

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  
СИБИРИ



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 ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА 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

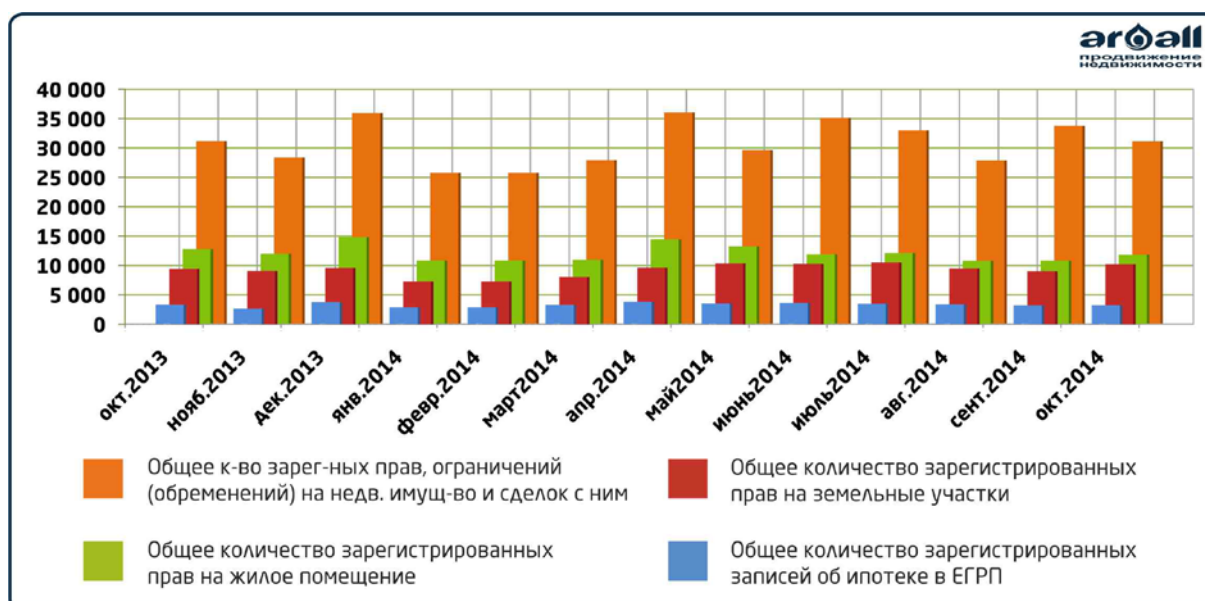
Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав не недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д.). В **Таблице 2** представлены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

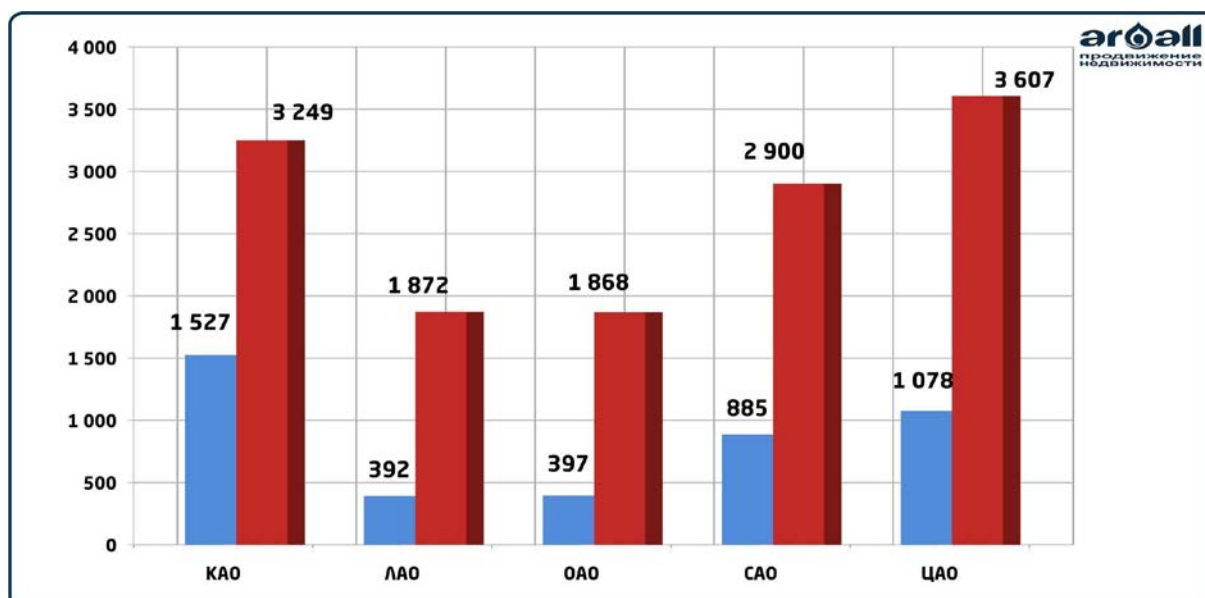
Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первые 10 месяцев 2014 года.



**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.**

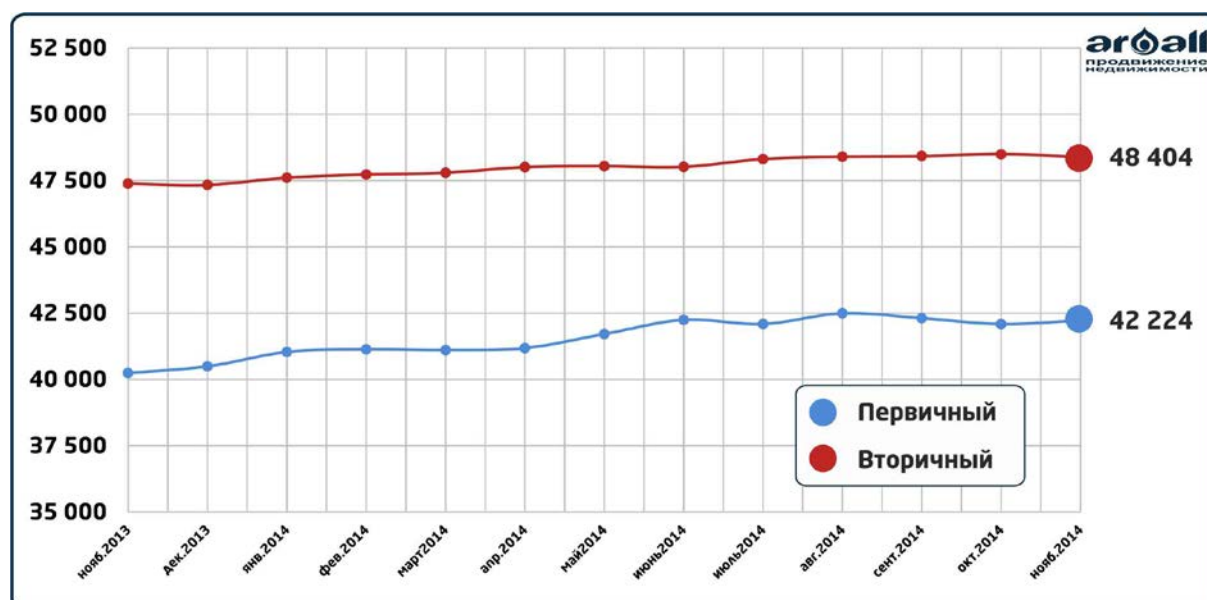
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

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.**

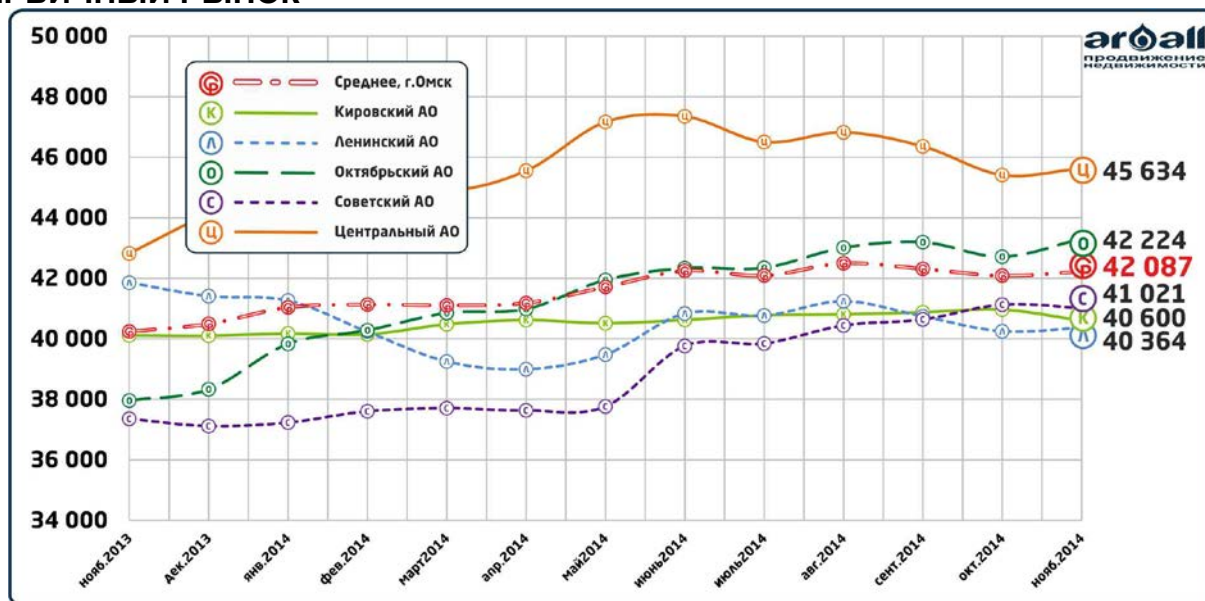
**Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)**

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, 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	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.

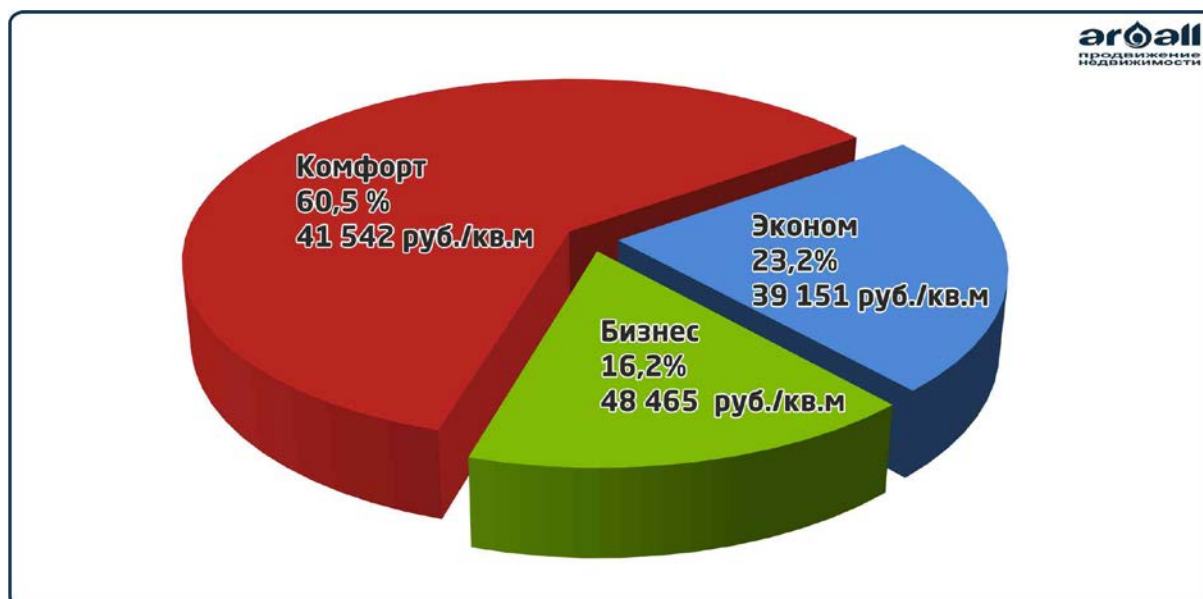


**Диаграмма 3.**  
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат,  
с указанием удельной средневзвешенной цены, октябрь 2014 г.

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

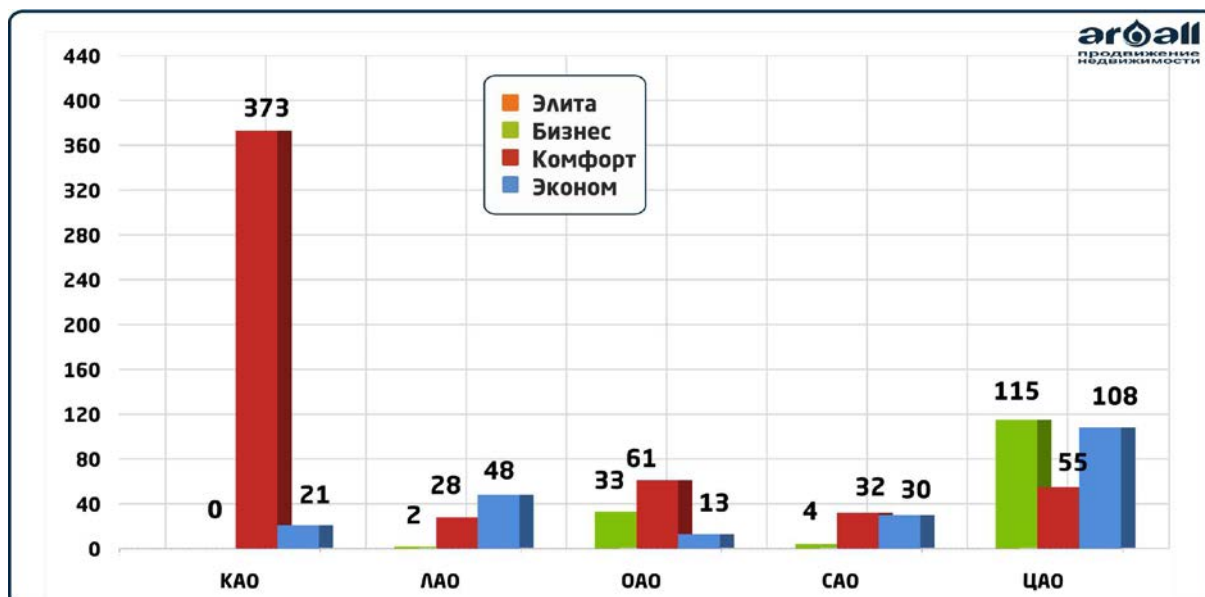
эффективны с точки зрения финансового вложения для получения прибыли – например, сдачи в аренду.

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.

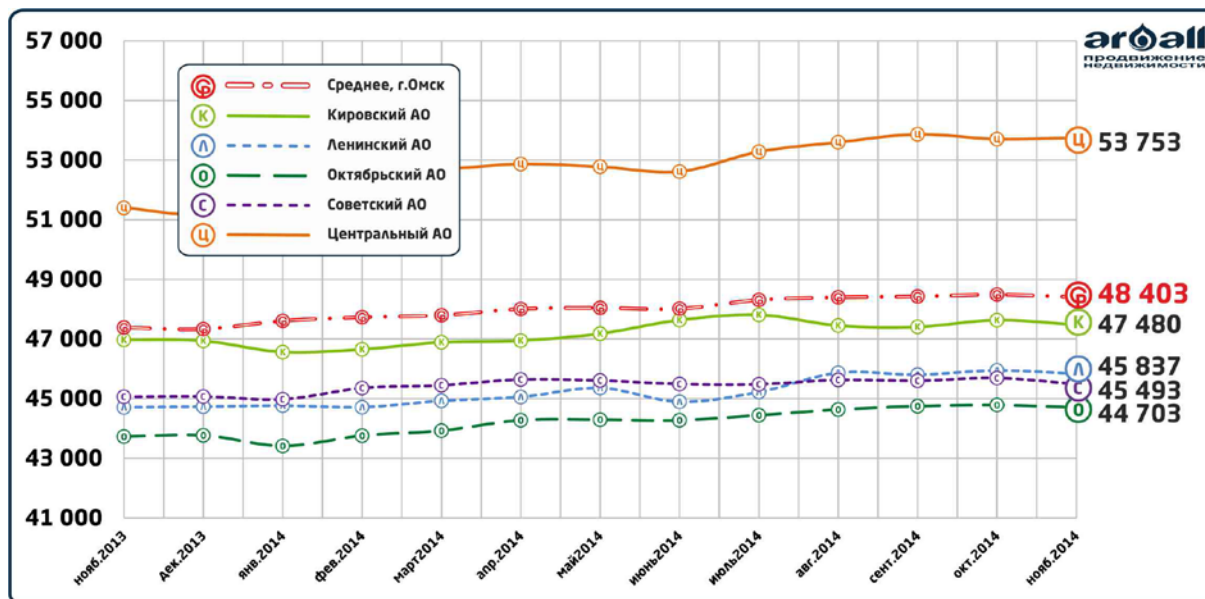


**Диаграмма 5.**

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	



CAO	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

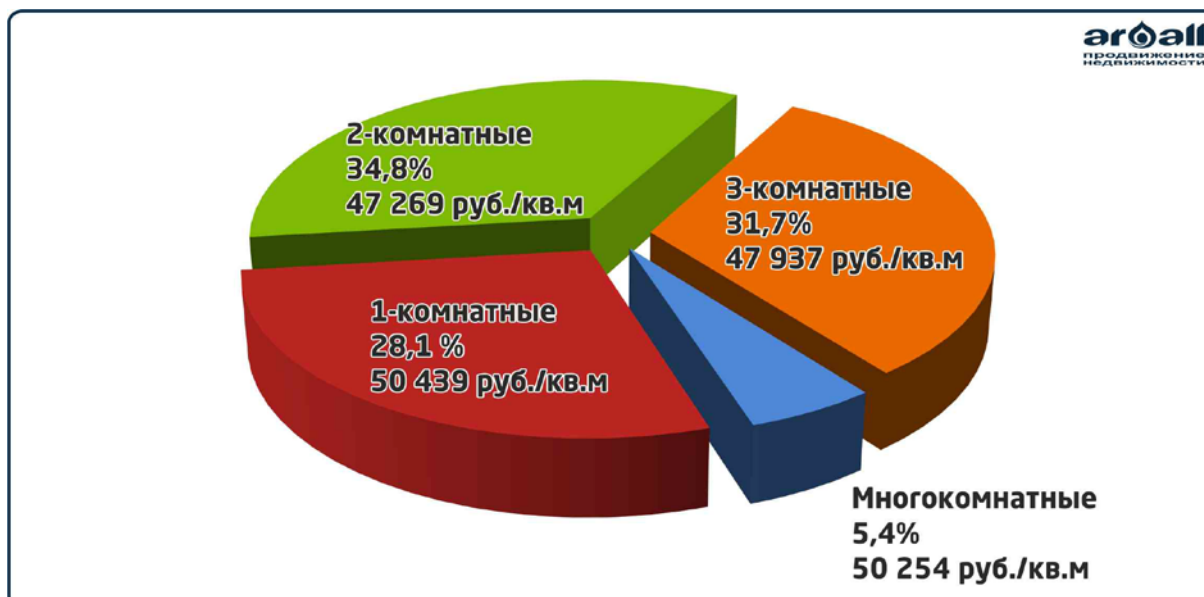
**Таблица 7.**

*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.

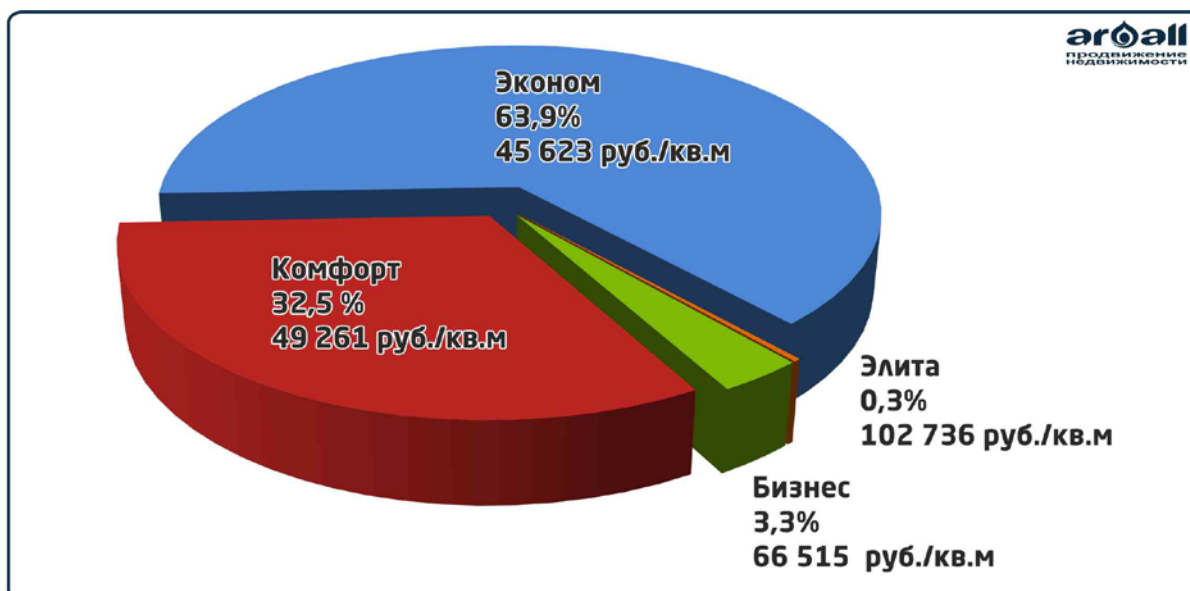


**Диаграмма 6.**  
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, октябрь 2014 г

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.

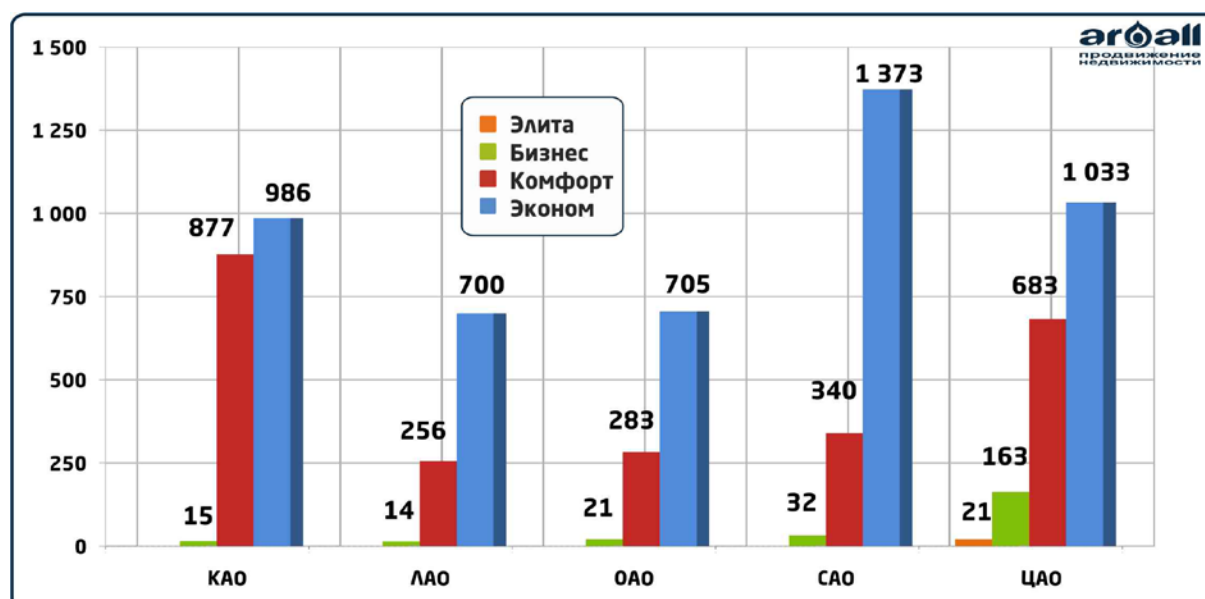
Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 27,8%, 35,1%, 31,6% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир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