

Партнеры мероприятия



ПРИГЛАШАЕМ НА ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ!

День недвижимости в Омске
Купить нельзя повременить
Где поставить запяточку?

16 декабря 2016 г.
Турист, гостиничный комплекс
ул. Броз Тито, 2

По всем вопросам: Любовь Владимировна тел. 8-965-985-77-44

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омск ноябрь 2016 г.



ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ



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

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск нояб. 2016 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 11.16 (%)	Индекс к 01.16 (%)
Первичный рынок	40 405	-0,7 ↓	-5,5 ↓
Вторичный рынок	44 040	-1,1 ↓	-5,6 ↓

В Омске уменьшается количество долгостроев

Как сообщает журнал «Недвижимость Новый адрес», за 3 квартал 2016 года было введено в эксплуатацию два долгостроя – по ул.Конева, 8 и ул.Волховстроя, 24. Вместе с тем до конца года запланирован ввод в эксплуатацию дополнительно трех многоквартирных домов по пр.Космический, 20/7, ул.10 лет Октября, 70 (Янтарный дом) и 4-я Любинская, 34.

По состоянию на конец ноября 2016 года по данным открытых источников насчитывается порядка 20 домов-долгостроев. За 2016 год уже сдано 5 многоквартирных жилых домов, сроки ввода которых существенно отстали от планируемых.

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 11 997 уникальных ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам ноября 2016 года показал объем в 3 283 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 8 714 шт.

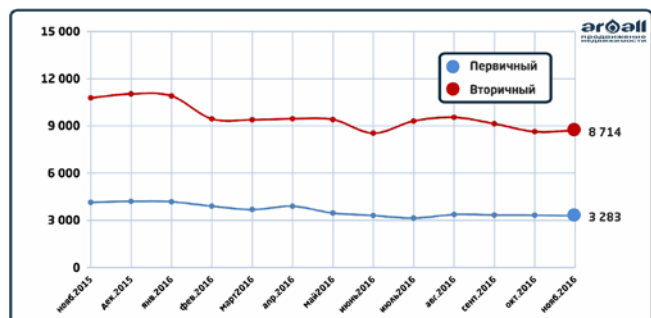


График 1.
Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2** по данным ежемесячного мониторинга рынка недвижимости.

В ноябре в очередной раз произошли изменения в сторону отрицательных значений прироста. При этом индекс за месяц составил 0,7% на первичном рынке, а на вторичном -1,1%. Новостройки подешевели на 268 руб./кв.м, а средняя цена на вторичку средний показатель снизился на 484 руб./кв.м.

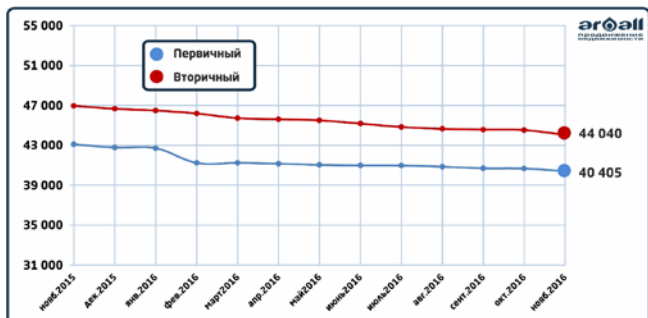


График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

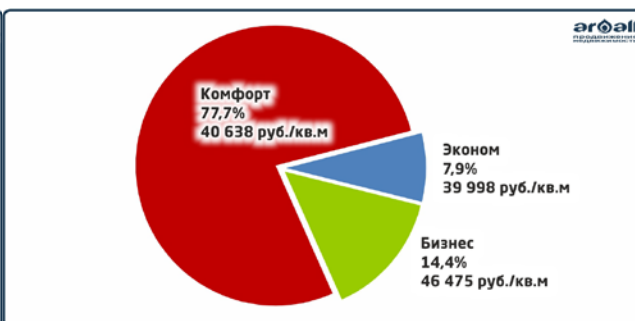
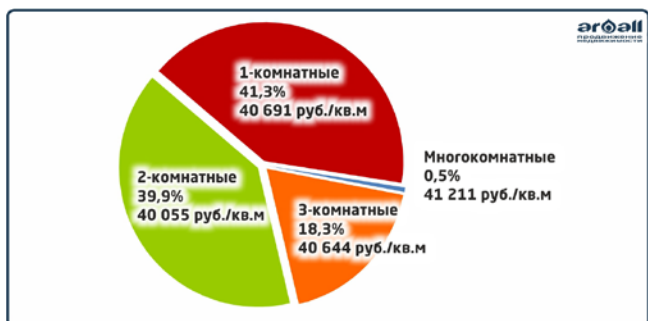
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На первичном рынке амплитуда изменений по округам составила от -3,1% до -0,2%. Самое активное снижение отмечено в Октябрьском АО, где за месяц «квадрат» подешевел на 1 285 руб./кв.м, а наименьшее снижение по отношению к ценам октября отмечено в Кировском АО – минус 61 руб./кв.м.

Таблица 1.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (ноябрь 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	Октябрь 2016	Ноябрь 2016		
Омск	42 771	40 673	40 405	-0,7	-5,5
Кировский	40 468	39 062	39 000	-0,2	-3,6
Ленинский	40 102	35 905	35 347	-1,6	-11,9
Октябрьский	43 927	41 546	40 261	-3,1	-8,3
Советский	41 075	41 770	41 704	-0,2	1,5
Центральный	47 704	43 172	42 708	-1,1	-10,5



Диаграммы 1,2.

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



Горюнов В.В., президент НП «ОСР», директор ООО «Миран»,

Уходящий год стал тяжелым для рынка недвижимости. Подводя итоги, мы планируем проведение Форума по недвижимости в г.Омске. Мероприятие, где принимают участие риэлторы, брокеры, аналитики, оценщики, представители государственных органов, которые тесно связаны с вопросами недвижимости, станет хорошим поводом проанализировать изменения в конъюнктуре и законодательных актах на рынке, сопровождающих всех его профессиональных участников и простых граждан.

Общение в формате круглого стола позволит всем желающим задать интересующие вопросы непосредственно на мероприятии или заранее направить их на электронную почту Омского союза риэлторов. Мероприятие мы назвали «Перезагрузка» и надеемся, что оно позволит всем пришедшим по-новому взглянуть на свою деятельность и интегрировать новый полученный опыт в развитие себя и Омского рынка недвижимости.

С 2012 года на первичном рынке г.Омска не отмечено объектов класса «элита». Застройщики все больше предпочитают возведение объектов массового сектора – «комфорт» и «эконом», при этом склоняясь все больше в сторону «комфортного» жилья. Жилье класса «эконом» на сегодня на рынке представлено не так активно ввиду того, что строящиеся многоквартирные дома этого сегмента рынка недвижимости довольно часто возводятся по программе переселения из ветхого и аварийного жилья, а, значит, такие объекты на продажу не предлагаются.

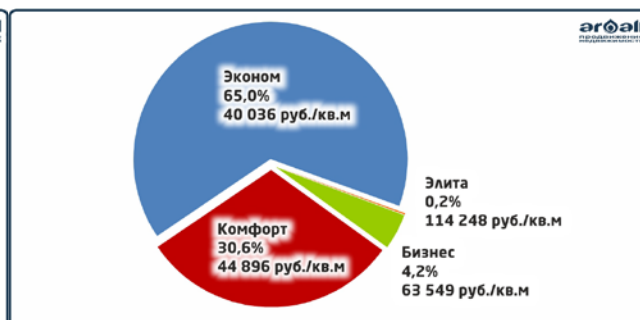
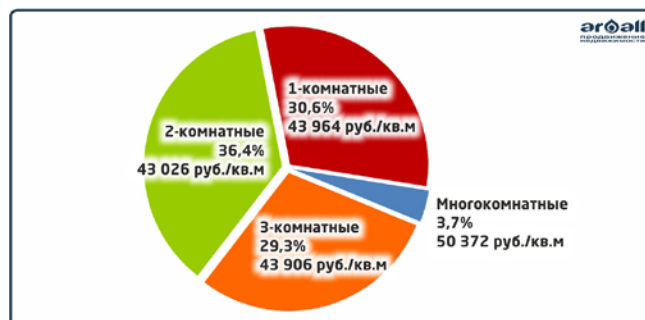
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В ноябре вторичный рынок показал снижение средней цены по городу на 1,1%. В округах максимально индекс составил минус 1,8% и отмечен в Советском АО, а минимальный – минус 0,8%. Пир этом за прошедшие 11 месяцев года произошло снижение средней удельной цены по городу на 5,6%, а по округам это изменение распределилось в диапазоне от минус 7,6% в Советском АО до 3,0% в Октябрьском АО.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (ноябрь 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	Октябрь 2016	Ноябрь 2016		
город Омск	46 488	44 524	44 040	-1,1	-5,6
Кировский	46 290	43 843	43 410	-1,0	-6,2
Ленинский	43 333	41 115	40 410	-1,7	-6,8
Октябрьский	42 914	41 947	41 609	-0,8	-3,0
Советский	42 996	40 457	39 739	-1,8	-7,6
Центральный	52 492	50 782	50 322	-0,9	-4,1



Диаграммы 3,4.

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



Репин М.А., сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости, директор ООО «ОМЭКС»

Периодически возникающие заявления о предстоящем резком падении рынка сподвигают граждан к действиям с собственной недвижимостью. Хочется констатировать, что реальные цены на уровне 40 405 руб./кв.м на первичном рынке и 44 040 руб./кв.м на вторичном, реальный индекс с начала года на уровне -5,5% на первичном и -5,6% на вторичном рынках, основные ключевые факторы, которые могут негативно повлиять на динамику рынка, такие как объем заложенных в банках объектов, объектов кредитного портфеля застройщиков, объем инвестиционных объектов, – все эти показатели находятся в стабильной фазе и не формируют предпосылки для значительного падения рынка недвижимости. Картина на сегодняшний момент обратная: сам рынок находится в стадии абсолютной стабильности, чему способствуют все его показатели. Сегодня очень незначительная динамика носит отрицательный характер, т.е. рынок медленно и плавно снижается, опускаясь на дно, и, вполне вероятно, что это дно мы нащупаем уже в первом квартале 2017 г., а, учитывая темпы снижения, приземление на дно будет мягким с возможным отскоком от дна и последующим планомерным, пусть и незначительным, но ростом рынка, что мы, скорее всего, увидим со второго-третьего квартала 2017 г.

Чтобы разбираться в этих процессах, приглашаем всех на региональные курсы аналитиков, которые пройдут в рамках Форума по недвижимости.

Традиционно самые высококлассные объекты занимают очень малую долю рынка. В ноябре этот показатель зафиксировался на уровне 0,2%, в целом количество таких квартир на рынке не превышает 20 на протяжении всего 2016 года. В целом распределение долей на вторичном рынке не претерпевает существенных изменений.

Курсы «КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Мероприятие состоится 9-11 декабря 2016 г. в рамках традиционного Западно-Сибирского форума по недвижимости, впервые в Сибири.

Желающие повысить свои профессиональные знания смогут сделать это в Омске, не выезжая в Москву, сэкономив время и деньги. Курсы раскрывают полезные инструменты для ежедневной деятельности профессиональных участников рынка недвижимости: аналитиков, оценщиков, риэлторов, управляющих, девелоперов, застройщиков и учитывают различную степень подготовленности специалистов.

*Событие для Омского рынка уникальное и повторно проводить его в ближайшем будущем не планируем. Записаться на обучение можно по тел. **31-18-10** или e-mail: **mail@omeks.ru***

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	40 405 (25 893 – 69 889)	-	46 475 (35 000 – 69 454)	40 638 (32 292 – 62 889)	39 998 (25 893 – 48 649)
Высокой ценности	44 654 (37 753 – 69 454)	-	46 654 (37 753 – 69 454)	-	-
Повышенной ценности	43 045 (33 308 – 62 889)	-	42 281 (35 000 – 51 111)	40 374 (33 308 – 62 889)	-
Средней ценности	42 805 (42 391 – 48 649)	-	42 480 (42 391 – 42 597)	41 614 (45 000 – 46 296)	43 580 (42 691 – 48 649)
Низкой ценности	38 936 (25 292 – 45 484)	-	-	39 554 (32 292 – 45 484)	39 338 (25 893 – 45 426)
Вторичный рынок					
г. Омск	44 040 (18 085 – 225 000)	114 248 (52 265 – 225 000)	63 549 (29 744 – 150 000)	44 896 (29 412 – 85 897)	40 036 (18 085 – 105 806)
Высокой ценности	60 845 (30 000 – 171 233)	114 248 (52 265 – 225 000)	67 758 (42 143 – 107 143)	50 343 (31 405 – 85 000)	49 877 (30 000 – 105 806)
Повышенной ценности	49 532 (24 671 – 150 000)	-	66 265 (43 878 – 150 000)	50 530 (33 016 – 85 897)	42 822 (24 671 – 75 123)
Средней ценности	40 034 (25 806 – 87 593)	-	55 234 (29 744 – 87 593)	43 441 (29 412 – 69 512)	38 287 (25 806 – 63 636)
Низкой ценности	37 215 (18 085 – 59 541)	-	-	41 047 (32 614 – 59 541)	35 824 (18 085 – 56 524)

На рынке представлены далеко не все объекты, которые существуют фактически в каждой конкретной локации, поэтому в практической работе могут встречаться объекты, которые ранее не фигурировали на рынке, но по своим свойствам отличаются в худшую или лучшую сторону от объектов, которые вошли в срез рынка. Стоимость таких объектов может выходить за границы статистических расчетов.

САКРН РГР: Репин М.А., Зыкова А.И.

Электронная версия доступна по ссылке:
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