

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 2019 г.

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

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск апрель 2019	СВУ цена руб./кв.м	Индекс за месяц на 04.19 (%)	Индекс за 2019 г. к 12.18 (%)
Первичный рынок	41 961	1,76 ↑	4,28 ↑
Вторичный рынок	45 598	-2,26 ↓	0,07 ↑

На основании данных, предоставленных журналом «Недвижимость» по итогам апреля 2019 г., на рынке города Омска было зафиксировано 5 804 уникальных оферты о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. Объем первичного рынка составил 1 183 оферты, в то время как объем вторичного рынка насчитывает 4 621 оферту.

Строительство жилья по новой схеме финансирования могут оставить без госконтроля

Министром России намерен исключить процедуру государственного контроля на стройках жилья после перехода застройщиков на проектное финансирование, заявил глава ведомства Владимир Якушев в ходе Всероссийского съезда Нацобъединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ).

«Мы жестко стоим на позиции, что если застройщик уже избрал процедуру проектного финансирования и ведет продажи с применением эскроу, то все контрольные функции, связанные с проверками финансового состояния застройщиков, объемами строительства и так далее, должны уйти», — цитирует Якушева ИА «Интерфакс».

Он подчеркнул, что некоторые эксперты и организации предлагают оставить в законодательстве контрольные процедуры строительства.

«Зачем государственным контролирующим органам заходить в эту процедуру? Зачем нам требования, которые предъявлялись тогда, когда мы строили по старым правилам? Эти ограничения должны уйти», — заключил министр.

По данным <https://www.irm.ru/news/128042.html>



Апрель 2019 г.

График 1

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

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости по данным ежемесячного мониторинга представлена на **Графике 1**.

По результатам апреля 2019 года в сравнении с прошлым месяцем на первичном рынке жилой недвижимости зафиксировано повышение цен в размере 1,76%, на вторичном рынке наблюдается снижение - минус 2,26%. С начала 2019 года индекс прироста на первичном рынке составил 4,28%, на вторичном на 0,07%. Динамика цен на рынке жилой недвижимости по данным ежемесячного мониторинга представлена на **Графике 2**.



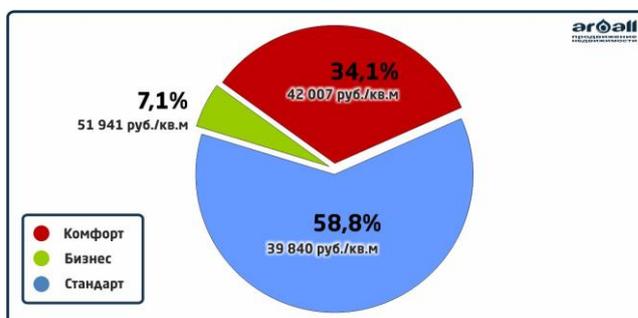
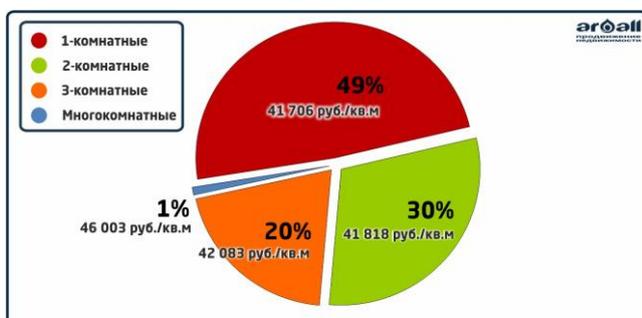
График 2
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На первичном рынке по сравнению с предыдущим месяцем индекс прироста цен по округам расположился в диапазоне от плюс 0,5% до плюс 1,7%. С начала года произошло повышение средней удельной цены по городу в целом на плюс 4,3%, в то время как по округам это изменение составило от 3,6% в Кировском округе до 8,4% в Советском.

Таблица 1. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (Апрель 2019 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цен	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Текущий месяц - начало 2019 года, %
	дек.18	фев.19	мар.19		
город Омск	40 240	41 236	41 961	1,8	4,3
Кировский	39 678	40 904	41 124	0,5	3,6
Ленинский	35 269	36 028	36 652	1,7	3,9
Октябрьский	40 111	39 672	40 323	1,6	0,5
Советский	44 502	47 700	48 232	1,1	8,4
Центральный	41 572	43 312	43 733	1,0	5,2



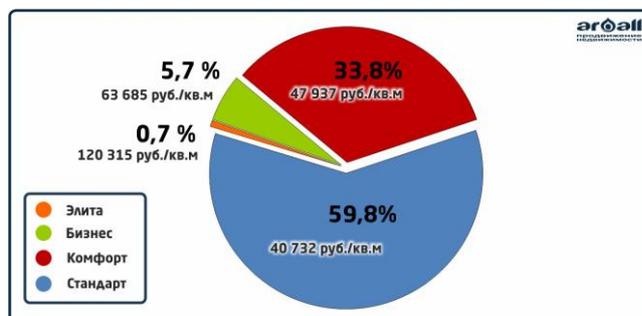
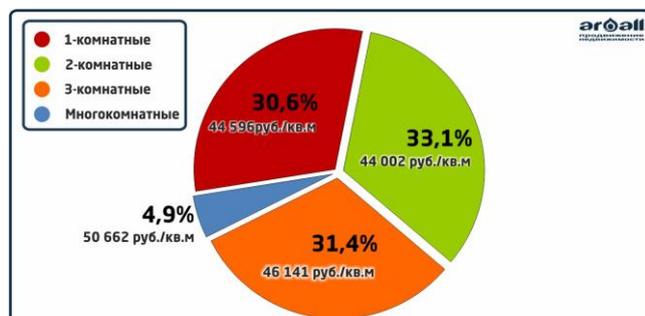
Диаграммы 1,2. Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, апрель 2019 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В апреле 2019 г. в целом по городу вторичный рынок показал снижение на минус 2,3% в сравнении с прошлым месяцем. В округах динамика была разнонаправленной и составила от минус 0,7% в Ленинском округе и до плюс 0,8% в Кировском. С начала года изменение средней цены по городу положительное и составило 0,1%. По округам это изменение распределилось в диапазоне от минус 3,1% в Центральном АО до плюс 2,5% в Кировском АО.

Таблица 2. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (Апрель 2019 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цен	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Текущий месяц - начало 2019 года, %
	дек.18	мар.19	апр.19		
город Омск	45 566	46 654	45 598	-2,3	0,1
Кировский	45 729	46 488	46 875	0,8	2,5
Ленинский	40 335	41 260	40 986	-0,7	1,6
Октябрьский	40 289	41 359	41 232	-0,3	2,3
Советский	40 999	41 378	41 640	0,6	1,6
Центральный	51 518	50 059	49 945	-0,2	-3,1



Диаграммы 3,4. Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, апрель 2019 г.

«Ничто не вечно под луною» так словами мудреца можно отметить смену фазы динамики роста ипотечного кредитования. Бурный рост 2-4 кварталов 2018 года неминуемо сменился на фазу стабилизации во 2 квартале 2019 года. Так рынок отреагировал на увеличение ставок в октябре-ноябре прошлого года и тем подтвердил наличие значительной инерции в реакциях на воздействие внешних факторов. В целом, динамика на рынке умеренная, резких колебаний нет и не ожидается.

САКРН РГР: Репин М.А.

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