

Первичный и вторичный рынок жилья г.Омска: динамика, показатели, мнения экспертов

Государственная статистика рынка недвижимости г.Омска и Омской области

Доступность жилья в Омске и регионах

Тенденции рынка жилой недвижимости в проекте Index.estate

Ипотечное кредитование. Лучшие программы и ставки

Ценовое зонирование г.Омска в аналитической геоинформационной системе AREALL

## АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омск апрель 2017 г.

Полная версия доступна по запросу: (3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.ru

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

Недвижимость  
Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ  
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado RU

APPRAISER RU  
ВЕСТИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
РОССИИ  
STRANAESTATE.RU

## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск апрель 2017 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 04.17 (%)	Индекс к 12.16 (%)
Первичный рынок	40 231	0,6 ↑	-0,6 ↓
Вторичный рынок	43 412	-1,1 ↓	-1,9 ↓

На сегодняшний день на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в Омске состоят 22 326 семей. Право на внеочередное предоставление жилых помещений имеют 263 семьи, но даже они не могут получить квартиры.

В 2016 году мэрия Омска участвовала в реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в части обеспечения жильем помещений некоторых категорий граждан, определенных федеральным и областным законодательством. На приобретение (строительство) жилья из бюджетов различного уровня на эти цели было выделено всего 183,4 млн рублей, деньги получили 167 семей.

В рамках программы «Демографическое развитие города Омска до 2030 года» всего 10 многодетных семей смогли получить квартиры на условиях договора найма. Жилье расположено на «Московке-2». С переселением граждан из ветхого и аварийного жилья ситуация чуть лучше. В 2013–2017 годах было расселено 106 многоквартирных домов, новоселье отметили 1 356 человек. В текущем году реализация программы завершается. Для омичей строят три многоквартирных дома на улицах Завертяева и Барнаульская, общее число квартир в них составит 377. Кроме того, мэрия предоставит дополнительно 59 квартир в новостройках.

По данным <http://www.omskinform.ru>

Объем рынка после чистки от дублей и повторов в апреле 2017 года составил 10 695 шт. Из них на первичном рынке было представлено 2 802 oferty, на вторичном – 7 893 шт.

Апрель 2017 г.



График 1.

Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2** по данным ежемесячного мониторинга. В апреле показал положительное изменение, сопоставимое с уровнем погрешности расчетов, первичный рынок. Прибавка к средней цене квадрата составила +0,6%, что вполне может по ожиданиям экспертов перерасти в дальнейшую тенденцию роста.



График 2.

Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

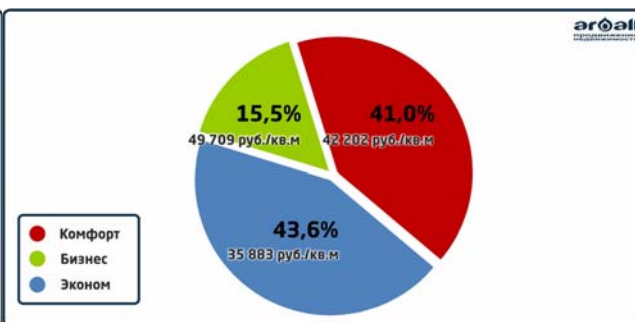
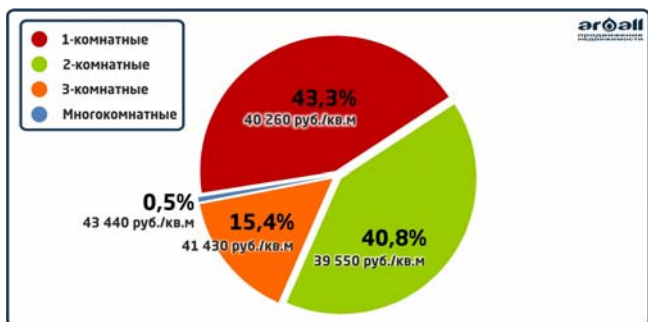
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Самым активным приростом отметился Центральный округ – здесь индекс показал +2,6% за месяц.

Таблица 1.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (март 2017 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало 2017 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2017 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2016	Март 2017	Апрель 2017		
Омск	40 475	39 997	40 231	0,6	-0,6
Кировский	39 420	38 281	38 625	0,9	-2,0
Ленинский	35 002	33 931	33 716	-0,6	-3,7
Октябрьский	40 558	40 200	40 219	0,1	-0,8
Советский	41 824	42 711	42 422	-0,7	1,4
Центральный	42 682	41 299	42 373	2,6	-0,7



Диаграммы 1,2.

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, апрель 2017 г.

Первичный рынок все больше охватывается объектами класса «комфорт», в то время как «эконом»-класс зачастую остается «вне рынка», переходя напрямую собственникам и пользователям по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

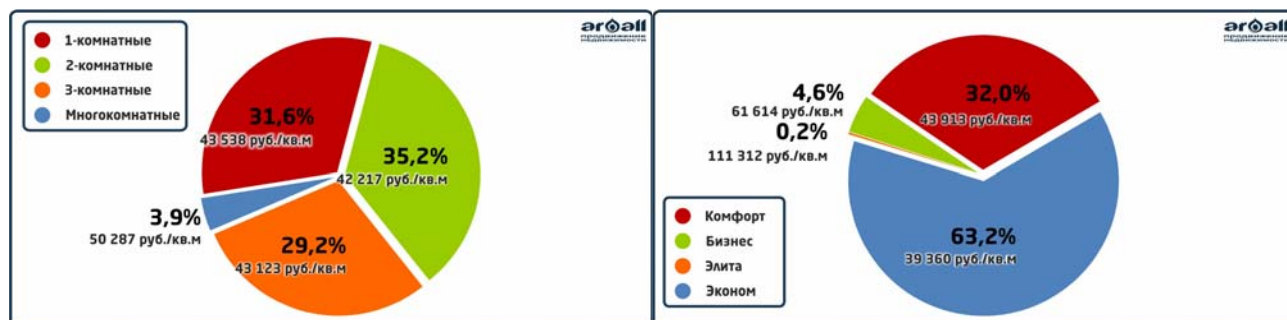
## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке отмечается продолжающаяся тенденция к снижению цен. При этом вторичный рынок, в отличие от первичного, не ограничен показателем себестоимости жилья, что характерно при расчетах цены объектов застройщиками, а, следовательно, может продолжить снижение в соответствии с тенденциями спроса на рынке.

Таблица 2.

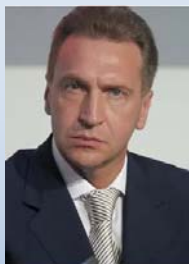
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (апрель 2017 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2017 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2016	Март 2017	Апрель 2017		
город Омск	44 259	43 883	43 412	-1,1	-1,9
Кировский	43 587	42 729	42 716	0,0	-2,0
Ленинский	40 567	40 116	39 998	-0,3	-1,4
Октябрьский	41 549	41 015	40 700	-0,8	-2,0
Советский	39 952	39 345	39 131	-0,5	-2,1
Центральный	50 357	50 679	49 651	-2,0	-1,4



Диаграммы 3,4.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, апрель 2017 г



### Первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов.

«Мало того, что у нас сейчас с вами плохая ситуация по физическим вводам. Они не отвечают потребностям и запросам миллионов семей, которым нужно жилье. И ипотеки чуть меньше стало. Хотя надеемся на то, что год закончится большими объемами ипотеки и неплохими вводами, но у нас проблемы. В том числе административные барьеры», — сообщило РИА «Новости» со ссылкой на заявление первого вице-преьера РФ Игоря Шувалова, сделанное на коллегии Минстроя.

Игорь Шувалов также призвал Минстрой улучшить позицию России в рейтинге Doing Business по показателю «получение разрешений на строительство». Чиновник предупредил, что виновные в недостижении поставленной задачи серьезно за это ответят.

По данным <http://omskrielt.com/>

В 12 элитных домах в апреле 2017 года насчитали всего 10 квартир, предлагаемых для продажи. При этом элитный сегмент не показывает реакции предложений на изменение ситуации и цены остаются стабильно высокими. Наиболее активно на спад реагируют классы массового потребления – «комфорт» и «эконом».

Апрель 2017 г.

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Таблица 3. Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (апрель 2017 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	<b>40 231</b> (33 000 – 67 500)	-	<b>49 709</b> (35 000 – 67 500)	<b>42 202</b> (33 000 – 48 936)	<b>41 883</b> (36 000 – 46 667)
Высокой ценности	<b>43 784</b> (36 000 – 67 500)	-	<b>45 090</b> (36 667 – 67 500)	-	<b>44 580</b> (36 000 – 46 667)
Повышенной ценности	<b>42 120</b> (33 000 – 50 714)	-	<b>42 480</b> (35 000 – 50 714)	<b>41 230</b> (33 000 – 46 050)	-
Средней ценности	<b>41 879</b> (37 492 – 48 948)	-	<b>42 474</b> (40 391 – 48 948)	<b>41 800</b> (37 492 – 44 148)	<b>41 083</b> (38 000 – 44 129)
Низкой ценности	<b>42 912</b> (40 198 – 48 936)	-	-	<b>42 912</b> (40 198 – 48 936)	-
<b>Вторичный рынок</b>					
г. Омск	<b>43 412</b> (17 995 – 168 836)	<b>111 312</b> (80 731 – 168 836)	<b>61 614</b> (34 375 – 138 571)	<b>43 913</b> (25 000 – 95 161)	<b>39 360</b> (17 995 – 82 667)
Высокой ценности	<b>61 725</b> (30 000 – 168 836)	<b>111 312</b> (80 731 – 168 836)	<b>64 005</b> (39 904 – 138 571)	<b>52 203</b> (34 545 – 95 161)	<b>50 151</b> (30 000 – 82 667)
Повышенной ценности	<b>47 703</b> (27 391 – 97 674)	-	<b>60 941</b> (34 375 – 97 671)	<b>48 830</b> (29 810 – 82 045)	<b>42 876</b> (27 391 – 73 529)
Средней ценности	<b>39 582</b> (23 766 – 97 500)	-	<b>58 442</b> (40 667 – 97 500)	<b>42 881</b> (27 910 – 69 512)	<b>37 697</b> (23 766 – 59 221)
Низкой ценности	<b>35 955</b> (17 995 – 54 545)	-	-	<b>39 145</b> (25 000 – 54 545)	<b>34 538</b> (17 995 – 54 545)

На рынке представлены далеко не все объекты, которые существуют фактически в каждой конкретной локации, поэтому в практической работе могут встречаться объекты, которые ранее не фигурировали на рынке, но по своим свойствам отличаются в худшую или лучшую сторону от объектов, которые вошли в срез рынка. Стоимость таких объектов может выходить за границы статистических расчетов.

САКРН РГР: Репин М.А., Нежевлева А.И.

Электронная версия доступна по ссылке:  
[http://www.areall.ru/analytical\\_materials](http://www.areall.ru/analytical_materials)



**ВНИМАНИЕ! ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТЧЕТА!!!**

Общее количество страниц: 32 стр.

Стоимость аналитического отчета: 1 200 руб.

Заказать аналитический отчет:

**(3812) 31-18-10, 37-17-83; mail@omeks.ru**