

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омска за июнь 2016 г.

- 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 гео-информационной системе AREALL

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

## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск июнь 2016 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 07.16 (%)	Индекс к 01.16 (%)
Первичный рынок	40 985	-0,1↓	-4,2↓
Вторичный рынок	45 173	-0,7↓	-2,8↓

По данным Росреестра в первый месяц лета показатели движения недвижимости на рынке остались практически неизменными. Количество сделок с жилой недвижимостью показало прирост на 0,6% до уровня в 9 254 записи, также как и ипотека, которая выросла до уровня в 2 822 зарегистрированных записи. В свою очередь зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве стало на 11% больше, чем в мае, но почти в половину меньше, чем год назад в июне 2015 года.

Сохранение уровня майских количественных показателей сделок с недвижимостью, которые сравнительно низки за счет длительных каникул в первой декаде месяца, говорит о наступлении «летнего затишья» на рынке за счет периода отпусков.

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 11 837 уникальных ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам июня 2016 года показал объем в 3 305 оферт, а вторичный рынок достиг уровня в 8 532 шт.

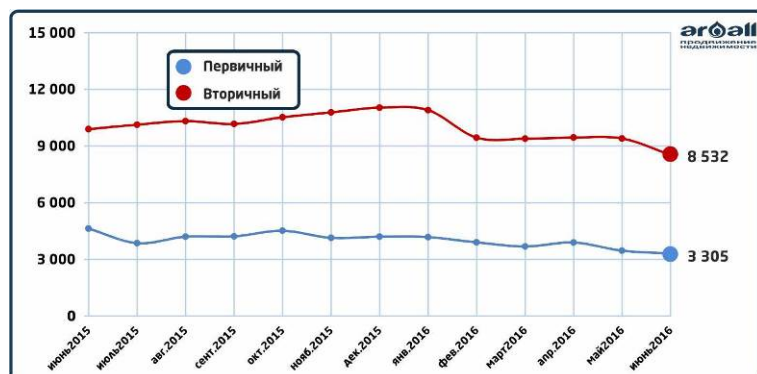
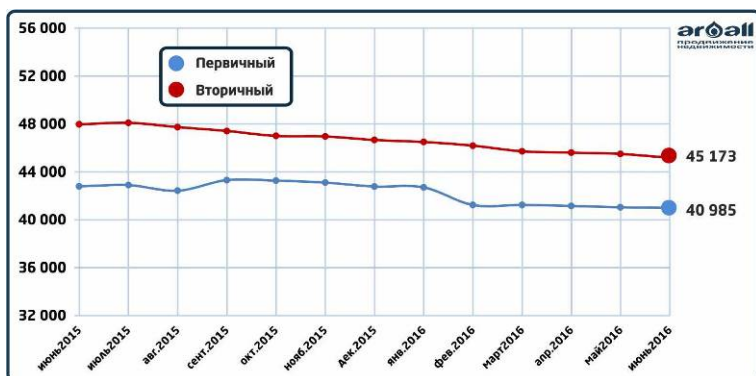


График 1.  
Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Ценовая динамика на рынке недвижимости представлена на **Графике 1**. Ежемесячные изменения цены позволяют судить о сложившихся тенденциях рынка недвижимости, росте или падении цен на рынке.



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

По итогам июня как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки совсем незначительно скинули в цене 0,1% за месяц, а вторичное жилье снизилось в цене на 0,7% по отношению к маю, что в денежном отношении составляет 51 руб./кв. м для средней цены новой квартиры и 319 руб./кв. м для средней цены квартир на вторичном рынке.

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Лишь один из округов показал по итогам месяца небольшой прирост цены – в Советском административном округе, где сейчас идет глобальная стройка нескольких жилых комплексов вдоль улицы Красный путь, средний удельный показатель стоимости вырос на 0,6%. В остальных округах в различной степени отмечено снижение цены, как и в целом по городу. Самое большое падение в Ленинском АО – минус 1,4%, а меньше всего цены изменились в Центральном АО – всего на - 0,3%.

**Таблица 1.**

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

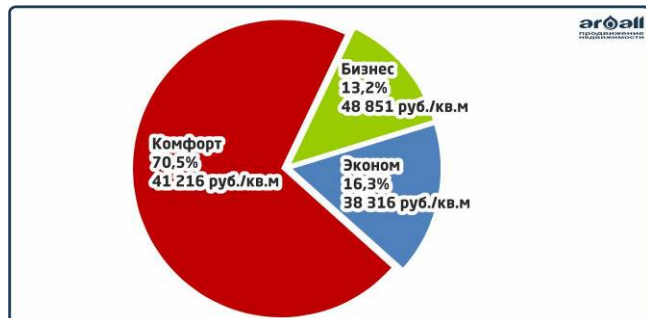
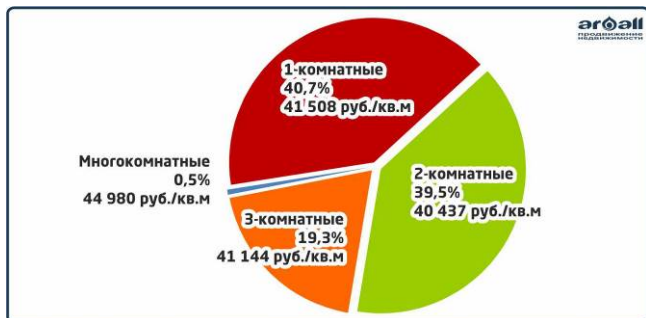
Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало 2016 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2016 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2015	Май 2016	Июнь 2016		
Омск	42 771	41 036	40 985	-0,1	-4,2
Кировский	40 468	39 877	39 730	-0,4	-1,8
Ленинский	40 102	36 468	35 968	-1,4	-10,3
Октябрьский	43 927	43 109	42 623	-1,1	-3,0
Советский	41 075	41 833	42 071	0,6	2,4
Центральный	47 704	43 565	43 442	-0,3	-8,9

Современные проекты преимущественно в составе содержат одно- и двухкомнатные квартиры, которые совокупно представляют более 80% рынка, а вот многокомнатных квартир крайне мало (всего 0,5%). При этом большинство проектов отнесено к классу «комфорт», что отразилось на рынке – более 70% ofert принадлежит к этому классу.



**Зыкова А.И.,** сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости:

Уже сейчас многие эксперты из разных регионов России прогнозируют прекращение падения цен на квартиры от застройщиков. При этом кризисный период зачастую очищает рынок от недобросовестных застройщиков, сохраняя при этом стабильные компании с положительной историей развития. К сожалению, в таких ситуациях возникают новые «проблемные» объекты и, как следствие, обманутые дольщики. Для покупателей эта ситуация чревата не только невозможностью проживания в новой построенной квартире, но и дополнительными затратами на достройку объекта.



Диаграммы 1,2.

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

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Вторичный рынок показывает более стабильный тренд к снижению средней цены квадратного метра, без резких скачков и падений, хотя в целом, глядя на **График 2**, можно сделать вывод о том, что общее направление развития рынка схожи и линии трендов практически параллельны.

Самое большое снижение средней удельной цены среди округов отмечено в Советском административном округе – минус 1,5%, а в Центральном АО цены наоборот показали небольшой, но положительный прирост в размере 0,6%.



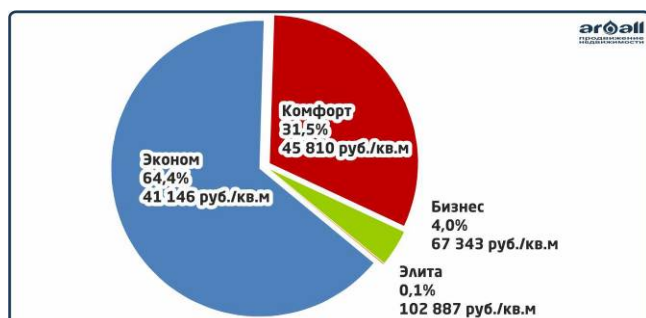
**Горюнов В.В.**, президент НП «Омский союз риэлторов»:

В первом полугодии 2016 года отмечается тенденция к адаптации как профессиональных участников рынка недвижимости, так и потребителей наших услуг к имеющимся реалиям. Созданная «новая реальность» рынка недвижимости заставляет каждый раз играть в зависимости от ситуации, учитывая уникальные особенности каждого объекта, каждой сделки. Снижение разброса цен на рынке с большей точностью позиционирует объект недвижимости с точки зрения рыночной стоимости, снижая уровень субъективной оценки продавца, тем самым привлекая потенциальных покупателей к объекту, соответствующему их ожиданиям как по цене, так и по качеству объекта.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (июнь 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	Май 2016	Июнь 2016		
город Омск	46 488	45 492	45 173	-0,7	-2,8
Кировский	46 290	45 005	44 584	-0,9	-3,7
Ленинский	43 333	42 323	41 837	-1,1	-3,5
Октябрьский	42 914	42 755	42 516	-0,6	-0,9
Советский	42 996	41 614	40 986	-1,5	-4,7
Центральный	52 492	51 196	51 482	0,6	-1,9



Диаграммы 3,4.

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

Структура вторичного рынка как по комнатности, так и по классности объектов отличается от первичного. Преобладающий класс – эконом, присутствует «элита» в объеме 0,1%, комфорт составляет всего 31,5% и пополняется в основном за счет домов, переходящих с первичного на вторичных рынок. Что касается комнат – здесь в большей доле представлены многокомнатные квартиры: 4%, а цены у таких объектов выше за счет обилия объектов с высококачественной отделкой.

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	40 985	-	46 767	45 800	43 286
Высокой ценности	46 842	-	-	46 842	-
-Повышенной ценности	44 698	-	46 767	41 610	-
Средней ценности	43 005	-	-	42 501	43 286
Низкой ценности	39 314	-	-	39 314	-
<b>Вторичный рынок</b>					
г.Омск	45 173	109 756	69 691	46 740	40 425
Высокой ценности	61 230	109 756	72 361	49 213	54 281
Повышенной ценности	50 028	-	66 496	51 567	44 125
Средней ценности	41 116	-	60 666	44 526	39 213
Низкой ценности	37 329	-	-	43 180	35 352



**Репин М.А., сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости:**

Стагнирующий рынок становится все более жестко конкурентным и требует от каждого участника значительного наращивания профессионализма. Мы дорожим каждым клиентом и копаем все глубже и глубже, чтобы решать даже фантастические задачи потребителя, уходя на микро-, а где-то и на наноуровень в знании объекта недвижимости и его рынка, прорабатывая каждый ценообразующий фактор. Таковы требования текущей ситуации на рынке недвижимости, и именно поэтому комитет по консалтингу РГР и комитет по оценочной деятельности АРБ одновременно включили в приоритетный план работ разработку методических рекомендаций по анализу и исследованию рынка недвижимости. В рамках данного проекта с 26 по 29 июля Омск посетит известный методолог оценки недвижимости, кандидат технических наук Баринов Н.П. с семинаром «Теория и практика многомерного регрессионного анализа в индивидуальной оценке недвижимости». Мы готовим материалы и надеемся в процессе этого научно-практического семинара разработать стратегические методики и прикладные инструменты для омских профессионалов – риэлторов, аналитиков, оценщиков и всех, кто работает сегодня с объектами и потребительскими предпочтениями на рынке недвижимости. Приглашаем всех неравнодушных и заинтересованных в этой интересной работе и верим: это станет одной из основ в фундаментальных процессах, стимулирующих развитие Омского рынка недвижимости.

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**