

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 июнь 2017 г.

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

НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Недвижимость Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado.RU

APPRAISER.RU ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ STRANAESTATE.RU

## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

| г. Омск июль 2017 г. | СВУЦ руб./кв.м | Индекс на 07.17 (%) | Индекс к 12.16 (%) |
|----------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Первичный рынок      | 40 761         | 0,3 ↑               | -0,5 ↓             |
| Вторичный рынок      | 42 684         | -0,4 ↓              | -5,5 ↓             |

### Региональный министр подвел итоги ежегодного конкурса.

Среди комплексной жилой застройки 1 место заняла группа многоквартирных домов №1,2,3 по ул. Красный путь – ул. 6-я Северная. На II месте — группа домов в микрорайоне №5 в Амурском посёлке. Тройку замыкает комплекс жилых домов № 8, 8/1,10,10/1 по ул. Конева в Кировском округе

Лучшим среди объектов жилого назначения признан многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой по ул. Сенная, 30. II место присудили жилому дому с административно-торговыми помещениями по ул. Конева, 8.

Среди проектно-изыскательских организаций с численностью до 100 человек лучшим оказалось ЗАО «Омскстройпроект», диплом 2 степени получило АО «ЗСЖБ № 6», а 3-ей – ПАО «Омскпроект».

По данным <http://kvnews.ru/>

Объем рынка после чистки от дублей и повторов в июле 2017 года составил 9 526 шт. Из них на первичном рынке было представлено 2 191 offer, на вторичном – 7 335 шт.



График 1.

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

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2**. В июле первичка показала положительный прирост на 0,3%, а с начала года ценовой индекс вырос на 0,7% до уровня 40 761 руб./кв.м. Вторичка же продолжает снижение, сближая тем самым между собой показатели двух рынков. На сегодня разница между средней ценой новостроек и вторичным жильем менее двух тысяч рублей, и за последние 7 месяцев этот показатель сократился на 50%.



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

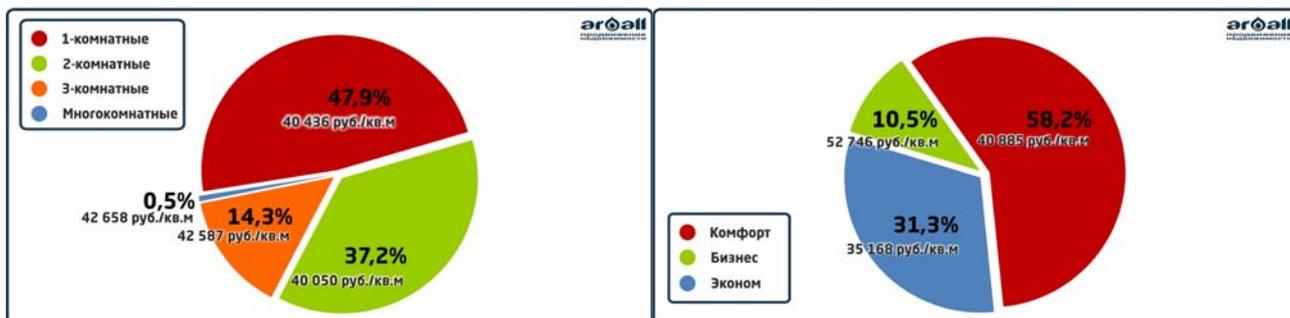
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Объем первички существенно сократился по сравнению с началом 2017 года. Эксперты предостерегают начало дефицита новостроек, что вполне логично, учитывая, что новых крупных проектов на сегодняшний день не заявлено. Продолжающееся снижение предложения в свою очередь подстегнет цены гораздо существеннее расти вверх.

**Таблица 1.**

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (июль 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                               | Июнь 2017        | Июль 2017     |                                     |                                     |
| Омск        | 40 475                                     | 40 653           | 40 761        | 0,3                                 | 0,7                                 |
| Кировский   | 39 420                                     | 38 619           | 38 147        | -1,2                                | -3,2                                |
| Ленинский   | 35 002                                     | 33 938           | 35 211        | 3,8                                 | 0,6                                 |
| Октябрьский | 40 558                                     | 42 256           | 41 450        | -1,9                                | 2,2                                 |
| Советский   | 41 824                                     | 42 440           | 42 166        | -0,7                                | 0,8                                 |
| Центральный | 42 682                                     | 43 019           | 43 783        | 1,8                                 | 2,6                                 |



**Диаграммы 1,2.**

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

Объем многокомнатных квартир на первичном рынке традиционно минимален – всего 0,5% и сохраняет на таком уровне уже достаточно продолжительное время. Застройщики не проявляют активности в сегменте жилья класса «элита», однако «бизнес» составляет 10,5% рынка. А лидером на первичном рынке остается класс «комфорт», почти в 2 раза превышая «эконом».

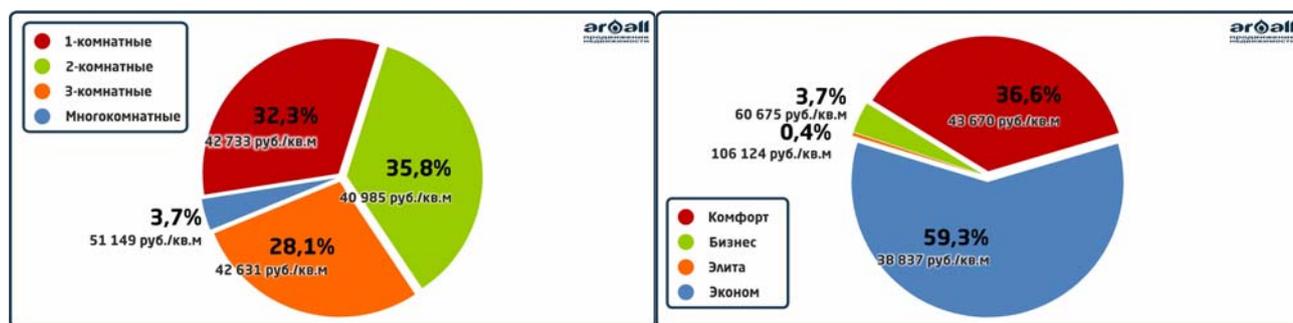
## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке цены продолжают снижаться. С начала года падение составило 3,6%. При этом показатели объемов сделок по данным Росреестра остаются на одном уровне в диапазоне 9-9,5 тысяч записей о регистрации в месяц.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (июль 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                               | Июнь 2017        | Июль 2017     |                                     |                                     |
| город Омск  | 44 259                                     | 42 865           | 42 684        | -0,4                                | -3,6                                |
| Кировский   | 43 587                                     | 43 073           | 42 733        | 0,4                                 | -3,4                                |
| Ленинский   | 40 567                                     | 39 297           | 39 296        | 0,0                                 | -3,1                                |
| Октябрьский | 41 549                                     | 40 194           | 40 046        | -0,4                                | -3,6                                |
| Советский   | 39 952                                     | 38 659           | 38 708        | 0,1                                 | -3,1                                |
| Центральный | 50 357                                     | 49 331           | 48 576        | -1,5                                | -3,5                                |



Диаграммы 3,4.

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

Класс «эконом» еще долгое время будет превалировать на вторичном рынке. Программа переселения из ветхого и аварийного жилья проводится достаточно активно, но в сравнении с объемами рынка не может оказать существенного влияния на смену структуры. Выбор многокомнатных квартир несколько выше, чем на первичном рынке, но их площадь редко превышает 100 кв.м.

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

| Группы зон             | г. Омск                      | Элита                         | Бизнес                       | Комфорт                     | Эконом                      |
|------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Первичный рынок</b> |                              |                               |                              |                             |                             |
| г. Омск                | 40 761<br>(29 859 – 65 056)  | -                             | 52 746<br>(41 086 – 65 056)  | 40 885<br>(29 859 – 49 917) | 35 168<br>(33 375 – 42 606) |
| Высокой ценности       | 55 602<br>(43 806 – 65 056)  | -                             | 55 602<br>(43 806 – 65 056)  | -                           | -                           |
| Повышенной ценности    | 46 284<br>(35 687 – 52 500)  | -                             | 51 951<br>(41 086 – 52 500)  | 46 667<br>(39 667 – 49 917) | 45 524<br>(35 687 – 48 500) |
| Средней ценности       | 43 960<br>(29 859 – 56 429)  | -                             | 47 099<br>(43 733 – 50 000)  | 39 163<br>(29 859 – 56 429) | 36 743<br>(33 375 – 42 606) |
| Низкой ценности        | 42 912<br>(40 198 – 48 936)  | -                             | -                            | 42 912<br>(40 198 – 48 936) | -                           |
| <b>Вторичный рынок</b> |                              |                               |                              |                             |                             |
| г. Омск                | 42 684<br>(16 964 – 168 444) | 106 124<br>(67 797 – 168 444) | 60 675<br>(39 905 – 108 750) | 43 670<br>(23 161 – 82 955) | 38 837<br>(16 964 – 82 667) |
| Высокой ценности       | 58 997<br>(27 692 – 168 444) | 106 124<br>(67 797 – 168 444) | 64 441<br>(39 536 – 108 750) | 50 129<br>(33 636 – 74 074) | 47 503<br>(27 692 – 82 667) |
| Повышенной ценности    | 47 175<br>(23 148 – 111 111) | -                             | 60 078<br>(39 691 – 111 111) | 49 280<br>(26 437 – 82 955) | 41 734<br>(23 148 – 73 171) |

Июль 2017 г.

|                         |                                    |   |                                    |                                    |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Средней ценности</b> | <b>39 636</b><br>(24 035 – 70 000) | - | <b>52 266</b><br>(39 905 – 70 000) | <b>42 398</b><br>(26 986 – 67 606) | <b>37 499</b><br>(24 035 – 60 612) |
| <b>Низкой ценности</b>  | <b>36 768</b><br>(16 964 – 59 524) | - | -                                  | <b>39 284</b><br>(23 161 – 41 471) | <b>35 391</b><br>(16 964 – 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 лучшую сторону от объектов, которые вошли в срез рынка. Стоимость таких объектов может выходить за границы статистических расчетов.



*Алексей Провозин, экс-депутат Законодательного Собрания Омской области, о законе в защиту прав обманутых дольщиков*

*«Сейчас идет доработка этого законопроекта, который, я считаю, очень нужен нашему региону, - приводит слова Провозина пресс-служба партии. - В Омске насчитывается порядка 20 проблемных домов с 2000 обманутых дольщиков... Поэтому компенсационный фонд необходим. Это вполне определенная гарантия и защита участников долевого строительства. Считаю, необходимым исключить прямой контакт дольщика и застройщика и проводить операции оплаты через фонд».*

По данным <http://superomsk.ru>

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)*