



- 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
- Тенденции рынка жилой недвижимости в проекте Index.estate
- Ипотечное кредитование. Лучшие программы и ставки
- Ценовое зонирование г.Омска в аналитической геоинформационной системе AREALL

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омск январь 2017 г.



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



## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск январь 2017 г.	ar@all продвижение недвижимости		
	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 01.17 (%)	Индекс к 01.16 (%)
Первичный рынок	40 415	-0,2 ↓	-5,5 ↓
Вторичный рынок	44 298	0,1 ↑	-5,1 ↓

**Региональный министр насчитал в области 22 недостроя с привлечением средств 2345 дольщиков**

В начале 2016 года насчитывалось 21 проблемный дом, четыре из которых были введены в эксплуатацию. В начале 2017го к этому списку прибавилось еще 5 новых объектов: это недострои «Омскгражданпроекта» (дома по ул.70 лет Октября), Красноярской промышленной компании (ЖК «Квартал романтиков», компании «Джаст Фит Лайф» (ЖК «Алмаз по пр.Комарова) и ВССК (мкр. «Академический»).

По словам начальника управления строительства областного министра Сергея КОШЕЛЕВА, 5 из 22 недостроев имеют высокую степень готовности и планируются ко вводу в 2017 году. Это, например, дом №8 в «Ясной Поляне». В то же время на десятиях домах работы не ведутся совсем, и понимания, когда по ним начнутся какие-то подвижки, ни у кого нет.

По данным <http://kvnews.ru/>

После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска зафиксировано 11 633 уникальных оферты о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам января 2017 года показал объем в 3 153 оферт, а вторичный рынок достиг уровня в 8 480 шт.

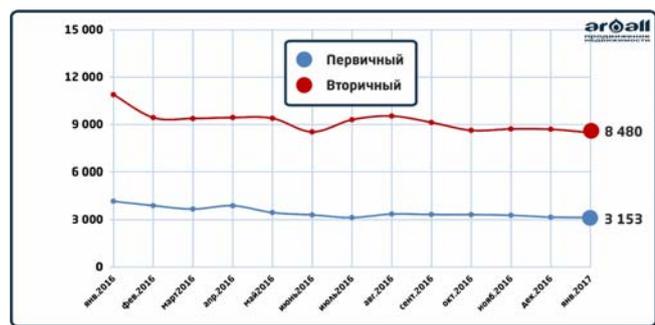
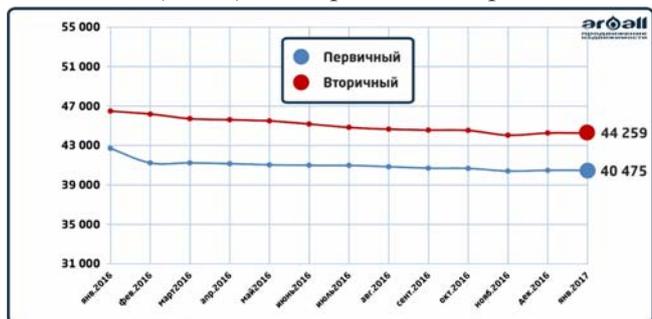


График 1. Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Январь 2017 г.

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2** по данным ежемесячного мониторинга. По итогам первого месяца первичный рынок отметился небольшим снижением (-0,2%), в то время как вторичный наоборот – слегка прирос в цене (+0,1%).



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

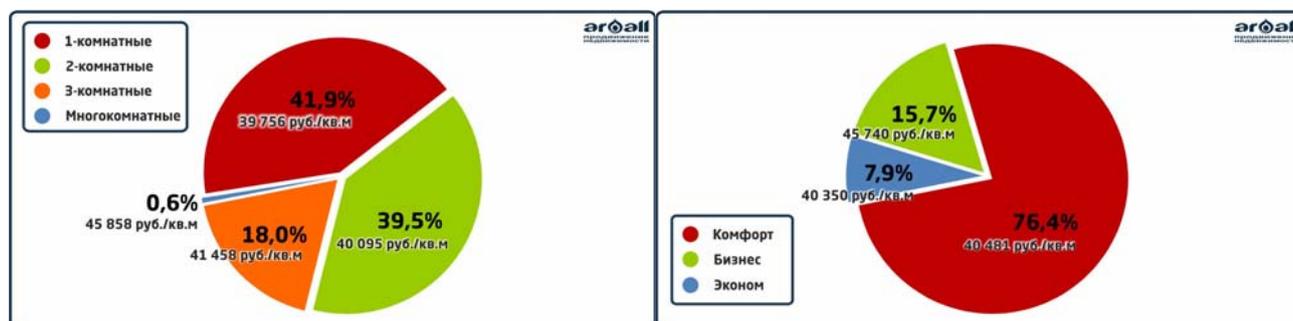
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Первичный рынок в среднем по городу показал отрицательный прирост в 0,1%, при этом в округах «плюс» отмечен в Ленинском (+0,1%), Советском (+0,9%) и Центральном округах (+0,8%), в то время как Кировский и Октябрьский округа ушли в «минус».

**Таблица 1.**

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (январь 2017 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цены	
	Начало 2016 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2016 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2015	Декабрь 2016	Январь 2017		
Омск	42 771	40 475	40 415	-0,1	-5,5
Кировский	40 468	39 420	38 393	-2,6	-5,1
Ленинский	40 102	35 002	35 027	0,1	-12,7
Октябрьский	43 927	40 558	40 270	-0,7	-8,3
Советский	41 075	41 824	42 210	0,9	2,8
Центральный	47 704	42 682	43 021	0,8	-9,8



**Диаграммы 1,2.**

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, январь 2017 г.

Первичный рынок все больше охватывается объектами класса «комфорт», в то время как «эконом»-класс зачастую остается «вне рынка», переходя напрямую собственникам и пользователям по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

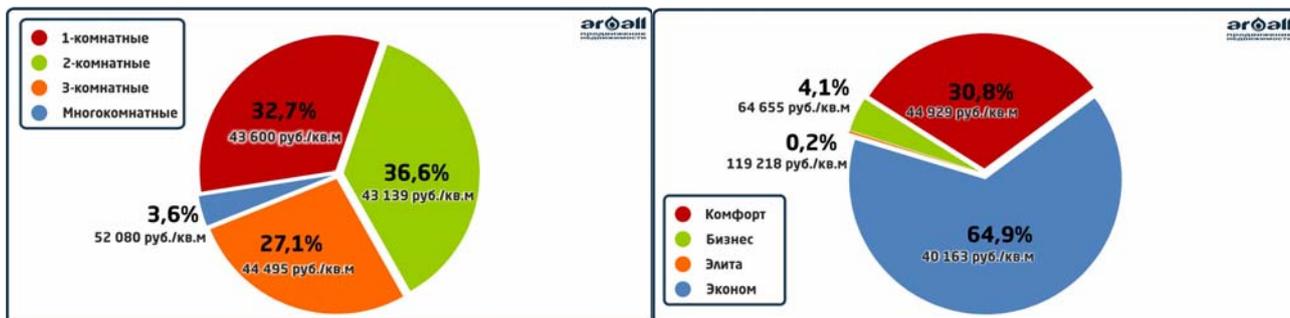
## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке в декабре прирост на уровне полпроцента также является следствием «предновогодней лихорадки». В целом по году снижение составило чуть более 5%. Вторичный рынок более однозначно реагирует на внешние изменения, в отличие от первичного, где большую роль играет маркетинговая составляющая, а также текущая стадия строительства объектов. На сегодняшний день цены на вторичном рынке достигли уровня конца 2012 года.

**Таблица 2.**

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (январь 2017 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	Декабрь 2016	Январь 2017		
город Омск	46 488	44 259	44 298	0,1	-4,7
Кировский	46 290	43 587	43 575	0,0	-5,9
Ленинский	43 333	40 567	40 568	0,0	-6,4
Октябрьский	42 914	41 549	41 574	0,1	-3,1
Советский	42 996	39 952	39 915	-0,1	-7,2
Центральный	52 492	50 357	50 665	0,6	-3,5



**Диаграммы 3,4.**

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, январь 2017 г

В 12 элитных домах в декабре 2016 года насчитали всего 10 квартир, предлагаемых для продажи. При этом элитный сегмент не показывает реакции предложений на изменение ситуации и цены остаются стабильно высокими. Наиболее активно на спад реагируют классы массового потребления – «комфорт» и «эконом».



3

**Зыкова Анна, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости**

Январь традиционно является месяцем, когда тренды на ближайший год только устанавливаются и начнут более ясно проявляться к концу первого-началу второго квартала. На сегодня мы видим, что изменения как на первичном, так и на вторичном рынке по итогам первого месяца года близки к нулю.

По объему зарегистрированных прав на жилые помещения январь текущего года отстает от аналогичного периода 2016 года более чем на 13%, что в принципе сопоставимо с общей тенденция снижения активности на рынке и характерно для фазы спада.

Хороший толчок для развития рынка недвижимости может дать поддержка ипотечного кредитования, в т.ч. снижение ставок по ипотеке и развитие иных государственных программ в сфере недвижимости. На сегодняшний день слухи о снижении к концу 2017 года ключевой ставки Центральным банком с последующим уменьшением ипотечных ставок могут повлиять на формирование отложенного спроса на объект жилой недвижимости.

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

**Таблица 3.** Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (январь 2017 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	40 415 (30 217 – 67 500)	-	50 373 (35 000 – 50 714)	40 526 (33 000 – 67 500)	35 686 (30 217 – 44 148)
Высокой ценности	42 871 (36 217 – 67 500)	-	-	42 871 (36 217 – 67 500)	-
Повышенной ценности	42 473	-	43 615	41 289	-

**Январь 2017 г.**

	(33 000 – 50 714)		(35 000 – 50 714)	(33 000 – 46 003)	
<b>Средней ценности</b>	<b>42 679</b> (38 492 – 48 948)	-	<b>42 474</b> (42 391 – 48 948)	<b>41 800</b> (38 492 – 44 129)	<b>39 584</b> (38 000 – 44 148)
<b>Низкой ценности</b>	<b>41 839</b> (30 217 – 48 936)	-	-	<b>42 912</b> (40 198 – 48 936)	<b>39 344</b> (30 217 – 44 315)
<b>Вторичный рынок</b>					
<b>г. Омск</b>	<b>44 298</b> (16 364 – 154 795)	<b>111 315</b> (78 571 – 154 795)	<b>63 100</b> (29 904 – 138 462)	<b>44 486</b> (25 000 – 93 548)	<b>40 131</b> (16 364 – 84 000)
<b>Высокой ценности</b>	<b>63 095</b> (29 904 – 154 795)	<b>111 315</b> (78 571 – 154 795)	<b>66 203</b> (29 904 – 107 143)	<b>54 495</b> (34 935 – 93 548)	<b>50 457</b> (31 290 – 84 000)
<b>Повышенной ценности</b>	<b>49 189</b> (26 707 – 138 462)	-	<b>65 655</b> (39 278 – 138 462)	<b>50 037</b> (32 535 – 81 250)	<b>42 918</b> (26 707 – 72 432)
<b>Средней ценности</b>	<b>40 303</b> (23 766 – 97 500)	-	<b>63 686</b> (47 414 – 97 500)	43 659 (27 397 – 70 755)	<b>38 487</b> (23 766 – 61 475)
<b>Низкой ценности</b>	<b>37 463</b> (16 364 – 59 524)	-	-	<b>40 239</b> (25 000 – 54 545)	<b>35 649</b> (16 364 – 59 524)

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](http://www.areall.ru/analytical_materials)



**ВНИМАНИЕ! ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТЧЕТА!!!**

*Общее количество страниц: 31 стр.*

*Стоимость аналитического отчета: 1 200 руб.*

*Заказать аналитический отчет:*

***(3812) 31-18-10, 37-17-83; mail@omeks.ru***