



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 ноябрь 2017 г.

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

МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:

Недвижимость Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado .RU

НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ STRANAESTATE .RU

APPRAISER .RU ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК .РУ

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск нояб. 2017 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 11.17 (%)	Индекс к 01.17 (%)
Первичный рынок	40 956	0,1 ↑	1,2 ↑
Вторичный рынок	43 012	0,5 ↑	-2,8 ↓

Вторичный рынок жилья ждет небывалый ажиотаж
Через три года «вторичка» может вернуться на докризисный уровень

Через три года в нашей стране могут отменить долевое строительство - когда застройщики возводили дома за счет денег дольщиков. Взамен этой системе останется другая - проектное банковское финансирование. То есть строительные компании смогут работать только за средства банков. И квартиры, соответственно, можно будет приобретать только в готовых домах.

По сути, новостройки и вторичное жилье сравниваются. Ведь если сейчас будущие новоселы могут купить заветные квадратные метры на стадии фундамента и заплатить за ожидание меньше денег, то эта лазейка исчезнет.

По данным <https://www.omsk.kp.ru/daily/26758.4/3788254/>

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 8 233 уникальных ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам ноября 2017 года показал объем в 1 752 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 6 481 шт.

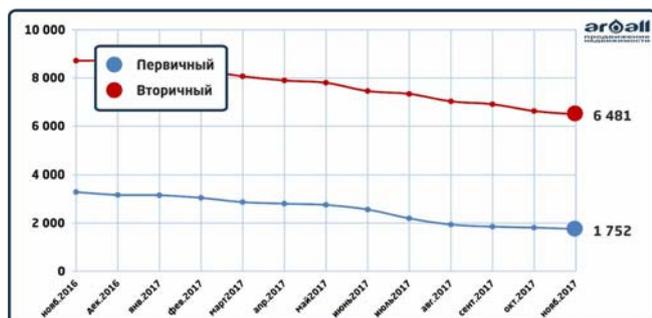


График 1.
Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2** по данным ежемесячного мониторинга рынка недвижимости.

Ноябрь 2017 г.

В ноябре рынок показал хоть и не большую, но все же положительную тенденцию прироста. Индекс роста за месяц составил 0,1% на первичном рынке, а на вторичном 0,5%. Новостройки подорожали на 22 руб./кв.м, а показатель средней цены на вторичку повысился на 228 руб./кв.м.

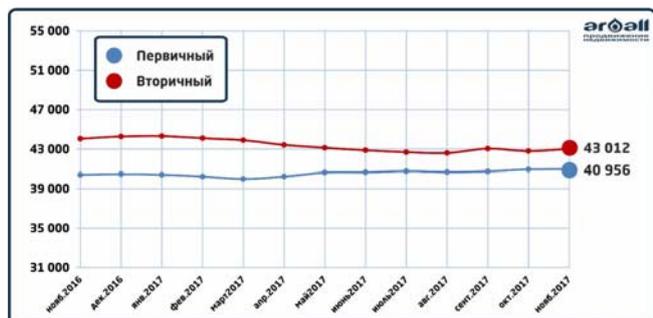


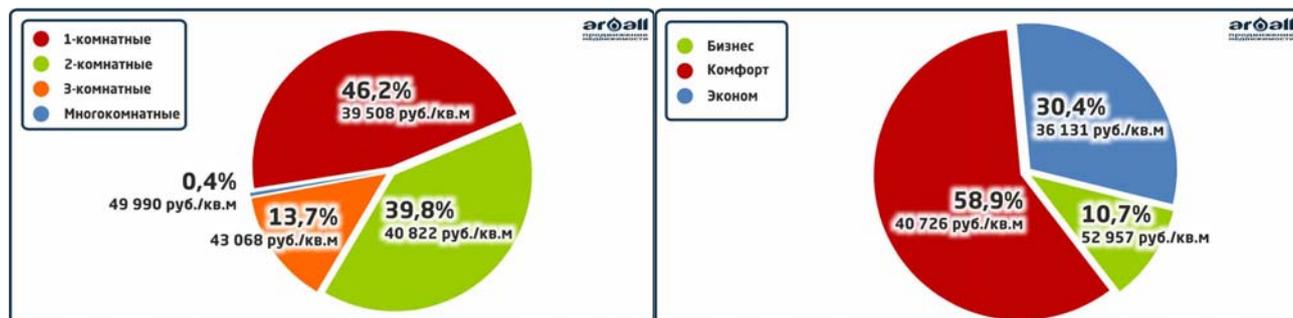
График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На первичном рынке размах изменений по округам составила от -1,1% до 0,5%. Самое активное снижение отмечено в Ленинском АО, где за месяц «квадрат» подешевел на 383 руб./кв.м, а самое незначительное изменение по отношению к ценам октября отмечено в Кировском АО – минус 102 руб./кв.м. В среднем по городу в данном сегменте рынка цены остались на прежнем уровне, выросли за месяц всего на 22 руб./кв.м.

Таблица 1. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (ноябрь 2017 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цены	
	Начало 2016 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2017 года – текущий месяц, %
	Ноябрь 2016	Октябрь 2017	Ноябрь 2017		
Омск	40 405	40 934	40 956	0,05	1,4
Кировский	39 000	38 464	38 655	0,5	-0,9
Ленинский	35 347	34 807	34 424	-1,1	-2,6
Октябрьский	40 261	40 116	40 275	0,4	0,0
Советский	41 704	42 070	41 968	-0,2	0,6
Центральный	42 708	44 698	44 474	-0,5	4,1



Диаграммы 1,2. Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, ноябрь 2017 г.

На первичном рынке г.Омска как и прежде, на протяжении уже пяти лет, отсутствует объекты класса «Элита». Застройщики отдают предпочтение застройке объектов массового сектора – «комфорт» и «эконом», при этом объекты класса «комфорт» преобладают на первичном рынке со значительным отрывом, опережая второй по распространенности класс «эконом» почти на 30%. Столь значительный отрыв можно объяснить тем, что жилье «эконом» класса возводится в основном по программе расселения из ветхого и аварийного жилья, и вследствие чего предлагается к продаже на рынке не в полном своем объеме.

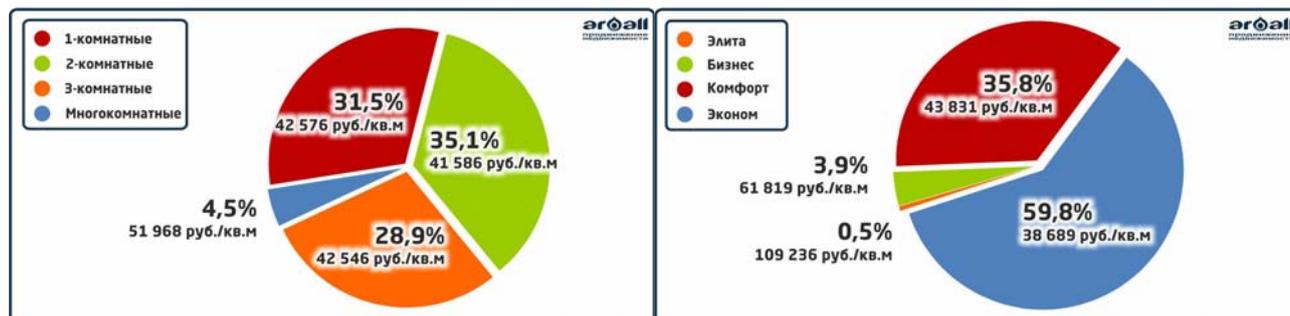
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В ноябре вторичный рынок показал изменение средней цены по городу на 0,5%. В округах максимально индекс составил минус 1,4% и отмечен в Кировском АО, а минимальный – плюс 0,2%, в Ленинском АО. При этом за прошедшие 11 месяцев года произошло снижение средней удельной

цены по городу на 2,3%, а по округам это изменение распределилось в диапазоне от минус 5,4% в Октябрьском АО до минус 1,3% в Центральном АО.

Таблица 2. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (ноябрь 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, %
	Ноябрь 2016	Октябрь 2017	Ноябрь 2017		
город Омск	44 040	42 785	43 012	0,5	-2,3
Кировский	43 410	42 619	42 041	-1,4	-3,2
Ленинский	40 410	39 335	39 407	0,2	-2,5
Октябрьский	41 609	39 465	39 362	-0,3	-5,4
Советский	39 739	38 832	39 137	0,8	-1,5
Центральный	50 322	49 324	49 676	0,7	-1,3



Диаграммы 3,4. Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, ноябрь 2017 г.

Традиционно самые высококлассные объекты занимают очень малую долю рынка. В ноябре этот показатель зафиксировался на уровне 0,5%, а за счет сформированного еще в прошлом столетии основной массы жилищного фонда, класс «эконом» по прежнему превалирует над основными классами. В целом распределение долей на вторичном рынке не претерпевает существенных изменений.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	44 736 (25 536 – 77 588)	-	48 018 (32 955 – 77 588)	40 540 (25 536 – 52 381)	39 586 (36 941 – 42 606)
Высокой ценности	53 988 (43 806 – 65 056)	-	53 988 (43 806 – 65 056)	-	-
Повышенной ценности	41 125 (41 583 – 77 588)	-	44 756 (41 583 – 77 588)	-	-
Средней ценности	40 470 (29 659 – 52 381)	-	41 125 (32 955 – 50 000)	39 540 (29 659 – 52 381)	39 181 (36 941 – 42 606)
Низкой ценности	39 856 (25 536 – 48 963)	-	-	38 856 (25 536 – 48 963)	-
Вторичный рынок					
г. Омск	43 304 (19 109 – 172 677)	119 560 (55 508 – 172 677)	62 481 (39 048 – 111 570)	44 298 (25 110 – 82 955)	38 439 (19 109 – 76 429)
Высокой ценности	60 657 (28 916 – 172 677)	119 560 (55 508 – 172 677)	67 089 (42 857 – 107 143)	48 447 (31 052 – 82 955)	46 363 (28 916 – 76 429)
Повышенной ценности	46 759 (23 130 – 111 570)	-	61 811 (39 048 – 111 570)	46 388 (31 122 – 78 816)	41 406 (23 130 – 63 611)
Средней ценности	42 835 (22 581 – 75 000)	-	54 549 (40 769 – 70 833)	43 824 (27 536 – 75 000)	37 296 (22 581 – 63 710)
Низкой ценности	36 690 (19 109 – 59 524)	-	-	40 045 (25 110 – 58 333)	34 417 (19 109 – 59 524)

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

Ноябрь 2017 г.

лучшую сторону от объектов, которые вошли в срез рынка. Стоимость таких объектов может выходить за границы статистических расчетов.

САКРН РГР: Репин М.А.

ААРН РГР Тарута С.В.

Электронная версия доступна по ссылке:
http://www.areall.ru/analytical_materials



**Руководитель аналитического центра ЦИАН
Попов Алексей**

В ноябре В.В.Путин предложил запустить специальную программу ипотечного кредитования семей, у которых с 2018 года родится второй или третий ребенок. Такие семьи смогут рассчитывать на субсидирование государством ставки сверх 6% годовых, соответствующей категории граждан. Расширение доступности ипотечных продуктов для семей с несколькими детьми может привести к росту спроса на 2-3-комнатные квартиры, которые сейчас во многих проектах остаются нераспроданными из-за повышенной популярности студий и однокомнатных", — сказал Попов.

По его словам, снижающиеся ставки по ипотеке — ключевой драйвер роста спроса на новостройки в последние месяцы. "Близкие к рекордным темпы продаж в октябре 2017 были вызваны именно снижением ставки ЦБ и последовавшим пересмотром условий ипотечных программ", — добавил он.

РИА Новости

https://realty.ria.ru/mortgage_news/20171128/1509767159.html



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@oteks.ru