

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



Профессиональное признание РГР



# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

## Рынок земли

2 квартал 2019 г.

г. Омск

Полная версия доступна по запросу: 8(3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.ru



## Анализ данных о ценах предложений земельных участков в Омском регионе

Мониторинг и анализ рынка коммерческой недвижимости произведен в соответствии со стандартами Комитета по аналитике НП «Российская гильдия риэлторов» (<http://rg.ru>).

Статистические данные получены на основании выборки ofert, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru), [www.likado.ru](http://www.likado.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.omskrielt.com](http://www.omskrielt.com), [realty.yandex.ru](http://realty.yandex.ru), [www.oml.ru](http://www.oml.ru), [1pbn.ru](http://1pbn.ru), [omsk.cian.ru](http://omsk.cian.ru), [omsk.irt.ru](http://omsk.irt.ru) и пр. Объекты в офортах идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 560 ofert о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 210 реальным земельным участкам коммерческого использования приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все офорты, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производился добор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС-системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников в качестве характеристик объектов принималась экспертно-аналитическая информация об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3. Если в отношении характеристик в офорте, информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для офорты устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. При этом вид использования, указанный в офорте, часто не совпадает с установленным в кадастре, в таких случаях следует руководствоваться методологией анализа НЭИ и принимать наиболее эффективное использование в качестве реальной характеристики объекта.

### Земли населенных пунктов

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности (объема предложения и ликвидности):

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды, в т.ч. под личные подсобные хозяйства);
- ВРИ 5,7 (группа включает в себя земли под торгово-офисную, административную и гостиничную застройку, а также имеющие коммерческий потенциал участки под объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и т.п.);
- ВРИ 3,9 (под производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки, сопутствующие производственно-складскому назначению, например, для размещения железнодорожных путей, площадок, стоянок и т.п.);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем).

**Жанна Мецерькова: «Рекомендую всем землевладельцам отслеживать предварительные результаты кадастровой оценки»**

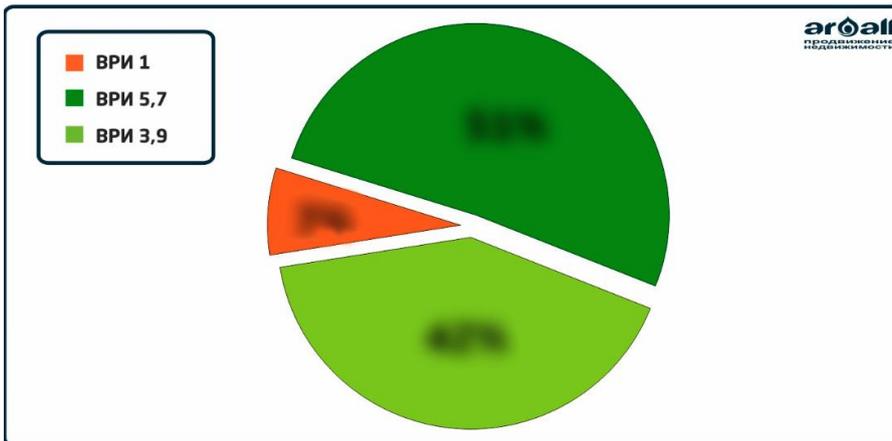
*Продолжаются мероприятия по определению кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости на территории Омской области. Предпринимателям, жителям региона предлагают сверить данные, чтобы избежать в дальнейшем споров о выставленных налогах. О том, на какой стадии находятся работы и чего следует ожидать бизнес-сообществу в целом, директор БУ «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» рассказала Жанна Мецерькова.*

*«...Ранее на работу оценщиков отводилось два-три месяца, а за столь короткое время практически невозможно качественно обработать огромный объем информации – отследить, как изменился рынок, проанализировать градостроительную документацию. Теперь год выделен только на подготовительный этап сбора информации – оценщики выезжают на земельные участки, запрашивают информацию у органов местного самоуправления, органов исполнительной власти, территориального управления Росреестра, кадастровой палаты. Анализируются сайты риэлторских агентств, данные о заключенных сделках, исключаются попытки «вбросов», чтобы повлиять на рыночную стоимость объекта. Только после этого перечни уточняются, размещаются в открытом доступе. У правообладателей появляется возможность ознакомиться с площадными характеристиками, фактическим использованием участка, оценить, насколько верны эти данные. Также законодатель предусмотрел на территории каждого субъекта создание государственно-бюджетного учреждения. Повысились и требования к оценщикам: необходимо высшее образование в области оценки, экономики, градостроительства, землеустройства, наличие опыта в проведении оценки...»*

*Источник:  
<http://srroo.ru>*

Данные виды разрешенного использования являются наиболее распространенными на открытом рынке. Тренды и степени влияния тех или иных ценообразующих факторов прочих видов формируются, ориентируясь на указанные ключевые.

Чуть больше половины всех объектов на рынке земельных участков коммерческого назначения занимают земельные участки под торгово-офисную застройку. На втором месте, с показателем в 42% находятся земли, предназначенные под строительство объектов производственно-складского назначения. И наименьшую долю рынка занимают участки под многоэтажную жилую застройку – 7%. На диаграмме 2 представлена структура рынка земель населенных пунктов под коммерческую застройку на территории г. Омска.

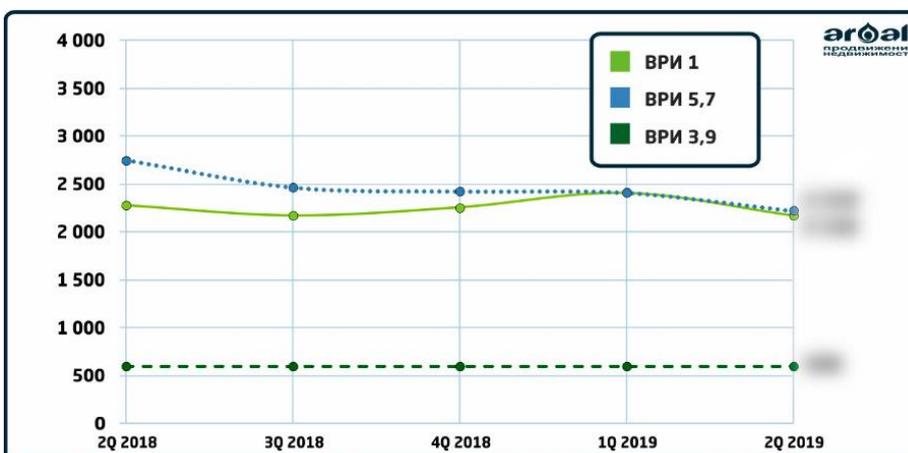


**Диаграмма 2.**

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г. Омске, 2Q 2019 г.

Существенное влияние на динамику изменения цен оказывает структура рынка. Это в очередной раз ярко демонстрирует изменение цен на земельные участки ВРИ 1, где снижение средней удельной цены за 2 квартал 2019 г. составило более 10%. Такое резкое изменение объясняется тем, что на малых выборках ощущается появление или уход с рынка практически каждого объекта.

На Графике 1 представлена динамика цен земельных участков в г. Омске по коммерческим видам разрешенного использования за последний год.



**График 1**

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования в Омске, 2Q 2019 г., руб./кв.м

**Таблица 1**

### Ценовое зонирование

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости ведется работа по ценовому зонированию территории города Омска и области, где представлено 2 182 территориальные зоны, объединенные по интервалам средних цен в 4 ценовых категории: высокой, повышенной, средней и низкой ценности.

Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке

<http://www.areall.ru/map.html>)

### Цветовая схема ценового зонирования г. Омска.



Квартал	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
2Q 2018	2207	2148	208
3Q 2018	2197	2188	208
4Q 2018	2188	2148	208
1Q 2019	2148	2148	208
2Q 2019	2198	2178	208
Максимум 2Q 2019	2198	2178	2108
Минимум 2Q 2019	208	208	208
Индекс прироста, квартал, %	20,7	2,2	3,7
Индекс прироста с начала года, %	28	4,4	3,7

Показатели рынка земельных участков под ИЖС в г. Омске и динамика их изменения за последний год представлены в таблице 2 и на графике 2.



График 2

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков под ИЖС в Омске, 2Q 2019 г., руб./кв.м

Квартал	г. Омск
2Q 2018	2207
3Q 2018	2197
4Q 2018	2188
1Q 2019	2148
2Q 2019	2198
Максимум 2Q 2019	2198
Минимум 2Q 2019	208
Индекс прироста, квартал, %	20,7
Индекс прироста с начала года, %	28

## Земли сельскохозяйственного назначения

На графике 2 представлена динамика средневзвешенных цен земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, используемых под луга, пастбища, сельскохозяйственное производство, средняя цена которых во 2 квартале 2019 г. составила 3,06 руб./кв.м.

Средневзвешенная цена земель сельскохозяйственного назначения, имеющих потенциал использования под дачное, жилищное строительство, а также под размещение объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2019 г. составила 85 руб./кв.м, при этом интервал цен этого подсегмента находится в диапазоне от 26 до 647 рублей за 1 квадратный метр.

### Информация о ценовых зонах на территории Омской области представлена в формате:

Местоположение: Омская область, Омский район  
 Населенный пункт: Пятилетка  
 Кадастровый квартал: 55:20:100201  
 Ценовая категория зоны:  
 Площадь кадастрового квартала: 1906327

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
01.01.2014	1599	196	389/812	812
01.01.2011	323	323	729/1732	563
01.01.2007	0	0		0
01.01.2003	0	0		0

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
Максимальное	720	600	600	250
Эталонное*	160	150	170	70
Минимальное	50	50	50	10

Земли с/х назначения	наиболее вероятное	диапазон
земли с/х назначения	5,6	0,5-27,0

\* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.

[Анализ рынка земли г. Омска по итогам 2018 года](#)  
[Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.](#)

© Разработано экспертами НП «Омская коллегия оценщиков» и Омского Совета экспертов рынка недвижимости

Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10, analitic@areall.ru

геоинформационный аналитический проект

**areall**  
продвижение недвижимости

- ГИС аналитика рынка недвижимости
- Мониторинг рынка и государственной кадастровой оценки
- Исследовательская информационная площадка Омского межотраслевого совета экспертов
- Единый паспорт объекта недвижимости
- Ценовое зонирование территорий

areall.ru



Омский межотраслевой  
 Совет  
 экспертов  
 рынка недвижимости

[http://www.areall.ru/board\\_of\\_experts](http://www.areall.ru/board_of_experts)  
 Analytic@omeks.ru

**График 3**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, 2Q 2019 г., руб./кв.м

**Таблица 3**

Категория зем ель.	2Q 2018	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	Максимум 2Q 2019	Минимум 2Q 2019	Индекс прироста, квартал, %	Индекс прироста с начала года, %
Земли с/х назначения									

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Репин М.А.  
 Директор ООО "ОМЭКС"

Показатели рынка коммерческой земли во 2 квартале 2019 года в г Омске остались в так называемой «красной зоне», т.е. в фазе стагнации. При этом цены коммерческих земель приблизились к ценам земель под многоэтажную жилую застройку, которые также снижались, демонстрируя низкую активность со стороны девелоперов и застройщиков в этих сегментах.

Земли сельскохозяйственного назначения продемонстрировали уверенный прирост, что скорее всего связано с сезонностью и нарастанием платежеспособного спроса сельхозпроизводителей.



**Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:**

<http://omsk.gks.ru>;  
<http://www.omskrielt.com>;  
<http://www.gorod55.ru>;  
<http://www.mlsn.ru>;  
<https://omsk.n1.ru>;  
<https://likado.ru>;  
<https://www.cian.ru>.

**Коллектив авторов:**

Совет экспертов,  
 в т.ч.  
 Максим Репин, САКРН РГР,  
 Плахина Ольга, ААРН РГР.