## *Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за январь 2014 года*

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные показатели**  | **январь****2014** | **Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м** | **Прирост к прошлому месяцу, %** |
| **Средняя удельная цена предложения жилья в среднем по городу** | **47 386** | **+603** | **+1,29%** |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 5 046 | +1 808 | +35,83% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по новизне** |   |   |   |
| Вторичка | 48 848 | +467 | +0,97% |
| Новостройки | 44 924 | +1 038 | +2,37% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по количеству комнат** |   |   |   |
| Однокомнатные квартиры | 49 489 | +623 | +1,26% |
| Двухкомнатные квартиры | 46 711 | +831 | +1,78% |
| Трехкомнатные квартиры | 45 460 | +264 | +0,58% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 43 699 | +655 | +1,50% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по районам города** |   |   |   |
| Центральный район | 54 094 | +2 023 | +3,74% |
| Коминтерновский район | 46 267 | +335 | +0,72% |
| Ленинский район | 52 689 | -273 | -0,52% |
| Советский район | 46 871 | +896 | +1,91% |
| Железнодорожный район | 43 729 | +47 | +0,11% |
| Левобережный район | 44 864 | -9 | -0,02% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по типажу здания** |   |   |   |
| Сталинка | 46 954 | -376 | -0,80% |
| Хрущевка | 46 372 | +426 | +0,92% |
| Брежневка | 46 744 | -26 | -0,06% |
| Чешка | 47 476 | +61 | +0,13% |
| Современная | 47 631 | +922 | +1,94% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по материалу стен** |   |   |   |
| Кирпичный | 48 829 | +493 | +1,01% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 45 484 | +740 | +1,63% |
| Панельный | 46 322 | +572 | +1,23% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Предложение***

По итогам января 2014 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа вернулся к показателям ноября прошлого года, составив 5 046 объектов, и показав, таким образом, более чем 35% рост по отношению к декабрю 2013 года.

На рынке превалирует предложение вторичек (63% совокупного предложения). Лидером среди районов остается Коминтерновский район (42% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения, 50% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 61%.

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

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **по районам** | **по количеству комнат** |
|  |  |
| **по типажу**  | **по материалу стен** |

***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***

За январь средневзвешенная удельная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 1,29%, составив на конец месяца 47 386 руб./кв. м (46 783 руб./кв. м на конец декабря).

После декабрьского снижения цен на рынке наблюдается возврат к ценам ноября 2013 года. Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в марте зафиксирована по двух-, а также 4-х и более комнатным квартирам (+1,78% и +1,50% соответственно). Зафиксирован рост цен на квартиры в современных домах (+1,94%), монолитной и монолит-кирпичной постройки (+1,63%). Максимальный рост цен отмечен на квартиры в Центральном и Советском районах (+3,74% и +1,91% соответственно).

Рост в сегменте новостроек по итогам января составил +2,37%, в то время как вторичка выросла на 0,97%.

Рисунок 2. Средняя удельная цена предложения квартир Воронежа на конец января 2014г., руб.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **по районам** | **по количеству комнат** |
|  |  |
| **по типажу**  | **по материалу стен** |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Выводы и прогнозы***

Несмотря на уверенный рост цен в январе, в ближайшее время ситуация на рынке жилья Воронежа существенно вряд ли изменится. После падения в декабре цены вернулись в коридор 47 000 – 47 500 руб./кв. м, в котором находились на протяжении всего 2013 года. Стагнация продолжается.

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

****

***Источник****: ИнвестОценка*

По итогам января средневзвешенная удельная цена предложения квартир выросла на 1,29%, составив 47 386 руб./кв. м.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Классификационный признак** | **Характеристика** | **Количество экспонируемых объектов, шт.** | **Средняя удельная цена предложения, 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** | **5 046** | **47 385,9** | **6 306,6** | **25 000,0** | **46 212,1** | **50 000,0** | **106 666,7** | **177,6** | **0,4%** |
| Количество комнат | 1 комната | 1 932 | 49 489,5 | 6 057,7 | 30 905,1 | 48 811,1 | 50 000,0 | 100 000,0 | 275,7 | 0,6% |
| 2 комнаты | 1 771 | 46 711,2 | 6 107,6 | 25 000,0 | 45 238,1 | 50 000,0 | 106 666,7 | 290,3 | 0,6% |
| 3 комнаты | 1 182 | 45 460,4 | 6 028,2 | 28 500,0 | 44 047,6 | 50 000,0 | 86 075,9 | 350,8 | 0,8% |
| 4 и более комнат | 161 | 43 699,0 | 6 062,9 | 32 623,0 | 41 558,4 | 35 443,0 | 81 896,6 | 958,6 | 2,2% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 607 | 43 728,6 | 5 033,7 | 30 769,2 | 43 128,4 | 50 000,0 | 66 496,2 | 409,0 | 0,9% |
| Коминтерновский | 2142 | 46 266,8 | 5 410,5 | 25 000,0 | 45 526,3 | 50 000,0 | 77 586,2 | 233,9 | 0,5% |
| Левобережный | 535 | 44 864,4 | 5 467,5 | 30 151,5 | 43 831,2 | 50 000,0 | 81 578,9 | 473,2 | 1,1% |
| Ленинский | 455 | 52 689,3 | 7 647,8 | 30 000,0 | 51 923,1 | 50 000,0 | 100 000,0 | 717,9 | 1,4% |
| Советский | 722 | 46 870,9 | 5 067,8 | 31 180,6 | 46 666,7 | 50 000,0 | 81 578,9 | 377,5 | 0,8% |
| Центральный | 585 | 54 094,4 | 7 983,5 | 33 027,5 | 52 222,2 | 50 000,0 | 106 666,7 | 660,7 | 1,2% |
| Материал стен | Кирпич | 2501 | 48 829,4 | 6 777,0 | 25 000,0 | 47 500,0 | 50 000,0 | 106 666,7 | 271,1 | 0,6% |
| Монолит и монолит-кирпич | 1077 | 45 483,8 | 7 266,7 | 27 103,4 | 43 428,6 | 37 165,6 | 88 000,0 | 443,1 | 1,0% |
| Панель | 1468 | 46 321,9 | 4 435,3 | 31 180,6 | 45 652,2 | 50 000,0 | 81 578,9 | 231,6 | 0,5% |
| Новизна | Вторичка | 3166 | 48 847,9 | 6 065,4 | 25 000,0 | 47 995,8 | 50 000,0 | 106 666,7 | 215,6 | 0,4% |
| Новостройки | 1880 | 44 923,6 | 6 019,8 | 27 103,4 | 43 335,0 | 50 000,0 | 100 000,0 | 277,7 | 0,6% |
| Типажи | Брежневка | 532 | 46 744,0 | 4 745,2 | 32 623,0 | 46 491,2 | 50 000,0 | 73 355,8 | 411,8 | 0,9% |
| Современная | 3104 | 47 630,7 | 7 049,7 | 27 103,4 | 46 000,0 | 50 000,0 | 106 666,7 | 253,1 | 0,5% |
| Сталинка | 155 | 46 954,3 | 7 659,2 | 30 151,5 | 44 235,9 | 38 414,6 | 89 130,4 | 1 234,4 | 2,6% |
| Хрущевка | 421 | 46 371,8 | 5 263,9 | 30 000,0 | 45 396,8 | 50 000,0 | 72 468,4 | 513,7 | 1,1% |
| Чешка | 834 | 47 475,9 | 4 812,5 | 25 000,0 | 46 933,8 | 50 000,0 | 94 054,1 | 333,5 | 0,7% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***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.