



- 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 октябрь 2017 г.

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



## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск окт. 2017 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 10.17 (%)	Индекс к 01.17 (%)
Первичный рынок	40 934	0,5 ↑	1,1 ↑
Вторичный рынок	42 785	-0,6 ↓	-3,3 ↓

**В России — ипотечный бум**  
Ставки бьют исторический минимум!

Уже несколько месяцев подряд в стране фиксируется резкий рост числа ипотечного кредитования. Все началось в июле, когда впервые «официальные» ставки опустили ниже 11%. Рынок как будто этого ждал, число заемщиков резко увеличилось. За восемь месяцев (более поздней статистики нет) в стране выдано 94,4 тыс. кредитов на сумму 174,1 млрд рублей. «Это на 39% больше, чем в прошлом году, и на 19% — уровня 2014 года», — говорят в федеральном Агентстве ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Предыдущий максимум выдачи ипотеки был зафиксирован именно в предсказуемом и «докрымском» 2014 году.

По данным <https://ura.news/articles/1036272558>

Объем рынка после чистки от дублей и повторов в октябре 2017 года составил 8 431 шт. Из них на первичном рынке было представлено 1 806 ofert, на вторичном – 6 625 шт.

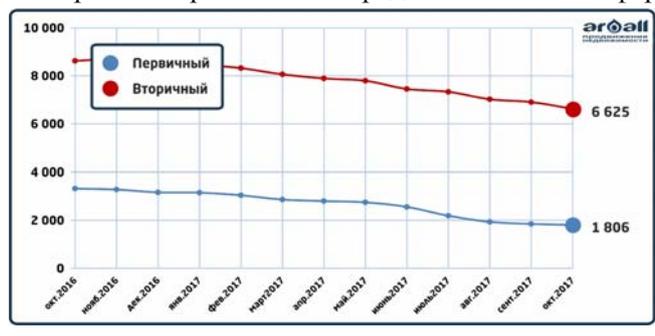
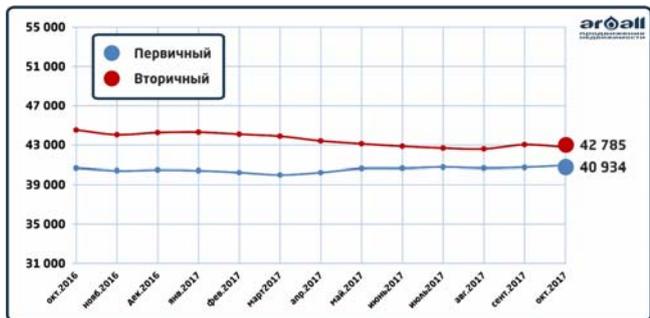


График 1. Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Октябрь 2017 г.

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2**. В октябре первичный рынок продолжил положительную тенденцию роста, поднявшись за прошедший месяц на 0,5% (1,1 % с начала года). Вторичный же рынок не смог сохранить высокий результат роста показанный в предыдущем месяце, и за октябрь потерял 0,6% (-3,3% с начала года).



**График 2.**  
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

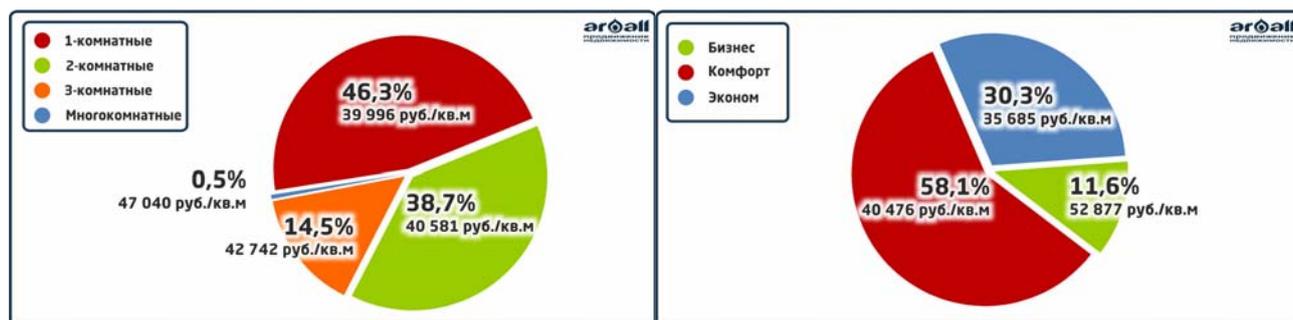
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На первичном рынке размах изменений за текущий месяц по округам составила от -2,9% до 1,8%. В денежном выражении самая значительная разница за месяц зафиксирована в Октябрьском АО, цена на новостройки в котором снизилась на 1190 ру./кв.м, а самая незначительная – 139 руб./кв.м. в Советском АО со знаком «минус». Средний показатель по городу показал рост на 0,5%.

**Таблица 1.**

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (октябрь 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	Сентябрь 2017	Октябрь 2017		
Омск	40 475	40 741	40 934	0,5	1,1
Кировский	39 420	37 784	38 464	1,8	-2,4
Ленинский	35 002	34 691	34 807	0,3	-0,6
Октябрьский	40 558	41 306	40 116	-2,9	-1,1
Советский	41 824	42 149	42 070	-0,2	0,6
Центральный	42 682	44 310	44 698	0,9	4,7



**Диаграммы 1,2.**

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

На первичном рынке, как и прежде, наблюдается структурное изменение классности объектов по сравнению со вторичным рынком, говорит о преобладании квартир в сегменте «комфорт» - это и большая площадность по сравнению с «экономом», качество строительства, использованные материалы, все эти и многие другие факторы позволяют обеспечить будущих жителей более комфортным уровнем проживания.

На первичном рынке преобладают однокомнатные квартиры. На сегодня их почти половина – 48%, при этом доля многокомнатных снизилась на 0,1%. Популярность сохраняется у «однушек» и

«двушек», за счет чего застройщики активно закладывали такую комнатность в квартиры своих проектов, которые сейчас представлены на рынке.

В отношении качества объектов – лидерство у класса «комфорт» - более половины рынка. Часть квартир-новостроек класса «эконом» не выходит на открытый рынок, попадая под федеральные программы предоставления жилья, а «бизнес» остается постоянным в количественных показателях, при этом достаточно редко пользуется популярностью среди основной массы населения.

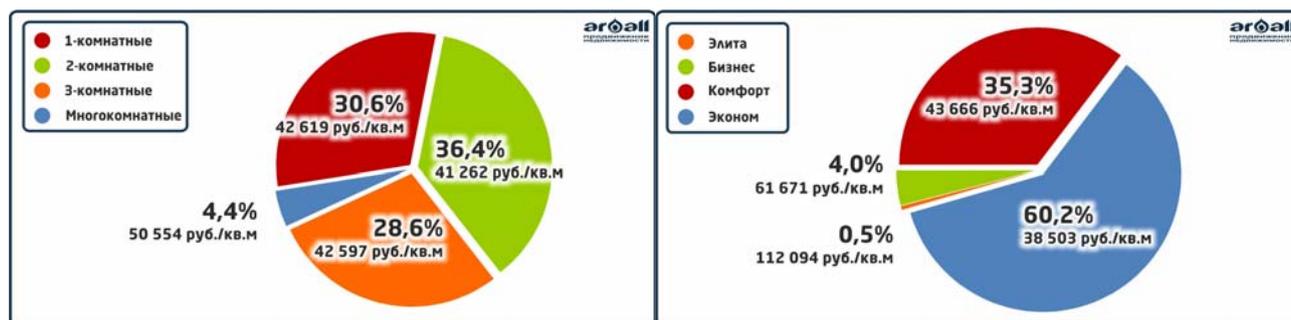
## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке зафиксирован скачок цен на 1,0% в среднем по городу Омску. При этом самый активный вклад сделал Центральный округ, где цены приросли на + 3,2%, достигнув уровня в 50 315 руб./кв.м. В остальных округах изменения близки к 0%.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (октябрь 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	Сентябрь 2017	Октябрь 2017		
город Омск	44 259	43 028	42 785	-0,6	-3,3
Кировский	43 587	42 845	39 335	-8,2	-9,8
Ленинский	40 567	38 927	39 335	1,1	-3,0
Октябрьский	41 549	39 683	39 465	-0,5	-5,0
Советский	39 952	38 882	38 832	-0,1	-2,8
Центральный	50 357	50 315	49 324	-2,0	-2,1



Диаграммы 3,4.

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

На вторичном рынке можно наблюдать более высокую долю многокомнатных квартир по сравнению с первичным рынком – 4,3%. Самыми распространенными остаются «двушки». В отношении класса качества – наибольшим весом на рынке обладает класса «эконом».

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	44 600 (33 922 – 79 244)	-	52 877 (35 751 – 79 244)	40 476 (34 206 – 51 250)	35 685 (33 922 – 42 606)
Высокой ценности	53 988 (43 806 – 65 056)	-	53 988 (43 806 – 65 056)	-	-
Повышенной ценности	45 450 (35 751 – 79 244)	-	45 359 (35 751 – 79 244)	-	-
Средней ценности	37 355 (33 922 – 50 000)	-	46 791 (44 000 – 50 000)	39 958 (34 206 – 47 422)	37 002 (33 922 – 42 606)
Низкой ценности	42 912 (40 198 – 48 936)	-	-	42 912 (40 198 – 48 936)	-
<b>Вторичный рынок</b>					

<b>г. Омск</b>	<b>43 146</b> (16 018 – 172 677)	<b>112 094</b> (58 581 – 172 677)	<b>63 058</b> (38 929 – 111 570)	<b>43 666</b> (23 397 – 82 955)	<b>38 503</b> (16 018 – 76 905)
<b>Высокой ценности</b>	<b>60 531</b> (26 094 – 172 677)	<b>112 094</b> (58 581 – 172 677)	<b>65 734</b> (38 929 – 107 143)	<b>49 295</b> (33 636 – 77 414)	<b>47 661</b> (26 094 – 76 905)
<b>Повышенной ценности</b>	<b>46 473</b> (24 769 – 111 570)	-	<b>62 959</b> (39 048 – 111 570)	<b>47 853</b> (26 466 – 82 955)	<b>40 790</b> (24 769 – 64 444)
<b>Средней ценности</b>	<b>39 036</b> (25 490 – 66 719)	-	<b>50 325</b> (42 500 – 56 984)	<b>44 188</b> (29 167 – 66 719)	<b>36 825</b> (25 490 – 55 435)
<b>Низкой ценности</b>	<b>36 270</b> (16 018 – 59 524)	-	-	<b>38 596</b> (23 397 – 58 333)	<b>34 141</b> (16 018 – 59 524)



**Министр экономического развития РФ  
Орешкин Максим Станиславович**

*«Мы видим, что недвижимость в России стала наиболее доступной за всю историю соотношений ипотечного платежа и средней зарплаты. Опережающий рост номинальной заработной платы и снижение процентных ставок по ипотечным кредитам сделали недвижимость максимально доступной»*

*Также министр отметил, что ипотечные ставки опустились ниже 10% и, согласно данным российских банков, сейчас составляют около 9%. Благодаря этому министерство ожидает увеличения объемов выдачи ипотечных кредитов, что окажет поддержку стройкомплексам и производству строительных материалов*

РИА Новосту <https://ria.ru/economy/20170918/1504987195.html>

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.**  
ААРН РГР **Тарута С.В.**

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](mailto:mail@omeks.ru)**