

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за декабрь 2014 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости **за декабрь 2014 года**.

Информация для написания настоящего обзора получена на основании мониторинга специализированных источников, посвященных рынку недвижимости города Воронежа, в том числе: электронные базы недвижимости, печатные и электронные СМИ, базы данных риэлтерских агентств Воронежа, собственная статистика компании «ИнвестОценка».

В качестве объектов для исследования были отобраны только объекты – квартиры (одно-, двух- и трех-, 4-х и более комнатные) и не рассматриваются комнаты и доли. В выборке участвуют только «уникальные» (не повторяющиеся) предложения.

В целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена предложения. Расчет средних цен за 1 кв. м общей площади ведется без учета элитных объектов.

Все расчеты выполнены в соответствии с методологией Главного аналитика Российской Гильдии Риэлторов Стерника Г. М.

Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец декабря 2014 года

Основные показатели	Декабрь 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	49 612	+490	+1,00%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	4 834	-713	-14,75%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	51 704	+611	+1,18%
Новостройки	46 400	+27	+0,06%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	51 521	+310	+0,60%
Двухкомнатные квартиры	49 533	+916	+1,85%
Трехкомнатные квартиры	47 403	+231	+0,49%
4-х и более комнатные квартиры	44 881	-276	-0,61%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	54 840	+980	+1,79%
Коминтерновский район	48 930	+478	+0,98%
Ленинский район	55 939	-301	-0,54%
Советский район	46 642	+875	+1,88%
Железнодорожный район	48 480	+1 416	+2,92%
Левобережный район	49 501	+466	+0,94%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	50 508	+540	+1,07%
Хрущевка	49 389	+459	+0,93%
Брежневка	49 431	+841	+1,70%
Чешка	49 320	+266	+0,54%
Современная	49 693	+501	+1,01%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	52 021	+590	+1,13%
Монолитный и монолитно-кирпичный	48 262	+431	+0,89%
Панельный	47 500	+453	+0,95%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам декабря 2014 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа снизился на 14,75%, составив, таким образом, 4 834 объектов (5 547 на конец ноября). Снижение объемов предложения жилой недвижимости характерно для декабря, так как зачастую, в преддверии новогодних праздников, активность на рынке недвижимости падает.

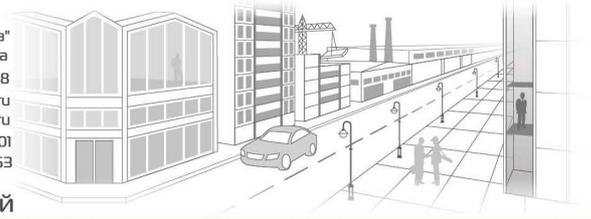
Лидером среди районов остается Коминтерновский район (38% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (38% и 35% соответственно), 43%



ИНВЕСТОЦЕНКА

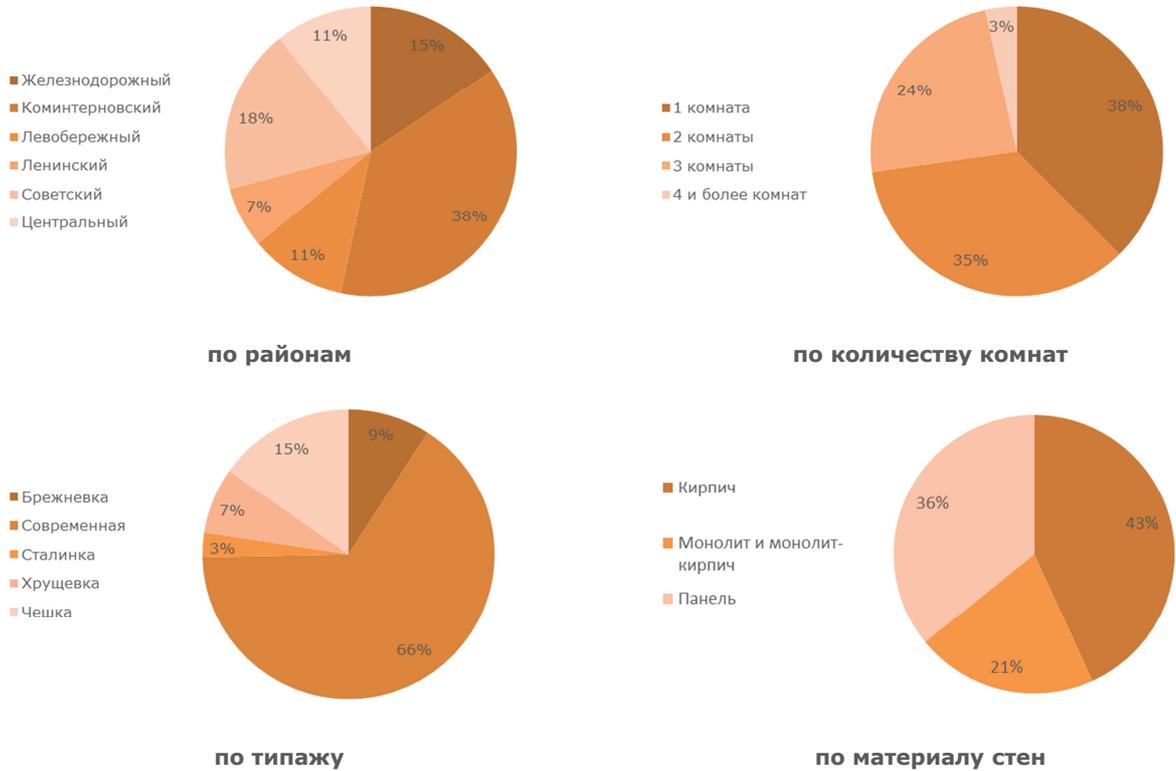
Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vrn@investotsenka.ru
www.investotsenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 66%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец декабря 2014г., %



Источник: ИнвестОценка

Спрос

Среди основных мотивов приобретения квартиры традиционно выделяют: улучшение жилищных условий, последующую сдачу в аренду и инвестиции.

При сравнении спроса на первичном и вторичном рынке, главным определяющим фактором является цена. При прочих равных покупатели отдадут предпочтение готовому жилью. При этом основная доля воронежцев предпочитает покупку новостроек в кирпичных и монолитно-кирпичных домах современного типа.

Наибольшим спросом пользуются одно- и двухкомнатные квартиры эконом-класса, как наиболее ликвидные и недорогие.

Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

Основное внимание покупателей при рассмотрении жилья в качестве объекта инвестирования уделяется местоположению объекта, удобству планировки, качеству строительства и репутации компании-застройщика, а также перспективам развития социально-бытовой инфраструктуры района расположения.

Ценовая ситуация

В декабре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 1,00% до 49 612 руб./кв. м (49 123 руб./кв. м на конец ноября).

Ценовая ситуация на рынке остаётся стабильной, незначительные колебания цен за редким исключением превышают 2%. Максимальное изменение цен в зависимости от количества комнат в декабре было отмечено среди двухкомнатных квартир (+1,85%). Выросли цены на квартиры в брежневках и сталинках (+1,70%, +1,07% соответственно). В железнодородном, советском и центральном районах квартиры подорожали (+2,92%, +1,88% и +1,79% соответственно), в то время как по квартирам в Ленинском районе было выявлено незначительное снижение цен (-0,54%). Цены на квартиры в кирпичных домах выросли на 1,13%

Темпы роста цен на вторичку опережают аналогичный показатель по новостройкам (+1,18% против +0,06%).

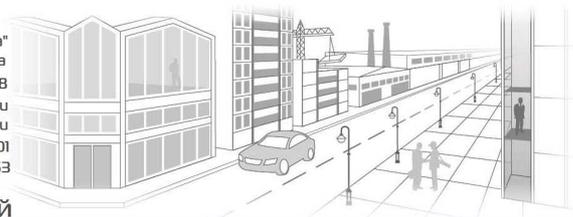
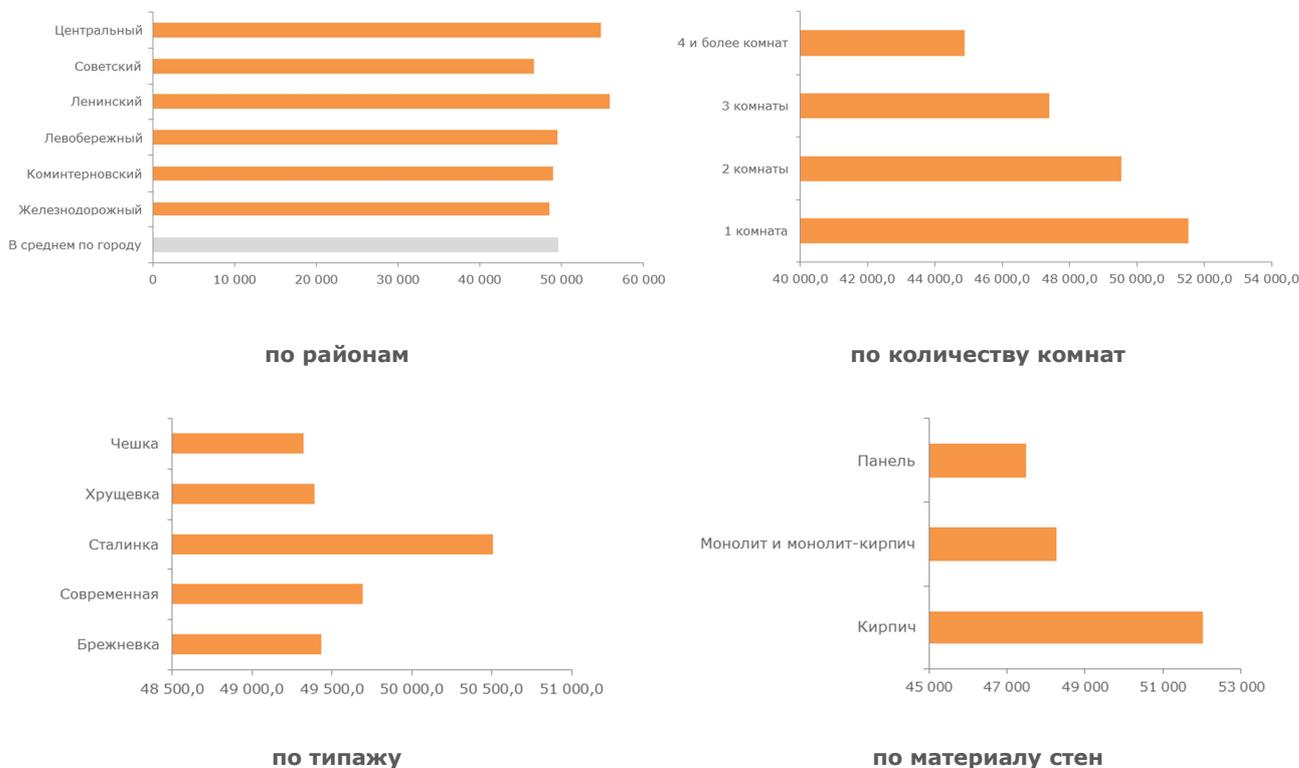


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец декабря 2014г., руб.



Источник: ИнвестОценка

Выводы и прогнозы

На протяжении 2014 года продолжалось поступательное развитие рынка жилой недвижимости г. Воронежа. На фоне роста благосостояния граждан возрос интерес к инвестированию в жилую недвижимость. Несмотря на насыщение рынка, уровень спроса не уступает предложению. Существует тенденция к росту спроса на жильё премиум класса, однако по прежнему превалирует интерес к ликвидному жилью эконом-класса. Структурная и ценовая ситуация на рынке остаётся в привычном стабильном состоянии.

За декабрь средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 1,00%, составив 49 612 руб./кв. м. С начала года рост средневзвешенного показателя стоимости квартир составил 5,91%.

Принимая во внимание кризисные явления, в том числе рост процентных ставок по ипотечному кредитованию, можно прогнозировать ощутимое падение спроса в 2015 году, заморозку проектов слабых застройщиков, однако в долгосрочной перспективе, существенного падения рынка недвижимости не ожидается.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за декабрь 2012г. – декабрь 2014г.



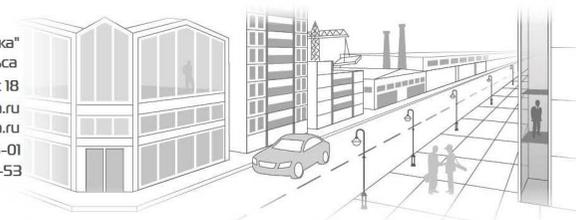
Источник: ИнвестОценка

Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО

**ИНВЕСТОЦЕНКА**

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "ИнвестОценка"
 394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
 д. 56, 2 этаж, офис 18
 info-vrn@investocenka.ru
 www.investocenka.ru
 +7 (473) 232-25-01
 +7 (473) 253-12-53

**Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец декабря 2014 года**

Классификационный признак	Характеристика	Количество экспонируемых объектов, шт.	Средняя цена продажи, руб./кв.м	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	Минимум, руб./кв.м	Медиана, руб./кв.м	Мода, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м	Погрешность	
									руб./кв.м	%
В среднем по городу	В среднем	4 834	49 612,4	6 377,8	26 766,6	48 648,6	50 000,0	139 860,1	183,5	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 818	51 521,2	5 691,6	33 213,0	50 981,2	50 000,0	96 052,6	267,0	0,5%
	2 комнаты	1 698	49 533,3	6 034,2	26 766,6	48 404,5	50 000,0	99 009,9	293,0	0,6%
	3 комнаты	1 150	47 402,9	6 811,6	31 257,7	45 888,5	35 500,0	139 860,1	401,9	0,8%
	4 и более комнат	168	44 881,1	6 557,3	29 523,8	43 173,6	57 500,0	98 305,1	1 014,8	2,3%
Районы расположения	Железнодорожный	752	48 480,4	5 189,5	31 547,6	48 165,0	50 000,0	100 000,0	378,7	0,8%
	Коминтерновский	1825	48 930,5	5 260,0	31 372,5	48 459,0	50 000,0	85 164,8	246,3	0,5%
	Левобережный	517	49 501,5	6 508,8	32 743,4	48 327,1	50 000,0	86 885,2	573,1	1,2%
	Ленинский	329	55 938,6	8 808,7	29 523,8	55 136,4	37 500,0	99 009,9	972,8	1,7%
	Советский	891	46 642,1	5 998,6	26 766,6	46 000,0	42 000,0	80 263,2	402,1	0,9%
	Центральный	520	54 840,3	8 551,9	31 886,8	52 440,5	50 000,0	139 860,1	750,8	1,4%
Материал стен	Кирпич	2088	52 021,1	7 249,4	29 523,8	50 909,1	50 000,0	139 860,1	317,4	0,6%
	Монолит и монолит-кирпич	1012	48 261,8	6 249,7	31 257,7	47 529,0	50 000,0	98 571,4	393,1	0,8%
	Панель	1734	47 500,2	4 963,1	26 766,6	47 509,9	50 000,0	80 263,2	238,4	0,5%
Новизна	Вторичка	2928	51 703,7	6 683,9	26 766,6	50 743,1	50 000,0	139 860,1	247,1	0,5%
	Новостройки	1906	46 399,8	5 126,1	31 257,7	46 314,0	42 000,0	89 873,4	234,9	0,5%
Типажи	Брежневка	440	49 431,2	5 453,9	26 766,6	49 259,6	50 000,0	80 000,0	520,6	1,1%
	Современная	3170	49 692,8	6 767,4	29 523,8	48 374,1	50 000,0	139 860,1	240,4	0,5%
	Сталинка	133	50 507,9	9 046,5	31 886,8	48 529,4	50 000,0	91 666,7	1 574,8	3,1%
	Хрущевка	357	49 388,8	5 797,2	34 982,3	48 780,5	50 000,0	75 806,5	614,5	1,2%
	Чешка	734	49 320,5	5 081,6	31 372,5	49 197,8	50 000,0	80 945,9	375,4	0,8%

Источник: ИнвестОценка

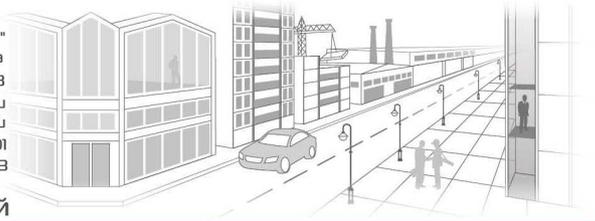
Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vrn@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Заявление об ограничении ответственности

Информация, содержащаяся в настоящем Обзоре, основана на достоверных, по мнению **компании ИнвестОценка**, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в Обзоре информации, **компания ИнвестОценка** не может гарантировать того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Информация, содержащаяся в Обзоре, не может служить основанием для привлечения **компании ИнвестОценка** к юридической ответственности.

Все права защищены. Настоящий Обзор подготовлен на основании результатов собственных исследований **компании ИнвестОценка** для ее клиентов исключительно в информационных целях. Содержание Обзора является собственностью **компании ИнвестОценка**. Ни одна из частей настоящего Обзора не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без ссылки на **компанию ИнвестОценка**. При перепечатке и цитировании материалов Обзора ссылка на **компанию ИнвестОценка** обязательна.

Компания ИнвестОценка оставляет за собой право корректировать и обновлять данные настоящего Обзора в любое время и по своему усмотрению без уведомления.

По всем вопросам, а также с пожеланиями и комментариями вы можете обращаться:

- по телефонам: +7 (473) 232-25-01, +7 (473) 253-12-53;
- по электронной почте: info-vrn@investocenka.ru.