

areall

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска

Проверено и согласовано  
Омским Межотраслевым Советом  
экспертов рынка недвижимости



Омская торгово-  
промышленная палата



Российское  
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ  
СОЮЗ  
ЭКСПЕРТОВ



ОМСКИЙ  
СОЮЗ  
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ  
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ  
СИБАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



ИТ-КЛАСТЕР  
СИБИРИ

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, октябрь 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ Город55 APPRAISER RU ОЦЕНЩИК.РУ



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

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (октябрь 2014 г.)

## ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В СЕНТЯБРЕ 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 сентябре 2014 года.

**Таблица 1.**

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-сентябре 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                                 |
| Март     | 52 388                        | 17 918                               | 129,0  | 132,6                                |
| Апрель   | 31 977                        | 11 498                               | 194,6  | 94,9                                 |
| Май      | 30 954                        | 10 680                               | 68,3   | 82,3                                 |
| Июнь     | 71 341                        | 18 713                               | 101,2  | 82,2                                 |
| Июль     | 23 565                        | 11 298                               | 93,4   | 62,7                                 |
| Август   | 59 033                        | 12 151                               | 53,6   | 79,4                                 |
| Сентябрь | 98 280                        | 33 024                               | 143,2  | 104,1                                |

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 январь 2014 г.- сентябрь 2014 г.

**Таблица 2.**

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за январь 2014–сентябрь 2014 гг.

| № п/п | Недвижимость в Омской области                              | Февраль 2014 | Март 2014 | Апрель 2014 | Май 2014 | Июнь 2014 | Июль 2014 | Август 2014 | Сентябрь 2014 | Октябрь 2014 |
|-------|--|--------------|-----------|-------------|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|--------------|
| 1     | Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним | 25 791       | 27 933    | 36 024      | 29 636   | 35 139    | 32 989    | 27 892      | 33 802        | 31 112       |
| 2     | Общее кол-во зарег. прав на жилье                          | 10 862       | 10 982    | 14 482      | 13 228   | 11 929    | 12 119    | 10 819      | 10 840        | 11 865       |
| 3     | Общее кол-во зарег. прав на зем. участки                   | 7 274        | 8 062     | 9 625       | 10 355   | 10 257    | 10 537    | 9 513       | 9 048         | 10 200       |
| 4     | Общее кол-во записей об ипотеке                            | 3 774        | 2 217     | 2 934       | 3 557    | 3 637     | 3 516     | 3 402       | 3 202         | 3 227        |

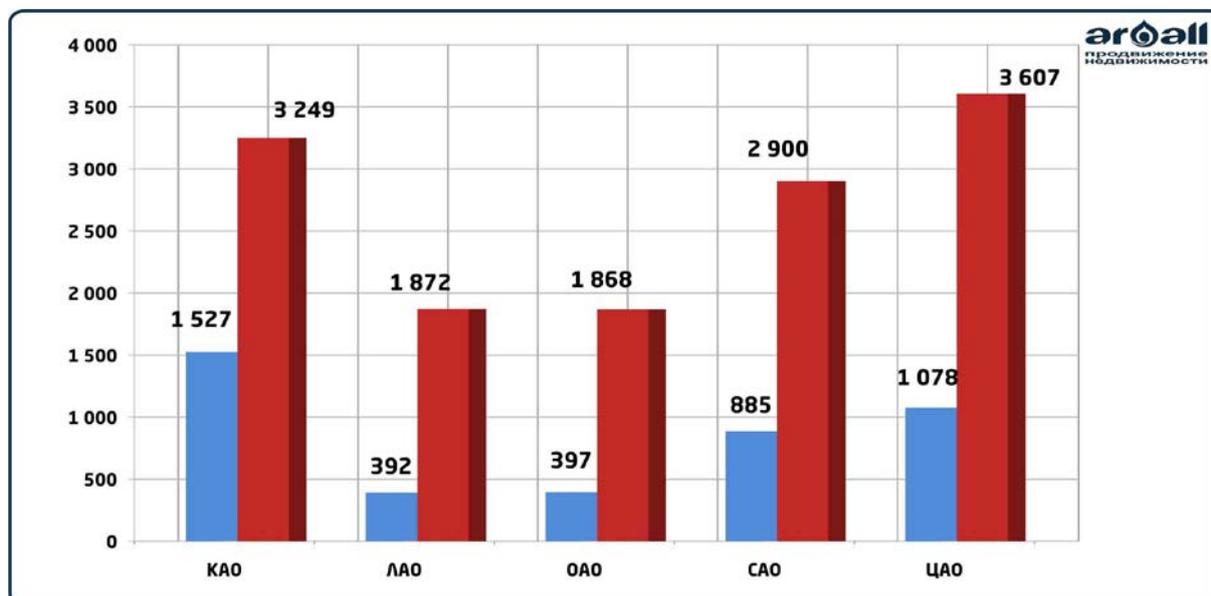
Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первые 10 месяцев 2014 года.



**Диаграмма 1.**

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за октябрь 2013 – октябрь 2014 гг.

## РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (ОКТАБРЬ 2014 Г.). ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА



**Диаграмма 2.**

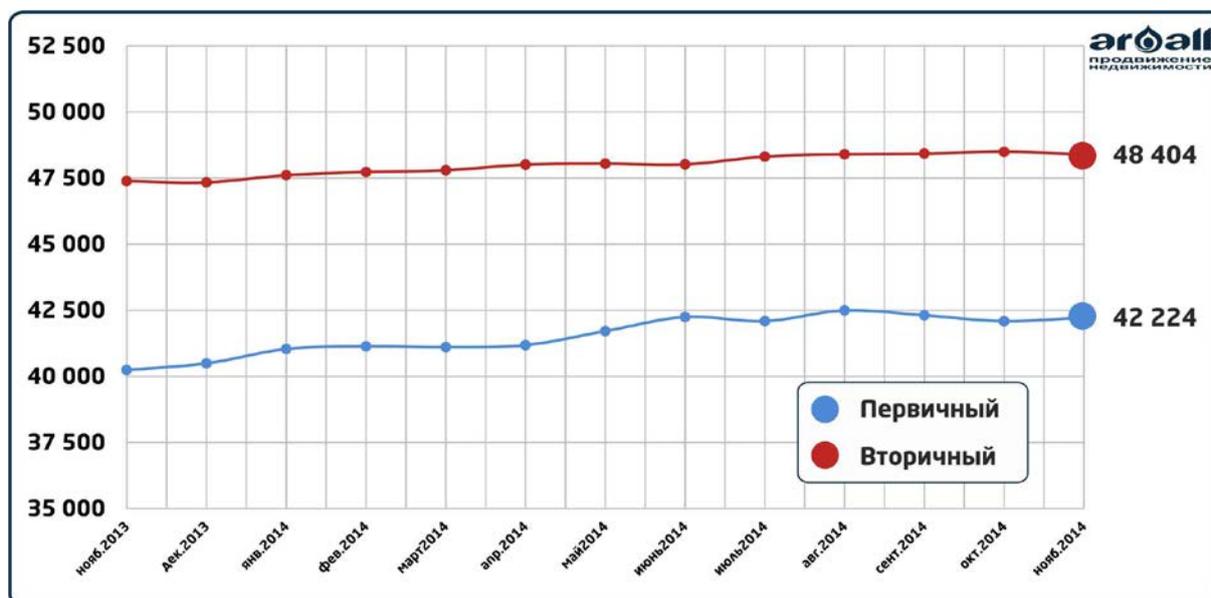
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В ноябре после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 17 775 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам ноября 2014 года показал объем в 4 279 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 13 796 шт.

На **Диаграмме 2** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в активно застраиваемой в последние годы левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 527 шт. (35,7% всего рынка), 25,2% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 20,7% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 9,2% и 9,3%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 607 шт. (26,7 % рынка). Догоняет его по количеству предложений Кировский округ - 24,1% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,5%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,9% и 13,8% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

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



**График 1.**

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

**Таблица 3.**

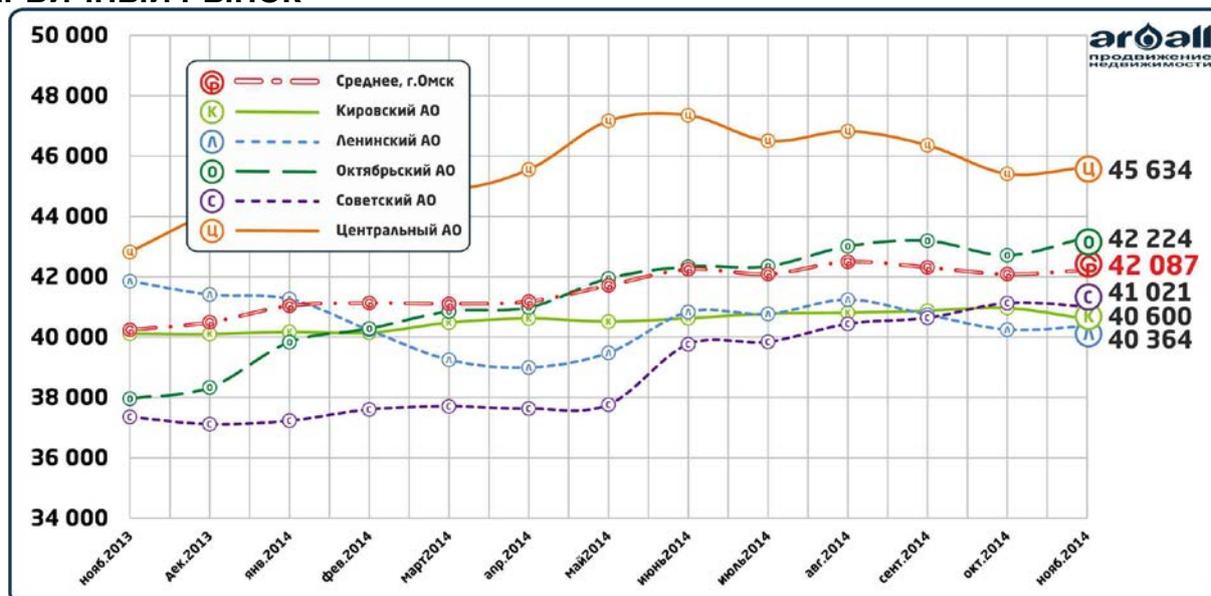
*Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)*

| Месяц     | ноя.13 | дек.13 | январь.14 | фев.14 | мар.14 | апр.14 | май.14 | июнь.14 | июль.14 | авг.14 | сен.14 |
|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Первичный | 40 240 | 40 492 | 41 036    | 41 133 | 41 105 | 41 182 | 41 712 | 42 246  | 42 090  | 42 494 | 42 311 |
| Вторичный | 47 386 | 47 336 | 47 609    | 47 731 | 47 797 | 48 010 | 48 045 | 48 019  | 48 312  | 48 400 | 48 427 |

На первичном рынке в октябре отмечено увеличение средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску – плюс 137 руб./кв.м, что в большей степени связано с подготовкой к сдаче большого количества объектов в преддверии окончания года, нежели с повышением общей тенденции рынка. На вторичном рынке наоборот, снижение стоимости 1 кв.м.- на 91 руб./кв.м (0,2% от стоимости), что ниже погрешности вычислений. При этом квадратный метр квартир первичного

рынка по итогам ноября отмечен на уровне 42 224 рублей, а вторичного рынка – до 48 403 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)

**Таблица 4.**

Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска

| Месяц      | ноя.13 | дек.13 | январь.14 | февр.14 | мар.14 | апр.14 | май.14 | июнь.14 | июль.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 |
|------------|--------|--------|-----------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|
| КАО        | 40 111 | 40 100 | 40 174    | 40 145  | 40 479 | 40 619 | 40 515 | 40 626  | 40 777  | 40 807 | 40 878 |        |
| ЛАО        | 41 854 | 41 411 | 41 265    | 40 233  | 39 249 | 38 996 | 39 481 | 40 834  | 40 765  | 41 242 | 40 741 |        |
| ОАО        | 37 958 | 38 332 | 39 833    | 40 283  | 40 851 | 40 984 | 41 945 | 42 336  | 42 347  | 43 012 | 43 192 |        |
| СаО        | 37 356 | 37 116 | 37 233    | 37 605  | 37 708 | 37 632 | 37 765 | 39 766  | 39 844  | 40 441 | 40 641 |        |
| ЦАО        | 42 821 | 44 153 | 45 347    | 45 758  | 44 939 | 45 553 | 47 166 | 47 351  | 46 504  | 46 822 | 46 360 |        |
| город Омск | 40 240 | 40 492 | 41 036    | 41 133  | 41 105 | 41 182 | 41 712 | 42 246  | 42 090  | 42 494 | 42 311 |        |

На первичном рынке в трех из пяти округов отмечено повышение стоимости 1 кв.м. В Советском округе прирост составил 200 руб./кв.м, что является лидирующим показателем по итогам сентября. Следом за ним на 180 руб./кв.м подорожал 1 кв.м. в Октябрьском округе. Прирост в Кировском АО составил 71 руб./кв.м. В Центральном и Ленинском АО отмечено снижение стоимости – минус 462 руб./кв.м и 500 руб./кв.м.

Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам сентября остается Центральный АО. Цена 1 кв.м. дошла до отметки 46 360 рублей. В Октябрьском АО по итогам сентября 2014 года установилась средняя цена по округу чуть выше среднегородской – 43 192 руб./кв.м. В Кировском, Ленинском, Советском округах средняя цена 1 кв.м. находится примерно на одном уровне – 40 878 руб./кв.м, 40 741 руб./кв.м, 40 641 руб./кв.м соответственно.

**Таблица 5.**

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

| Округ       | Средневзвешенная цена 1 кв. м,<br>руб./кв. м |                     |                  | Индексы прироста цена                        |  |
|-------------|--|---------------------|------------------|--|--|
|             | Начало<br>года                               | Предыдущий<br>месяц | Текущий<br>месяц | Текущий<br>месяц -<br>предыдущий<br>месяц, % | Начало 2014<br>года –<br>текущий<br>месяц, % |
|             | Декабрь<br>2013                              | Сентябрь<br>2014    |                  |  |  |
| город Омск  | 40 492                                       | 42 311              |                  |  |  |
| Кировский   | 40 576                                       | 40 878              |                  |  |  |
| Ленинский   | 41 911                                       | 40 741              |                  |  |  |
| Октябрьский | 38 332                                       | 43 192              |                  |  |  |
| Советский   | 37 516                                       | 40 641              |                  |  |  |
| Центральный | 44 153                                       | 46 360              |                  |  |  |

Вывод: На первичном рынке наблюдается повышение конкурентной борьбы за клиентов, в связи с активным развитием комплексной застройки, в том числе освоение Омского рынка иногородними застройщиками. При этом вполне логичным выглядит снижение, как удельной цены, так и полной цены за объекты недвижимости, что мы уже не первый месяц наблюдаем на рынке. Если посмотреть прирост в стоимости с начала года – наиболее активно осваиваемый округ в настоящее время (где запущено несколько строек с государственной поддержкой) показывает снижение стоимости почти на 3%.

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

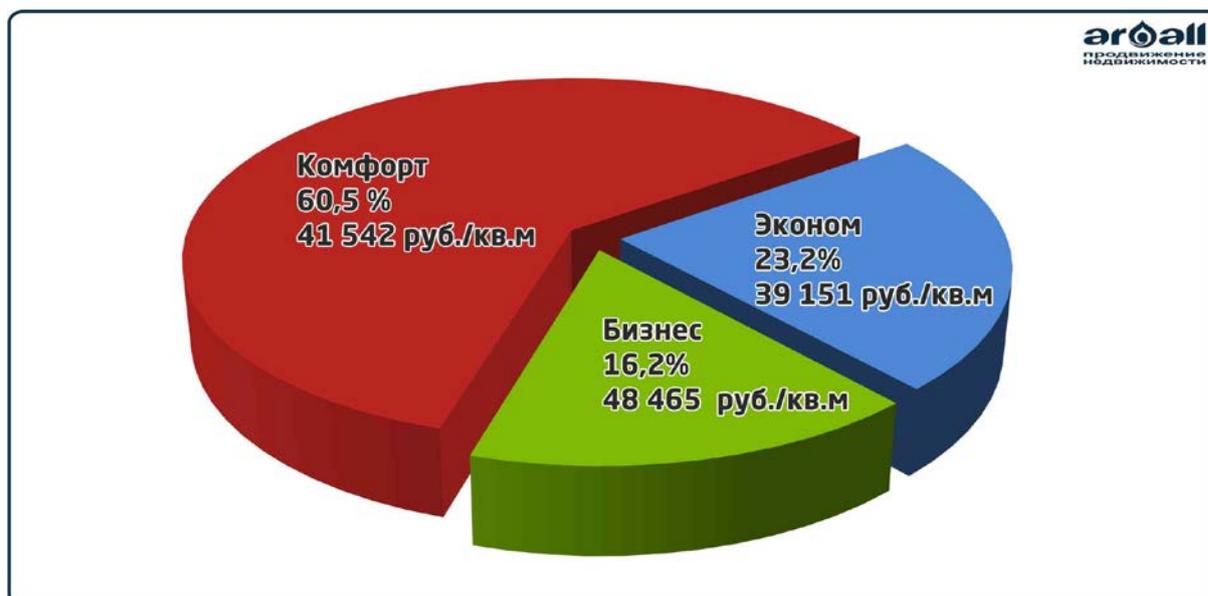


**Диаграмма 3.**  
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат,  
с указанием удельной средневзвешенной цены, октябрь 2014 г.

37,5% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 835 руб./кв.м), Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,7% всего рынка. Четверть рынка (25,4%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,4%. При этом, однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом у покупателей, поскольку являются наиболее доступными из расчета полной цены объекта, наиболее ликвидными с точки зрения дальнейшей перепродажи и наиболее

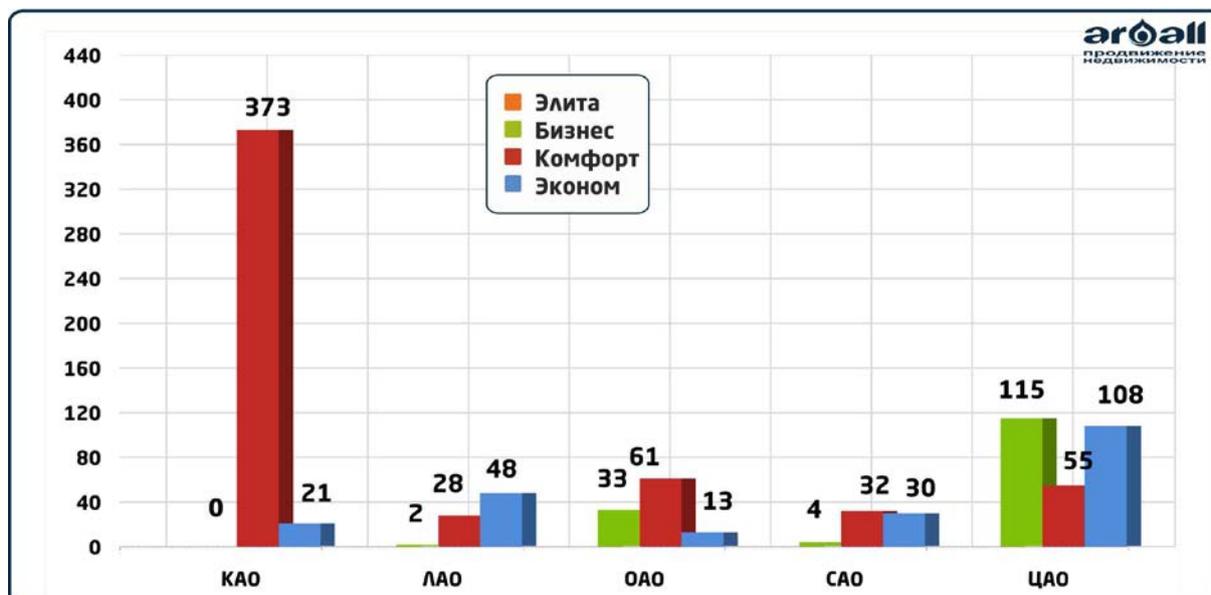
эффективны с точки зрения финансового вложения для получения прибыли – например, сдачи в аренду.

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт». Однако, по-прежнему существенную долю рынка занимает жилье «эконом-класса», как наиболее доступное. Тем временем «элитный» сегмент жилой недвижимости в новостройках остается незаполненным. Спрос на такие объекты невелик, однако, полное отсутствие проектов высочайшего уровня качества ухудшает общий фон на рынке строительства жилья.



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

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 15,3% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 47 006 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 15,6% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 41 675 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 69,1%, а средняя цена «квадрата» - 41 332 руб./кв. м.

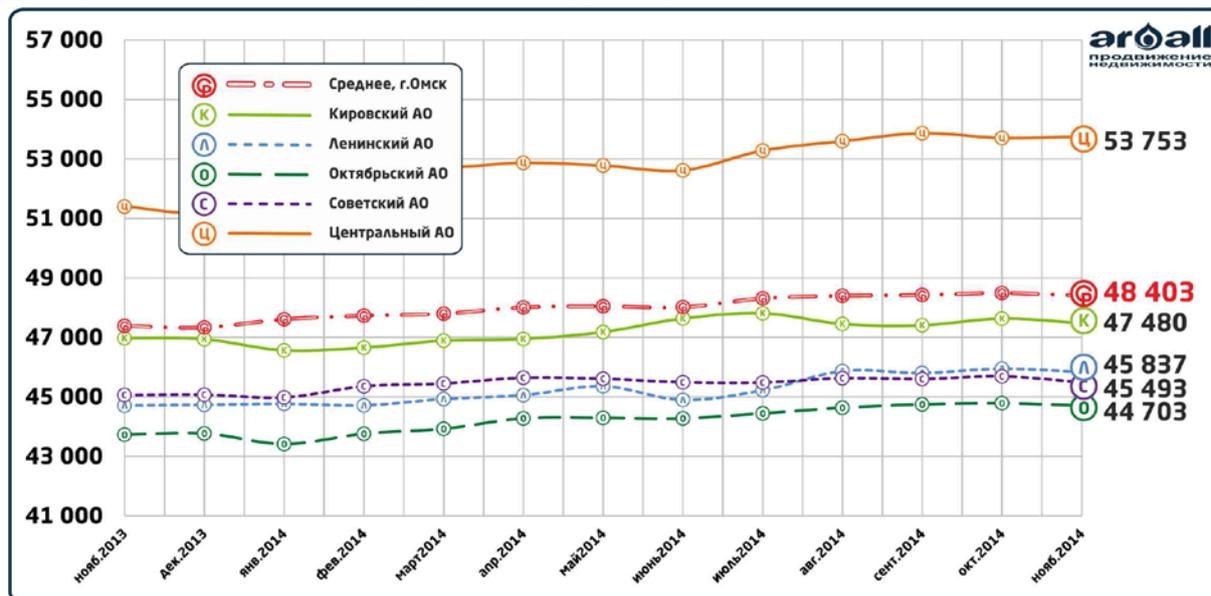


**Диаграмма 5.**

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

**Таблица 6.**

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

| Месяц | ноя.13 | дек.13 | январ.14 | февр.14 | мар.14 | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 |
|-------|--------|--------|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| КАО   | 46 975 | 46 935 | 46 564   | 46 656  | 46 891 | 46 947 | 47 182 | 47 637 | 47 810 | 47 454 | 47 409 |        |
| ЛАО   | 44 709 | 44 732 | 44 767   | 44 716  | 44 930 | 45 057 | 45 358 | 44 897 | 45 223 | 45 868 | 45 805 |        |
| ОАО   | 43 730 | 43 771 | 43 416   | 43 761  | 43 929 | 44 275 | 44 295 | 44 276 | 44 447 | 44 635 | 44 749 |        |

|            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| САО        | 45 063 | 45 072 | 44 980 | 45 355 | 45 450 | 45 643 | 45 609 | 45 492 | 45 484 | 45 629 | 45 604 |  |
| ЦАО        | 51 397 | 51 273 | 52 623 | 52 720 | 52 704 | 52 870 | 52 778 | 52 620 | 53 281 | 53 600 | 53 866 |  |
| город Омск | 47 386 | 47 336 | 47 609 | 47 731 | 47 797 | 48 010 | 48 045 | 48 019 | 48 312 | 48 400 | 48 427 |  |

По итогам сентября на вторичном рынке в целом по городу отмечено повышение средней цены 1 кв.м на 27 руб./кв.м. При этом в трех из пяти округов зафиксирован отрицательный прирост: минус 63 рубля за 1 кв.м. в Ленинском АО, минус 45 рублей в Кировском АО и минус 25 рублей в Советском АО. Данные снижения стоимости не критичны и не превышают погрешности. К тому же в последнее время наблюдается колебание цены то в плюс, то в минус на протяжении последних трех месяцев. В Октябрьском и Центральном АО в сентябре отмечено повышение цен – плюс 114 рублей за 1 кв.м и плюс 266 рублей за 1 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 53 866 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 47 409 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Ленинском округе – 45 805 руб./кв.м. В Советском АО 1 кв.м в среднем стоит 45 604 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 44 749 руб./кв.м

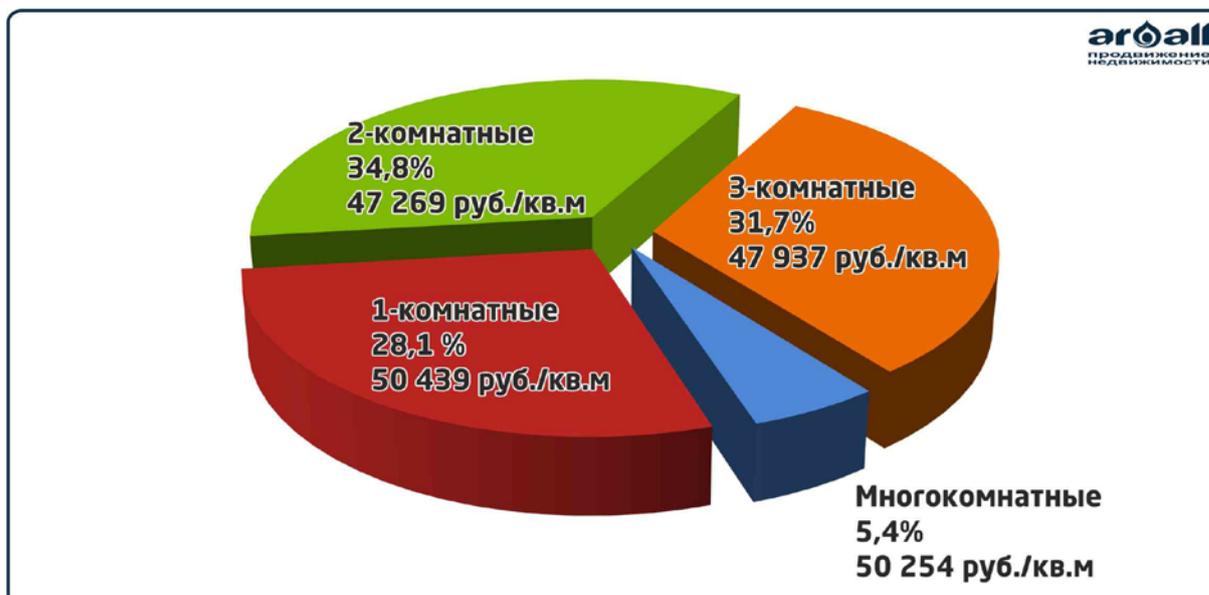
**Таблица 7.**

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

| Округ       | Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м |                  |               | Индексы прироста цена               |                                     |
|-------------|---|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|             | Начало года                               | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Текущий месяц - предыдущий месяц, % | Начало 2014 года – текущий месяц, % |
|             | Декабрь 2013                              | Сентябрь 2014    |               |                                     |                                     |
| город Омск  | 47 336                                    | 48 427           |               |                                     |                                     |
| Кировский   | 46 935                                    | 47 409           |               |                                     |                                     |
| Ленинский   | 44 732                                    | 45 805           |               |                                     |                                     |
| Октябрьский | 43 771                                    | 44 749           |               |                                     |                                     |
| Советский   | 45 072                                    | 45 604           |               |                                     |                                     |
| Центральный | 51 273                                    | 53 866           |               |                                     |                                     |

Вывод: на вторичном рынке жилья периодически можно увидеть колебания средней удельной цены как в большую, так и в меньшую сторону. Однако, в целом рынок недвижимости находится в состоянии стабильности.

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.

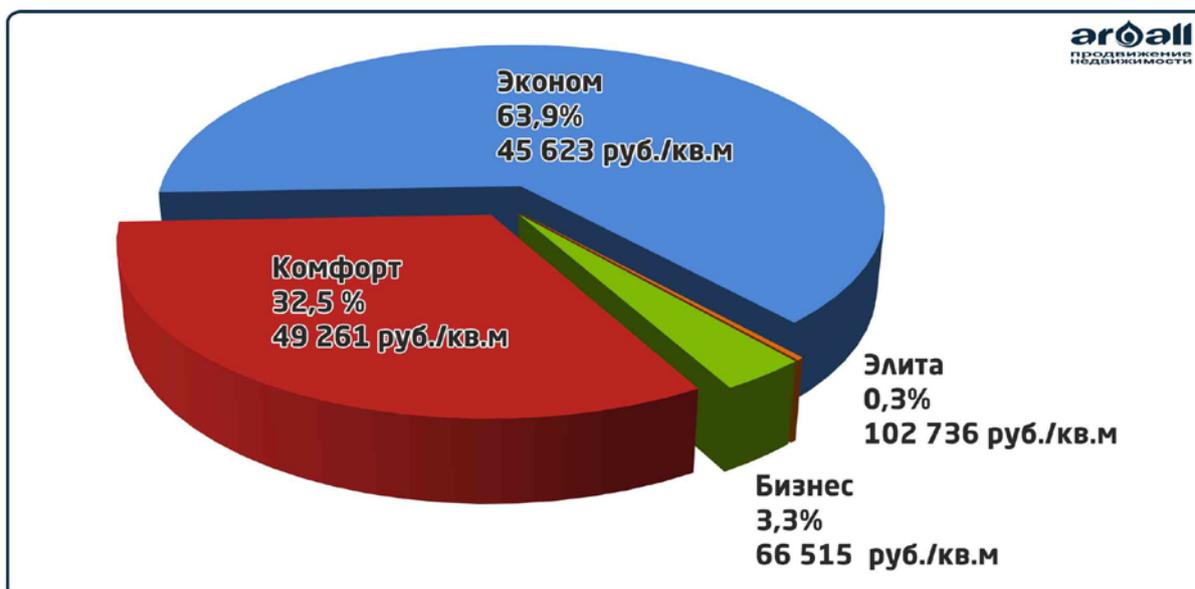


**Диаграмма 6.**  
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, октябрь 2014 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,5%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

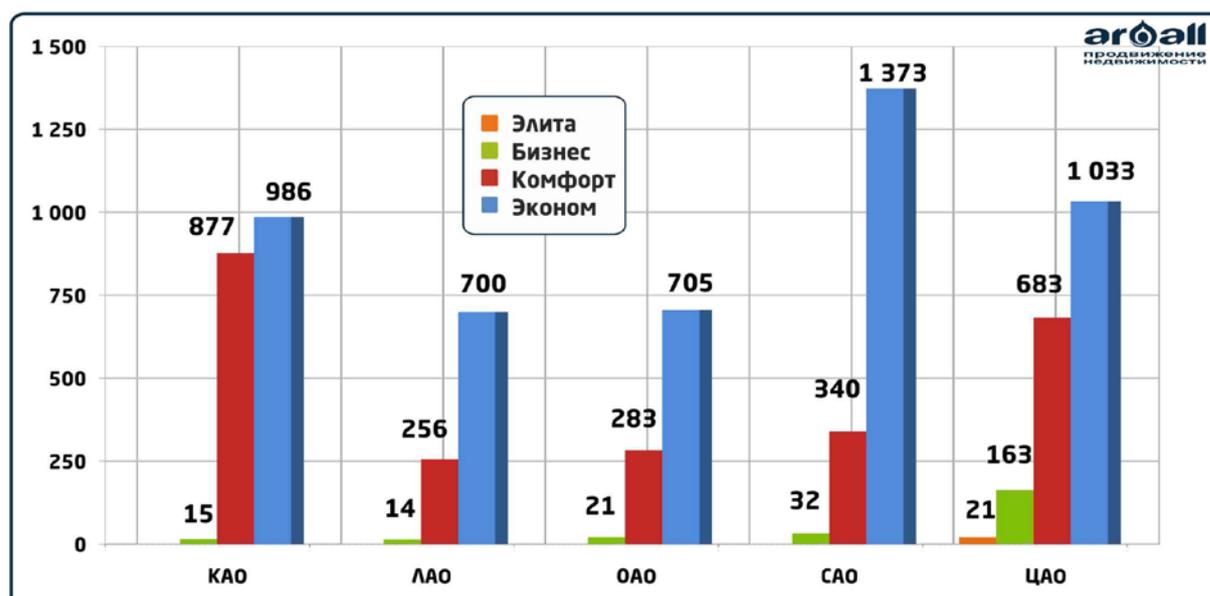
Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 27,8%, 35,1%, 31,6% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,4% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 96 812 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,9% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам сентября – 64 818 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,5% со средней ценой 48 985 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» - 63,2% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску - 45 769 руб./кв. м.



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

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 подвергавшимися 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.), октябрь 2014 г.

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

**Коллектив авторов:**

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР

Алиса Жилкина, САКР РГР