

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 России

Тенденции рынка жилой недвижимости России в проекте Index.estate

Ипотечное кредитование. Лучшие программы и ставки

Ценовое зонирование г. Омска в аналитической геоинформационной системе AREALL

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омска за сентябрь 2016



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

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск сент. 2016 г.	ar@all продвижение недвижимости		
	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 09.16 (%)	Индекс к 01.16 (%)
Первичный рынок	40 696	-0,4 ↓	-4,9 ↓
Вторичный рынок	44 561	-0,2 ↓	-4,1 ↓

За девять месяцев ипотека в России выросла на 40%. Доля валютных ипотечников, обратившихся за господдержкой, не превышает 10%.

Премьер-министр Дмитрий Медведев заявил, что власти предусмотрели выделение 20 млрд руб. ежегодно на обустройство инженерной и социальной инфраструктуры. Это позволит существенно снизить стоимость квадратного метра и увеличить объемы кредитов

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 12 462 уникальных оферты о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам сентября 2016 года показал объем в 3 332 оферты, а вторичный рынок достиг уровня в 9 130 шт.

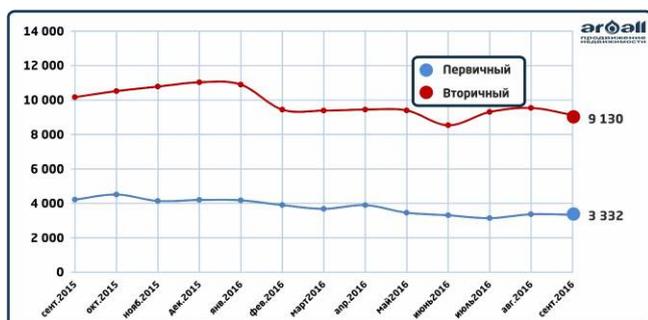


График 1. Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Ценовая динамика на рынке недвижимости представлена на Графике 1 по данным ежемесячных срезов мониторинга рынка недвижимости.

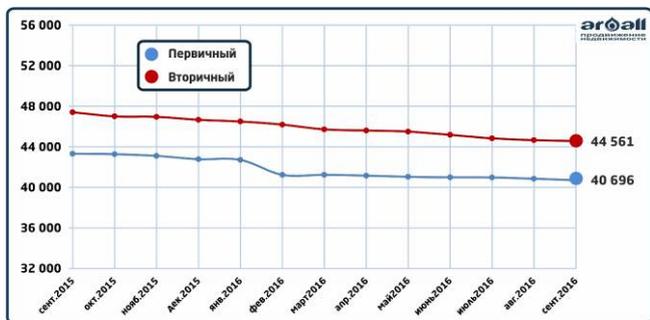


График 2. Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

По итогам сентября как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки скинули в цене 154 руб./кв. м (0,4%), на вторичном рынке снижение цены еще меньше – минус 0,2% (89 руб./кв. м). Цены продолжают формировать «полку» на графике динамики, при этом небольшой уклон линии тренда формирует общую отрицательную тенденцию, незначительно корректирующую цены на рынке недвижимости в сторону понижения.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

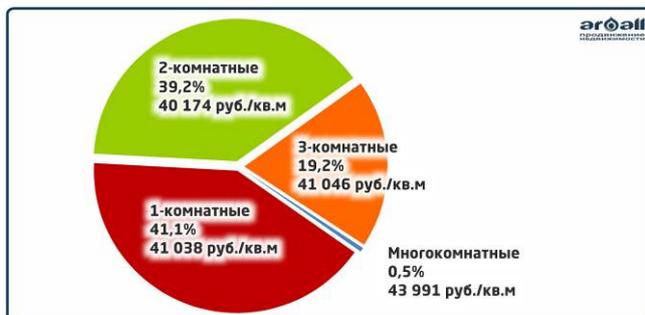
На первичном рынке все пять округов показали отрицательную динамику. Наибольшее падение в сентябре зафиксировано в Кировском АО – минус 304 руб./кв. м или 0,8%. Меньше всего подешевели новостройки Центрального округа – всего минус 65 руб./кв. м или 0,2%, в то время как с начала года здесь отмечено максимальное снижение цены в рублевом эквиваленте – минус 4 664 руб./кв. м (9,8%). В процентном отношении лидером можно отметить Ленинский округ – здесь с начала года падение составило 11%.

Таблица 1.

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

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало 2016 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2016 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2015	Август 2016	Сентябрь 2016		
Омск	42 771	40 850	40 696	-0,4	-4,9
Кировский	40 468	39 507	39 203	-0,8	-3,1
Ленинский	40 102	35 769	35 680	-0,2	-11,0
Октябрьский	43 927	41 885	41 599	-0,7	-5,3
Советский	41 075	41 869	41 730	-0,3	1,6
Центральный	47 704	43 105	43 040	-0,2	-9,8

Существенным отличием первичного рынка от вторичного является структурный состав. Подавляющий объем квартир на рынке, предлагаемых в новых домах, занимает класс «комфорт» – 76,9%, в то время как среди вторичного жилья преобладает экономный класс. Однако по сравнению со вторичкой больше доля одно- и двухкомнатных квартир.



Диаграммы 1,2.

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



Каюкин А.Г., директор ООО «ЛЕДОН-Недвижимость»

Серьезных изменений в сентябре на рынке жилья не произошло. Вторая половина месяца слегка оживила спрос – улеглись волнения по поводу начала учебного года, родители могут спокойно приступить к решению других вопросов, в частности связанных с улучшением своих жилищных условий.

Ценовой тренд продолжает тенденцию к снижению, которое может продлиться еще не один месяц, если не произойдет существенных изменений макроэкономического характера.

Второе полугодие 2017 года может стать толчком для роста цен на новостройки. Однако здесь немаловажным фактором станут изменения в федеральное законодательство – в частности в 214-ФЗ, который может привести к практически полному отказу застройщиков от возведения домов с помощью средств дольщиков. Уже сегодня крупнейшие омские строители говорят об отказе от договоров долевого участия и продаже объектов после сдачи домов в эксплуатацию.

Сегодня цены на первичном рынке во многом сохраняются практически на одном уровне за счет сокращения объемов строительства, что в будущем может создать активный спрос на новостройки.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке амплитуда колебаний среди округов существенно ниже, чем на первичном, но уже имеет разнонаправленный характер: два из пяти округов показали в сентябре положительную динамику. В Ленинском округе квадратный метр «подорожал» на 0,2% или 72 рубля, а в Октябрьском – на 0,5 (204 руб./кв. м). С начала года во всех округах изменения отрицательны, а самое большое зафиксировано в Советском – минус 0,6% или 2 451 руб./кв. м.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (сентябрь 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	Август 2016	Сентябрь 2016		
город Омск	46 488	44 650	44 561	-0,2	-4,1
Кировский	46 290	44 057	43 970	-0,2	-5,0
Ленинский	43 333	41 198	41 271	0,2	-4,8
Октябрьский	42 914	42 087	42 291	0,5	-1,5
Советский	42 996	40 771	40 545	-0,6	-5,7
Центральный	52 492	50 682	50 367	-0,6	-4,0



Диаграммы 3,4.

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

Структура вторичного рынка содержит в себе небольшую, но все же долю элитных квартир (0,1%), при этом существенно прирастает выбор трех- и многокомнатных квартир. Рост числа «комфортных» новостроек, переходящих на вторичный рынок, пополняет долю этого класса жилья,

однако, существенная масса застройки «хрущевками» и «малосемейками» пока сохраняет долю, преобладающую на рынке класса «эконом».

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Таблица 3. Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (сентябрь 2016 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	40 696	-	47 616	40 824	40 910
Высокой ценности	44 457	-	-	44 457	-
Повышенной ценности	41 834	-	43 250	40 000	45 580
Средней ценности	41 619	-	42 474	38 503	45 614
Низкой ценности	39 314	-	-	39 314	-
Вторичный рынок					
г. Омск	44 561	107 156	64 639	45 408	40 717
Высокой ценности	59 308	117 113	67 429	49 813	52 430
Повышенной ценности	49 279	-	67 020	50 310	43 366
Средней ценности	40 834	-	54 932	44 413	38 885
Низкой ценности	37 053	-	-	39 656	35 656

САКРН РГР: Репин М.А., Зыкова А.И.

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