

Прохорович Екатерина Дмитриевна,
Студент, ВГПУ

Кузьменко Наталья Ивановна,
Доцент, ВГПУ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Аннотация. В статье анализируется рынок недвижимости Воронежской области, являющейся одним из ключевых регионов Центрального Черноземья. Рассмотрены основные сегменты рынка (жилая, коммерческая, загородная недвижимость), представлены статистические данные по ценам, объёмам предложения и спроса, влиянию макроэкономических и региональных факторов. Особое внимание уделено влиянию агломерационных процессов вокруг Воронежа и государственных программ поддержки. Сформулированы выводы о текущих тенденциях и перспективах развития рынка.

Ключевые слова: Рынок недвижимости, Воронежская область, город-миллионник, жилищное строительство, ипотека, городская агломерация, инвестиции.

Рынок недвижимости традиционно является индикатором социально-экономического благополучия региона. Для Воронежской области, административный центр которой – город Воронеж – в 2023 году официально вошёл в категорию городов-миллионников, анализ этого рынка приобретает особую значимость. Рост численности населения, усиление роли Воронежа как межрегионального центра притяжения и формирование Воронежской агломерации напрямую воздействуют на динамику спроса и предложения во всех сегментах недвижимости.

Актуальность данного исследования обусловлена несколькими факторами:

1. Статус города-миллионника. Сосредоточение большего внимания на городе. Большой поток людей.
2. Агломерационный эффект. Спрос на жилье не только в Воронеже, но и близлежащих городах области.
3. Макроэкономическая нестабильность. Высокие ставки, инфляция.
4. Реализация госпрограмм. Поддержка государства для семей и т.д.

Таким образом, комплексное изучение рынка недвижимости Воронежской области необходимо для понимания векторов её пространственного развития, оценки инвестиционного климата и прогнозирования социальных трендов.

Воронежская область занимает устойчивые позиции в ЦФО, обладая развитым промышленным и аграрным комплексом. Город Воронеж выполняет столичные функции для всего Центрально-Чернозёмного региона, что формирует стабильный миграционный приток. Основными драйверами рынка недвижимости являются:

- Демографический фактор. Стабильный рост населения Воронежа (оценка на 2024 г. – ~1,05 млн человек) и области.
- Экономическая активность. Наличие крупных предприятий (Воронежский авиазавод, «Концерн „Созвездие“», «Тяжмехпресс»), IT-кластера, развитого сектора услуг создаёт рабочие места и формирует доходы населения [3].
- Инфраструктурные проекты. Строительство и реконструкция транспортных развязок, объектов социальной инфраструктуры (школ, детсадов, поликлиник) в новых микрорайонах [3,5].
- Государственная поддержка. Доступность ипотечных программ, в частности, для семей с детьми и молодёжи [1,4].



Что касается первичного рынка в регионе, то можно отметить следующее. По данным Аналитического центра «РБК-Недвижимость» и портала «Дом.Клик», в 2024 году в Воронеже было введено в эксплуатацию около 1,3 млн кв. м жилья, что на 10% выше показателей 2023 года [1,6]. Средняя цена квадратного метра на первичном рынке Воронежа по итогам 2024 года составила 115-120 тыс. рублей. Наиболее активное строительство ведётся в микрорайонах «Боровое», «Московский квартал», «Олимпик» [1,3].

Цены на вторичном рынке отличаются большим разбросом и зависят от локации, года постройки и состояния дома. Средняя цена «квадрата» в панельных домах советской постройки составляет 85-95 тыс. рублей, в кирпичных домах улучшенной планировки – 100-130 тыс. рублей [1,3]. В 2024 году наблюдался рост спроса на качественную вторичку в центре и экологически благополучных районах (Северный, Коминтерновский).

Согласно статистике Воронежского отделения Банка России, объём выданной ипотеки в регионе в 2024 году превысил 85 млрд рублей, при этом более 70% выданных кредитов пришлось на программы с государственной поддержкой. Средняя ставка по ипотеке в регионе в конце 2024 года колебалась в диапазоне 11-13% годовых для рыночных программ [4].

Формирование Воронежской агломерации стимулирует развитие рынка загородной недвижимости (коттеджные посёлки, таунхаусы) в радиусе 30-50 км от города. Популярными направлениями являются Нововоронежское, Рамонское и Донское шоссе. Средняя стоимость коттеджа площадью 150 кв. м на участке 10 соток в качественном посёлке с коммуникациями составляет 18-25 млн рублей. Наблюдается тренд на постоянное, а не сезонное проживание за городом при сохранении работы в Воронеже, что подчёркивает агломерационный эффект [5].

Несмотря на активность операций на рынке Воронежской области, выделим ряд проблем, которые необходимо решать.

1. Диспропорция цен и доходов. Наблюдается рост цен на недвижимость опережает рост средних заработных плат в регионе, что сужает круг потенциальных покупателей без использования льготной ипотеки [1,4].

2. Инфраструктурное отставание. Т.е. темпы строительства социальной и транспортной инфраструктуры в новых микрорайонах часто отстают от темпов жилищного строительства [3,5].

3. Экологические ограничения. В отдельных районах (Левобережный) на стоимость и привлекательность недвижимости влияет близость промышленных предприятий [3].

Проведённый анализ позволяет сформулировать следующие выводы:

1. Рынок недвижимости Воронежской области находится в стадии устойчивого развития, поддерживаемого статусом города-миллионника, миграционным притоком и государственными мерами поддержки ипотечного спроса. Город Воронеж выполняет роль «центра притяжения», формируя агломерационный рынок недвижимости.

2. Перспективы рынка на ближайшие 3-5 лет будут определяться:

- Динамикой ипотечных программ: Смягчение денежно-кредитной политики и сохранение льготных программ станут ключевым драйвером спроса.

- Развитием агломерации: Будет усиливаться интеграция рынков Воронежа и городов-спутников, вырастет спрос на качественную загородную недвижимость для постоянного проживания.

- Реализацией инфраструктурных проектов: Развитие дорожной сети и социальной инфраструктуры повысит привлекательность и стоимость недвижимости в новых районах и пригороде.

- Модернизацией коммерческого сектора: Ожидается рост спроса на качественные офисные и логистические площади со стороны растущего IT-сектора и диверсифицированной промышленности [2,6].



3. Основными рисками остаются макроэкономическая нестабильность, рост стоимости строительных материалов и сохраняющийся инфраструктурный gap [3]. Для сбалансированного развития необходима скоординированная политика региональных и муниципальных властей, направленная на опережающее развитие коммунальной и социальной инфраструктуры, а также на стимулирование строительства жилья эконом- и комфорт-класса для широких слоёв населения [1,5].

Таким образом, рынок недвижимости Воронежской области демонстрирует потенциал для дальнейшего роста, являясь отражением общего социально-экономического развития региона. Его успех будет зависеть от способности органов власти и девелоперов решать накопившиеся структурные проблемы и эффективно использовать преимущества агломерационного развития.

Список литературы:

1. Аналитический отчёт «Рынок жилой недвижимости. Итоги 2024 года» // Дом.Клик (Сбербанк). – 2025. – URL: <https://domclick.ru/analytics>
2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Воронежа // Консалтинговая группа «Бест-Новострой». – 2024. – Q4.
3. Информационно-аналитический портал «РИА Воронеж»: Разделы «Недвижимость» и «Строительство». – <https://riavr.ru>
4. Данные по ипотечному кредитованию // Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по ЦФО. – Статистический бюллетень за 2024 год.
5. Стратегия пространственного развития Воронежской агломерации до 2030 года. – Правительство Воронежской области, 2023.
6. Официальный сайт Росстата (Росстат): Раздел «Цены на рынке недвижимости» и данные по вводу жилья. – <https://rosstat.gov.ru>.

