

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 август 2016 г.

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

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск август 2016 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 07.16 (%)	Индекс к 01.16 (%)
Первичный рынок	40 973	-0,02 ↓	-4,5 ↓
Вторичный рынок	44 831	-0,6 ↓	-4,3 ↓

По данным Омкстата темпы строительства в 2016 году практически аналогичны показателям прошлого года. По итогам первых семи месяцев отставание составило все 0,6%, а общий объем введенных квадратов составляет 275 019 кв. м. При этом строительство индивидуальными застройщиками снизилось на 38,2%.

Опубликованные данные о сделках с недвижимостью в августе 2016 года показывают небольшой всплеск в количестве сделок с жильем. По сравнению с июлем, объем зарегистрированных прав на жилые помещения увеличился на 8%, при этом записей об ипотеке стало больше на 4,6%.

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 12 899 уникальных ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам августа 2016 года показал объем в 3 362 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 9 537 шт.

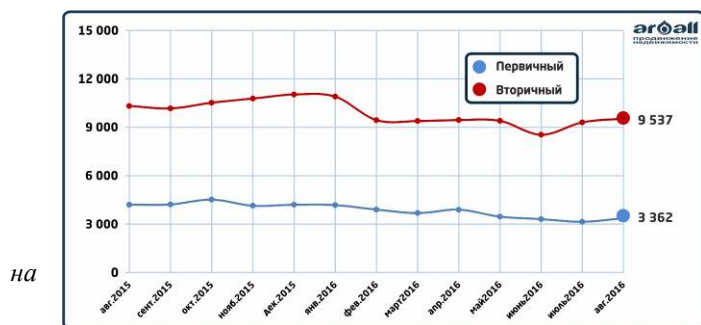


График 1. Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

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

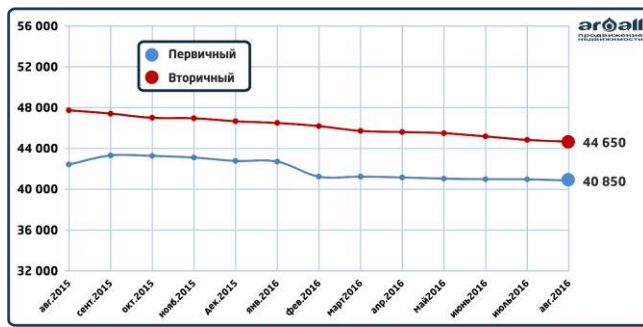


График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

По итогам августа как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки снова незначительно скинули в цене - всего 8 руб./кв. м (0,02%), на вторичном рынке снижение цены также невелико, но более ощутимо – минус 0,6% (268 руб./кв. м). При этом, рассматривая график динамики изменения цен, можно отметить, что последние полгода на рынке существенно снизились темпы падения цен, а на первичном рынке и вовсе практически остаются на прежних позициях, формируя «ценовую полку».

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

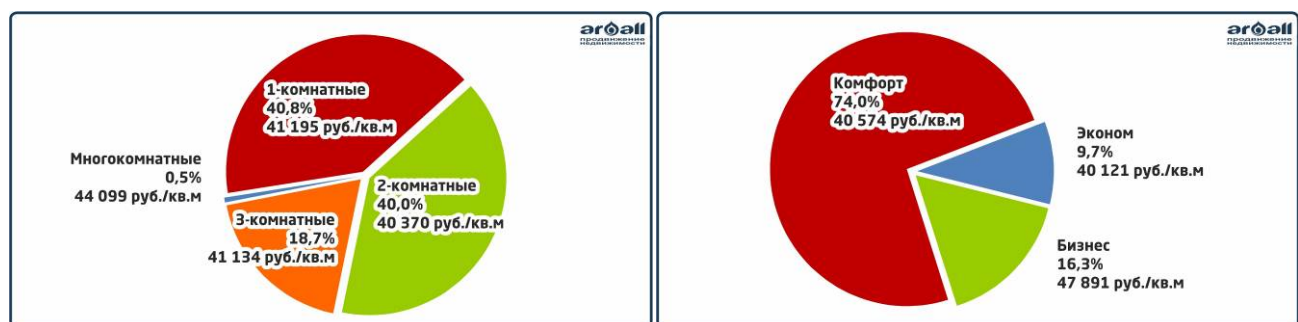
На первичном рынке один из пяти округов показал изменение цены в положительную сторону. Новостройки Советского АО прибавили всего 113 руб./кв. м, что в процентном соотношении составляет всего 0,3%. Самое активное падение цены на новостройки отмечено в Октябрьском округе – здесь объекты подешевели на 1,3% (555 руб./кв. м).

Таблица 1.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (август 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	Июль 2016	Август 2016		
Омск	42 771	40 859	40 850	-0,02	-4,5
Кировский	40 468	39 545	39 507	-0,1	-2,4
Ленинский	40 102	35 921	35 769	-0,4	-10,8
Октябрьский	43 927	42 440	41 885	-1,3	-4,6
Советский	41 075	41 756	41 869	0,3	1,9
Центральный	47 704	43 374	43 105	-0,6	-9,6

Одно- и двухкомнатные квартиры среди новостроек занимают подавляющие доли рынка (в общей сложности более 80%), а наиболее распространенными по классу являются представители класса «комфорт», что формирует наиболее типичный объект, представленный на рынке – одно/двухкомнатная квартира комфорт-класса.



Диаграммы 1,2.

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



Кондакова Е.Н., Сертифицированный брокер рынка недвижимости, заместитель директора АН «Домск»

Ориентируясь на спрос, сформировавшийся в конце лета 2016, можно однозначно сказать, что в большей степени он обращен к объектам вторичного рынка. На первичном рынке клиентов больше интересует жилье непосредственно перед вводом объекта в эксплуатацию, либо уже по факту ввода дома.

В целом, можно отметить, что небольшое оживление наблюдается в рамках спроса на трехкомнатные квартиры на первичном рынке. При этом запросы клиентов разнятся в зависимости от желаемого местоположения квартиры. Так, в строящихся кварталах, удаленных от центра, существующие проекты вполне удовлетворяют потребностям покупателей, а для желающих поселиться непосредственно в центре города, площадь квартир становится существенным фактором и все чаще при выборе «трешек» запросы приближаются к сотне квадратных метров. Нередки сделки, при которых приобретаются две рядом стоящие квартиры с целью дальнейшего объединения.

Что касается прогнозов, мы питаем большие надежды, что в осенние месяцы спрос на недвижимость оживится и будет развиваться как на первичном, так и на вторичном рынках.

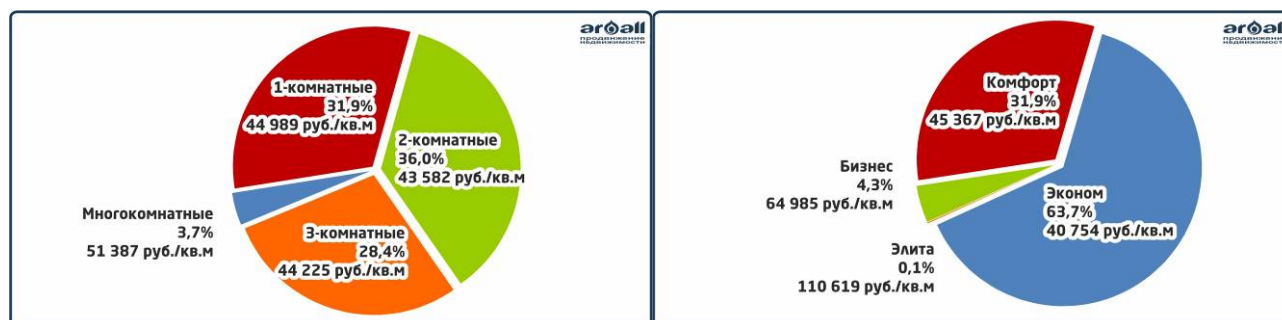
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке, также как и на первичном, только один округ показал положительную динамику. В Советском АО цены незначительно, но прибавили – 239 руб./кв. м или 0,6%. Пиковым по снижению цены стал самый дорогой Центральный округ (минус 1,4% или 710 руб./кв. м), остальные округа показали снижение на уровне средней цены по городу, равной 0,6% (изменения в округах составили 0,5 – 0,7%).

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (август 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	Июль 2016	Август 2016		
город Омск	46 488	44 918	44 650	-0,6	-4,0
Кировский	46 290	44 291	44 057	-0,5	-4,8
Ленинский	43 333	41 495	41 198	-0,7	-4,9
Октябрьский	42 914	42 282	42 087	-0,5	-1,9
Советский	42 996	40 532	40 771	0,6	-5,2
Центральный	52 492	51 392	50 682	-1,4	-3,4



Диаграммы 3,4.

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

В структуре вторичного рынка, в отличие от первичного присутствует элита, правда объем ее всего 0,1%, но так или иначе присутствие таких объектов на рынке довольно стабильно.

Преобладающими классами здесь являются «эконом» и «комфорт», а количество трехкомнатных квартир практически сопоставимо с «однушками» и «двушками».

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	40 850		47 891	40 574	40 121
Высокой ценности	41 481		50 651	41 481	
Повышенной ценности	41 839		42 991	39 924	45 580
Средней ценности	42 749		42 474	41 270	46 667
Низкой ценности	39 314			39 314	37 532
Вторичный рынок					
г. Омск	44 650	110 619	64 958	45 367	40 754
Высокой ценности	59 449	124 283	66 413	48 866	52 801
Повышенной ценности	49 153	100 357	65 768	50 397	43 510
Средней ценности	40 916		55 386	44 463	39 013
Низкой ценности	37 085			39 555	35 977

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