

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 сентябрь 2018 г.

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

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск сентябрь 2018	СВУЦ руб./кв.м	Индекс	
		на 09.18 (%)	к 12.17 (%)
Первичный рынок	40 677	0,03 ↑	0,75 ↑
Вторичный рынок	43 886	-0,11 ↓	1,63 ↑

По итогам сентября в отношении августа текущего 2018 г. (на основании данных, предоставленных журналом «Недвижимость») на первичном рынке жилой недвижимости наблюдается стагнация в размере 0,03%. На вторичном рынке небольшое падение -0,11% Относительно декабря 2017 года - по итогам сентября 2018-го - положительная тенденция явственнее во вторичном рынке (1,63%), чем в первичном (0,75%). Динамика цен на рынке жилой недвижимости по данным ежемесячного мониторинга представлена на Графике 1.

Увеличение ключевой ставки Центробанка на 0,25 п.п. само по себе не создаст дополнительных проблем для рынка недвижимости. Проблемы начнутся, если ЦБ будет повышать ставку и дальше, что неизбежно приведет к значительному удорожанию ипотеки и, соответственно, сокращению платежеспособного спроса на жилье. В этой связи весьма настораживает реакция «Дом.рф» (бывшее АИЖК) на действия ЦБ. Вряд ли государственная организация стала бы поднимать ставку по ипотеке на покупку вторичного жилья сразу на 1%, если бы была уверена, что ключевая ставка не будет расти.

Повышение ключевой ставки ЦБ РФ означает для банков увеличение стоимости фондирования. Собственно, деньги для банков начали дорожать еще до решения ЦБ, из-за ожидания введения американских санкций в отношении российского госдолга, ослабления рубля, увеличения ставок по депозитам и т.п. Однако пока большинство кредитных организаций отреагировало на ухудшение финансовых условий достаточно сдержанно, повысив ипотечные ставки в пределах 0,5%. На этом фоне выделяется «Дом.рф»: Единый институт развития в жилищной сфере увеличил ставку по кредитам на покупку вторичного жилья сразу на 1 п.п., с 9–9,25% до 10–10,25% годовых. Ипотека на новостройки подорожала меньше, на 0,25–0,5 п.п. — с 8,75–9,25% до 9,25–9,5%. Однако ставки по программе перекредитования ипотеки, полученной ранее на покупку квартир у банкротящейся Urban Group, выросли на тот же 1 п.п., до 9,75–11%. Надо отметить, что «Дом.РФ» является оператором по достройке объектов разорившихся девелоперов.

По данным <https://www.irn.ru/news/124204.html>

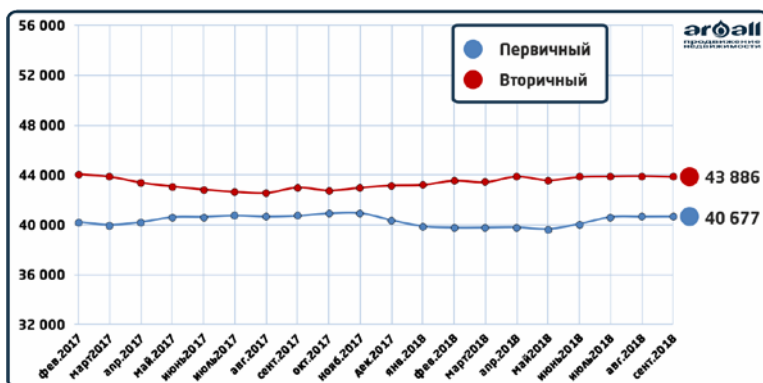


График 1.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 1. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (сентябрь 2018 г.)

	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало 2018 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2018 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2017	Август 2018	Сентябрь 2018		
ОМСК	40 375	40 666	40 677	0,03	0,75

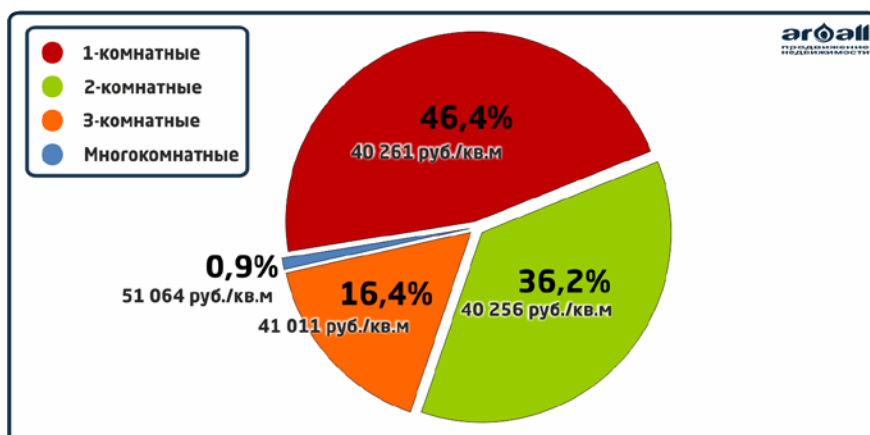


Диаграмма 1.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, Сентябрь 2018 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Таблица 2. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (сентябрь 2018 г.)

	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало 2018 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2018 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2017	Август 2018	Сентябрь 2018		
город Омск	43 183	43 936	43 886	-0,11	1,63

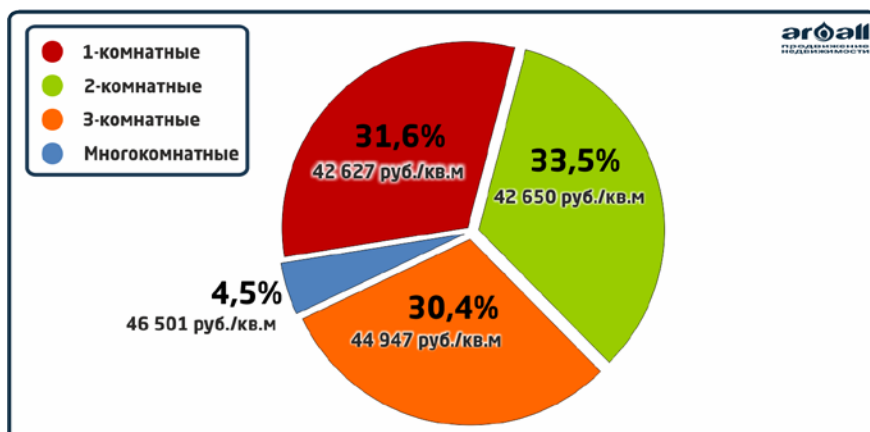


Диаграмма 2.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, Сентябрь 2018 г.

САКРН РГР: Репин М.А.

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