

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (май 2016 г.) СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

Май 2016 года по данным Росреестра показал небольшой «провал» по количеству сделок в целом на рынке и в частности на рынке жилья, что вполне объяснимо, учитывая фактор майских «каникул» в первую декаду месяца. По сравнению с апрелем 2016 года сделок с жилой недвижимостью стало меньше на 9,3% (всего 9 200 в мае 2016), а по сравнению с маем 2015 года – на 2,9% меньше.

Ипотеки по сравнению с апрелем 2016 стало меньше на 5,6%, а вот по сравнению с прошлым годом – на 26,6% больше. Зарегистрированных договоров долевого участия в мае 2016 года по сравнению с апрелем того же года стало на 8,7%, а вот по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рынок сократился более чем в два раза – на 61,4%.

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 12 851 уникальная oferta о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам мая 2016 года показал объем в 3 456 offerты, а вторичный рынок достиг уровня в 9 395 шт.

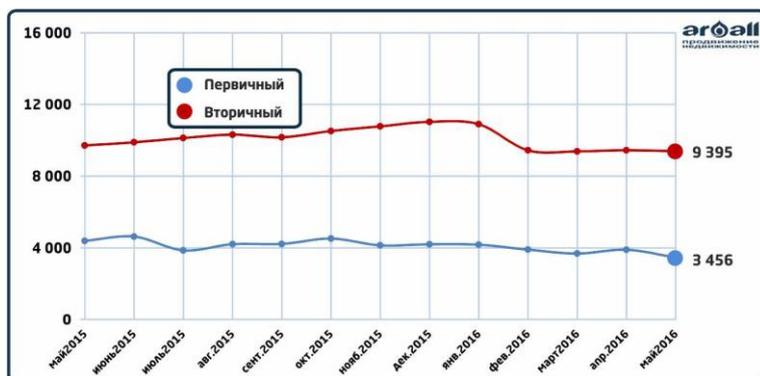


График 1.
Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Ценовая динамика на рынке недвижимости представлена на **Графике 1**. Ежемесячные изменения цены позволяют судить о сложившихся тенденциях рынка недвижимости, росте или падении цен на рынке.

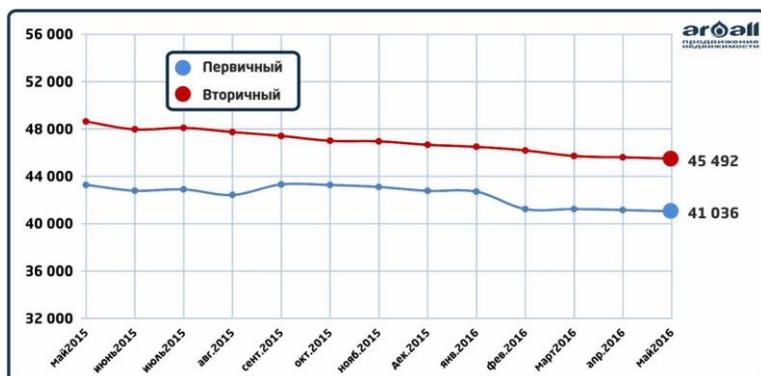


График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

По итогам мая как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки «подешевели» на 0,3% за месяц, а вторичное жилье на 0,2% по отношению к апрелю, что в денежном отношении составляет 117 руб./кв. м для средней цены новой квартиры и 112 руб./кв. м для средней цены «б/у» квартир.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

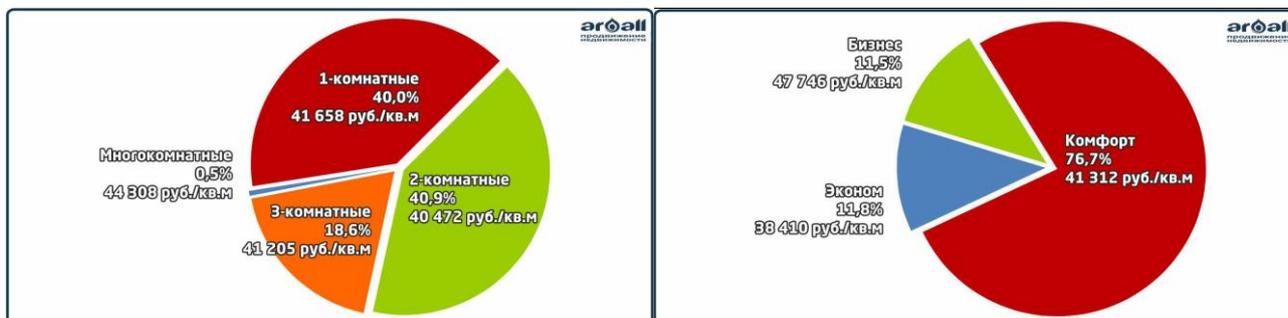
В разрезе округов города можно сказать, что в 4 из 5 отмечена отрицательная динамика, при этом только Советский округ показал прирост в «плюс» на уровне 0,6% (сказывается увеличение стадии строительства и активности застройки в дорогостоящем районе – вдоль ул. Красный путь). Самое большое падение отмечено в Центральном округе – всего 0,6% за месяц. С начала года активнее всего подешевели новостройки в Ленинском округе – на 9,1%, чуть медленнее цена снижалась в Центральном округе – минус 8,7%, а самое меньшее падение отмечено в Кировском АО – всего 1,5%.

Таблица 1.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (май 2016 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цены	
	Начало 2016 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2016 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2015	Апрель 2016	Май 2016		
Омск	42 771	41 153	41 036	-0,3	-4,1
Кировский	40 468	40 024	39 877	-0,4	-1,5
Ленинский	40 102	36 596	36 468	-0,3	-9,1
Октябрьский	43 927	43 200	43 109	-0,2	-1,9
Советский	41 075	41 603	41 833	0,6	1,8
Центральный	47 704	43 837	43 565	-0,6	-8,7

Современные проекты преимущественно в составе содержат одно- и двухкомнатные квартиры, которые совокупно представляют более 80% рынка, а вот многокомнатных квартир крайне мало (всего 0,5%), а строящихся объектов, где предлагают квартиры четырех и большей комнатностью, на рынке насчитывается не более трех.



Диаграммы 1,2.

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, май 2016 г.



Зыкова А.И., сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости:

К сожалению, меры государственной поддержки по субсидированию ипотечных ставок на первичном рынке, продленные до конца 2016 года, не способствуют росту сделок на первичном рынке в Омском регионе. Нестабильная ситуация на строительном рынке и высокий риск не завершения строительством жилого дома, также снижение уверенности в собственных доходах в ближайшем будущем, все эти факторы откладывают приобретение квартир у большинства потенциальных приобретателей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Все чаще мы наблюдаем среди застройщиков снижение цен как в форме временных акций, так и на постоянной основе даже у крупных и уверенных в своих силах застройщиков, а эксперты сходятся во мнении, что в процессе переговоров в каждой конкретной сделке покупатель может получить дополнительные преференции.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке отмечается планомерное постоянное снижение средней городской цены квадратного метра. Однако, в двух из пяти округов в мае зафиксирована стабилизация цен – в Октябрьском и Советском АО цены остались практически неизменными, в остальных округах сохраняется отрицательная динамика.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (май 2016 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2016 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2015	Апрель 2016	Май 2016		
город Омск	46 488	45 603	45 492	-0,2	-2,1
Кировский	46 290	45 141	45 005	-0,3	-2,8
Ленинский	43 333	42 626	42 323	-0,7	-2,3
Октябрьский	42 914	42 773	42 755	0,0	-0,4
Советский	42 996	41 614	41 614	0,0	-3,2
Центральный	52 492	51 384	51 196	-0,4	-2,5

Многокомнатные квартиры на вторичном рынке более распространены, чем на первичном, и занимают 4,4% всего рынка, а среди них довольно большое количество квартир классов «бизнес» и «элита», в связи с чем средняя цена 1 кв. м таковых квартир выше, чем у 1-, 2-, 3-комнатных.



Диаграммы 3,4.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, май 2016 г



Репин М.А., сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости:

В целом, вторичный рынок ведет себя достаточно стабильно. Ипотечное кредитование вернулось на уровень ставок начала 2014 года, когда совершалось достаточно большое количество сделок, связанных с привлечением заемного капитала под залог недвижимости. Цены показывают достаточно плавное снижение, которое по сравнению с прошлогодними показателями показывает замедление темпов. Как и на первичном рынке, на вторичном сформировался «рынок покупателя», когда приобретающая сторона может диктовать свои условия сделки и в частности вносить свои предложения по ценам объектов.

САКРН РГР: Репин М.А., Зыкова А.И.

Ознакомиться с полной версией аналитического отчета можно по запросу:

ГК «ОМЭКС»: (3812) 31-18-10, 37-17-83; mail@omeks.ru