

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

НАСЧЕТЧИКИ 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 I 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 offerт, на вторичном – 7 335 шт.



График 1.

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

Июль 2017 г.

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)

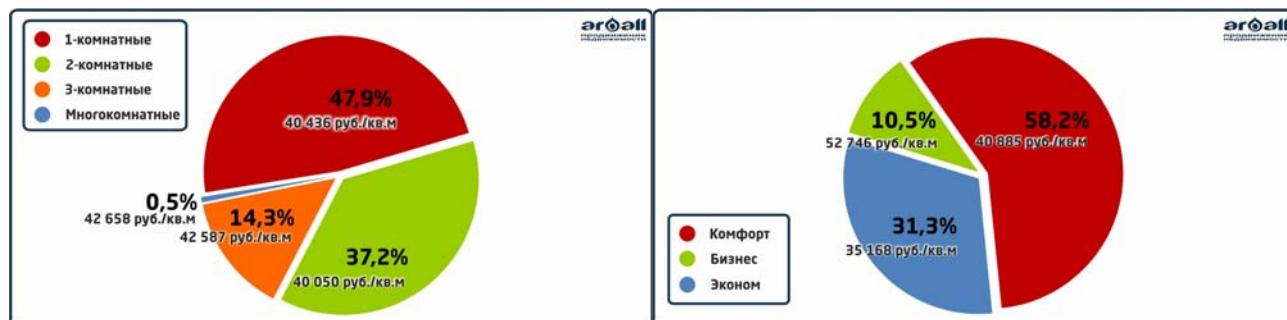
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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».

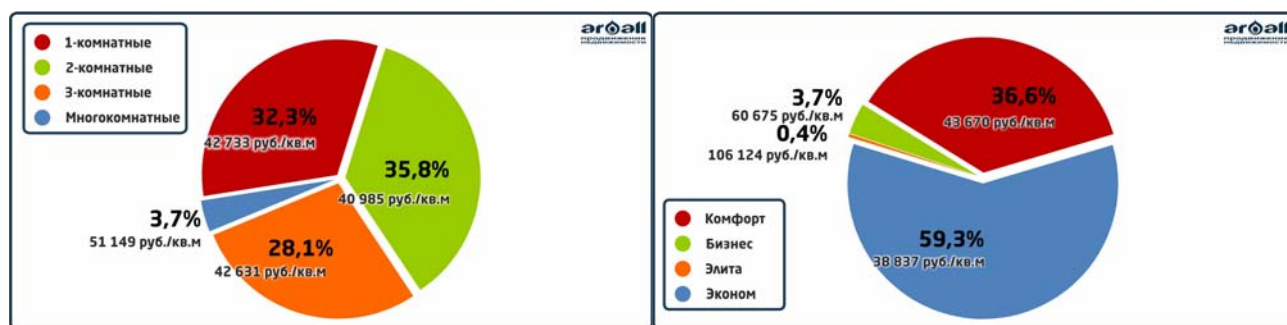
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

Июль 2017 г.

Средней ценности	39 636 (24 035 – 70 000)	-	52 266 (39 905 – 70 000)	42 398 (26 986 – 67 606)	37 499 (24 035 – 60 612)
Низкой ценности	36 768 (16 964 – 59 524)	-	-	39 284 (23 161 – 41 471)	35 391 (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



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