

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за ноябрь 2022 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «АКГ ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости за ноябрь 2022 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 «АКГ 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.

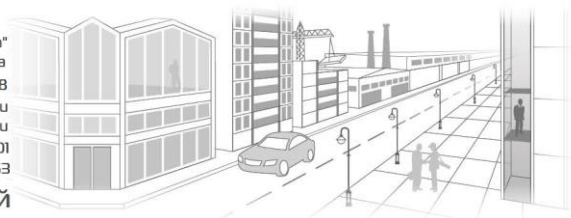
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) в новостройках Воронежа на конец ноября 2022 года

Основные показатели	Ноябрь 2022 г.	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс цен на новостройки в среднем по городу, руб./м²	89 467	-1 324	-1,46%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	131	-183	-139,69%
Индекс цен на жилье по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	95 819	1 175	1,23%
Двухкомнатные квартиры	87 230	-2 770	-3,18%
Трехкомнатные квартиры	80 821	-6 734	-8,33%
4-х и более комнатные квартиры	-	-	-
Индекс цен на жилье по районам города			
Центральный район	99 001	-3 357	-3,39%
Коминтерновский район	83 604	1 333	1,59%
Ленинский район	109 210	5 674	5,20%
Советский район	83 159	2 791	3,36%
Железнодорожный район	87 645	5 467	6,24%
Левобережный район	76 262	-9 726	-12,75%
Индекс цен на жилье по материалу стен			
Кирпичный	84 756	1 664	1,96%
Монолитный и монолитно-кирпичный	94 490	-9	-0,01%
Панельный	85 318	-3 229	-3,79%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Таблица 2. Основные показатели рынка предложения вторичного жилья (квартир) Воронежа на конец ноября 2022 года

Основные показатели	Ноябрь 2022 г.	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	82 939	-184	-0,22%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	1 274	-56	-4,40%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	88 211	166	0,19%
Двухкомнатные квартиры	82 301	-680	-0,83%
Трехкомнатные квартиры	78 860	-95	-0,12%
4-х и более комнатные квартиры	72 278	4 743	6,56%
Индекс стоимости жилья по районам города			



Основные показатели	Ноябрь 2022 г.	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Центральный район	100 077	3 386	3,38%
Коминтерновский район	82 456	-911	-1,10%
Ленинский район	101 299	2 803	2,77%
Советский район	74 664	-1 112	-1,49%
Железнодорожный район	80 757	809	1,00%
Левобережный район	77 197	5	0,01%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	67 732	-3 962	-5,85%
Хрущевка	72 082	-4 305	-5,97%
Брежневка	71 718	-198	-0,28%
Чешка	74 034	-52	-0,07%
Современная	90 610	-172	-0,19%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	79 733	-248	-0,31%
Монолитный и монолитно-кирпичный	99 652	-1 551	-1,56%
Панель и ОБД	78 736	-814	-1,03%

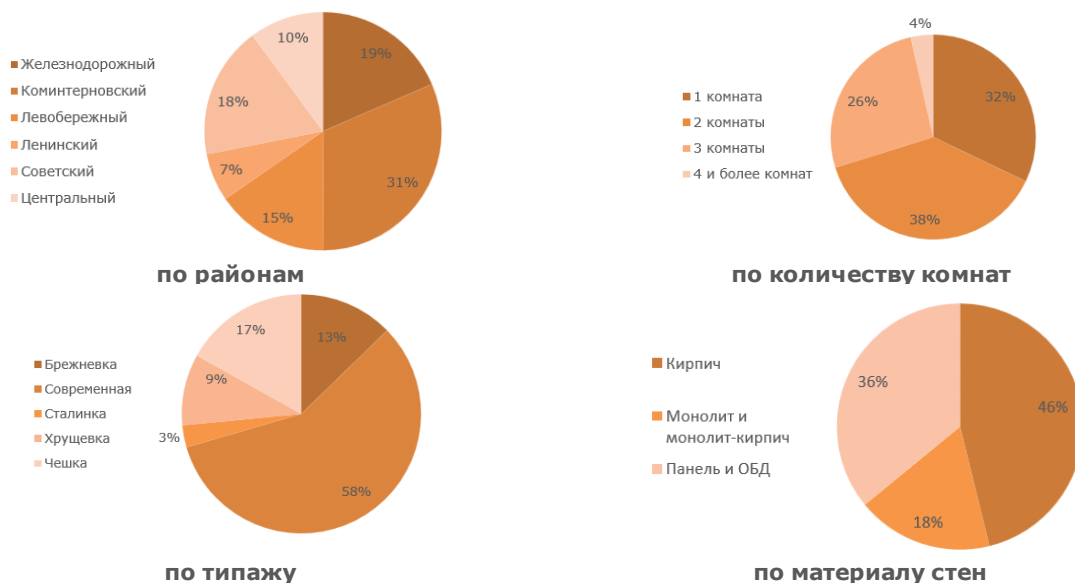
Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Предложение

По итогам ноября 2022 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа снизился на 17%, составив 1 405 объектов (1 644 на конец октября 2022-го года).

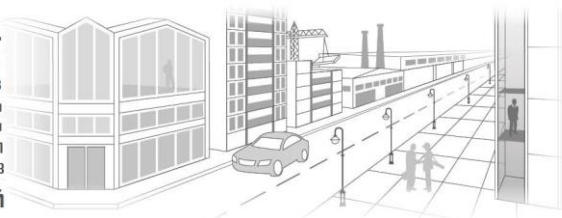
По сравнению с прошлым месяцем цена снизилась на 1,23%. У воронежцев не снижается покупательская способность. Конечно, городу помогают покупатели из области и даже соседних областей. Рост цен на товары и продукты первой необходимости уменьшают бюджет населения и возможности по оплате ипотеки, однако государство обнародует соц. программы кредитования населения, что дает возможность брать жилье в ипотеку.

Лидерами среди районов по вторичному жилью является Коминтерновский район (31% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет 3/4 совокупного предложения (32% и 38% соответственно), 46% совокупного предложения по вторичному жилью составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах достигло показателя – 58%.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 1. Структура предложения вторичного жилья Воронежа на конец ноября 2022г., %



Лидером среди районов Воронежа **по новостройкам** является Коминтерновский район (33% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 3/4 совокупного предложения (44% и 31% соответственно), 46% совокупного предложения составляют квартиры в монолитных домах, в это время квартиры в панельных домах составляют конкуренцию – 45% совокупного предложения, квартиры в кирпичных домах уходят с рынка – 9% предложения.

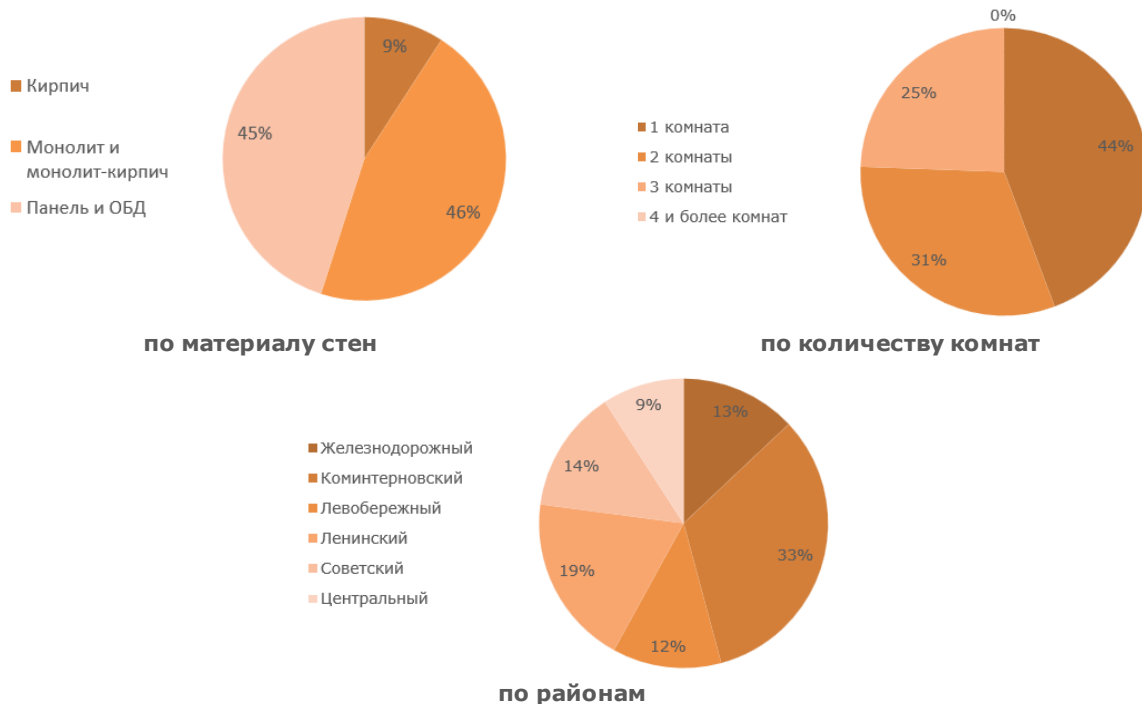


Рисунок 2. Структура предложения новостроек Воронежа на конец ноября 2022г., %

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 монолитно-кирпичных домах современного типа.

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

Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) районе 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.

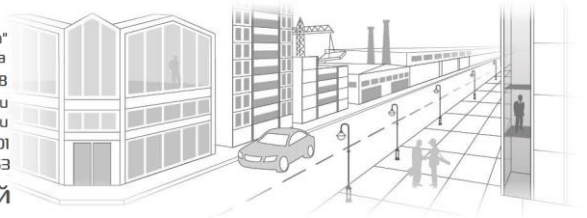
Ценовая ситуация

В ноябре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 1,23% до 83 548 руб./кв. м (84 588 руб./кв. м на конец октября 2022-го года). В сегменте вторичного жилья цены на квартиры незначительно снизились на 0,22%, по новостройкам падение цен на квартиры составила 1,46%.

По вторичному жилью значительный рост цен зафиксирован на четырех и более комнатные квартиры (+6,56%) после снижения в прошлом месяце. В новостройках после значительного роста в прошлом месяце цены показали снижение на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры (-3,18% и -8,33% соответственно).

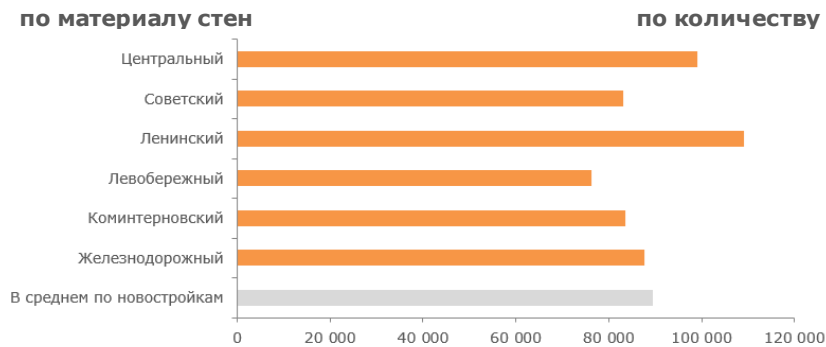
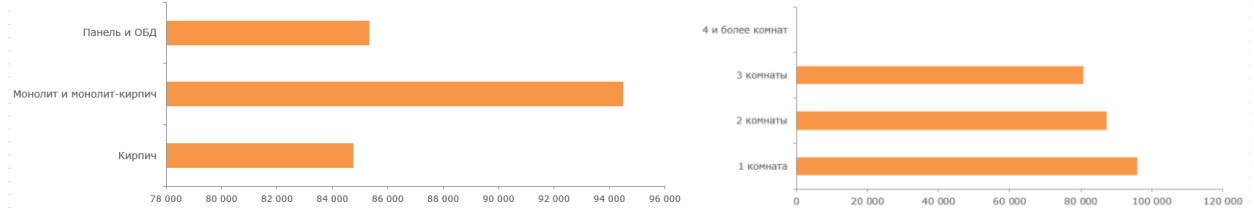
В сегменте вторичного жилья снижение цены зафиксировано в Советском (-1,49%) и в Коминтерновском (-1,10%) районах города, в Центральном, Ленинском и Железнодорожном районах города зафиксирован рост цен (+3,38%, +2,77% и +1,0% соответственно). В сегменте вторичного жилья зафиксировано значительное снижение цен на квартиры типа «Сталинка» (-5,85%), «Хрущевка» (-5,97%).

В сегменте новостроек в Центральном (-3,39%) и Левобережном (-12,75%) районах города цены значительно снизились, в свою очередь, цены на квартиры в Ленинском (+5,2%), Советском (+3,36%), Железнодорожном (+6,24%) районах города показали значительный рост. По новостройкам цены в панельных домах показали снижение на 3,79%.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 3. Индексы цен предложения вторичного жилья Воронежа на конец ноября 2022г., руб.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 4. Индексы цен предложения квартир-новостроек Воронежа на конец ноября 2022г, руб.

Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне на фоне снижения платежеспособного спроса. Ощутимо влияние кризисных явлений, сдерживающее активность на вторичном рынке жилья. Структура предложения заметно смещается в сторону современного жилья.

Доступность ипотечного кредитования является одним из ключевых драйверов роста на рынке жилой недвижимости. Наблюдается прямая взаимосвязь между улучшением условий по ипотеке и ростом уровня покупательской активности на рынке жилой недвижимости, что в свою очередь позволяет сохранять определенную стабильность ценовых показателей.

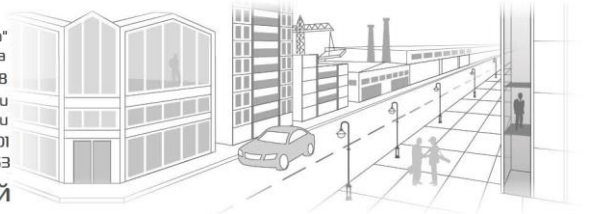
При рассмотрении цен на квартиры на ноябрь 2022г. к ноябрю 2021г. выявлен рост цен на 16%. За год (ноябрь 2021г. – ноябрь 2022г.) выявлен устойчивый рост цены до марта 2022г, после чего резкий рост в июне 2022 (+9%), после резкого роста цена стала стабилизироваться. С конца декабря 2021г на квартиры из сегмента нового строительства отмечалось замедление роста цен, однако в марте цена значительно выросла на 7,25%. Резкий рост цены на квартиры в новостройках наблюдался на фоне возросшего спроса и сокращения объема предложения. После резкого повышения цены в июне 2022г, наблюдалось постепенное снижение и стабилизация цен.



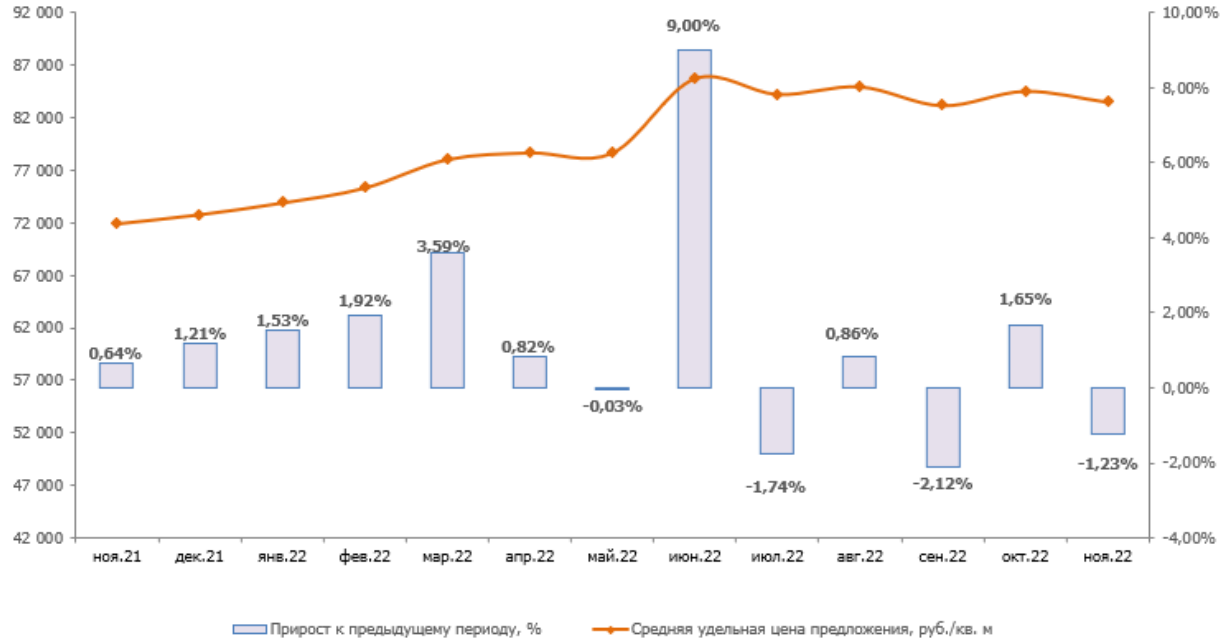
ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО «АКГ «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

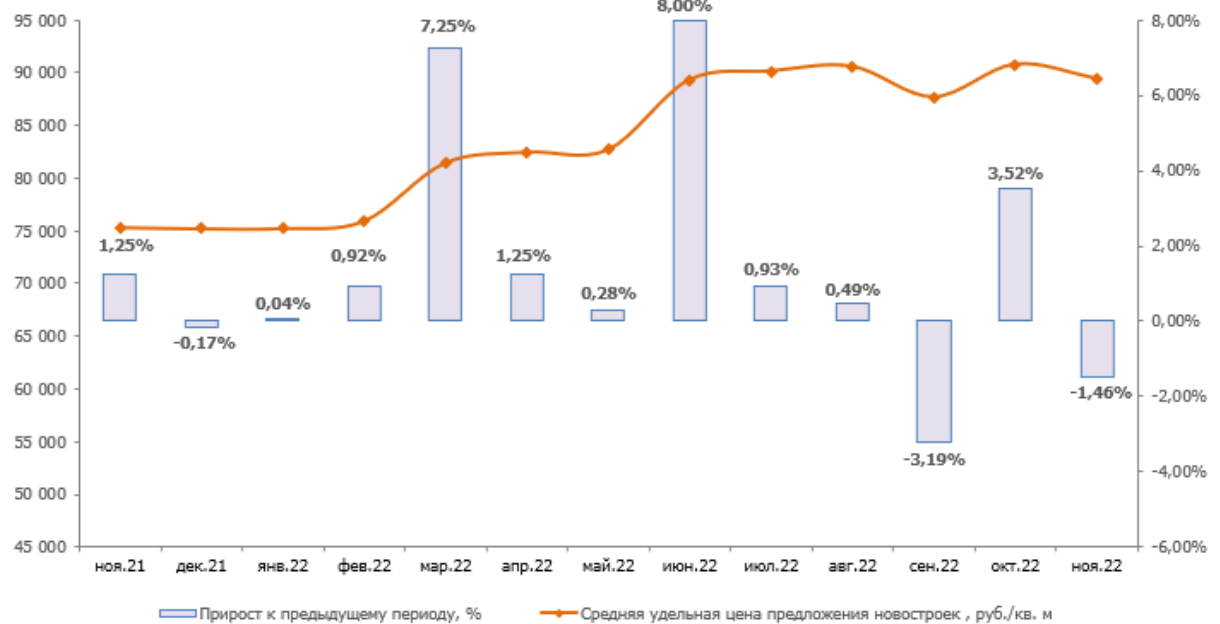


Количество застройщиков на рынке Воронежа в 2022 году остаётся неизменным, появления новых игроков отмечено не было, как впрочем, и ухода застройщиков с рынка многоквартирной жилой недвижимости.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 5. Динамика цен предложения квартир Воронежа за ноябрь 2021г. – ноябрь 2022г.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

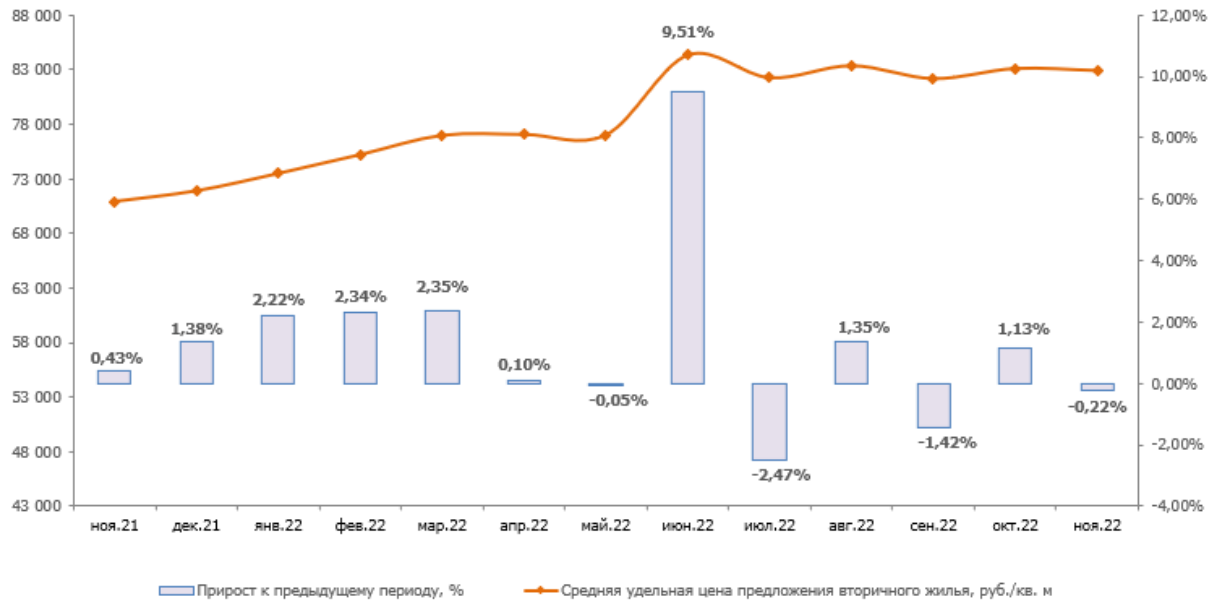
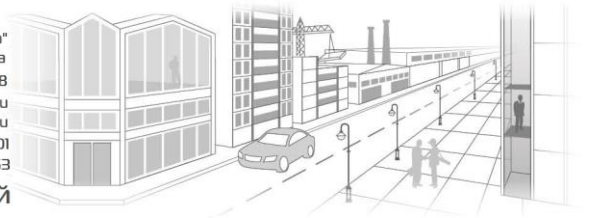
Рисунок 6. Динамика цен предложения новостроек Воронежа за ноябрь 2021г. – ноябрь 2022г.



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "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



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 7. Динамика цен предложения вторичного жилья за ноябрь 2021г. – ноябрь 2022г.

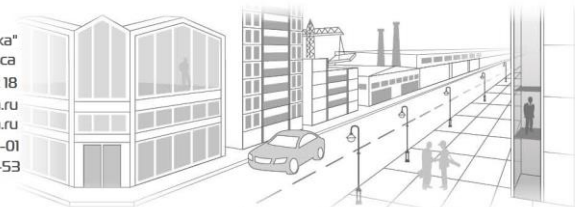


Таблица 3. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (новостроек) Воронежа на конец ноября 2022г.

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 (новостройки)	В среднем	131	89 467,4	13 269,4	63 643,5	84 891,7	75 000,0	131 976,3	2 327,6	2,6%
Количество комнат	1 комната	58	95 819,4	12 426,4	67 002,1	93 298,3	97 727,3	131 976,3	3 291,8	3,4%
	2 комнаты	41	87 229,9	13 625,6	65 521,6	80 890,3	80 890,3	121 286,5	4 308,8	4,9%
	3 комнаты	32	80 821,1	9 793,9	63 643,5	81 850,2	75 000,0	106 577,0	3 518,1	4,4%
	4 и более комнат	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	#ЧИСЛО!	#ЧИСЛО!
Районы расположения	Железнодорожный	17	87 644,6	10 954,5	65 521,6	82 007,3	80 890,3	130 974,5	5 477,2	6,2%
	Коминтерновский	43	83 603,7	8 644,6	68 840,6	82 822,6	75 000,0	116 000,0	2 667,8	3,2%
	Левобережный	16	76 261,8	8 578,2	63 643,5	73 114,6	63 643,5	111 000,0	4 429,7	5,8%
	Ленинский	25	109 209,5	10 180,4	85 245,4	106 577,0	106 577,0	131 976,3	4 156,1	3,8%
	Советский	18	83 159,5	8 289,6	64 666,6	84 668,1	82 506,3	101 403,5	4 021,0	4,8%
	Центральный	12	99 001,1	8 264,9	82 072,7	100 707,4	#Н/Д	113 548,4	4 983,9	5,0%
Материал стен	Кирпич	12	84 756,4	9 424,5	73 928,6	79 814,8	77 000,0	104 231,6	5 683,2	6,7%
	Монолит и монолит-кирпич	60	94 489,9	15 240,8	67 000,0	89 362,5	84 229,3	131 976,3	3 968,4	4,2%
	Панель и ОБД	59	85 317,9	10 878,7	63 643,5	84 274,6	63 643,5	113 548,4	2 856,9	3,3%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

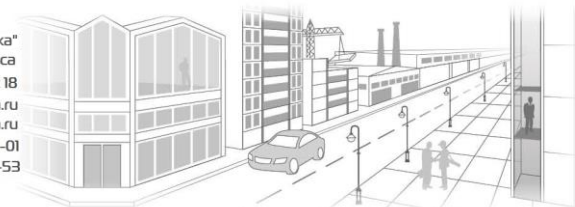


Таблица 4. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (вторичного жилья) Воронежа на конец ноября 2022г.

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 (вторичное жилье)	В среднем	1 274	82 939,4	14 721,0	10 845,1	80 176,6	100 000,0	697 026,0	825,2	1,0%
Количество комнат	1 комната	409	88 210,9	12 886,5	46 865,7	86 000,0	100 000,0	164 051,1	1 276,0	1,4%
	2 комнаты	485	82 300,9	15 479,3	45 212,8	77 464,8	72 093,0	697 026,0	1 407,2	1,7%
	3 комнаты	335	78 859,8	13 426,5	10 845,1	76 530,6	75 000,0	153 277,0	1 469,3	1,9%
	4 и более комнат	45	72 277,9	19 056,7	37 546,9	62 179,5	54 054,1	157 799,8	5 745,8	7,9%
Районы расположения	Железнодорожный	236	80 756,8	12 846,7	47 995,1	80 338,8	92 626,9	124 065,8	1 676,0	2,1%
	Коминтерновский	400	82 456,2	10 798,7	45 212,8	81 818,2	75 000,0	125 220,5	1 081,2	1,3%
	Левобережный	197	77 197,5	16 825,1	45 958,4	71 698,1	95 050,0	697 026,0	2 403,6	3,1%
	Ленинский	83	101 298,9	21 308,4	45 603,3	96 857,1	89 887,6	164 051,1	4 706,2	4,6%
	Советский	229	74 663,9	9 952,4	37 546,9	73 740,1	68 421,1	123 042,5	1 318,2	1,8%
	Центральный	129	100 077,1	15 790,6	10 845,1	98 930,5	113 548,7	157 799,8	2 791,4	2,8%
Материал стен	Кирпич	588	79 733,3	13 387,5	45 212,8	77 769,2	100 000,0	157 799,8	1 105,1	1,4%
	Монолит и монолит-кирпич	228	99 651,7	15 179,9	10 845,1	97 727,3	113 548,7	164 051,1	2 015,1	2,0%
	Панель и ОБД	458	78 735,8	12 158,2	37 546,9	76 802,1	83 333,3	697 026,0	1 137,5	1,4%
Типажи	162	71 717,9	10 009,3	37 546,9	69 713,8	83 333,3	130 344,8	1 577,7	2,2%	2,0%
	736	90 610,5	14 648,2	10 845,1	87 789,2	100 000,0	697 026,0	1 080,6	1,2%	1,1%
	38	67 732,4	13 136,7	45 212,8	62 708,2	#Н/Д	123 529,4	4 319,3	6,4%	5,8%
	123	72 081,7	11 157,1	45 958,4	68 888,9	72 093,0	109 230,8	2 020,2	2,8%	2,8%
	215	74 033,8	9 569,3	46 268,7	73 404,3	75 925,9	110 591,9	1 308,3	1,8%	1,6%

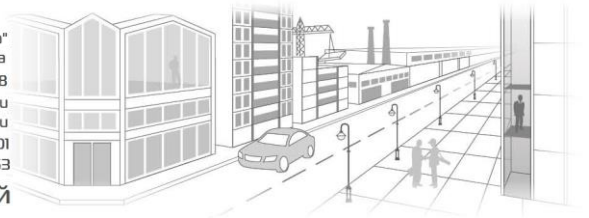
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "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 АКГ «ИнвестОценка»**, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в Обзоре информации, **компания АКГ «ИнвестОценка»** не может гарантировать того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Информация, содержащаяся в Обзоре, не может служить основанием для привлечения **компании АКГ «ИнвестОценка»** к юридической ответственности.

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

Компания АКГ «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.

Информацию подготовили аналитики Аналитического центра

Яна Прокофьева (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации, верстка материала;

Андрей Задоркин (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации;

Алексей Степанов (программист-аналитик) – разработка и работа с базами данных, IT-обеспечение

Алексей Москалёв (сертифицированный Российской Гильдией Риэлторов аналитик-консультант рынка недвижимости, руководитель Аналитического центра АКГ «ИнвестОценка») - контроль качества, общее руководство.