

- 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 октябрь 2016 г.

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

## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

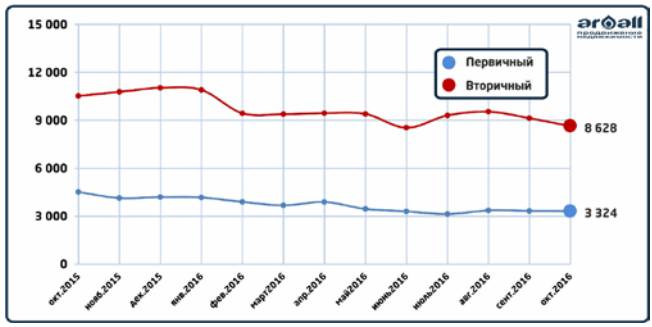
г. Омск окт. 2016 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 10.16 (%)	Индекс к 01.16 (%)
Первичный рынок	40 696	-0,1↓	-4,9↓
Вторичный рынок	44 561	-0,1↓	-4,2↓

**Верховный суд разрешил оформление в собственность недостроенного жилья**

Покупатели квартир в новостройках, возведение которых не завершено, получили право официально зарегистрировать право собственности на приобретенные объекты недвижимости, сообщает «Российская газета» со ссылкой на решение Верховного суда. Суд постановил, что регистрирующие органы не могут отказывать человеку в оформлении права собственности на том основании, что дом еще не введен в эксплуатацию. Если покупатель жилья выплатил застройщику всю сумму в рамках договора долевого участия, то право собственности на купленное помещение должно перейти к покупателю.

По данным <http://realty.rbc.ru/news/5810635a9a79477562c6e0d8>

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 11 952 уникальных ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам сентября 2016 года показал объем в 3 324 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 8 628 шт.



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

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на Графике 2 по данным ежемесячного мониторинга рынка недвижимости.

В октябре в очередной раз произошли изменения в сторону отрицательных значений прироста. При этом индекс за месяц составил менее 0,1% как на первичном, так и на вторичном рынках.

Новостройки подешевели на 23 руб./кв. м (0,06%), средний показатель удельной цены квартир «б/у» стал ниже на 37 руб./кв. м (0,08%). С учетом погрешности определения цены, данные отклонения можно считать незначительными.



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

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На первичном рынке амплитуда изменений по округам составила от -0,4% до 0,3%. При этом в рублевом эквиваленте самое значимое отклонение за месяц зафиксировано в Ленинском АО – 225 руб./кв.м. в «плюс», а самое незначительное – 41 руб./кв.м. в Советском АО и также в «плюс». Средний показатель по городу показал снижение на 0,1%.

**Таблица 1.**

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (октябрь 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	Сентябрь 2016	Октябрь 2016		
Омск	42 771	40 696	40 673	-0,1	-4,9
Кировский	40 468	39 203	39 062	-0,4	-3,5
Ленинский	40 102	35 680	35 905	0,6	-10,5
Октябрьский	43 927	41 599	41 546	-0,1	-5,4
Советский	41 075	41 730	41 770	0,1	1,7
Центральный	47 704	43 040	43 172	0,3	-9,5

Первичный рынок продолжает сохранять «дефицит» квартир с комнатностью три и более. Структурное изменение классности объектов по сравнению со вторичным рынком, говорит о преобладании квартир в сегменте «комфорт» - это и большая площадчность по сравнению с «экономом», качество строительства, использованные материалы, все эти и многие другие факторы позволяют обеспечить будущих жителей более комфортным уровнем проживания.



**Тарута С. В., аналитик рынка недвижимости, преподаватель ОмГТУ, ИДуТ, ,**

Характеризуя сегодняшний рынок жилой недвижимости, можно отметить сложившуюся стабильную ситуацию, когда все участники рынка уже приспособились к новым жестким экономическим условиям. Застройщики, выжившие в ходе нескольких витков экономического кризиса, нашли новые формы работы с поставщиками и покупателями, продолжают строительство новых объектов с минимальной маржой для себя. Финансовая сфера предлагает новые варианты финансирования застройщиков и приобретателей недвижимости, устанавливает более жесткие условия кредитования. Покупатели с большей придирчивостью относятся к выбору жилья (т.к. многие приобретают уже не первое свое жилище), более точно планируют свои доходы и расходы и поэтому с большей осмотрительностью пользуются заёмными средствами. Посреднические (риэлторские, оценочные, брокерские) компании находят новые формы привлечения клиентов в условиях повышенной конкуренции.

Что касается прогнозов на будущее, то они скорее умеренно оптимистичные, чем плачевно пессимистичные. Сегодняшний урок учит всех работать и жить более эффективно (т. е. искать новые источники доходов и тщательно контролировать расходы).



Диаграммы 1,2.

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

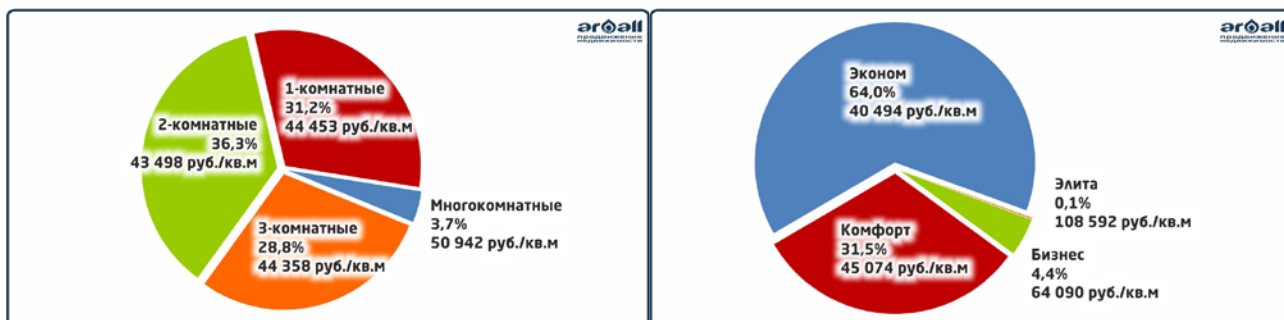
## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В октябре вторичный рынок показал довольно ощутимый скачок в сторону снижения цен в Кировском АО – минус 2,1%, в то время как уровень колебаний в остальных округах не превышает 0,8% как в «плюс», так и в «минус». При этом существенных изменений на рынке Левобережья не произошло, а влияние на изменение цены оказал структурный сдвиг: на вторичный рынок вышла ощутимая часть объектов из первичного по прошествии года после сдачи домов. За счет отсутствия у ряда объектов внутренней отделки средняя удельная цена показала снижение.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (октябрь 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	Сентябрь 2016	Октябрь 2016		
город Омск	46 488	44 561	44 524	-0,1	-4,2
Кировский	46 290	43 970	43 843	-0,3	-5,3
Ленинский	43 333	41 271	41 115	-0,4	-5,1
Октябрьский	42 914	42 291	41 947	-0,8	-2,3
Советский	42 996	40 545	40 457	-0,2	-5,9
Центральный	52 492	50 367	50 782	0,8	-3,3



Диаграммы 3,4.

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

Элитное жилье занимает совсем незначительную долю на рынке, а первичный рынок не спешит пополнять ряды тех уже причисленных к наивысшему классу 12 домов. На сегодняшний день заявлений о строительстве объектов, соответствующих классу «элита» согласно методики «Единой классификации многоквартирных жилых домов-новостроек», подготовленной аналитиками НП РГР, не представлено. Возводимые объекты класса повышенной комфортности могут быть отнесены максимально к классу «бизнес». При этом «вторичка» сохраняет существенные объемы предложения класса «эконом», чья доля на рынке практически не меняется довольно продолжительное время.



**Репин М.А., сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости, директор ООО «ОМЭКС»**

*В августе застройщики ввели рекордное количество жилья. Сегодня прилагаются все мыслимые и немыслимые усилия, чтобы завершить начатые в межкризисные 2010-2013 годы проекты. Основной целью строительных компаний является избежать долгостроев, а значит ввести в эксплуатацию максимальное количество домов.*

*Только системная государственная политика может спасти строительный комплекс, т.к. в регионах строительство коммерческих объектов практически не ведется и, как мы видим, завершается строительство жилых, а новые земельные участки для освоения уже не интересуют застройщиков.*

*Продажи продолжают снижаться, банки закрывают все отделы проектного финансирования и не кредитуют застройщиков. Говорить о новых проектах в таких кризисных условиях невозможно.*

*В ближайшие три года мы будем наблюдать волну снижения предложения на рынке новостроек, дефицит первичного жилья повлечет за собой рост цен на новостройки, который потянет за собой и вторичный рынок. Удовлетворение спроса покупателей переместится на вторичный рынок. Однако все эти процессы будут сильно растянуты во времени и на графике отразятся малозначительным оживлением динамики рынка.*

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	40 673	-	47 758	40 730	40 426
Высокой ценности	44 457	-		44 457	
Повышенной ценности	43 932	-	47 238	40 395	45 580
Средней ценности	42 654	-	42 474	41 434	45 614
Низкой ценности	39 314	-		39 314	40 514
<b>Вторичный рынок</b>					
г. Омск	44 524	108 592	64 090	45 074	40 494
Высокой ценности	59 767	115 097	64 990	50 412	51 234
Повышенной ценности	50 004	-	67 038	51 215	43 370
Средней ценности	40 498	-	55 628	43 926	38 666
Низкой ценности	36 847	-	-	38 976	35 880

САКРН РГР: Репин М.А., Зыкова А.И.

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**