

Утверждено
Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости
Омского региона

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, март 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый
Адрес

НЕДВИЖИМОСТЬ

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Город55



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.omeks.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (март 2014 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ФЕВРАЛЕ 2014 ГОДА

В **Таблице 1** опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о количестве введенного жилья в Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в феврале 2014 года

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-феврале 2014 г. по данным Омкстата

2014 г.	Введено общей площади (кв. м)		В% к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	30 661	14 657	169,2	136,7
Февраль	14 616	8 809	48,9	60,2
Январь- февраль	45 277	23 466	94,3	92,6

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав не недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д). В **Таблице 2** представлены данные за май 2013 г.- февраль 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за май 2013–февраль 2014 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	май.13	июн.13	июл.13	авг.13	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13	янв.14	фев.14
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	25 653	26 459	31 491	29 084	28 815	31 162	28 399	35 944	19 424	25 791
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	10 754	10 967	12 667	12 770	12 303	12 831	12 024	14 831	8 291	10 862
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	7 088	7 982	9 916	8 460	8 497	9 439	9 083	9 585	5 387	7 274
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 231	2 736	3 687	3 202	3 082	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934

В феврале 2014 года отмечено небольшое оживление на рынке недвижимости, по сравнению с праздничным январем. Однако, анализируя аналогичный период 2013 года можно сказать, что в целом снижение количества зарегистрированных прав снизилось почти на девять тысяч штук. Что касается рынка жилой недвижимости, за первые два месяца текущего года отставание от года прошлого произошло на 640 позиций.



Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за февраль 2012 – февраль 2013 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (МАРТ 2014 Г.)

ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В марте после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 17 322 ofertas о продаже квартир в многоквартирных домах. При этом первичный рынок по итогам третьего месяца 2014 года показал объем в 3 344 ofertas, а вторичный рынок достиг уровня в 13 978 шт. Хочется отметить, что в общем показатели объема рынка по сравнению с февралем 2014 года увеличились на 720 ofertas. При этом существенного роста цены на рынке не отмечено, а на первичном рынке прирост в марте отрицательный.

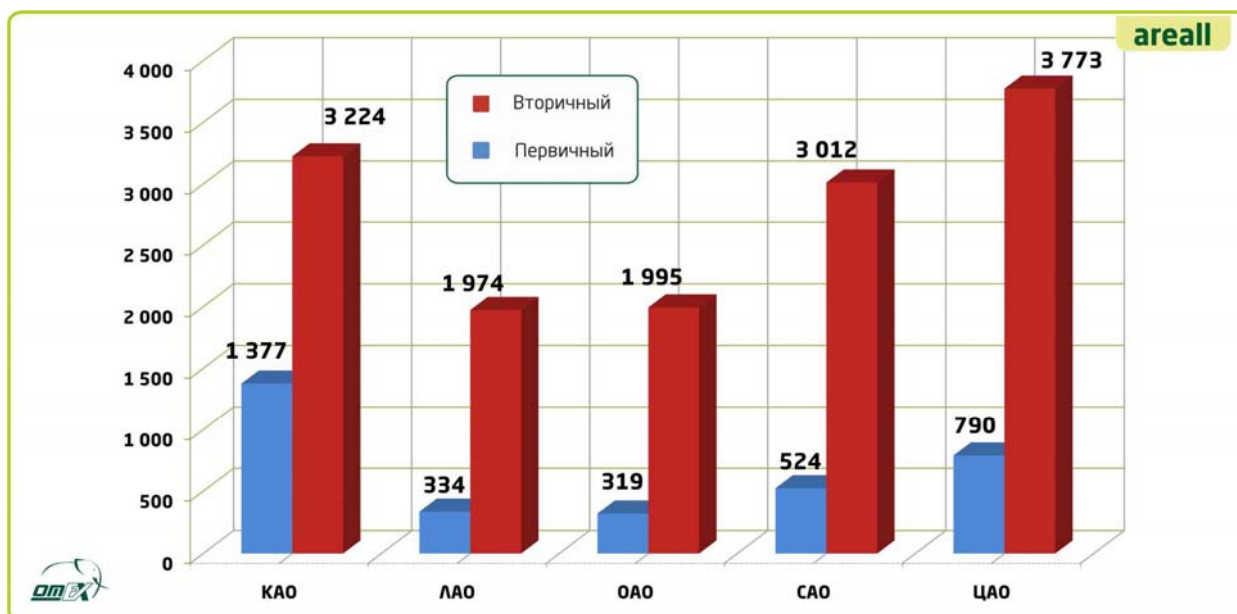
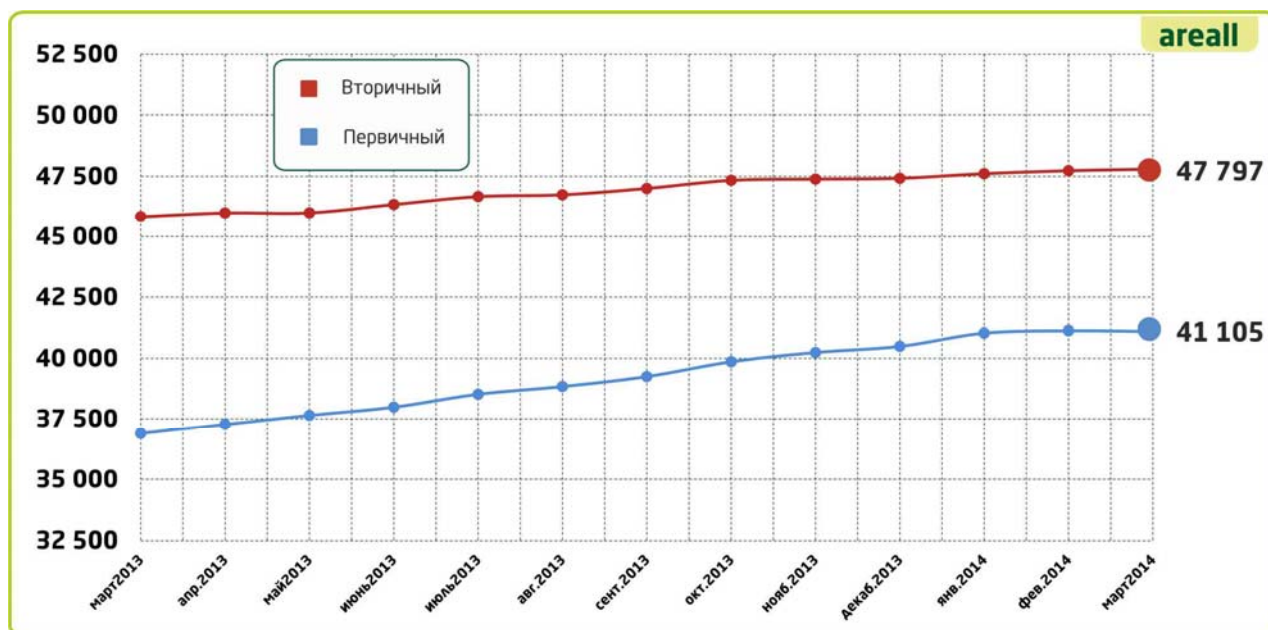


Диаграмма 1.

Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

На **Диаграмме 1** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в Кировском АО – 1 377 шт. (41% всего рынка), что вполне логично, учитывая преобладающее количество строительных площадок на Левобережье по сравнению с правобережной частью г.Омска. 24% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 16% всех квартир первичного рынка. Ленинский округ представлен долей в 10%, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Октябрьском АО – всего 9%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 773 шт. (27 % рынка), который является наибольшим по площади округом города с одним из самых высоких по плотности застройки. В Кировском округе сосредоточено 23% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 22%. Практически равные доли рынка вторички представлены в Ленинском АО и Октябрьском АО (по 14%) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

**График 1.**

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

Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на первичном и вторичном рынках в текущем году отражена на графике 1.

На первичном рынке отмечается небольшой спад – минус 28 рублей за 1 кв.м. Основная причина снижения стоимости – выход на рынок большого количества объектов в ранней стадии строительства, где стоимость существенно ниже, чем у сданных объектов.

На вторичном рынке прирост отмечается положительный, но достаточно незначительный – всего 66 руб./кв.м.

При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам января отмечен на уровне 41 105 рублей, а вторичного рынка – до 47 797 рублей за 1 кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

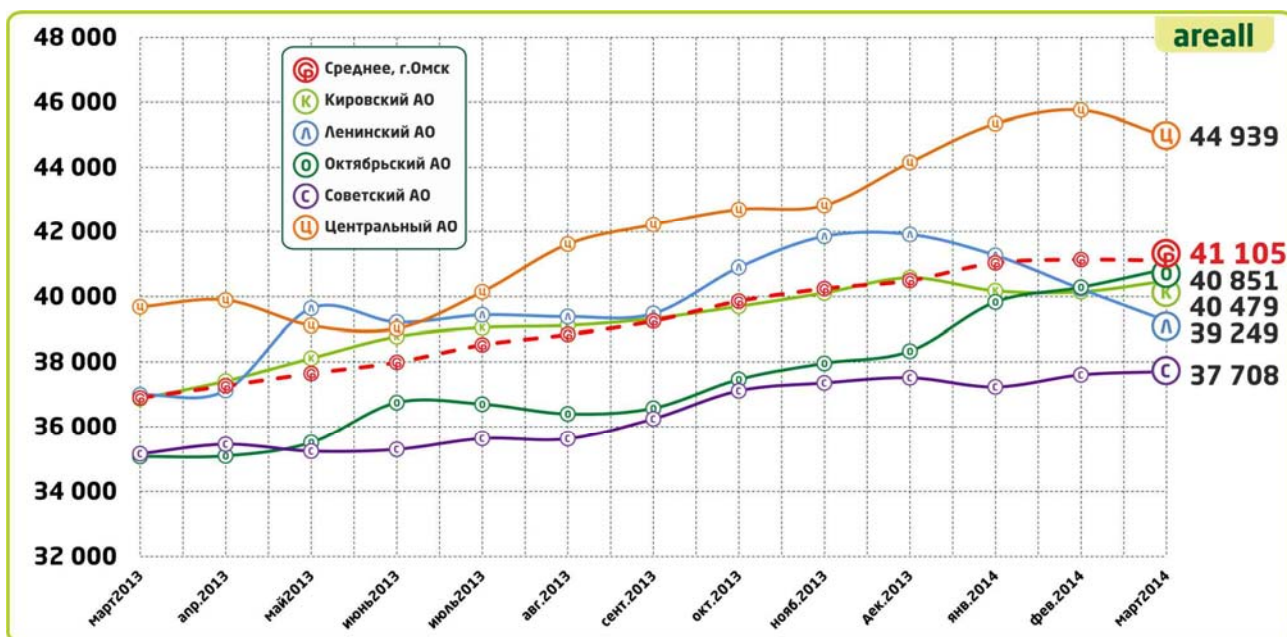


График 2.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

В разрезе округов ситуация такова: в двух из пяти округов зафиксировано снижение стоимости 1 кв.м – в Ленинском (минус 983 руб./кв.м) и Центральном (минус 818 руб./кв.м). Самый высокий прирост в марте отмечен в Октябрьском АО – плюс 568 руб./кв.м., в Кировском АО новостройки прибавили 334 рубля за 1 кв.м в марте, а самый небольшой положительный прирост отмечен в Советском округе – всего 103 руб./кв.м.

При этом самым «дорогим» на рынке новостроек стал Центральный округ – 44 939 рублей (что почти на 4 тысячи превосходит средний показатель по городу). С существенным отрывом от него на уровне средних цен по городу зафиксирована стоимость 1 кв.м в Октябрьском АО – 40 851 руб./кв.м. В Кировском округе стоимость 1 кв.м в среднем составляет 40 479 руб./кв.м. В Ленинском округе средняя удельная цена составила 39 249 руб./кв.м. Самый низкий показатель на первичном рынке отмечен в Советском АО (37 708 руб./кв.м).

Таблица 3.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (март 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Февраль 2014	Март 2014		
город Омск	40 492	41 036	41 105	-0,07	1,51
Кировский	40 576	40 174	40 479	0,83	0,95

Ленинский	41 911	41 265	39 249	-2,44	-5,22
Октябрьский	38 332	39 833	40 851	1,41	6,57
Советский	37 516	37 233	37 708	0,27	1,59
Центральный	44 153	45 347	44 939	-1,79	1,78

На **Диаграмме 3** представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат.

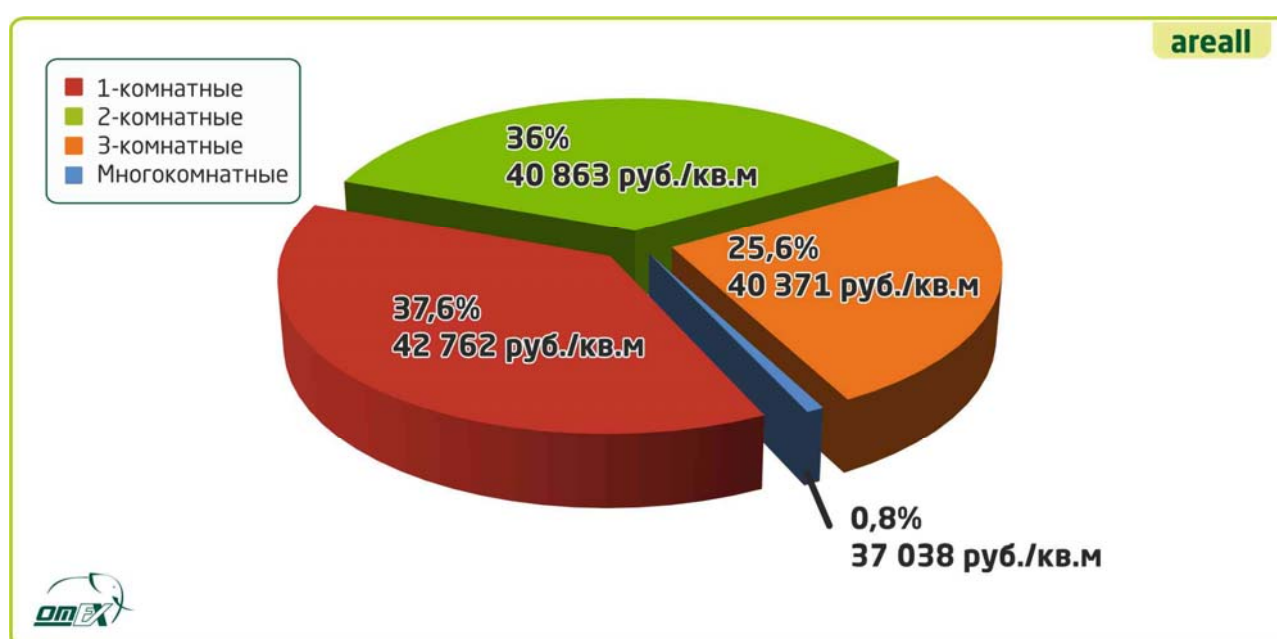


Диаграмма 3.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, март 2014 г.

37,6% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (42 762 руб./кв.м), что более выгодно застройщику, а полная цена объекта ниже, чем у двух-, трех- и более комнатных квартиры, что соответствует покупательской способности большей аудитории потенциальных собственников. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36% всего рынка. Четверть рынка занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,8%. При этом многокомнатные квартиры являются самыми «дешевыми» за 1 кв.м – 37 038 руб./кв.м

Большинство проектов, которые в настоящий момент осуществляются на первичном рынке, не предполагают наличие многокомнатных квартир вообще, а те проекты, где они предусмотрены, единичны и количество таких квартир невелико. Основном ориентир возводимого жилья - класс «комфорт» и «эконом», где преимущество при планировании

отдается квартирам до 3 комнат. А наибольшим спросом, и как следствие большим предложением отличаются все-таки одно- и двухкомнатные квартиры.

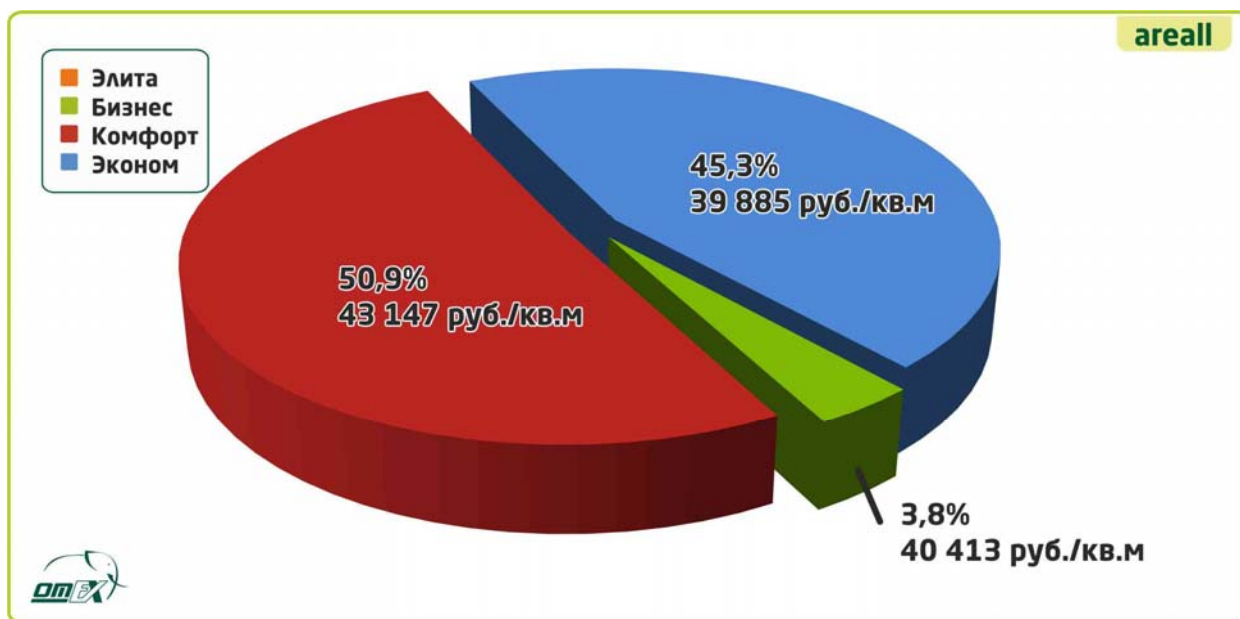


Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, март 2014 г.

В 2014 году из разряда «первичного рынка» вышел единственный представитель класса «элита» - жилой дом по ул. Волочаевская, 11/1, перейдя в разряд «вторичного рынка». При этом по итогам заседания Межотраслевого Совета Экспертов рынка недвижимости Омского региона от 27.11.2013 г. на данный момент не отмечено самой высокой классностью ни одного из строящихся или недавно сданных (не более года назад) домов. И хоть застройщики заявляют ряд проектов, которые потенциально претендуют на сей высокий статус (например ряд домов вдоль ул. Красный Путь в районе ОмГАУ), пока ни один из них не имеет воплощения в жизнь и не представлен на рынке.

К классам повышенной комфортности на первичном рынке отнесено 3,8% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» со стоимостью 40 413 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 45,3% продаваемых квартир, а средняя стоимость квадратного метра их составила 39 885 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 50,9%, а средняя стоимость «квадрата» - 43 147 руб./кв. м.

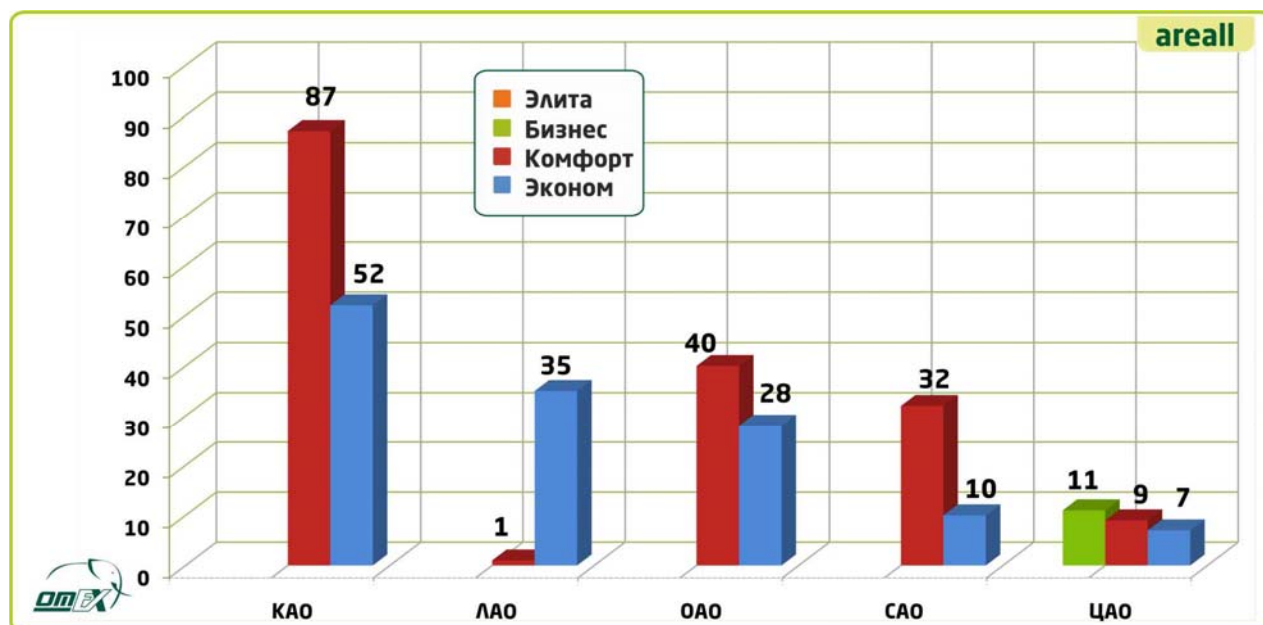


Диаграмма 5.

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), март 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На **Графике 3** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

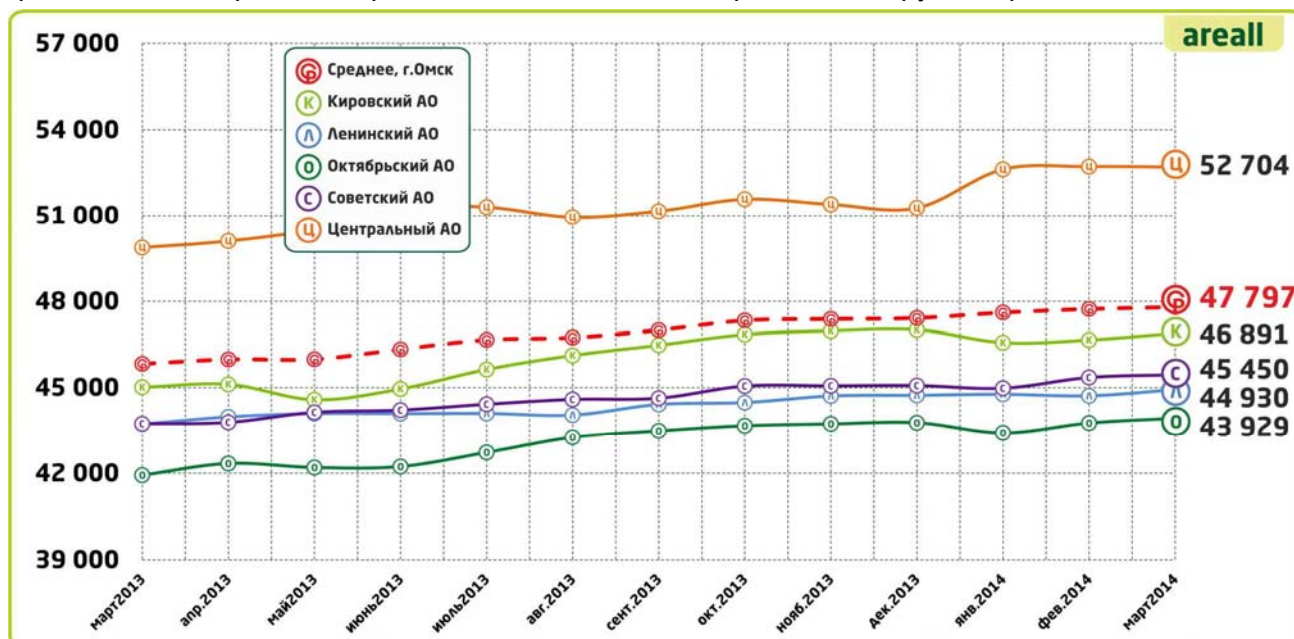


График 3.

Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

На вторичном рынке отрицательный прирост отмечен только в Центральном АО, и то минимальный в пределах погрешности – минус 15 рублей за 1 кв.м. в среднем по округу. В Советском округе прирост составил 95 рублей за 1 кв.м. В Октябрьском чуть выше – плюс 169 рублей за 1 кв.м. В Кировском и Ленинском округах прирост в марте стал чуть более ощутимым, чем в других округах – 236 и 214 руб./кв.м соответственно

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв.м в среднем по округу в 52 704 руб. С существенным

отрывом от него на втором месте Кировский округ – 46 891 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Советском округе – 45 450 руб./кв.м. В Ленинском АО 1 кв.м в среднем стоит 44 930 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 43 929 руб./кв.м

Таблица 4.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (март 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Февраль 2014	Март 2014		
город Омск	47 336	47 731	47 797	0,14	0,97
Кировский	46 935	46 656	46 891	0,50	-0,09
Ленинский	44 732	44 767	44 930	0,48	0,44
Октябрьский	43 771	43 761	43 929	0,39	0,36
Советский	45 072	45 355	45 450	0,21	0,84
Центральный	51 273	52 720	52 704	-0,03	2,79

Наряду с исследованием динамики рынка, изучение его структуры позволяет наиболее точно квалифицировать объект недвижимости как товар. Аналитиками РГР признан наиболее эффективным метод сегментации рынка, учитывающий взаимосвязь таких качественно-количественных характеристик объектов недвижимости, как цена (руб./кв. м), местоположение, количество комнат и класс жилья. С указанными показателями напрямую связана конъюнктура спроса/предложения, уровень и динамика цен.

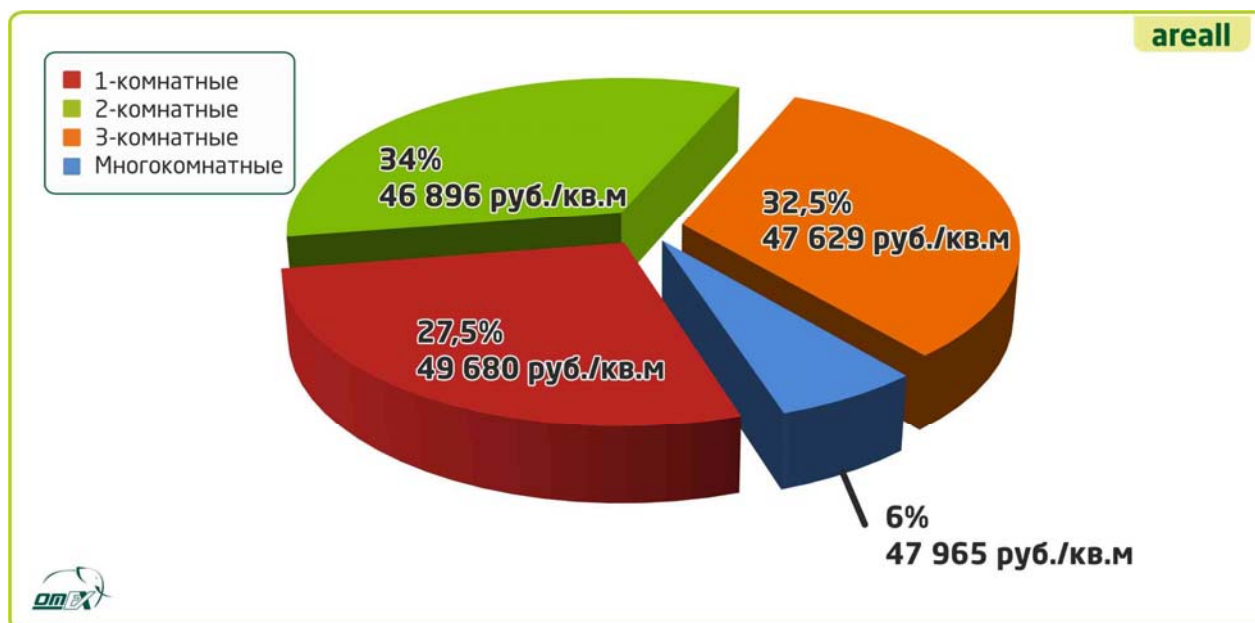


Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, март 2014 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 6%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 27,5%, 34%, 32,5% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает стоимость «квадрата».

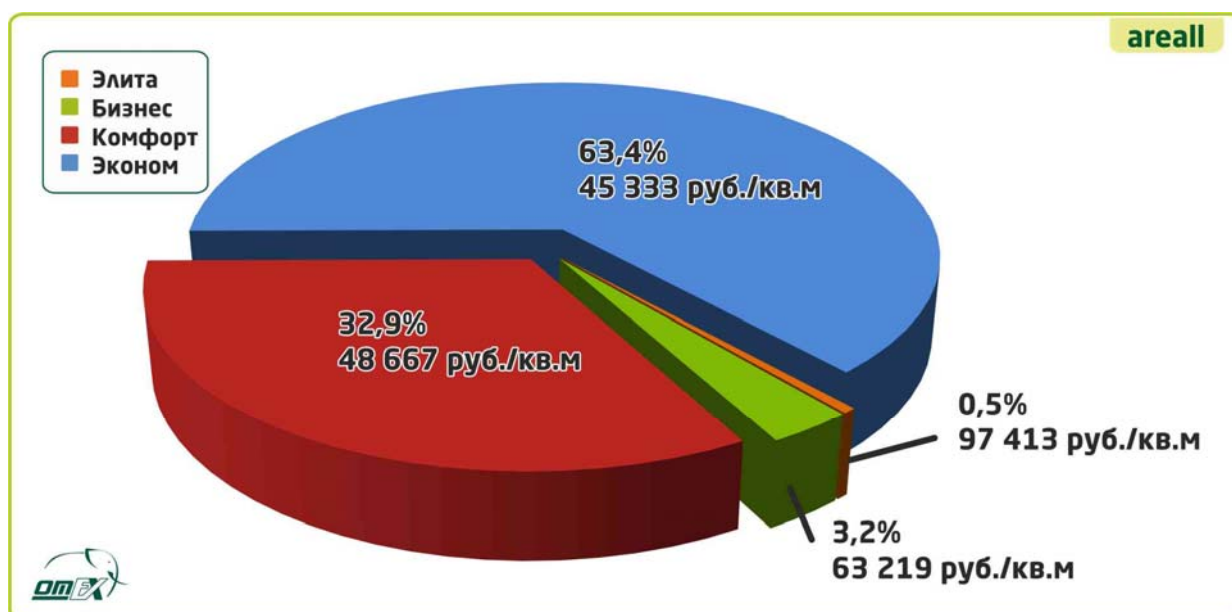


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, март 2014 г.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,5% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя стоимость таких квартир – 97 413 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,2% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября– 63 219 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,9% со средней стоимостью 48 667 руб./кв.м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки домами с малогабаритными квартирами типа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 63,4% и стоимость таких квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 333 руб./кв.м.

На **Диаграмме 8** представлено соотношение объемов рынка в зависимости от класса качества жилья в распределении по административным округам г. Омска. Наибольшая концентрация домов класса «эконом» представлена в Советском АО, активно застраиваемом «хрущевками» и «сталинками», впоследствии не подвергавшимся капитальному ремонту, а также в Центральном АО, который является самым большим по площади округом города и обладает самым большим жилищным фондом г. Омска. Наибольшее количество квартир класса «эконом» представлено в Кировском АО, что обусловлено тем фактом, что Левобережье активно застраивалось в постперестроечный период и продолжает застраиваться по сей день. Квартиры в новых домах гораздо более просторные и комфортные для проживания, нежели объекты класса «социал». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположены и все объекты класса «элита».

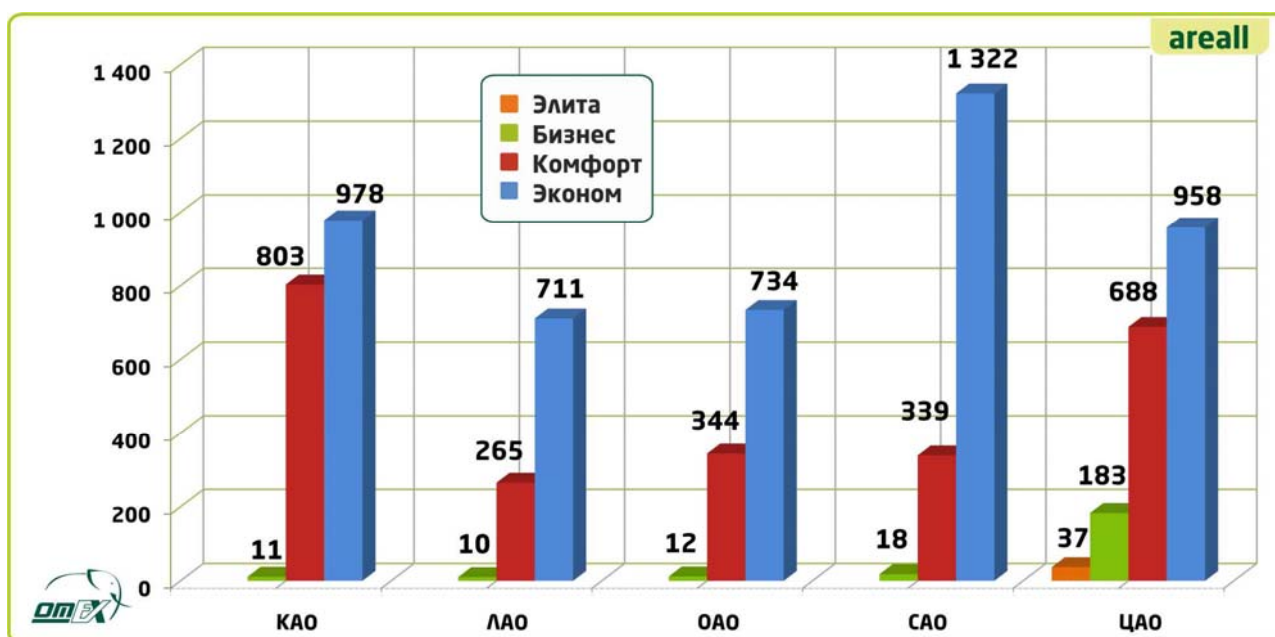


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), март 2014 г.

С использованием материалов интернет-сайтов:
<http://www.omskrielt.com>;
<http://www.omskstat.ru>;
<http://www.gorod55.ru>;
<http://www.rgr.ru>.

Коллектив соавторов:
 Максим Репин, САКРН РГР
 Анна Зыкова, САКРН РГР
www.omeks.ru