

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

areall

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, февраль 2014 г.

Новый
Адрес

PREMIUM
НЕДВИЖИМОСТЬ

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ



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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (февраль 2014 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ 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 январе 2014 года

Таблица 1.
Ввод в эксплуатацию жилья в январе 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 |

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав на недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д.). В **Таблице 2** представлены данные за январь 2014 г.

Таблица 2.
Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за апрель 2013– январь 2014 гг.

| № п/п | Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г. | апр.13 | май.13 | июн.13 | июл.13 | авг.13 | сен.13 | окт.13 | ноя.13 | дек.13 | январь.14 |
|-------|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 1 | Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним | 33 547 | 25 653 | 26 459 | 31 491 | 29 084 | 28 815 | 31 162 | 28 399 | 35 944 | 19 424 |
| 2 | Общее кол-во зарег. прав на жилье | 13 510 | 10 754 | 10 967 | 12 667 | 12 770 | 12 303 | 12 831 | 12 024 | 14 831 | 8 291 |
| 3 | Общее кол-во зарег. прав на зем. участки | 9 904 | 7 088 | 7 982 | 9 916 | 8 460 | 8 497 | 9 439 | 9 083 | 9 585 | 5 387 |
| 4 | Общее кол-во записей об ипотеке | 3 106 | 3 231 | 2 736 | 3 687 | 3 202 | 3 082 | 3 334 | 2 656 | 3 774 | 2 217 |

В январе 2014 года отмечено традиционное снижение количества сделок по сравнению с последними месяцами предыдущего года. По сравнению с январем 2013 года, общее количество зарегистрированных прав на недвижимое имущество снизилось почти на 4 тыс.

шт., на жилые помещения – более, чем на тысячу. При этом количество зарегистрированных записей об ипотеке по сравнению с январем 13-го увеличилось в январе 14-го года на 469 шт.

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

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В феврале после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 602 ofert о продаже квартир в многоквартирных домах. При этом первичный рынок по итогам второго месяца 2014 года показал объем в 3 333 oferty, а вторичный рынок достиг уровня в 13 269 шт.

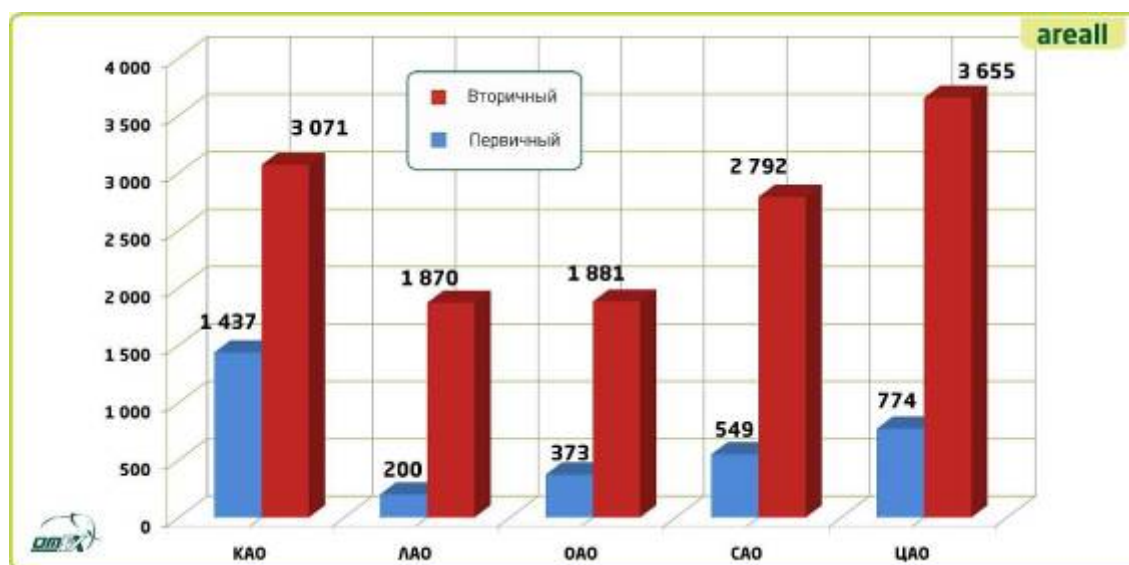


Диаграмма 1.

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

На **Диаграмме 1** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в Кировском АО – 1 437 шт. (43% всего рынка), где активным ходом идет строительство новых микрорайонов жилых многоэтажек. 23% квартир-новостроек, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 17% всех квартир первичного рынка. Октябрьский округ представлен долей в 11%, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Ленинском АО – всего 6%. Такие показатели отмечаются на протяжении всего прошлого года, колебания этих цифр практически незначительны.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 071 шт. (28 % рынка), который является наибольшим по площади округом города с одним из самых высоких по плотности застройки. В Кировском округе сосредоточено 23% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21%. Практически равные доли рынка «вторички» представлены в Ленинском АО и Октябрьском АО (по 14%) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

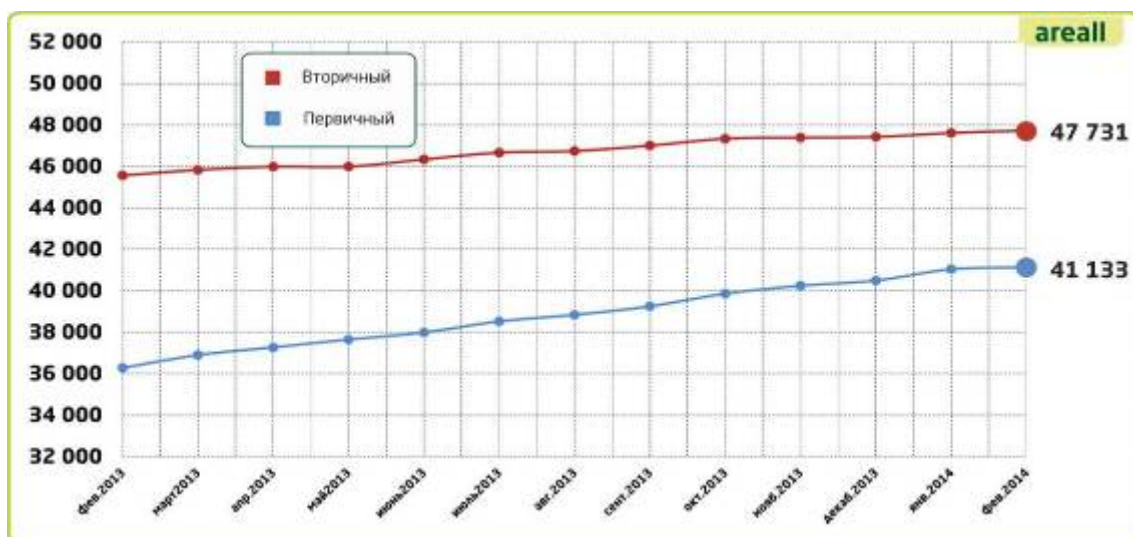


График 1.

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

Цена удельного показателя (за 1 кв. м) первичного и вторичного в целом по городу как на первичном, так и на вторичном рынке увеличилась. При этом новостройки «подорожали» на 97 рублей за квадратный метр, а квартиры в домах «вторички» – на 122 руб./кв. м.

Квадратный метр квартир первичного рынка по итогам января вырос до уровня 41 133 рублей, а вторичного рынка – до 47 731 рублей за 1 кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

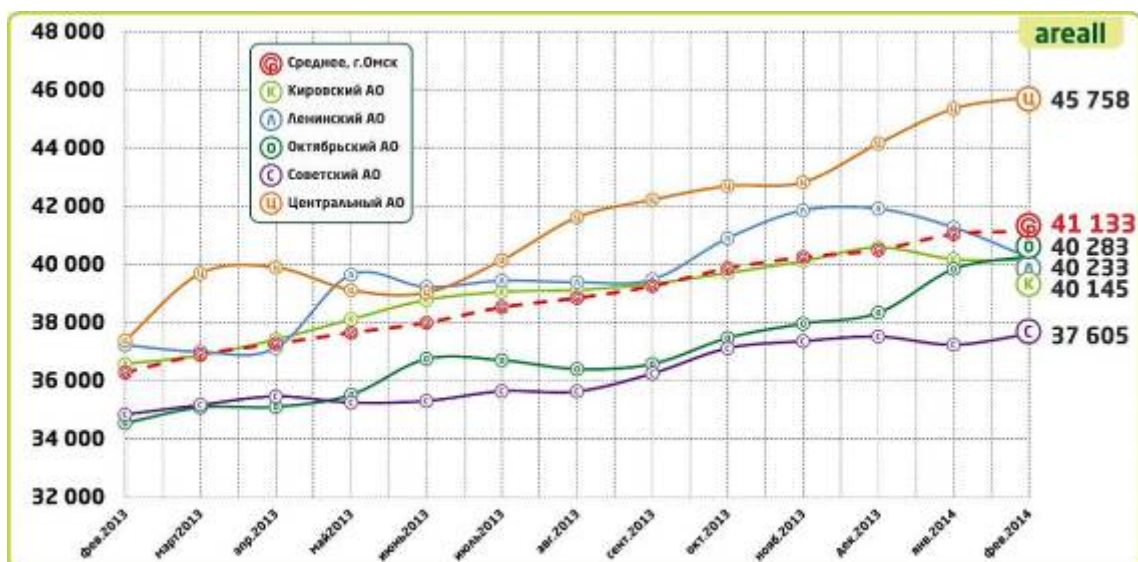


График 2.

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

В разрезе округов ситуация не столь однозначна: в двух из пяти округов зафиксировано снижение стоимости 1 кв. м. Такими округами стали Кировский (снижение средней стоимости 1 кв. м на 29 рублей), Ленинский (1 033 рубля за 1 кв. м). Положительный

прирост отмечен в Октябрьском (+450 руб./кв. м), Советском (+371 руб./кв. м) и Центральном (+411 руб./кв. м) административных округах

При этом самым «дорогим» на рынке новостроек стал Центральный округ – 45 758 рублей (что более чем на 4 тысячи превосходит средний показатель по городу). С существенным отрывом от него на уровне средних цен по городу зафиксирована стоимость 1 кв. м в Ленинском АО – 40 233 руб./кв. м. В Кировском округе стоимость 1 кв. м в среднем составляет 40 145 руб./кв. м. В Октябрьском округе средняя удельная цена составила 40 283 руб./кв. м. Самый низкий показатель на первичном рынке отмечен в Советском АО (37 605 руб./кв. м).

Таблица 3.

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

| Округ | Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м | | | Индексы прироста стоимости | |
|-------------|--|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Начало года | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Начало 2014 года – текущий месяц, % | Текущий месяц - предыдущий месяц, % |
| | Декабрь 2013 | Январь 2014 | Февраль 2014 | | |
| город Омск | 40 492 | 41 036 | 41 036 | 1,58 | 0,24 |
| Кировский | 40 576 | 40 174 | 40 145 | -1,06 | -0,07 |
| Ленинский | 41 911 | 41 265 | 40 233 | -4,0 | -2,50 |
| Октябрьский | 38 332 | 39 833 | 40 283 | 5,09 | 1,13 |
| Советский | 37 516 | 37 233 | 37 605 | 0,24 | 1,00 |
| Центральный | 44 153 | 45 347 | 45 758 | 3,64 | 0,91 |

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

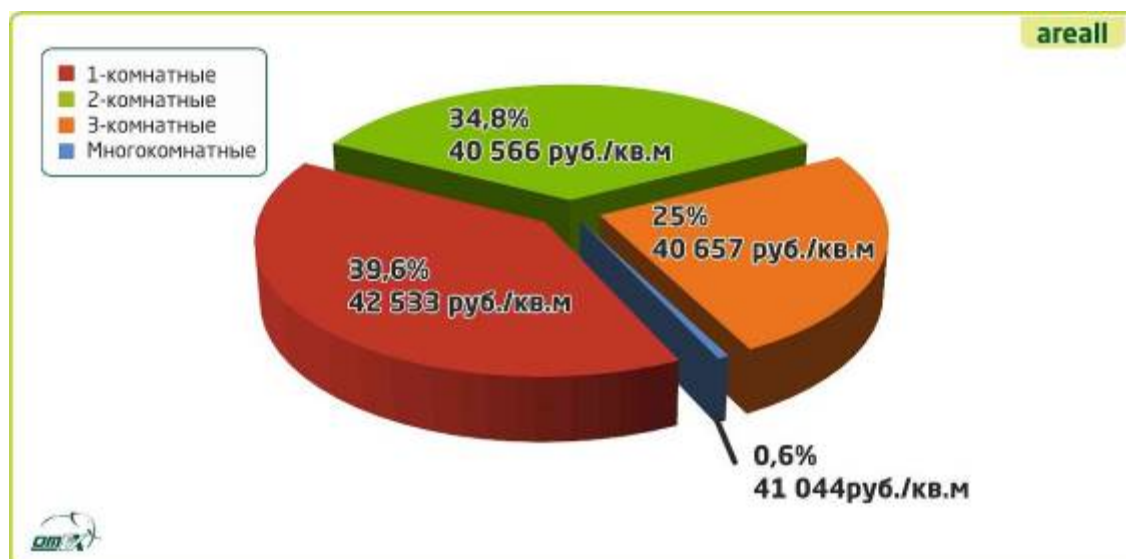


Диаграмма 3.

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, февраль 2014 г.

Почти 40% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв. м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (42 533 руб./кв. м), что более выгодно застройщику, а полная цена объекта ниже, чем у двух-, трех- и более комнатных квартиры, что соответствует покупательской способности большей аудитории потенциальных собственников. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 34,8% всего рынка. Четверть рынка занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,6%, и те преимущественно представлены объектами бизнес-класса, что объясняет стоимость 1 кв. м выше, чем у двух- и трех комнатных квартир (41 044 руб./кв. м).

Большинство проектов, которые в настоящий момент осуществляются на первичном рынке, не предполагают наличие многокомнатных квартир вообще, а те проекты, где они предусмотрены, единичны и количество таких квартир невелико. Основном ориентир возводимого жилья - класс «комфорт» и «эконом», где преимущество при планировании отдается квартирам до 3 комнат. А наибольшим спросом, и как следствие большим предложением отличаются все-таки одно- и двухкомнатные квартиры.

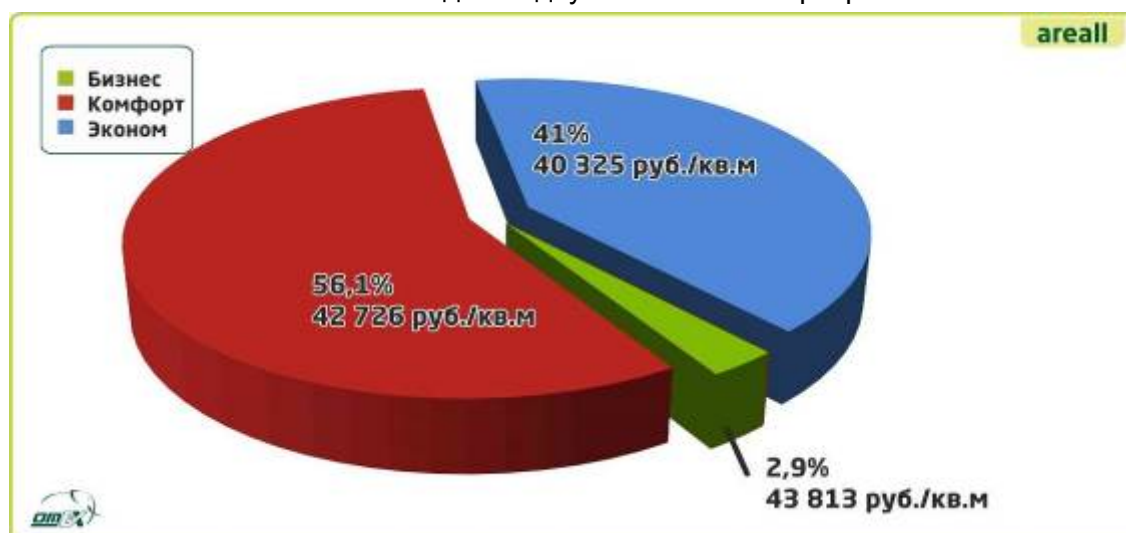


Диаграмма 4.

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, февраль 2014 г.

В 2014 году из разряда «первичного рынка» вышел единственный представитель класса «элита» - жилой дом по ул. Волочаевская, 11/1, перейдя в разряд «вторичного рынка». При этом по итогам заседания Межотраслевого Совета Экспертов рынка недвижимости

Омского региона от 27.11.2013 г. на данный момент не отмечено самой высокой классностью ни одного из строящихся или недавно сданных (не более года назад) домов. И хоть застройщики заявляют ряд проектов, которые потенциально претендуют на сей высокий статус (например ряд домов вдоль ул. Красный Путь в районе ОмГАУ), пока ни один из них не имеет воплощения в жизнь и не представлен на рынке.

К классам повышенной комфортности на первичном рынке отнесено 2,9% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» со стоимостью 43 813 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 41% продаваемых квартир, а средняя стоимость квадратного метра их составила 40 325 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 56,1%, а средняя стоимость «квадрата» - 42 726 руб./кв. м.

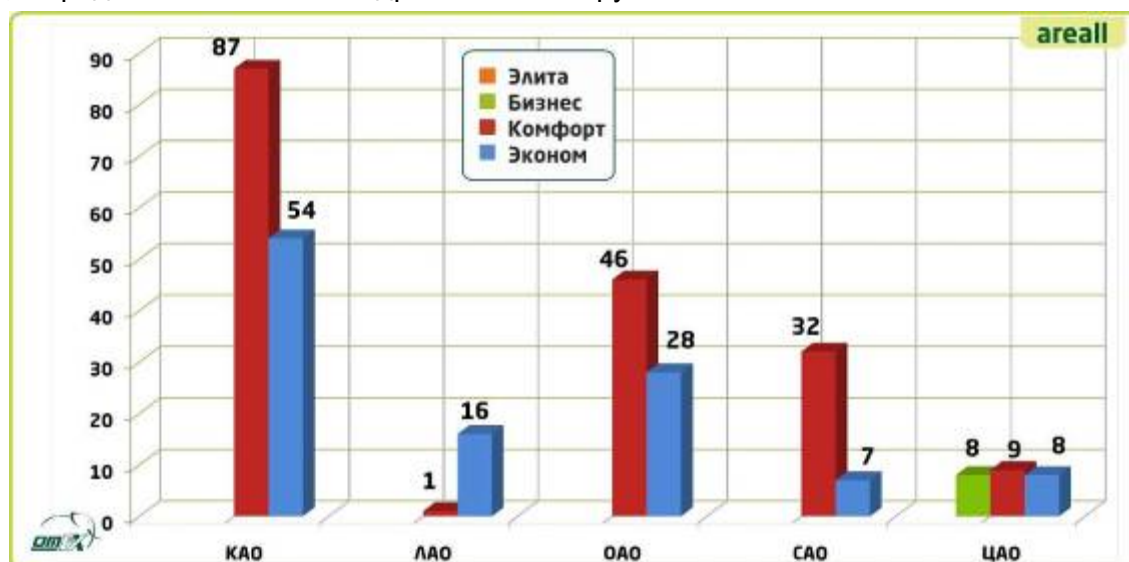


Диаграмма 5.

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), февраль 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На **Графике 3** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

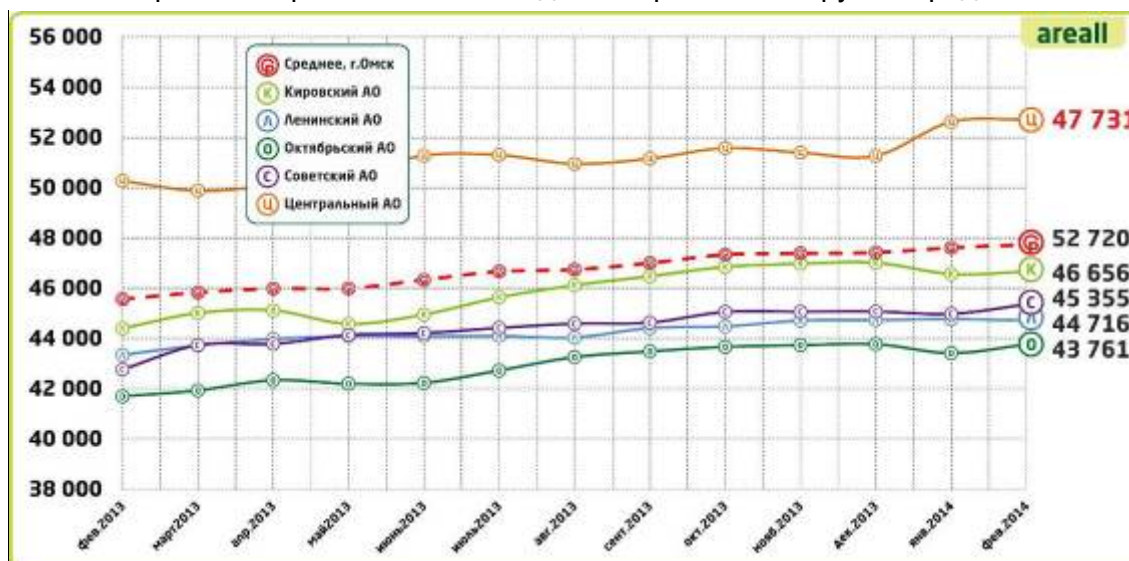


График 3.

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

На вторичном рынке отрицательный прирост отмечен только в Ленинском АО – минус 51 рубль за 1 кв. м. в среднем по округу. В Кировском и Центральном округах прирост составил по 92 и 97 рублей за 1 кв. м соответственно. В Октябрьском и Советском округах прирост также сопоставим – 345 руб./кв. м и 374 руб./кв. м.

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв. м в среднем по округу в 52 720 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 46 656 руб./кв. м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Советском округе – 45 355 руб./кв. м. В Ленинском АО 1 кв. м в среднем стоит 44 716 руб./кв. м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 43 761 руб./кв. м.

Таблица 4.

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

| Округ | Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м | | | Индексы прироста стоимости | |
|-------------|--|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Начало года | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Начало 2014 года – текущий месяц, % | Текущий месяц - предыдущий месяц, % |
| | Декабрь 2013 | Январь 2014 | Февраль 2014 | | |
| город Омск | 47 336 | 47 609 | 47 731 | 0,83 | 0,26 |
| Кировский | 46 935 | 46 564 | 46 656 | 0,60 | 0,2 |
| Ленинский | 44 732 | 44 767 | 44 767 | 0,37 | -0,11 |
| Октябрьский | 43 771 | 43 416 | 43 761 | 0,02 | 0,79 |
| Советский | 45 072 | 44 980 | 45 355 | 0,63 | 0,83 |
| Центральный | 51 273 | 52 623 | 52 720 | 2,82 | 0,18 |

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. Результаты анализа рынка вторичного жилья по качественным характеристикам объектов жилой недвижимости представлены на **Диаграммах 6, 7.**

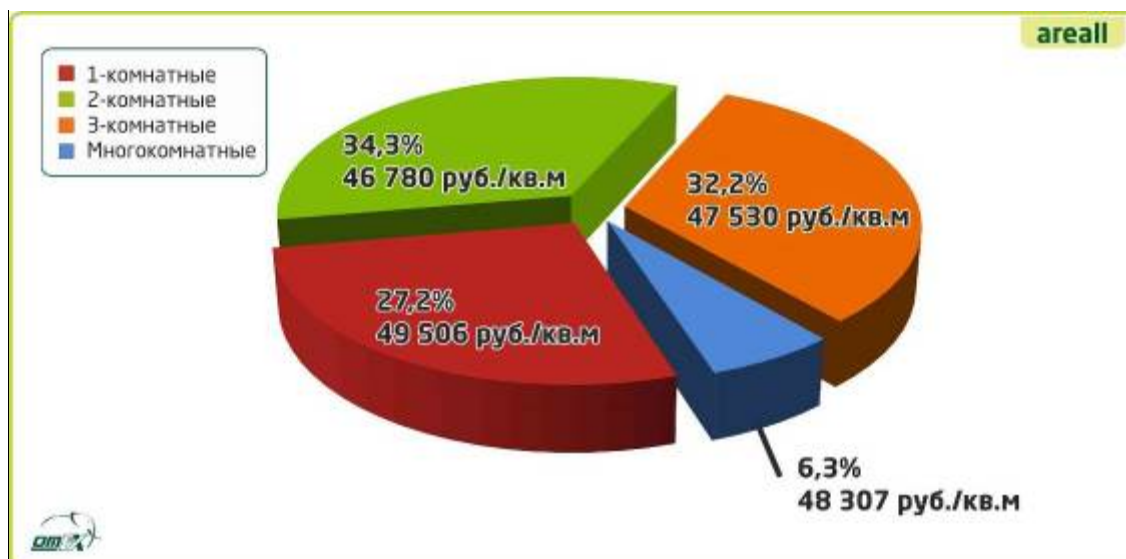


Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, февраль 2014 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 6,3%. 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– 27,2%, 34,3%, 32,2% 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 стоимость «квадрата».

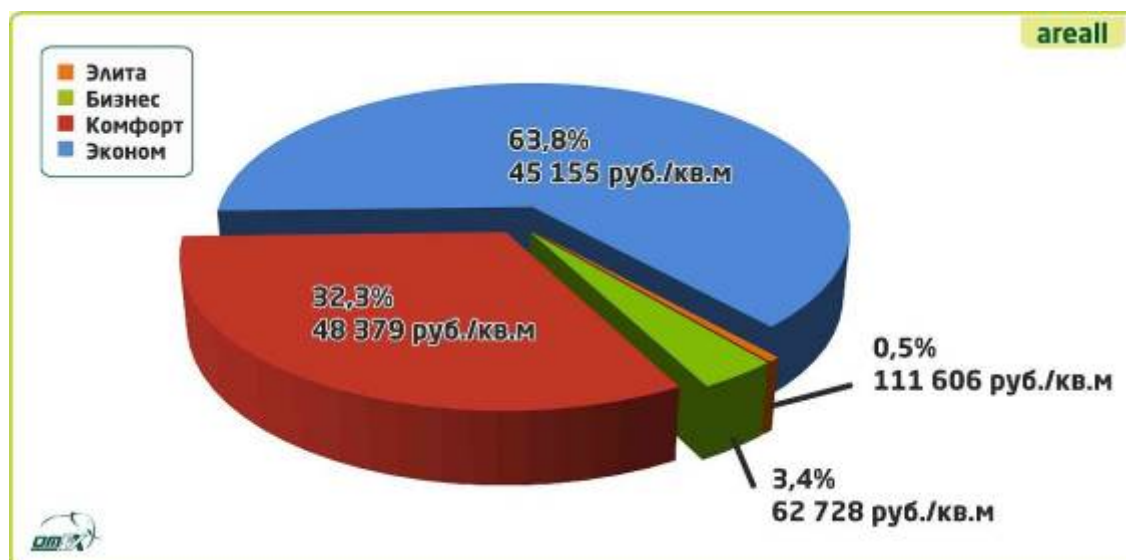


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, февраль 2014 г.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 3**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,5% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя стоимость таких квартир – 111 606 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,4% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября– 62 728 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,3% со средней стоимостью 48 379 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» - 63,8% и стоимость таких квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 155 руб./кв.м.

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 подвергавшимся 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».

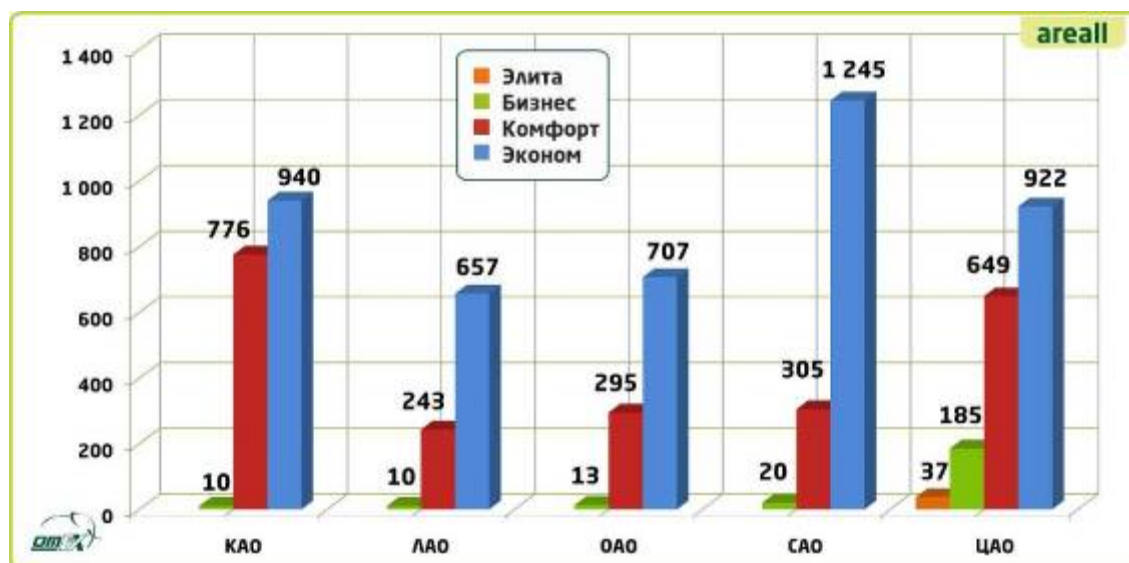


Диаграмма 8.

Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), февраль 2014 г.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com;>

<http://www.omskstat.ru;>

<http://www.gorod55.ru;>

<http://www.rgr.ru.>

Коллектив соавторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР