

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за декабрь 2022 года

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

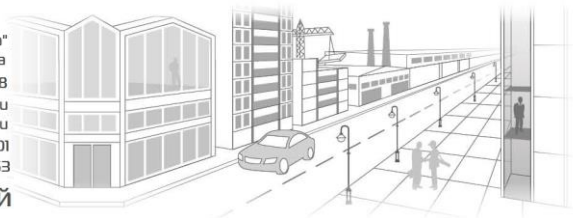
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) в новостройках Воронежа на конец декабря 2022 года

Основные показатели	Декабрь 2022 г.	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс цен на новостройки в среднем по городу, руб./м2	89 902	434	0,49%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	144	13	9,03%
Индекс цен на жилье по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	93 981	-1 838	-1,96%
Двухкомнатные квартиры	90 375	3 145	3,48%
Трехкомнатные квартиры	89 020	8 199	9,21%
4-х и более комнатные квартиры	82 810	н/д	н/д
Индекс цен на жилье по районам города			
Центральный район	100 563	1 562	1,55%
Коминтерновский район	80 705	-2 898	-3,59%
Ленинский район	90 315	-18 895	-20,92%
Советский район	86 368	3 208	3,71%
Железнодорожный район	83 188	-4 456	-5,36%
Левобережный район	71 952	-4 310	-5,99%
Индекс цен на жилье по материалу стен			
Кирпичный	83 584	-1 172	-1,40%
Монолитный и монолитно-кирпичный	91 631	-2 859	-3,12%
Панельный	85 207	-111	-0,13%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

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

Основные показатели	Декабрь 2022 г.	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м2	82 318	-621	-0,75%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	1 222	-52	-4,26%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	87 610	-601	-0,69%
Двухкомнатные квартиры	80 929	-1 372	-1,69%
Трехкомнатные квартиры	78 918	58	0,07%
4-х и более комнатные квартиры	67 247	-5 031	-7,48%
Индекс стоимости жилья по районам города			



Основные показатели	Декабрь 2022 г.	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Центральный район	97 863	-2 215	-2,26%
Коминтерновский район	83 145	689	0,83%
Ленинский район	91 699	-9 600	-10,47%
Советский район	76 694	2 030	2,65%
Железнодорожный район	81 789	1 032	1,26%
Левобережный район	75 188	-2 010	-2,67%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	71 581	3 848	5,38%
Хрущевка	74 736	2 654	3,55%
Брежневка	70 926	-792	-1,12%
Чешка	74 787	753	1,01%
Современная	88 033	-2 578	-2,93%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	80 400	666	0,83%
Монолитный и монолитно-кирпичный	93 177	-6 475	-6,95%
Панель и ОБД	80 107	1 372	1,71%

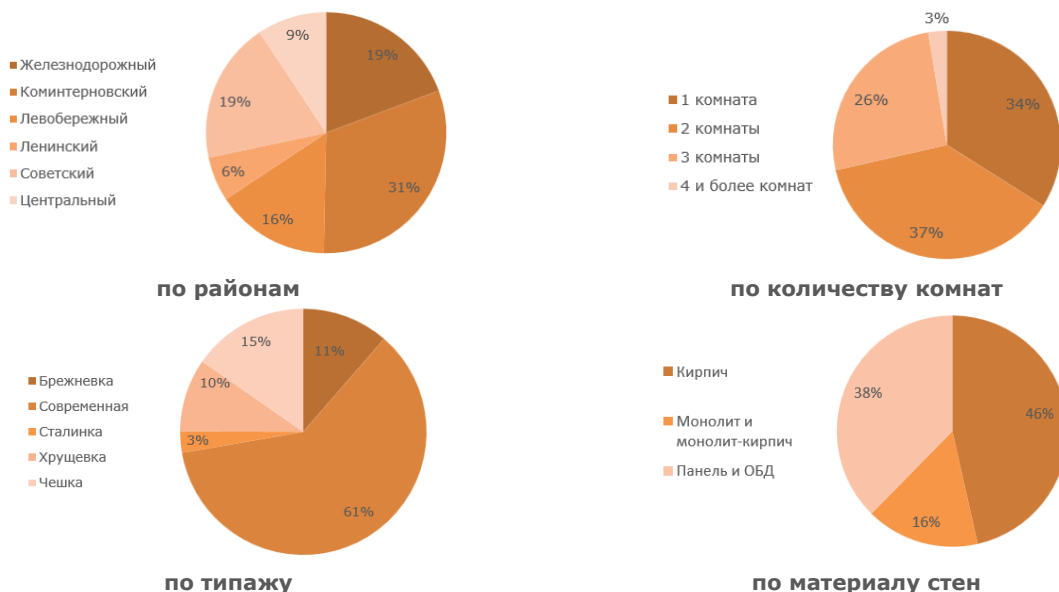
Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Предложение

По итогам декабря 2022 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа снизился на 2,86%, составив 1 366 объектов (1 405 на конец ноября 2022-го года).

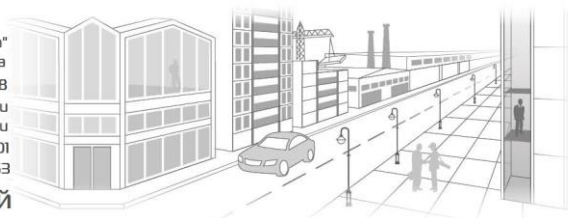
По сравнению с прошлым месяцем цены незначительно снизились на 0,52%. У воронежцев не снижается покупательская способность. Конечно, городу помогают покупатели из области и даже соседних областей. Рост цен на товары и продукты первой необходимости уменьшают бюджет населения и возможности по оплате ипотеки, 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 (34% и 37% соответственно), 46% совокупного предложения по вторичному жилью составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах достигло показателя – 61%.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

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



Лидером среди районов Воронежа **по новостройкам** является Ленинский район (33% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 3/4 совокупного предложения (19% и 41% соответственно), 74% совокупного предложения составляют квартиры в монолитных домах, квартиры в кирпичных домах уходят с рынка – 5% предложения.

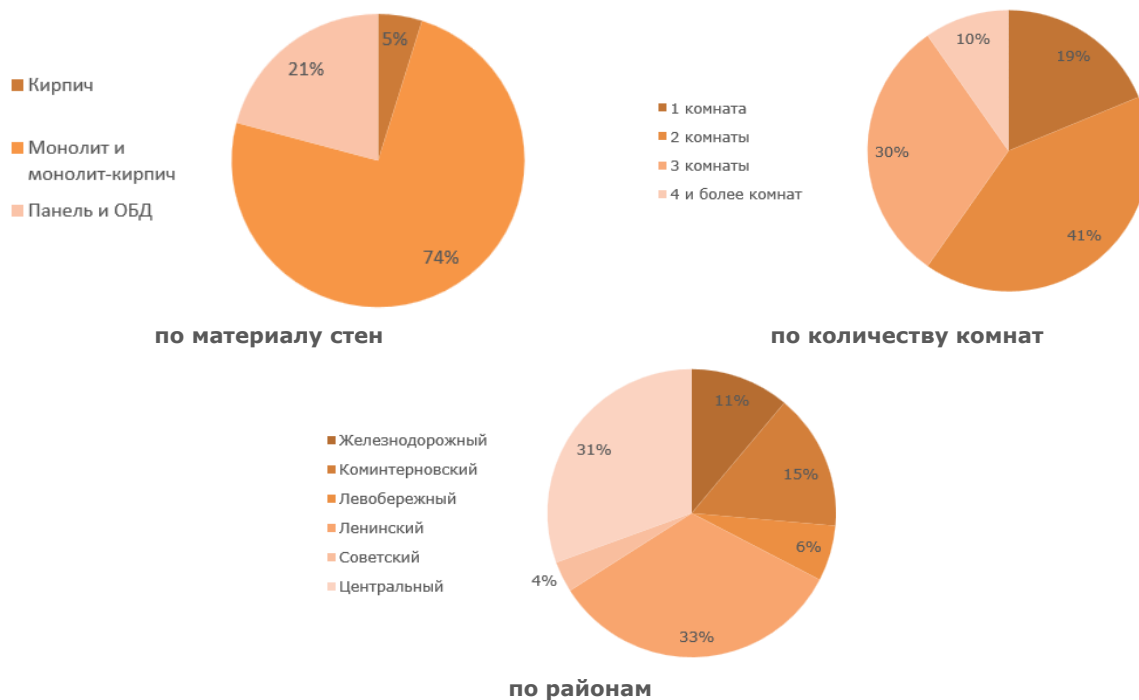


Рисунок 2. Структура предложения новостроек Воронежа на конец декабря 2022г., %

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.

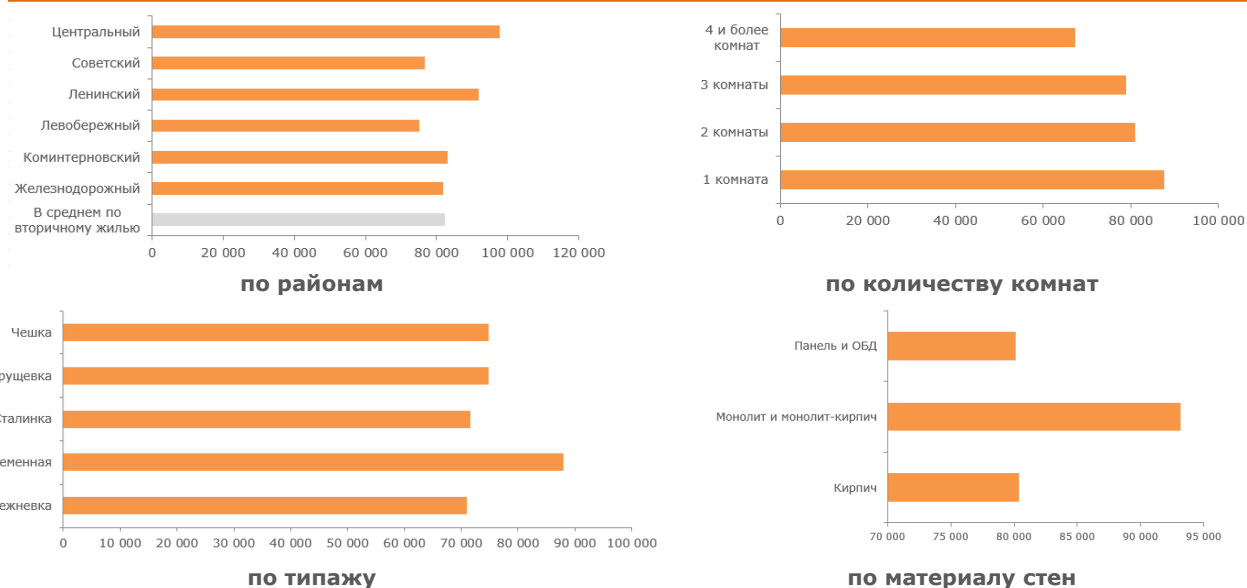
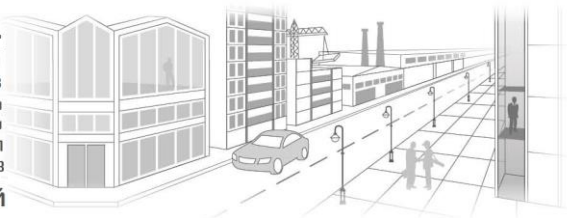
Ценовая ситуация

В декабре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже незначительно снизилась на 0,52% до 83 118 руб./кв. м (83 548 руб./кв. м на конец ноября 2022-го года). В сегменте вторичного жилья цены на квартиры незначительно снизились на 0,75%, по новостройкам выявлен рост цен на 0,49%.

По вторичному жилью зафиксировано значительное снижение цены на 7,48% для 4-х и более комнатных квартир, после роста в прошлом месяце. В новостройках цены показали значительный рост цен на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры (+3,48% и 9,21% соответственно).

В сегменте вторичного жилья снижение цены зафиксировано в Центральном (-2,26%), Ленинском (-10,47%) и Левобережном (-2,67%) районах города, в Советском и Железнодорожном районах города цены выросли на +2,65% и +1,26% соответственно. В сегменте вторичного жилья зафиксировано снижение цен на квартиры типа «Брежневка» (-1,12%), «Современная» (-2,93%), рост цены выявлен на квартиры типа «Сталинка» (+5,38%), «Хрущевка» (+3,55%) и «Чешка» (+1,01%).

В сегменте новостроек в Коминтерновском (-3,59%), Ленинском (-20,92%), Железнодорожном (-5,36%) и Левобережном (-5,99%) районах города цены показали снижение, в свою очередь, цены на квартиры в Центральном и Советском районах города выросли на 1,55% и 3,71% соответственно. По новостройкам цены в монолитных домах снизились на 3,12%.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

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



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 4. Индексы цен предложения квартир-новостроек Воронежа на конец декабря 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.

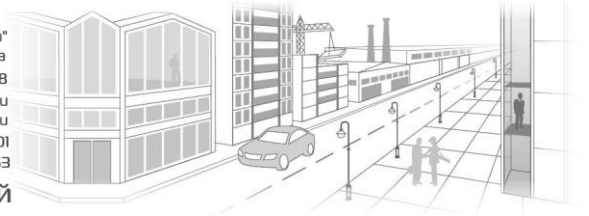
При рассмотрении цен на квартиры на декабрь 2022г. к декабрю 2021г выявлен рост цен на 14%. За год (декабрь 2021г. – декабрь 2022г.) выявлен устойчивый рост цены до марта 2022г, после чего резкий рост в июне 2022 (+9%), после резкого роста цена стала стабилизироваться. С конца декабря 2021г на квартиры 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.



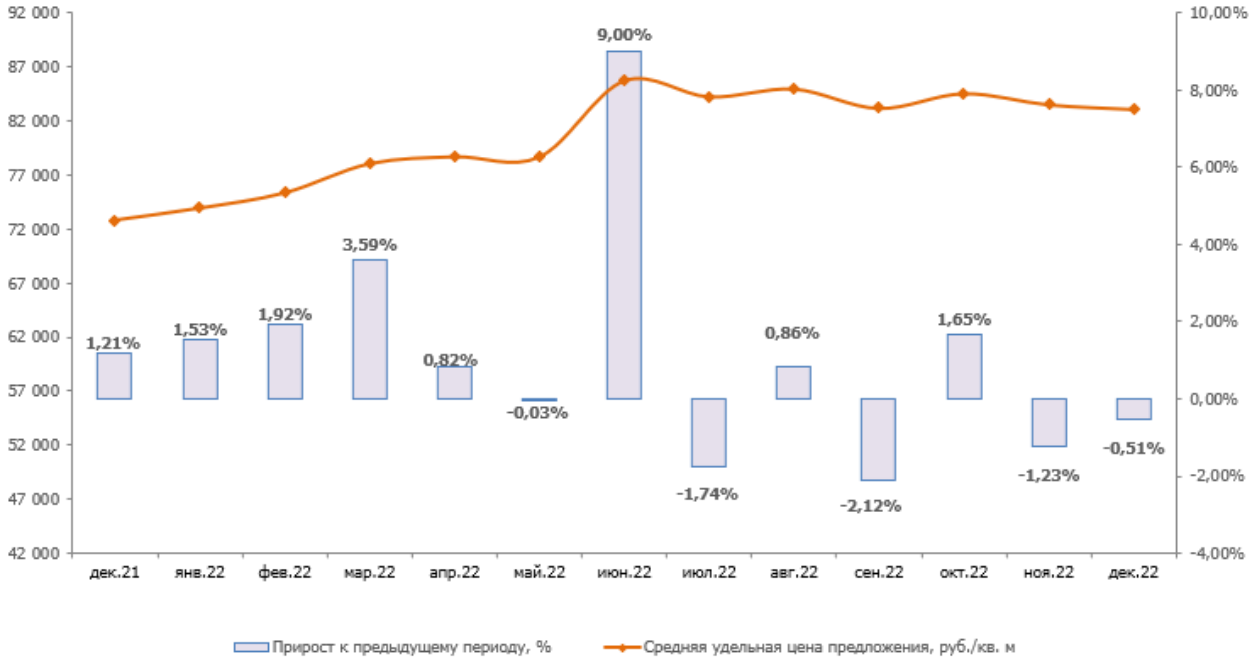
ИНВЕСТОЦЕНКА

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

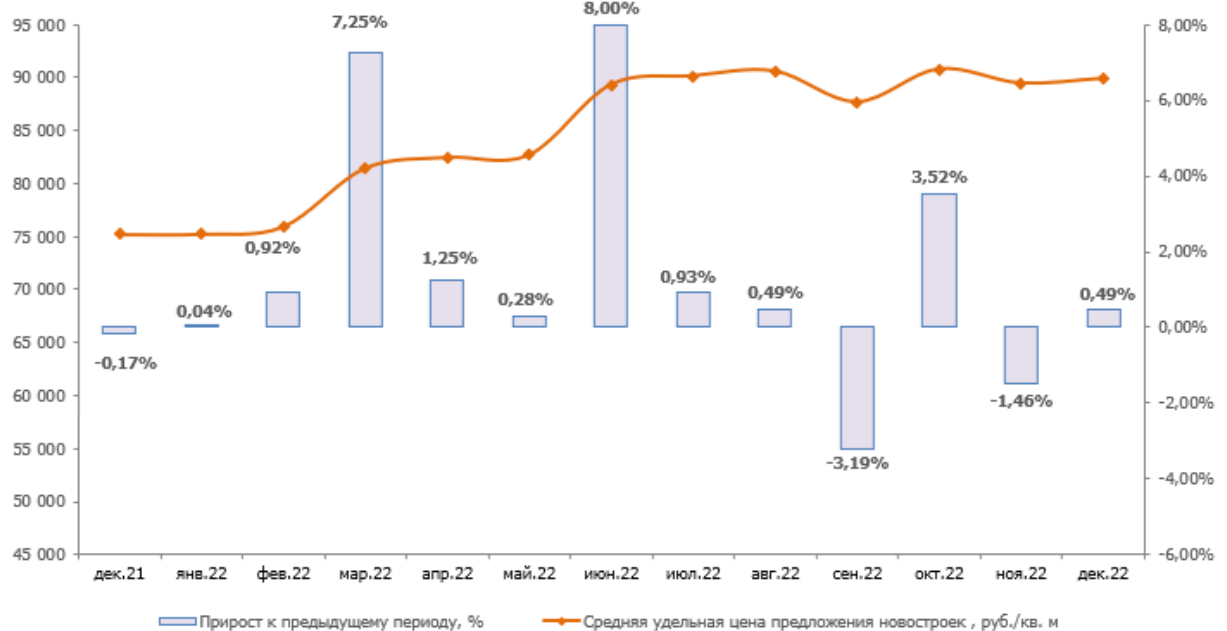


Количество застройщиков на рынке Воронежа в 2022 году остаётся неизменным, появления новых игроков отмечено не было, как впрочем, и ухода застройщиков с рынка многоквартирной жилой недвижимости.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

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



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

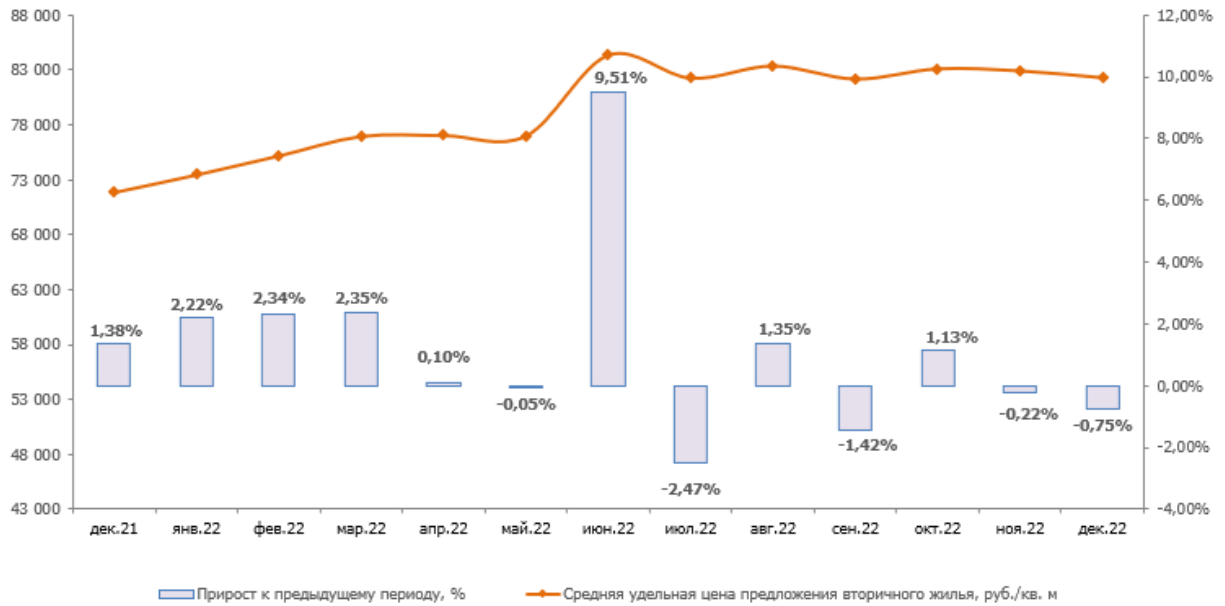
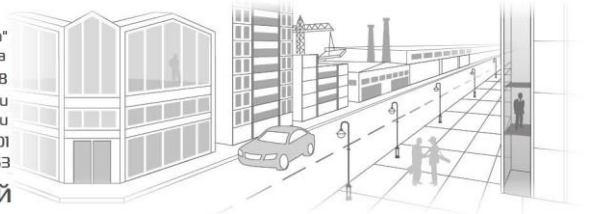
Рисунок 6. Динамика цен предложения новостроек Воронежа за декабрь 2021г. – декабрь 2022г.



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 декабрь 2021г. – декабрь 2022г.

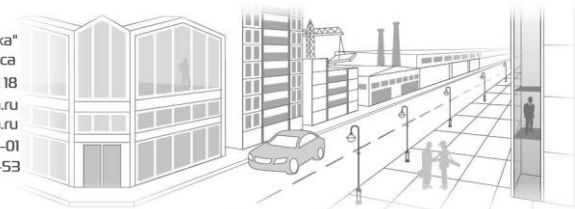


Таблица 3. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (новостроек) Воронежа на конец декабря 2022г.

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	144	89 901,5	9 544,1	63 643,5	92 083,7	91 654,5	108 799,9	1 596,2	1,8%
Количество комнат	1 комната	27	93 981,0	7 060,4	74 584,9	94 222,2	106 292,1	106 855,0	2 769,3	2,9%
	2 комнаты	59	90 375,0	7 968,8	67 904,9	93 529,7	94 056,2	108 799,9	2 092,7	2,3%
	3 комнаты	44	89 019,8	11 466,3	63 643,5	87 442,7	105 778,6	108 799,9	3 497,2	3,9%
	4 и более комнат	14	82 809,9	6 668,5	77 270,6	78 354,9	78 354,9	106 149,5	3 699,0	4,5%
Районы расположения	Железнодорожный	16	83 188,4	5 170,5	71 428,6	81 448,8	88 691,8	100 000,0	2 670,1	3,2%
	Коминтерновский	22	80 705,2	7 602,8	67 892,5	79 801,0	#Н/Д	97 982,7	3 318,1	4,1%
	Левобережный	9	71 951,9	5 557,4	63 643,5	70 106,5	70 106,5	84 274,6	3 929,7	5,5%
	Ленинский	48	90 314,8	6 345,1	77 270,6	92 896,2	78 354,9	104 756,5	1 851,1	2,0%
	Советский	5	86 367,7	5 659,1	74 829,9	85 233,8	#Н/Д	94 222,2	5 659,1	6,6%
	Центральный	44	100 563,1	6 479,6	82 072,7	104 314,3	91 654,5	108 799,9	1 976,3	2,0%
Материал стен	Кирпич	7	83 584,4	8 476,8	67 992,5	80 320,1	#Н/Д	98 855,0	6 921,3	8,3%
	Монолит и монолит-кирпич	107	91 631,1	8 673,5	67 892,5	93 529,4	91 654,5	108 799,9	1 684,9	1,8%
	Панель и ОБД	30	85 206,7	10 352,9	63 643,5	85 062,7	70 106,5	104 756,5	3 845,0	4,5%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

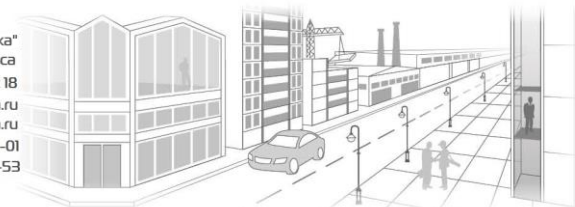


Таблица 4. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (вторичного жилья) Воронежа на конец декабря 2022г.

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	1 222	82 318,1	12 886,7	50 000,0	80 557,7	80 000,0	144 000,0	737,6	0,9%
Количество комнат	1 комната	415	87 610,1	11 993,7	51 208,5	85 341,4	80 000,0	138 755,1	1 178,9	1,3%
	2 комнаты	458	80 929,4	12 572,4	50 450,5	78 546,2	72 093,0	144 000,0	1 176,2	1,5%
	3 комнаты	317	78 917,9	12 738,1	50 000,0	78 461,5	93 100,0	136 313,5	1 433,1	1,8%
	4 и более комнат	32	67 247,0	10 327,9	50 179,5	63 112,0	#Н/Д	110 344,8	3 709,9	5,5%
Районы расположения	Железнодорожный	236	81 789,1	11 907,1	50 892,9	81 155,6	93 100,0	115 000,0	1 553,5	1,9%
	Коминтерновский	379	83 144,8	10 588,0	50 450,5	81 707,3	96 363,6	136 250,0	1 089,2	1,3%
	Левобережный	188	75 187,6	12 862,6	50 179,5	72 767,1	72 093,0	127 230,8	1 881,2	2,5%
	Ленинский	73	91 698,9	15 893,2	61 477,0	88 676,7	86 538,5	137 871,2	3 746,1	4,1%
	Советский	232	76 694,0	11 151,3	50 000,0	74 330,5	60 000,0	124 320,6	1 467,4	1,9%
	Центральный	114	97 862,5	14 073,2	60 810,8	97 678,8	80 000,0	144 000,0	2 647,8	2,7%
Материал стен	Кирпич	568	80 399,7	12 907,8	50 000,0	78 634,0	100 000,0	144 000,0	1 084,2	1,3%
	Монолит и монолит-кирпич	194	93 177,1	13 547,8	60 000,0	91 423,6	96 363,6	138 571,4	1 950,4	2,1%
	Панель и ОБД	460	80 107,3	11 230,3	50 000,0	79 593,7	93 100,0	126 000,0	1 048,4	1,3%
Типажи	Брежневка	139	70 925,7	9 666,7	50 000,0	69 318,2	81 395,3	123 448,3	1 645,8	2,3%
	Современная	744	88 032,6	12 261,0	53 514,4	85 445,3	80 000,0	138 755,1	899,6	1,0%
	Сталинка	34	71 580,8	14 568,9	50 450,5	65 974,0	#Н/Д	144 000,0	5 072,2	7,1%
	Хрущевка	118	74 735,9	11 199,7	53 111,1	72 093,0	72 093,0	119 464,3	2 070,8	2,8%
	Чешка	187	74 787,1	9 534,2	50 179,5	74 596,8	87 037,0	109 462,9	1 398,2	1,9%

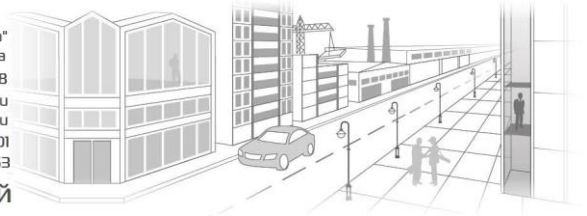
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



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.