

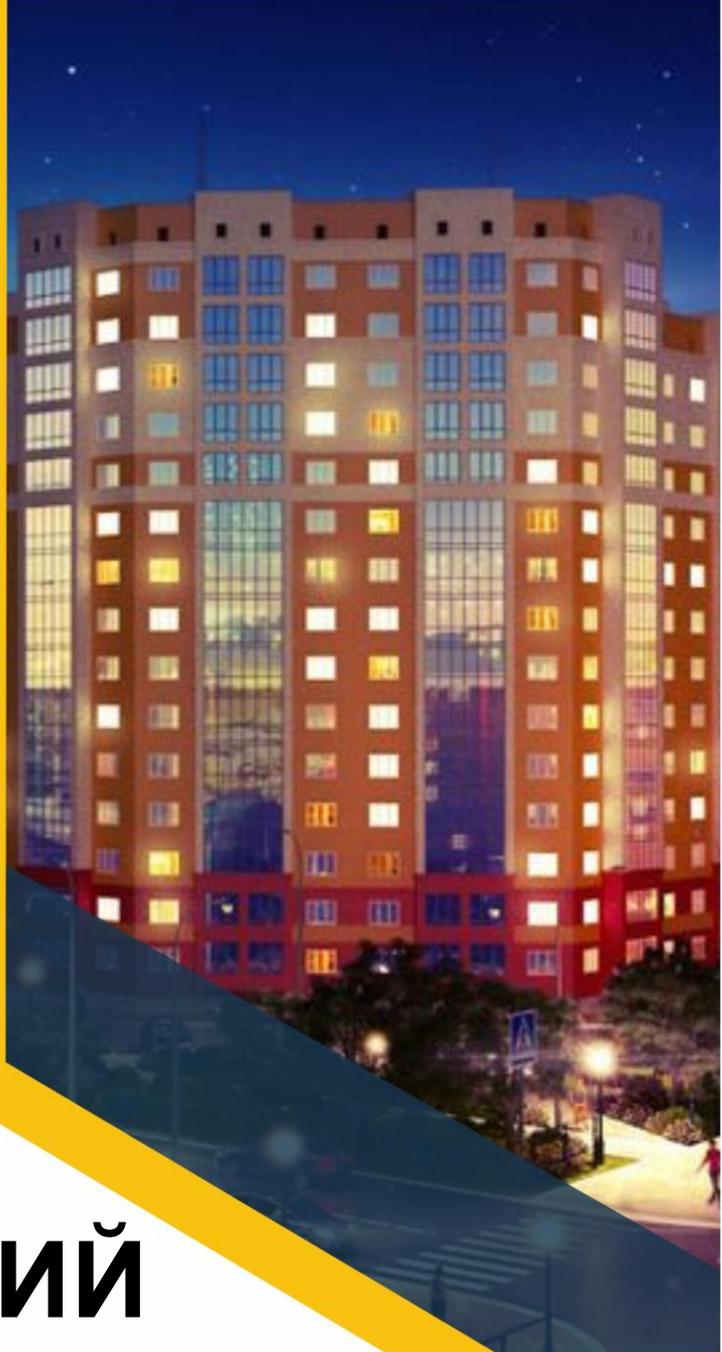
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

жилая недвижимость

итоги 2018 г.

город Омск



Оглавление

Общая экономическая ситуация в стране	3
Рынок ипотечного кредитования	3
Омская область. Региональные особенности	4
Данные официальной статистики о состоянии рынка жилой недвижимости Омской области в январе – декабре 2018 года	4
Структура рынка и динамика цен	6
Первичный рынок.....	7
Вторичный рынок.....	10

Статистика сделок Росреестра

Тенденции и мнения экспертов

Динамика цен

Индикаторы рынка

Полная версия доступна по запросу: 8(3812) 31-18-10, 37-17-83, analitic@areall.ru

Общая экономическая ситуация в стране

В первой половине 2018 года темпы роста российской экономики увеличились, чему способствовали уверенный рост мировой экономики, повышение цен на нефть и макроэкономическая политика, обеспечившая стабилизацию. В первом квартале 2018 года рост реального ВВП составил 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года, а во втором квартале – 1,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Этот рост имел широкую основу и соответствовал потенциалу экономики. В первом полугодии главными двигателями роста экономики стали неторгуемые сектора. В торгуемых секторах движущей силой роста была обрабатывающая промышленность. До июня 2018 года рост в добывающих отраслях сдерживало соглашение стран ОПЕК+, которое соблюдала Россия.

В третьем квартале темпы роста снизились. Такое замедление темпов развития произошло на фоне более низкого урожая, слабых показателей обрабатывающей промышленности и строительной отрасли и угасания эффектов чемпионата мира по футболу.

В целом благодаря прочному макроэкономическому фундаменту с относительно высоким уровнем международных резервов (461 млрд долларов США), незначительному объему внешнего долга (около 29% ВВП) и достаточному коэффициенту обеспечения импорта валютными резервами (15,9 месяцев), Россия сможет уверенно выдерживать внешние потрясения.

Начиная с июля, уровень потребительской инфляции повышался, но при этом оставался ниже целевого ориентира Банка России, равного 4% в годовом исчислении. Основной вклад в потребительскую инфляцию вносили непродовольственные товары. После продолжительного периода смягчения денежно-кредитной политики Банк России в сентябре повысил ключевую процентную ставку с 7,25% до 7,5% на фоне повышенных инфляционных рисков.

Несмотря на санацию банков, которая проводится в последнее время, и продолжающуюся чистку российского банковского сектора, он остается довольно слабым: уровень банковских резервов в России ниже (12,2% по состоянию на конец сентября), а коэффициент проблемных кредитов выше (10,8% по состоянию на конец сентября), чем в других странах БРИКС (15,6% и 4,4%, соответственно). Однако объем кредитования растет. В разных сегментах отмечаются разные темпы роста (на 9,7% к предыдущему году в корпоративном секторе и на 22,5% в секторе домохозяйств по состоянию на конец октября). Для устранения рисков, связанных с ускоренным ростом потребительского кредитования, Банк России ужесточил требования по оценке рисков необеспеченных потребительских кредитов с годовой процентной ставкой в диапазоне от 10 до 30% и в дальнейшем планирует ужесточить требования для ипотечных займов с меньшим размером первоначального взноса.

Степень концентрации банковского сектора и доминирование государственных банков еще больше увеличились. Пять крупнейших банков контролируют 60% всех активов банковской системы. Более того, на долю государственных банков приходится почти 70% активов российских банков.

Бюджет стал более сбалансированным на всех уровнях бюджетной системы. За первые девять месяцев 2018 года профицит консолидированного государственного бюджета увеличился и составил 4,7% ВВП по сравнению с 0,6% ВВП за тот же период прошлого года.



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Стерник Г.М.

Кандидат технических наук, профессор кафедры "Экономика и управление городским строительством" Российской экономической академии (РЭА) им. Г.В.Плеханова, эксперт рынка недвижимости

Экономику жилищного рынка в 2018 году определяли два обстоятельства:

1) ОПЕК+ удалось добиться повышения цен на нефть с конца 2017 года. Это обеспечило профицитность бюджета Российской Федерации и возможность выполнения социальных обязательств. В результате удержали ключевую ставку и ставки ипотеки.

2) Это был год завершения электорального цикла, поэтому были приняты ряд мер социального характера. В результате приостановилось падение доходов населения. В целом цены на жилищном рынке где снижались - перестали снижаться, где стояли - начали расти.

В 2019 цены на нефть несколько снизятся, но вряд ли сильно изменятся. Рост ВВП будет ниже по прогнозу МЭР. И доходы населения не будут расти. Драйверы роста цен 18 года, а именно, некоторое повышение доходов населения в электоральном году при росте нефтяных цен; снижение ипотечных ставок, исчерпаны. Госрегулирование рынка (например, субсидирование ипотеки) еще может что-то добавить. Более глубокие реформы в направлении централизации управления рынком, для которых уже создается институциональная и законодательно-нормативная база, могут дать желаемый властями эффект повышения цен, но не сразу. Так что на 2-3 года мы сохраняем прогноз стагнации рынка и цен.

1. Ситуация на рынке жилой недвижимости России в 2018 году

Графики динамики средних цен квадратного метра вторичной недвижимости в городах России и Сибирского региона, построенные с помощью данных, предоставляемых региональными аналитиками в Общероссийский сервис по сбору статистики (<http://index.estate/citycharts>) представлены на рисунках 1 и 2.

Омский межотраслевой

**Совет
экспертов**

рынка недвижимости

http://www.areall.ru/board_of_experts

Analytic@omeks.ru

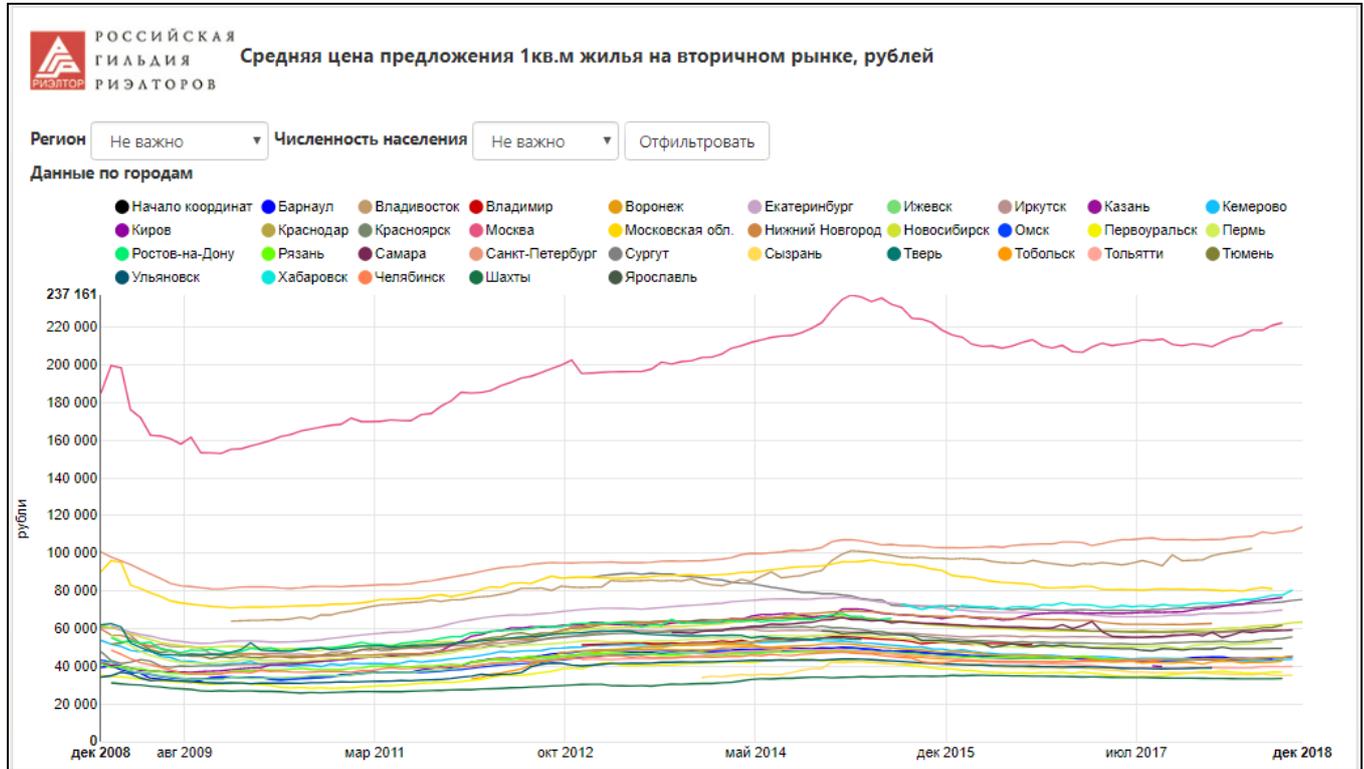


Рисунок 1 Динамика изменения цен в городах России

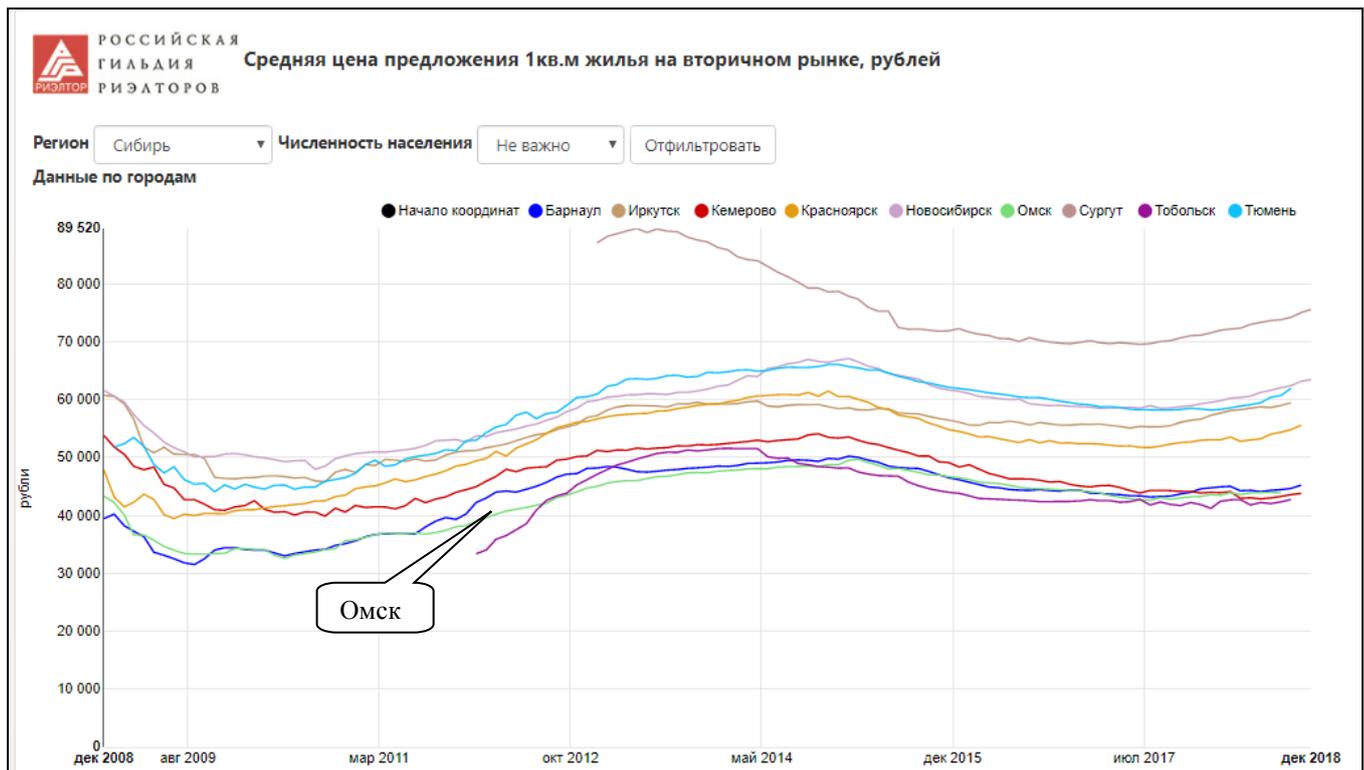


Рисунок 2 Динамика изменения цен в городах Сибирского региона России

Рынок ипотечного кредитования

За прошедший год ЦБ РФ несколько раз изменял ключевую ставку, а вслед за ней изменялись и ставки по ипотеке: снижение ключевой ставки в первом полугодии значительно увеличило количество выдаваемых ипотечных кредитов.

Таблица 1 Ключевая ставка Центрального банка

№ п/п	Дата начала действия ставки	Величина процента (годового)
1	18.12.2017	7,75
2	12.02.2018	7,5
3	26.03.2018	7,25
4	17.09.2018	7,5
5	17.12.2018	7,75

По данным ЦБ РФ на 1 декабря 2018 года средневзвешенная ставка по рынку ипотеки составляет 9,52%, что на 0,28% меньше, чем год назад. При этом уровень инфляции по итогам 2018 года составил 4,3%.

В России в 2018 году, по предварительным итогам Минстроя, было введено 75 млн кв. м жилья. Как ранее заявлял глава строительного ведомства Владимир Якушев, по состоянию на 1 декабря 2018 года введено 58,2 млн кв. м жилья (на 3,7% ниже аналогичных показателей прошлого года), из них 30,1 млн кв. м многоквартирных домов. Снижение объемов ввода в Минстрое связывают с последствиями кризисных явлений в экономике в 2014–2015 годах.

В целом 2018 год для ипотечного рынка России стал рекордным. По предварительной оценке аналитического центра ДОМ.РФ в прошлом году выдано около 1,5 млн кредитов на сумму более 3 трлн руб. Это - новый рекорд российского рынка ипотеки (+50% к 2017 году). Ставки по ипотеке также показали исторический рекорд - в среднем по году они были ниже 10%. Ипотека стала основным способом улучшения жилищных условий: почти 60% сделок в новостройках и 50% на вторичном рынке совершались с помощью ипотеки, отмечают аналитики ДОМ.РФ.

На приобретение жилья на первичном рынке предоставлено 332,7 тысячи кредитов на сумму 0,78 трлн рублей (плюс 22% в количественном и плюс 36% в денежном выражении к 11 месяцам 2017 года). Доля кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней снизилась до 1,83%, а средние ставки по ипотеке за 11 месяцев 2018 года составили 9,54%, снизившись на 1,24 п.п. к аналогичному периоду 2017 года.



Рисунок 3 Динамика объема ИЖК в рублях и средневзвешенной ставки по ИЖК

Сбербанк и «ВТБ» объявили о повышении ставки по ипотеке

Два главных игрока ипотечного рынка объявили о повышении ставок. Банк «ВТБ» уже поднял с 1 января ставку по ипотеке на 0,6%. Теперь ставки по программам на покупку квартир в новостройках и жилья на вторичном рынке в банке начинаются от 10,1% годовых.

Под 10,1% годовых теперь кредитуют и по программе «Больше метров – меньше ставка», по которой в начале 2018 года можно было получить кредит под 9,3%. По программе ипотеки для военнослужащих ставка по-прежнему составляет 9,8%. Семейную ипотеку, как и раньше, можно получить под 6% годовых.

Кроме того, если первоначальный взнос меньше 20% от стоимости квартиры, в банке «ВТБ» будет действовать надбавка к существующей ставке в размере 0,5%.

Сбербанк собирается повысить ставку с 15 января. Кредиты для заемщиков подорожают на 1%. В Сбербанке также появится дополнительная надбавка для покупателей с низким первоначальным взносом по ипотеке. Ставка по ипотеке для них будет выше на 0,2%.

В предыдущий раз оба банка повышали ставку только три месяца назад, в октябре 2018 года.

Осенью на рынке ипотеки был установлен рекорд по объемам выдачи кредитов. Заемщики, которые до этого ждали дальнейшего снижения ставки, поняли, что ипотека будет дорожать, и подали заявки на получение кредита. Осеннее повышение ставки было незначительным. Теперь базовая ставка превысила 10%, и спрос на жилищные кредиты может сократиться.

Источник:

<https://www.sibdom.ru>

Омская область. Региональные особенности.

По данным Федеральной службы государственной статистики по Омской области численность населения Омской области на 1 января 2018 года составляет 1 960,1 тыс.чел., что на 0,6% или 12,6 тыс.чел. меньше, чем аналогичный показатель на 1 января 2017 года. Из них на городское население приходится 72,6% (1 424,3 тыс. чел.), а на сельское - 27,4% (535,8 тыс.чел.).

В январе-октябре 2018 года демографическая ситуация в области характеризовалась следующими данными:

Таблица 2 Показатели миграции

	Январь-октябрь 2018 г.		Справочно январь-октябрь 2017 г.	
	человек	на 1000 ¹⁾ человек населения	человек	на 1000 человек населения
Миграция - всего				
прибывшие	45 593	28,0	44 558	27,2
выбывшие	55 558	34,2	53 406	32,6
В том числе внутриобластная				
прибывшие	24 435	15,0	24 042	14,7
выбывшие	24 435	15,0	24 042	14,7

Численность рабочей силы (по итогам выборочного обследования рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше) в среднем за сентябрь-ноябрь 2018 года составляла 1025,5 тыс. человек, и по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилась на 7,0 тыс. человек.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по итогам ноября 2018 года составляет 32 013,2 рубля, что к соответствующему периоду предыдущего года составляет 108,2%.

2. Анализ рынка жилой недвижимости г. Омска

Данные официальной статистики о состоянии рынка жилой недвижимости Омской области в январе – декабре 2018 года

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-декабре 2018 года введено в действие 7 756 квартир общей площадью 506,3 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 1 069 квартир общей площадью 163,7 тыс. кв. метров.

Таблица 3 Динамика ввода в действие общей площади жилых домов*

	Введено общей площади, всего			Из общего итога индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
январь	11622	85,6	16,6	9928	в 2,1 р.	29,5
февраль	29090	62,9	в 2,5 р.	14386	157,0	144,9
март	20529	37,0	70,6	9924	96,0	69,0
апрель	29901	131,1	145,7	11753	142,4	118,4
май	35509	98,7	118,8	8508	87,6	72,4
июнь	45588	140,6	128,4	13526	99,8	159,0
июль	56066	135,6	123,0	12297	115,8	90,9
август	16344	115,9	29,2	9054	73,6	73,6
сентябрь	28296	95,2	173,1	14386	73,7	158,9
октябрь	51370	103,6	181,5	19177	111,9	133,3
ноябрь	37586	82,3	73,2	18571	93,6	96,8
декабрь	144389	в 2,0 р.	в 3,8 р.	22211	63,1	119,6

*информация предоставлена <http://omsk.gks.ru>

У омичей за 2018 год больше всех выросла зарплата

В Омске за прошлый год зарплата в среднем выросла на 9,3 % – до 30,8 тысячи рублей. Из 23 крупнейших городов Омск оказался лидером.

Эксперты «Авито» проанализировали рынок труда Омска и выяснили, что он занял первое место по росту зарплаты среди 23 крупнейших городов России.

За 2018 год в Омске уровень зарплат в среднем вырос на 9,3 % – до 30 870 рублей. Самые высокие средние оклады отмечены в категории «Строительство» – 38 840 рублей, а минимальные – 21 390 рублей – «Без опыта, студенты».

Больше всего выросли зарплаты в категории «Административная работа» – на 20,5 %, «Туризм, рестораны» – 19,9 %, «Фитнес, красота» – 14,1 %, а самое значительное падение наблюдалось в «Медицине, фармацевтике» – на 14,8 %.

В других 22 крупных городах зарплаты также увеличились, при этом существеннее всего – в Казани (+9 %) и Новосибирске (+9,2 %), а менее всего – в Москве (+2,2 %). Минимальный оклад среди 23 крупных российских городов зафиксирован в Тольятти (27 780 рублей в месяц), а максимальный – в Москве (51 290 рублей в месяц).

В целом по России средняя зарплата выросла на 5,6 % и достигла 35 660 рублей.

Источник:

<https://www.omskinform.ru>

По официальным данным Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области на конец 2018 года в г. Омске и Омском районе насчитывается 28 домов «проблемных» долгостроев.

Таблица 4 Перечень «проблемных» многоквартирных домов

№ п/п	Адрес
1	г. Омск, КАО, ул. Комарова 11/1
2	г. Омск, КАО, ул. Конева, д. 3/3
3	г. Омск, КАО, ул. 70 лет Октября, стр. №1
4	г. Омск, КАО, ул. 70 лет Октября, стр. №3
5	г. Омск, КАО, ул. 3-я Любинская, д. 30 корп. 1 (2 этап)
6	г. Омск, ЦАО, ул. 11-я Ремесленная, д. 2 (1-я очередь)
7	г. Омск, ЦАО, ул. 10 лет Октября, 43
8	г. Омск, ЦАО, ул. Тарская – ул. Яковлева
9	г. Омск, ЦАО, ул. Герцена – ул. Красный пахарь
10	г. Омск, ЦАО, ул. Красный путь, стр. №№1, 1А, мкр. «Академический»
11	г. Омск, САО, ул. Малиновского, д. 11 (2-я очередь)
12	г. Омск, САО, ул. Малиновского, д. 11 (кирпичная вставка)
13	г. Омск, САО, ул. Малиновского, д. 3
14	г. Омск, САО, ул. Малиновского, д. 10
15	г. Омск, САО, ул. Менделеева, д. 46
16	г. Омск, САО, ул. Химиков, д. 28
17	г. Омск, САО, ул. Королева, стр. №1
18	г. Омск, САО, ул. Королева, стр. №2
19	г. Омск, ОАО, ул. Масленникова – ул. Маяковского – ул. 6, 7, 8 Линия, стр. 22
20	г. Омск, ОАО, ул. Масленникова – ул. Маяковского – ул. 6, 7, 8 Линия, стр. 23
21	г. Омск, ОАО, ул. Пархоменко, д. 7
22	г. Омск, ОАО, ул. 1-3 Рабочая – ул. Свободы (2-я очередь)
23	г. Омск, ЛАО, ул. Машиностроительная, д. 86
24	г. Омск, ЛАО, квартал «Б» жилищного комплекса «Московка – 2», стр. №2
25	г. Омск, ЛАО, квартал «Б» жилищного комплекса «Московка – 2», стр. №8
26	Омская область, Омский район, с. Троицкое, мкр. «Ясная поляна», д. №9
27	Омская область, Омский район, с. Троицкое, мкр. «Ясная поляна», д. №29
28	Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, мкр. «Врубелево», (стр. 1, 5)

В течение 2018 года были получены разрешения от департамента строительства мэрии на ввод в эксплуатацию первой очереди 16-этажного дома на ул. 3-й Енисейской в Кировском округе, домов по ул. Мишина 5 и 12 в Ленинском округе.

В Омске дольщикам на Новый год подарили два дома

Введены в эксплуатацию многоэтажки на ул. Мишина, 5 и 12.



29 декабря 2018 года, департамент строительства администрации Омска выдал разрешение на ввод в эксплуатацию проблемного многоквартирного дома на ул. Мишина, 5, в Ленинском округе. Застройщик, Фонд жилищного строительства Омской области, приступил к передаче квартир дольщикам. Как уточнили в региональном минстрое, из 337 квартир фондом «Жилище» по договорам долевого участия реализовано 244.

Сдать дом планировалось еще в 2016 году. Однако в июне 2017-го у фонда «Жилище» был отозван договор страхования гражданской ответственности, и работы были приостановлены. Параллельно было подано заявление о признании застройщика банкротом. Сейчас компания проходит процедуру финансового оздоровления. На достройку проблемного дома из регионального бюджета выделили 110 млн рублей.

29 декабря 2018 года также получено разрешение на ввод в эксплуатацию еще одного дома фонда «Жилище» — на ул. Мишина, 12 на 134 квартиры. Несмотря на то, что окончание его строительства ожидалось еще в конце 2015 года, проблемной новостройку не признали.

Источник:
<https://newsomsk.ru>

Структура рынка и динамика цен

Мониторинг и анализ рынка жилой недвижимости произведен в соответствии со стандартами Комитета по аналитике НП «Российская гильдия риэлторов» (<http://rgr.ru>).

Статистические данные получены на основании выборки оферт, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами www.mlsn.ru, www.likado.ru, www.avito.ru, www.omskrielt.com, realty.yandex.ru, www.om1.ru, 1pbn.ru, omsk.cian.ru, omsk.irt.ru и пр.

В ходе подготовки аналитического отчета общее количество охваченной информации в декабре 2018 года составляет чуть более 10 500 оферт. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 6 037 оферт по продаже квартир в многоквартирных жилых домах, что на 23,0% меньше, чем в декабре 2017 г.

При этом первичный рынок по итогам декабря 2018 года показал объем в 1 364 оферты, а вторичный рынок достиг уровня в 4 673 шт.

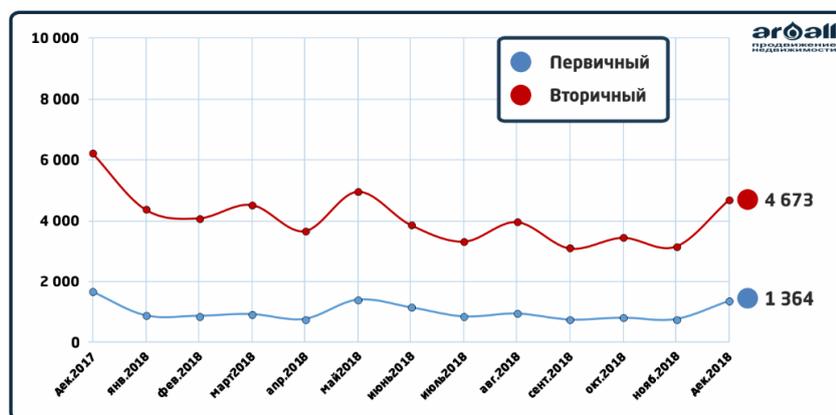


График 2

Таблица 5

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках*

Месяц	январ.18	февр.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июль.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18
Первичный	889	870	927	767	1 410	1 157	849	944	745	805	762	1 364
Вторичный	4 376	4 082	4 522	3 665	4 951	3 872	3 325	3 961	3 103	3 448	3 160	4 673

*На основе данных специализированных интернет-порталов: www.mlsn.ru, www.likado.ru, www.avito.ru, www.omskrielt.com, omsk.cian.ru, после чистки дублей, повторов и экстремальных значений в соответствии с методологией Стерника Г.М. и стандартами НП «Российская гильдия риэлторов».



Диаграмма 1 Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во оферт, шт.)

В Омской области выполнен капитальный ремонт 1 903 многоквартирных домов

В Омской области продолжается реализация программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Так, на сегодняшний день с начала выполнения вышеуказанной программы в регионе отремонтировано 1 903 здания. Об этом Фонду содействия реформированию ЖКХ сообщили в Региональном фонде капитального ремонта многоквартирных домов Омской области.

...

Согласно информации, предоставленной региональным оператором, на сегодняшний день в Омской области работы ведутся в 299 многоквартирных домах, из них на 182 объектах выполняется капремонт кровель.

Источник:

<https://www.reformagkh.ru>

геоинформационный аналитический проект

areall
продвижение недвижимости

- ГИС аналитика рынка недвижимости
- Мониторинг рынка и государственной кадастровой оценки
- Исследовательская информационная площадка Омского межотраслевого совета экспертов
- Единый паспорт объекта недвижимости
- Ценовое зонирование территорий

areall.ru

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 и Центральном округах – 430 и 411 шт. (32% и 30%) соответственно, наименьшее количество в Октябрьском – 53 шт. (4%).

На вторичном рынке по количеству представленных уникальных ofert безоговорочное лидерство одерживает Центральный АО – 1 447 ofert, что почти на 9% больше ofert, представленных в Кировском округе – 1019 шт.

Ценовая динамика на рынке недвижимости представлена на Графике 2. Ежемесячные изменения цены позволяют судить о сложившихся тенденциях рынка недвижимости, росте или падении цен на рынке.



График 3

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

Месяц	январь.18	февраль.18	март.18	апрель.18	май.18	июнь.18	июль.18	август.18	сентябрь.18	октябрь.18	ноябрь.18	декабрь.18
Первичный	39 873	39 761	39 764	39 789	38 926	40 074	40 638	40 666	40 677	40 821	40 642	40 240
Вторичный	43 241	43 568	43 453	43 904	41 795	43 867	43 917	43 936	43 886	44 488	44 960	45 566

Таблица 6

По итогам декабря первичный рынок показал снижение, в то время как вторичный - прирост средней удельной цены. Новостройки «подешевели» на 1,0% по отношению к ноябрю, что в денежном эквиваленте составляет 401 руб./кв.м. Вторичный рынок показал рост цен на 1,3% или 606 руб./кв.м.

Первичный рынок

На графике 3 представлена динамика изменения цен на первичном рынке г. Омска.

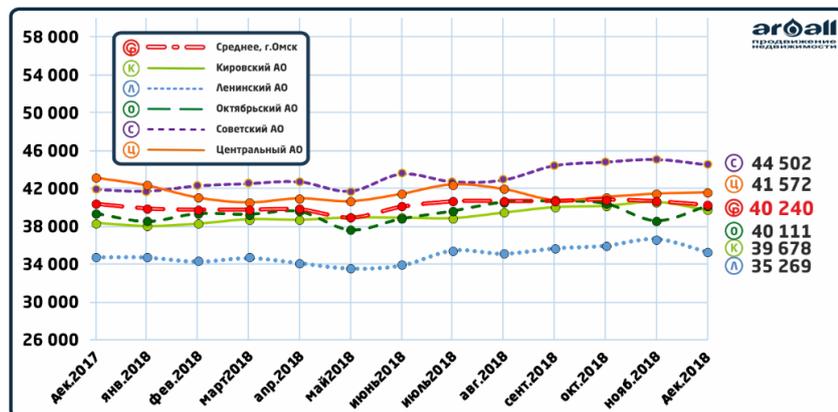


График 2

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

В Омске «Стройбетон» сдал шесть многоквартирных домов за один день

Декабрь по традиции стал самым ударным месяцем для застройщиков.

Омские застройщики за месяц сдали 17 многоквартирных домов общей площадью 172,6 тыс. кв.м, свидетельствуют данные городского департамента строительства. При этом за весь год на территории Омска было построено 43 многоквартирных дома общей площадью 495 тыс. кв.м.

Самым «урожайным» в 2018 году стало 25 декабря, когда группа компаний «Стройбетон» ввела в эксплуатацию сразу шесть новостроек общей площадью 51,5 тыс. кв.м в жилом районе «Амурский». Всего жилищный фонд увеличился в прошлом году на 6511 квартир.

...продолжение



В топ-5 крупнейших застройщиков Омска по итогам 2018 года вошли:

«Серебряный берег» - 93 726,6 кв.м

«Стройбетон» - 74 919,9 кв.м

Фонд «Жилище» - 40969,9 кв.м

«Сибградстрой Инвест» — 33984,5 кв.м

Строительная компания «Атланты» - 23811,6 кв.м.

Источник:

<https://newsomsk.ru>

Таблица 7

Месяц	янв.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18
город Омск	39 873	39 761	39 764	39 789	38 926	40 074	40 638	40 666	40 677	40 821	40 642	40 240
КАО	37 991	38 230	38 707	38 662	38 890	38 874	38 823	39 394	39 976	40 120	40 524	39 678
ЛАО	34 718	34 292	34 665	34 136	33 588	33 900	35 452	35 105	35 656	35 919	36 613	35 269
ОАО	38 508	39 334	39 250	39 567	37 628	38 795	39 583	40 546	40 647	40 399	38 585	40 111
СаО	41 687	42 261	42 492	42 693	41 684	43 527	42 695	42 877	44 410	44 792	45 072	44 502
ЦАО	42 309	41 023	40 498	40 928	40 627	41 404	42 408	41 932	40 752	41 084	41 425	41 572

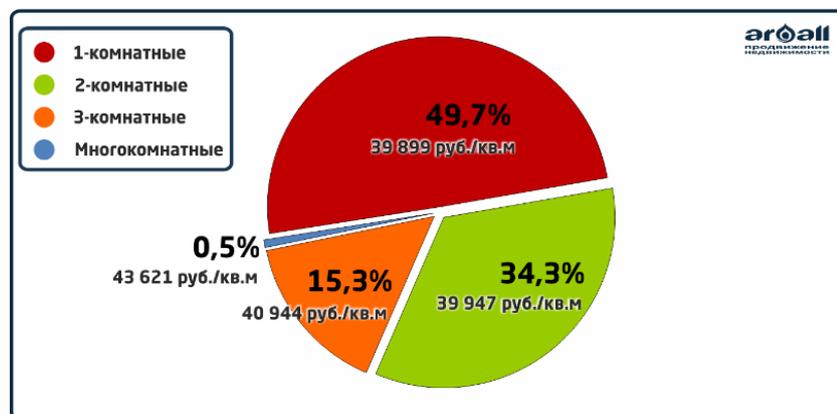
В среднем первичный рынок показал отрицательную тенденцию как за последний месяц, так и с начала года. В трех из пяти округов за последний месяц отмечено снижение цен: самое большое, с показателем минус 3,7%, в Ленинском АО (минус 1 344 руб./кв.м.). Минимальное снижение в 1,3% зафиксировано в Советском округе (минус 570 руб./кв.м.). Положительная динамика отмечена в Октябрьском и Центральном округах – 4,0% и 0,4% (1 526 руб./кв.м и 147 руб./кв.м) соответственно.

Таблица 8 Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (декабрь 2018 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2018 года – текущий месяц, %
	дек.17	ноя.18	дек.18		
город Омск	40 375	40 642	40 240	-1,0	-0,3
КАО	38 330	40 524	39 678	-2,1	3,5
ЛАО	34 754	36 613	35 269	-3,7	1,5
ОАО	39 365	38 585	40 111	4,0	1,9
СаО	41 884	45 072	44 502	-1,3	6,2
ЦАО	43 125	41 425	41 572	0,4	-3,6

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.

На Диаграммах 2 и 3 представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат и класса качества.



Диаграммы 2 Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат с указанием средневзвешенной удельной цены, декабрь 2018 г.



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



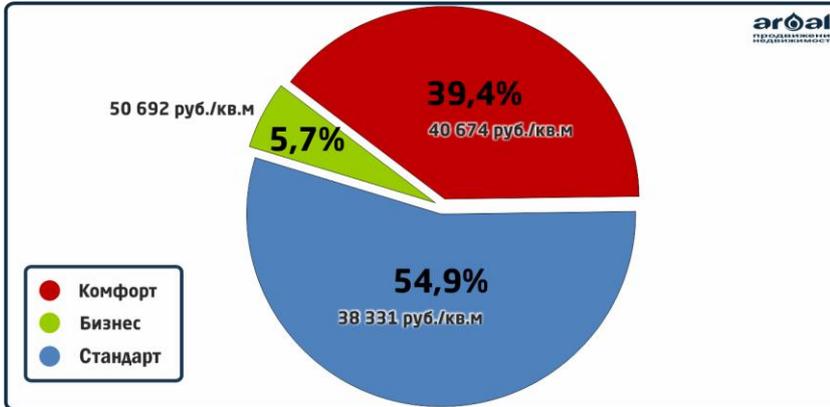
Епишина Э.Д.

*Директор АЦ «КД-консалтинг»,
председатель комитета по аналитике РГР*

Если в конце 2017 года у профессиональных участников рынка недвижимости еще возникал вопрос, прошли локальные рынки кризисное дно или нет, то по показателям 2018 года точно можно утверждать — да, дно пройдено. В центральных городах регионов РФ к концу года отчитываются о положительной динамике цен на рынке жилья, связанной с повышением активности спроса. Причины оживления спроса тоже понятны, но они кроются не в прорыве российской экономики, а связаны с изменениями в законодательстве по долевого участию, с изменением ипотечных ставок, с перераспределением долей между застройщиками и приходом новых креативных руководителей и архитекторов, дизайнеров, что влечет за собой повышение качества жилищных проектов <...> Несмотря на какие-либо экономические изменения, жилье будет пользоваться спросом и в 2019 году, и в последующие годы. Однако предпосылки для перелома тренда на переход рынка жилья к устойчивому росту еще далеко не сформированы.

*Источник:
<https://realty.rbc.ru>*

Однокомнатные квартиры занимают почти 50% первичного рынка. Средняя удельная цена (за 1 кв.м) этого подсегмента – 39 899 руб./кв.м. Чуть более трети рынка представлено двухкомнатными квартирами – 34,3% всего рынка. Трехкомнатные квартиры с удельной ценой 1 квадратного метра в 40 944 руб./кв.м занимают 15,3% первичного рынка города. Многокомнатным (более трех комнат) квартирам принадлежит всего 0,5%.



Диаграммы 3 Структура первичного рынка в зависимости от класса качества с указанием средневзвешенной удельной цены, декабрь 2018 г.

В 2018 году, как и годом ранее, наблюдается дефицит появления новых проектов. Но в отличие от 2017 года строится в основном жилье «стандарт» класса. Его доля на рынке составляет более половины всех объектов - 54,9%. Объекты класса «комфорт» уверенно находятся на втором месте, уступая «стандарту» 15,5%. Доля жилья бизнес-класса по отношению к декабрю 2017 года сократилась почти в два раза и составила 5,7%.

Традиционно самыми «дорогими» являются квартиры в домах класса «бизнес» - 50 692 руб./кв.м., квартиры класса «комфорт» стоят на 10 000 руб./кв.м дешевле – 40 674 руб./кв.м. И самыми «доступными» по цене являются квартиры класса «стандарт». Стоимость 1 кв.м жилья этого подсегмента составляет 38 331 руб.

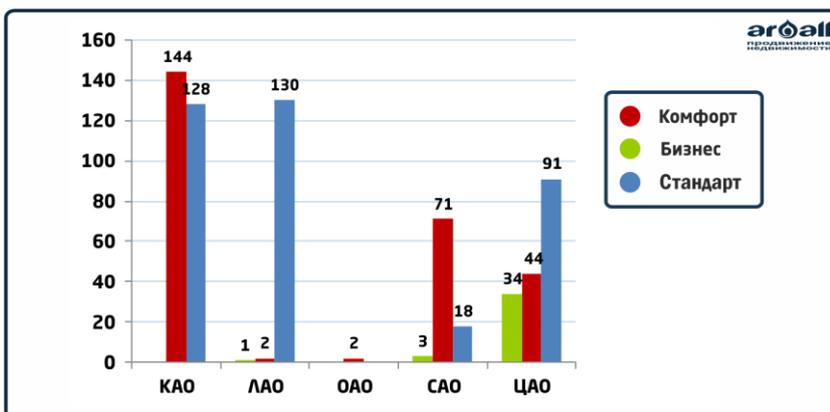


Диаграмма 4 Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2018г.

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Шульгин В.Т.

Директор АН «Стрелец»

Смотрю на цифры и понимаю, что реального роста цен нет, а видимый прирост складывается из трех причин:

1. «выкашиваются» дешевые квартиры, а то, что подороже остается.
2. в декабре все уходят на каникулы и потому просто поднимают цену в расчете, что если встать с дивана, то за денежкой.
3. все новые объекты, которые появляются, ориентируются на текущее предложение, а риелторы, зная, что Новый год и продаж не будет, особо не упрямятся и соглашаются на цену клиента, чтобы потом мотивировать на снижение до реальной цены спроса.

Рейтинг новостроек г. Омска за 2018 год

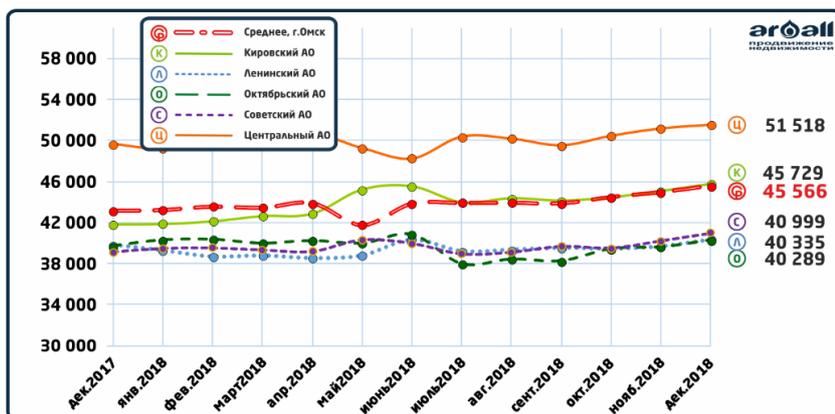


Источник:

<https://poisk-novostroyki.ru>

Вторичный рынок

На графике 4 представлена динамика изменения цен на вторичном рынке г. Омска.



Омский межотраслевой

**Совет
 Экспертов**
 рынка недвижимости
http://www.areall.ru/board_of_experts
 Analytic@omeks.ru

График 4

Таблица 8

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

Месяц	янв.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18
город Омск	43 241	43 568	43 453	43 904	41 795	43 867	43 917	43 936	43 886	44 488	44 960	45 566
КАО	41 886	42 140	42 645	42 869	45 186	45 504	43 967	44 360	44 134	44 449	45 058	45 729
ЛАО	39 265	38 658	38 764	38 503	38 761	40 328	39 192	39 340	39 519	39 441	39 659	40 335
ОАО	40 292	40 345	39 956	40 216	39 949	40 831	37 943	38 407	38 240	39 421	39 596	40 289
САО	39 481	39 529	39 328	39 174	40 341	39 989	38 928	39 101	39 683	39 519	40 238	40 999
ЦАО	49 239	50 336	49 768	50 653	49 281	48 267	50 378	50 174	49 549	50 458	51 161	51 518

На вторичном рынке отмечено повышение средней цены как за прошедший месяц, так и за истекший год. Эта тенденция отмечена и во всех округах города. Индекс изменения цены по итогам декабря 2018 г. составил от плюс 0,7% (357 руб./кв.м) в Центральном округе до плюс 1,9% (761 руб./кв.м) в Советском. За год максимальное повышение цены на 9,3% произошло в Кировском округе (3 890 руб./кв.м), а минимальное - в Ленинском и составило 1,3% или 676 рублей за квадрат.

Таблица 9 Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (декабрь 2018 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2018 года - текущий месяц, %
	дек.17	ноя.18	дек.18		
город Омск	43 183	44 960	45 566	1,3	5,5
КАО	41 839	45 058	45 729	1,5	9,3
ЛАО	39 818	39 659	40 335	1,7	1,3
ОАО	39 698	39 596	40 289	1,8	1,5
САО	39 127	40 238	40 999	1,9	4,8
ЦАО	49 675	51 161	51 518	0,7	3,7

На Диаграммах 5 и 6 представлена структура рынка вторичного жилья в г. Омске в зависимости от количества комнат и класса качества.

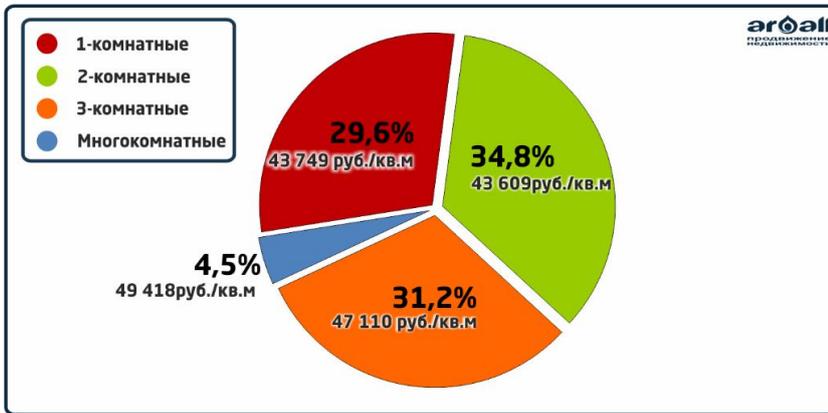
Составлен рейтинг городов с самыми низкими ценами на квартиры в новостройках

Лидером по этому показателю стал город Нальчик. В столице Кабардино-Балкарии стоимость квадратного метра находится на уровне 30 800 рублей, – сообщили в «Стройгазете». Эксперты отметили, что в Нальчике новостройки подешевели за год на 1%.

На втором месте в рейтинге расположился город Кропоткин в Краснодарском крае с ценой «квадрата» 32 500 рублей. Третье место занял Саратов, где квадратный метр «первички» оценивается в 33 400 рублей. Подчеркивается, что в Кропоткине и Саратове первичная недвижимость за год подорожала на 7% и 8% соответственно.

Источник:

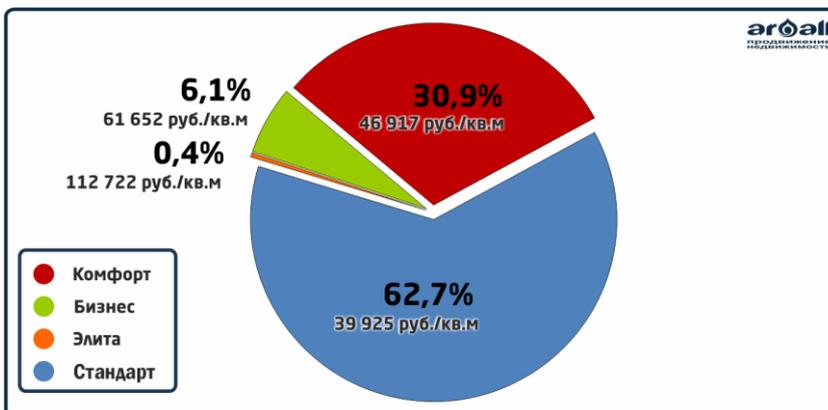
<https://www.omskrielt.com/news/realty/55160/>



Диаграммы 5 Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат с указанием средневзвешенной удельной цены, декабрь 2018 г.

На вторичном рынке, в отличие от первичного, доля однокомнатных квартир меньше на 20,1% и оставляет 29,6% от всего объема предложений. Доли двух- и трехкомнатных квартир практически одинаковы и составляют 34,8% и 31,2% соответственно. При этом удельная цена трехкомнатных квартир составляет 47 110 руб./кв.м, что на 3 501 рубль больше, чем стоимость 1 кв.м двухкомнатных квартир (43 609 руб./кв.м). Как правило, на удельную цену 3-комнатных квартир огромное влияние оказывают квартиры классов «бизнес» и «элита», где выполнена дорогостоящая отделка. Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке выше, чем на первичном – 4,5% против 0,5%.

Структура вторичного рынка по классам качества представлена всеми четырьмя видами в отличие от первичного рынка. Самым массовым по количеству предложений является класс «стандарт» с долей на рынке 62,7%. При этом цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 39 925 руб./кв. м. Вторым по количеству предложений в декабре стал класс «комфорт» - 30,9% (46 917 руб./кв.м). Класс «бизнес» занимает 6,1% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам декабря – 61 652 рублей. Самым малочисленным по количеству объектов, предлагаемых к продаже, но самым дорогим по цене, является класс «элита». Так, в декабре количество подобных квартир на вторичном рынке составило всего 13 или 0,4%, а средняя цена по городу за 1 кв.м – 112 722 рубля.



Диаграммы 6 Структура вторичного рынка в зависимости от класса качества с указанием средневзвешенной удельной цены, декабрь 2018 г.

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Хорьков М.И.

Руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости

В настоящий момент рынок живет ожиданиями повышения ипотечной ставки, и его участники не исключают определенного охлаждения спроса в начале следующего года. Конечно, текущий подъем хотелось бы рассматривать как шаг к более устойчивому, прогнозируемому и уверенному развитию рынка жилья. Но, к сожалению, пока остается слишком много ограничений и рисков на этом пути.

На фоне позитива проблемы рынка жилья остаются прежними:

- рынку жилья нужны покупатели, чье благосостояние растет. База для устойчивого роста реальных доходов населения по-прежнему не сформирована. Экономика России остается слабой и зависимой от внешних условий;

- рост инфляции, ключевой ставки и последующего повышения ставок по ипотеке ставит под удар сложившуюся модель расширения рынка. Пока повышение не критично, но риск возврата к более высоким процентам по ипотеке остается. Значит, остается риск возврата рынка к стагнации;

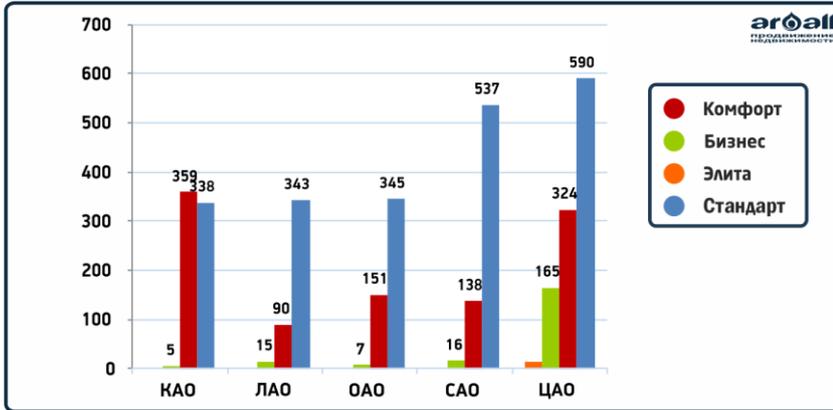
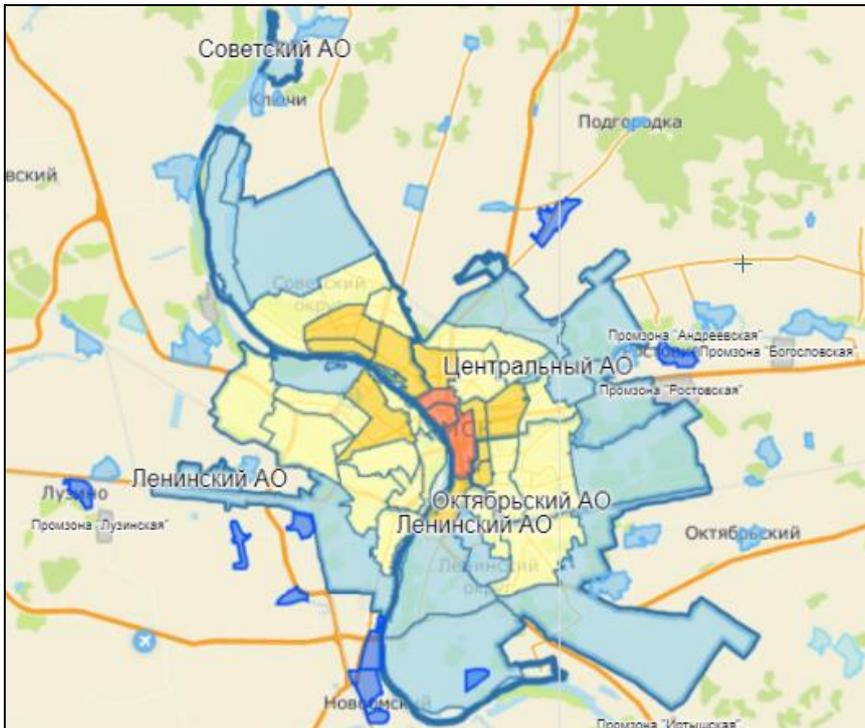


Диаграмма 7 Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2018 г.

На Диаграмме 7 представлено соотношение объемов рынка в зависимости от класса качества жилья в распределении по административным округам г. Омска. Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО. Здесь же расположены и все объекты класса «элита». Лидером по количеству квартир класса «комфорт» является Кировский округ, активно застраиваемый с конца 20 века. Среди квартир «стандарт» класса первенство практически поделили между собой Центральный и Советский округ с почти равным количеством объектов в 590 и 537 квартир соответственно.

3. Ценовое зонирование



Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Стандарт
г. Омск	45 566	139 082	61 574	46 932	39 936
Высокой ценности	65 486	139 082	68 513	55 654	51 318
Повышенной ценности	47 745	-	57 922	49 733	42 364
Средней ценности	40 418	-	52 469	44 727	37 751
Низкой ценности	28 938	-	-	31 751	28 039

...продолжение

■ реформирование системы долевого строительства как минимум вносит неопределенность в процесс последовательного развития рынка и может привести к сокращению конкуренции в ближайший год-два. Затраты застройщиков вырастут на фоне ограниченных возможностей покупателей. Попытка заложить рост себестоимости в цены может затормозить дальнейшее восстановление рынка на пути к заветным 120 млн кв. м.

Источник:
<https://realty.rbc.ru>

Цели ценового зонирования:

- Информационное обеспечение участников рынка.
- Управление активами, в том числе муниципальным имуществом.
- Обоснование принятия инвестиционных/девелоперских решений.
- Контроль сделок на рынке недвижимости.
- Мониторинг результатов государственной кадастровой оценки

Решаемые задачи и возможности:

Ценовые показатели могут быть использованы при совершении сделок с земельными участками, для принятия управленческих решений, изменения ВРИ, для определения размеров ставок арендной платы и в целях анализа результатов работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Ценовое зонирование территорий на основе градостроительных территориальных зон позволяет учитывать не только функционал землепользования, но и фактический сформированный экономический потенциал территорий.

В процессе работ по зонированию территории г. Омска и Омской области были:

- Определены эталонные УПС (для наиболее типичного участка).
- Разработаны 8 категорий ценности зон для всей территории Омской области, в том числе г. Омск. Определены их ценовые интервалы.
- Цветовая гамма нанесена на интерактивные карты ГИС
- Представлены основные ценовые и аналитические данные с распределением на зоны ценности.

Вывод:

Рынок уверенно оттолкнулся от дна! Рекордные объемы ипотечного кредитования с учетом волны рефинансирования благодаря временно сниженной ипотечной ставке внесли значительный вклад в развитие рынка, перебороли негативные факторы, давящие на цены и позволили выйти в зеленую зону не только «первичке» (, но и на удивление, дали ценовой прирост вторичному рынку в 5,5%.

Ужесточающийся дефицит новостроек задает общий тренд на 2019 год, подогревая умеренный, но неотвратимый рост цен не только на первичном, но и на вторичном рынке.

Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:

<http://www.gks.ru>;
<http://www.omskstat.ru>;
<http://www.omskrielt.com>;
<http://www.gorod55.ru>;
<http://www.rgr.ru>;
<http://www.mlsn.ru>;
<https://omsk.n1.ru>;
<https://www.cian.ru>.



Оценка:

- Жилой и коммерческой недвижимости, земли
- Ущерба, причиненного недвижимости
- Строительных недостатков
- Транспортных средств, оборудования
- Инвестиционных проектов
- Бизнеса, акций, долей в уставном капитале
- Аналитика рынка недвижимости
- Устанавливаем кадастровую стоимость земли и недвижимости в размере рыночной

Тел. 33-18-10

E-mail: mail@omeks.ru

www.omeks.ru

Коллектив авторов:

Совет экспертов,
в том числе
Максим Репин, САКРН РГР,
Плахина Ольга, ААРН РГР,
Тарута С.В. - Преподаватель
кафедры Экономики и организа-
ции, ААРН РГР.