

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Индивидуальная жилая застройка

итоги 2018 г.

город Омск





Оглавление

Общая экономическая ситуация в стране	2
Рынок индивидуального жилья в России	3
Омская область. Региональные особенности	3
1. Индивидуальное жилищное строительство в г. Омске	4
1.1. Рынок частных домов города Омска	5
1.2. Рынок коттеджей города Омска	6
1.3. Рынок таунхаусов города Омска	7
2. Рынок земельных участков под ИЖС	7
3. Ценовое зонирование	8

Данные Росстата

Объемы ввода

Структура рынка

Ценовое зонирование

Полная версия доступна по запросу: 8(3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.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 выдержать 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.



Федеральная служба
государственной статистики

Объем ВВП в текущих ценах составил 27 007,2 млрд.руб.

Индекс физического объема относительно III кв. 2017 г. составил 101,5%, относительно II квартала 2018 г. 106,6%.

Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018 г. по отношению к ценам III квартала 2017 г. составил 111,1%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в декабре 2018 года составил: 100,8% с начала 2018 года: 104,3%. Справочно: в декабре 2017 г. составлял 100,4%, с начала 2017 года - 102,5%.

Индекс промышленного производства по сравнению с 2017 г. составил 102,9%, по сравнению с декабрем 2017 г. - 102,0%; в декабре 2018 года по сравнению с ноябрем 2018 года составил: 107,0%.

Оборот розничной торговли в ноябре 2018 г. составил: 2 763,1 млрд. рублей или к ноябрю 2017г. (в сопоставимых ценах): 103,0 %, в январе-ноябре 2018 г. 28 241,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к январю-ноябрю 2017г.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по РФ за ноябрь 2018 г. составила 42 595 рублей.

Безработица (в декабре 2018г.) Уровень безработицы составил 4,8 %. Численность безработных (с применением критериев МОТ) 3 698 тыс. человек.

Численность безработных по сравнению с ноябрем 2018 г. увеличилась на 44 тысячи человек.

Суммарная просроченная задолженность по зарплате (на 1 января 2019г.) составила 2 419,9 млн. рублей и по сравнению с 1 декабря 2018 г. снизилась на 650,5 млн. рублей (на 21,2%).

Источник:

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

Рынок индивидуального жилья в России

В 2018 году индивидуальными застройщиками введено 232,2 тыс. жилых домов общей площадью 32,5 млн. квадратных метров, что составило 98,4% к 2017 году. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила: в целом по России – 43,1%; в Республике Алтай, Чеченской Республике, Белгородской области и Еврейской автономной области – от 85,0% до 91,9%, Магаданской области – 100%.

В 2018 году в Омской области введено 506,3 тыс. кв. метров жилых домов, что на 48,1 тыс. кв. метров или 10,5 процента больше, чем в 2017 году. Ввод жилья увеличился в 18 муниципальных районах области, при этом в 14 – уменьшился.

Из общего ввода жилья юридическими лицами введено 342,6 тыс. кв. метров жилья, что на 54,7 тыс. кв. метров (на 19,0%) больше, чем в предыдущем году. Введено 6687 квартир.

Индивидуальными застройщиками построено 1069 квартир общей площади 163,7 тыс. кв. метров, что на 6,7 тыс. кв. метров (на 3,9%) меньше, чем в 2017 году. Доля индивидуального жилищного строительства составляла 32,3 процента от областного ввода жилья. В 28 муниципальных районах жилье строилось только населением.

Источник: <http://www.gks.ru>, <http://omsk.gks.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:

Общие итоги 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

Занятость и безработица

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.

Численность занятого населения в сентябре-ноябре 2018 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 4,0 тыс. человек (на 0,4%), численность безработных (по методологии Международной Организации Труда) – на 3,0 тыс. человек (на 4,3%).

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше соответствовал 59,6 процента, уровень безработицы – 6,4 процента.

Численность незанятых граждан, состоявших на учете в государственных учреждениях службы занятости населения в целях поиска подходящей работы, к концу ноября 2018 года составляла 15,2 тыс. человек, из них статус безработного имели 11,5 тыс. человек.

Специалисты отметили, что за год цены на индивидуальное жильё снизились на 6 %.

Из 16 городов-миллионников в Москве и Санкт-Петербурге наименьший показатель по количеству предложений – 6 % и 16 % соответственно. В других региональных центрах объявлений о продаже индивидуального жилья намного больше. Аналитики считают, что это связано с высокой концентрацией частного сектора, а также с тем, что люди предпочитают жить в собственном доме. Например, в Омске таких предложений 40 %, в Волгограде – 44 %, Ростове-на-Дону – 55 % и Краснодаре – 64 %.

Источник: <https://omskzdes.ru>

Коттедж в центре Омска вошел в топ-20 самых дорогих усадеб в стране



Специалисты российского портала по продаже недвижимости проанализировали предложения о продаже больших земельных участков с домами в городской черте и сравнили их цены. В результате был составлен рейтинг самых дорогих городских усадеб в России, куда вошла и усадьба в центре Омска.

Так, коттедж по улице Успенского в Омске, выставленный на продажу за 90 млн рублей, занимает 16-ю строчку рейтинга. За эти деньги покупателю предлагается 18 соток земли с двухэтажным кирпичным коттеджем площадью 477 кв. метров, гаражом, баней, спортзалом и даже отдельной квартирой внутри дома. Расположен объект неподалеку от СКК Блинова.

Источник:

https://superomsk.ru/news/68987-kottedj_v_omske_voshel_v_top_sam_x_dorogix_gorodski/

1. Индивидуальное жилищное строительство в г. Омске

Рынок индивидуального жилищного строительства условно разделен участниками рынка (риэлторами, оценщиками, аналитиками) на две основных категории объектов – частные дома и коттеджи.

С точки зрения представительства на рынке, большую долю занимает устаревший жилой фонд, относимый к категории «частные дома» (объекты застройки ранее 2000-х годов, площадь преимущественно до 100 кв.м.), который занимает почти 70% рынка. Коттеджей (объекты свыше 100 кв.м. и возведенные преимущественно после 2000-х годов) на рынке представлено 25%. И наименьшую долю в структуре рынка, а именно 8% занимают таунхаусы - блокированные дома – многоуровневые квартиры с отдельными входами, имеющие минимум одну общую стену с другим аналогичным объектом (данное понятие отнесено к объектам современной застройки).

Распределение рынка по данным сегментам представлено на Диаграмме 1.

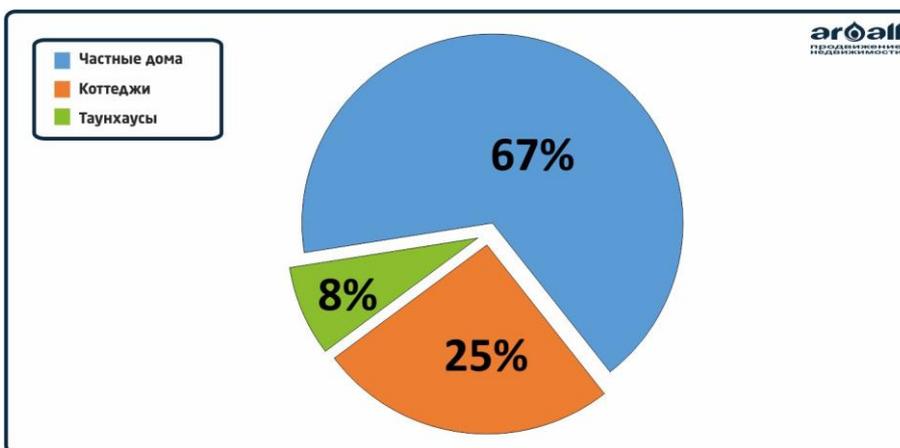


Диаграмма 1
Структура рынка ИЖС в г. Омске, 4Q 2018 г.

Распределение объектов ИЖС, представленных на продажу в 4 квартале 2018 г. по округам представлено на Диаграмме 2. Лидерство по количеству продаваемых объектов принадлежит Кировскому АО – 30% от общего объема. Немного отстает Центральный АО с показателем в 26%. Последнее место среди округов занимает Октябрьский АО. Здесь количество продаваемых объектов в общем объеме рынка составляет 9%.

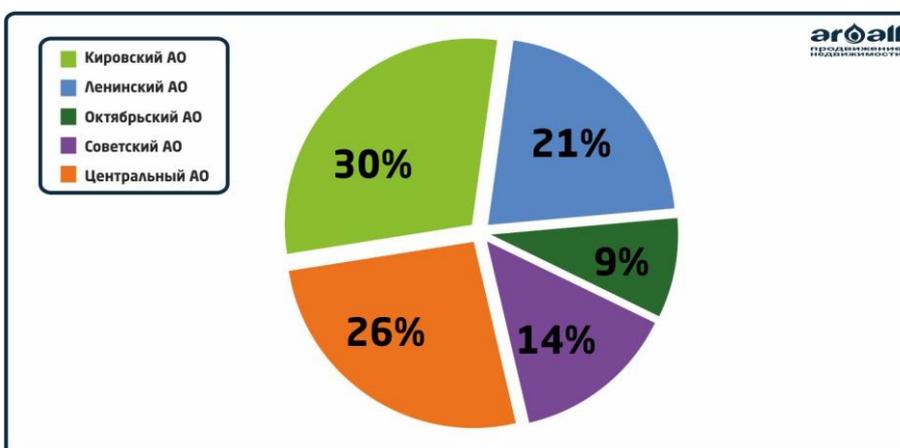


Диаграмма 2
Соотношение количества предложений по продаже частных домов и коттеджей по административным округам г. Омска, 4Q 2018 г.

Омичам объяснили, как изменятся требования к строительству коттеджей и дачных домиков

Владельцам собственных земельных участков изменили процедуру регистрации права на построенный дом. С 4 августа 2018 года, согласно ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», жителям не нужно получать разрешение на строительство или реконструкцию своих домов.

Теперь о запланированном строительстве нужно сообщить в местную администрацию, указав в уведомлении ФИО и адрес заявителя, данные паспорта, контакты, кадастровый номер участка, сведения о правах на землю и видах ее разрешенного использования, а также сведения о планируемых параметрах будущего дома. Направить уведомление можно как лично, так и заказным письмом или через портал госуслуг, сообщает Омская кадастровая палата.

Затем гражданин должен дождаться ответного уведомления о том, что планируемый объект соответствует установленным параметрам. В частности, он не должен превышать 20 метров высоту и не может иметь более трех этажей.

Отметим, требования касаются только домов. Баню или сарай можно по-прежнему построить без уведомления администрации.

Источник:

<https://superomsk.ru/news/67418-omicham-obyasnili-kak-izmenyatsy-a-trebovaniya-k-st/>

Динамика цен рынка индивидуального жилья показывает достаточно разнонаправленный характер. Так, индекс прироста за квартал колеблется от минус 1,5% в Центральном АО до плюс 0,8% в Кировском. Годовая же динамика во всех округах отрицательная и в среднем по городу составила минус 2,9%.



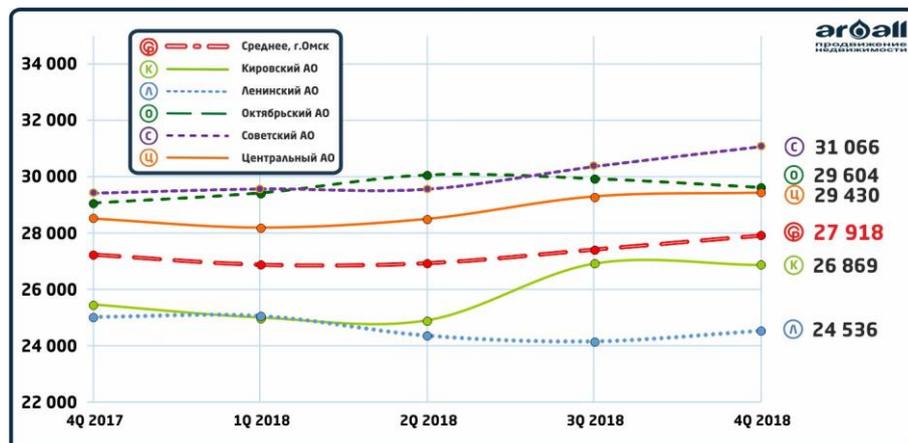
График 1

Динамика изменения средневзвешенной цены предложения объектов индивидуального жилищного строительства в Омске, 2017-2018 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	30 360	28 576	32 003	34 059	30 153	29 904
1Q 2018	28 932	27 221	30 986	33 451	29 309	28 987
2Q 2018	28 777	27 069	30 929	32 712	29 551	28 632
3Q 2018	29 050	27 382	30 813	32 654	29 604	28 804
4Q 2018	29 272	27 541	30 947	32 863	29 146	29 024
Максимум 4Q 2018	116 500	96 721	99 442	172 500	188 679	188 679
Минимум 4Q 2018	7 292	5 738	10 600	7 356	7 051	5 738
Индекс прироста, квартал, %	0,8	0,6	0,4	0,6	-1,5	0,8
Индекс прироста, год, %	-3,6	-3,6	-3,3	-3,5	-3,3	-2,9

1.1. Рынок частных домов города Омска

Частный сектор города Омска достаточно сложно охарактеризовать единым описанием. Каждый квартал уникален как по архитектуре (дома могут отличаться годом постройки, архитектурным обликом, материалом постройки и т.д. – рядом соседствуют замки и полуразвалившиеся домики, которые уже почти наполовину ушли под землю), уникален по набору коммуникаций (далеко не везде сейчас имеется возможность подключения центральных коммуникаций – водопровода, газоснабжения).



геоинформационный аналитический проект

areall
продвижение недвижимости

ЛУЧШИХ
2016
РГО
ОССИИ
ГОВАРОВ

- 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

Таблица 1



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

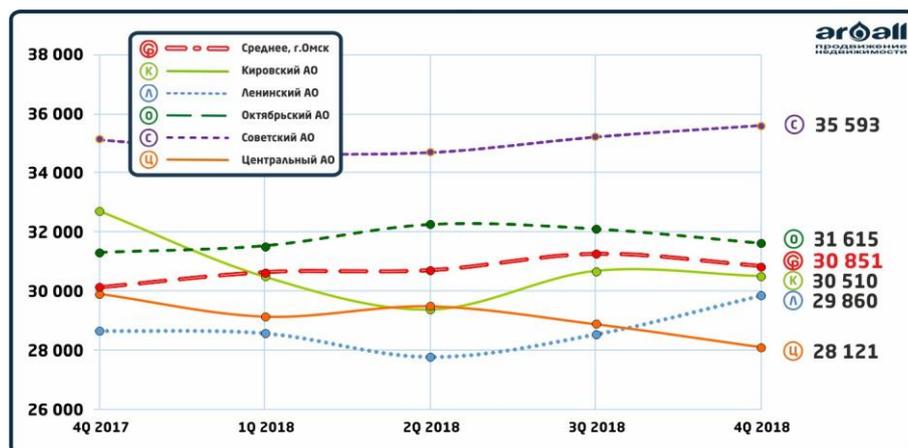
График 2
Таблица 2

Динамика изменения средневзвешенной цены предложения частных домов г. Омске, 2017-2018 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	25 458	25 027	29 049	29 416	28 517	27 244
1Q 2018	24 992	25 067	29 409	29 568	28 201	26 883
2Q 2018	24 890	24 357	30 051	29 559	28 506	26 937
3Q 2018	26 916	24 156	29 918	30 363	29 296	27 421
4Q 2018	26 869	24 536	29 604	31 066	29 430	27 918
Максимум 4Q 2018	56 818	96 721	99 442	109 341	87 500	109 341
Минимум 4Q 2018	9 130	5 738	11 000	12 581	7 222	5 738
Индекс прироста, квартал, %	-0,2	1,6	-1,1	2,3	0,5	1,8
Индекс прироста, год, %	5,5	-2,0	1,9	5,6	3,2	2,5

Средний показатель удельной цены частных домов по г. Омску составил 27 918 руб./кв.м. Дешевле средней цены по городу представлены средние удельные цены в Ленинском и Кировском округах. Центральный, Октябрьский и Советский округа в порядке возрастания находятся выше линии тренда среднего значения по городу.

1.2. Рынок коттеджей города Омска


График 3
Таблица 3

Динамика изменения средневзвешенной цены предложения коттеджей в г. Омске, 2017-2018 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	32 720	28 656	31 300	35 123	29 916	30 134
1Q 2018	30 491	28 576	31 526	34 707	29 149	30 647
2Q 2018	29 375	27 767	32 259	34 698	29 497	30 708
3Q 2018	30 684	28 538	32 107	35 214	28 894	31 260
4Q 2018	30 510	29 860	31 615	35 593	28 121	30 851
Максимум 4Q 2018	116 500	90 000	46 092	172 500	188 679	188 679
Минимум 4Q 2018	7 292	11 727	10 600	7 356	7 051	7 051
Индекс прироста, квартал, %	-0,6	4,6	-1,5	1,1	-2,7	-1,3
Индекс прироста, год, %	-6,8	4,2	1,0	1,3	-6,0	2,4

В Омской области увеличилась стоимость аренды загородных домов

19.12.2018

Наш регион вошел в пятерку субъектов РФ с наибольшим увеличением цен.

В рейтинге по итогам 2018 года, составленного аналитиками портала «Мир квартир», Омская область заняла пятую строчку. В нашем регионе ценник на аренду загородной недвижимости вырос на 7,2%. Теперь в среднем проживание в коттедже в месяц обходится в 38 тысяч рублей.

При этом, средний прирост по регионам в целом оказался отрицательным и составил -2,2%.

Источник:

<https://www.omskrielt.com/news/realty/55046/>

1.3. Рынок таунхаусов города Омска

Рынок таунхаусов является субсегментом рынка жилой недвижимости, для которого рынок коттеджей и квартир класса «комфорт» и выше являются смежными сегментами.

На диаграмме 3 представлена структура рынка таунхаусов г. Омска по местоположению.

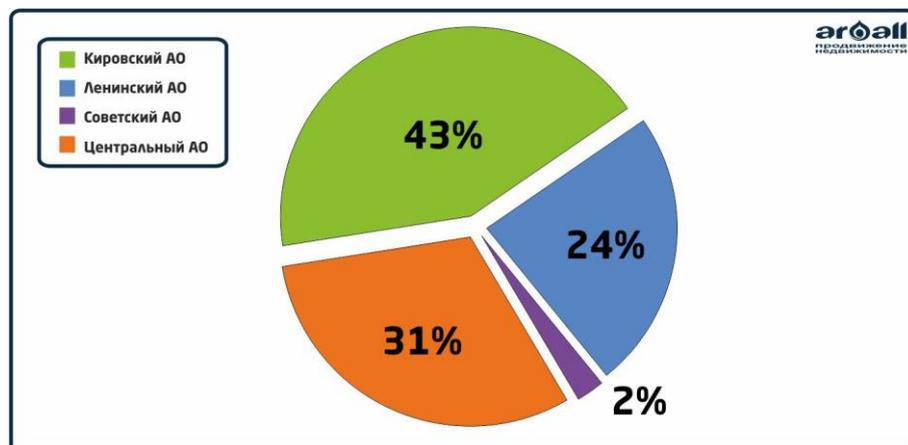


Диаграмма 3

Соотношение количества предложений по продаже таунхаусов по административным округам г. Омска, 4Q 2018 г.

В 4Q 2018 г. средневзвешенная цена предложения 1 кв.м таунхаусов в г. Омске составляет 37 304 рублей. Максимальное значение этого показателя зафиксировано на уровне 94 136 руб./кв.м, а минимальное – 17 479 руб./кв.м.

2. Рынок земельных участков под ИЖС

В 4Q 2018 г. средневзвешенная цена предложения 1 кв.м земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Омске составляет 658 рублей, что на 30 рублей или минус 4,3% меньше, чем в 3Q 2018 г.

Удельные показатели рыночной стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в районах Омской области в зависимости от типов населенных пунктов представлены в Таблице 2 (см. Приложение).

На Диаграмме 4 представлено распределение предложений по продаже земельных участков под ИЖС по округам города.

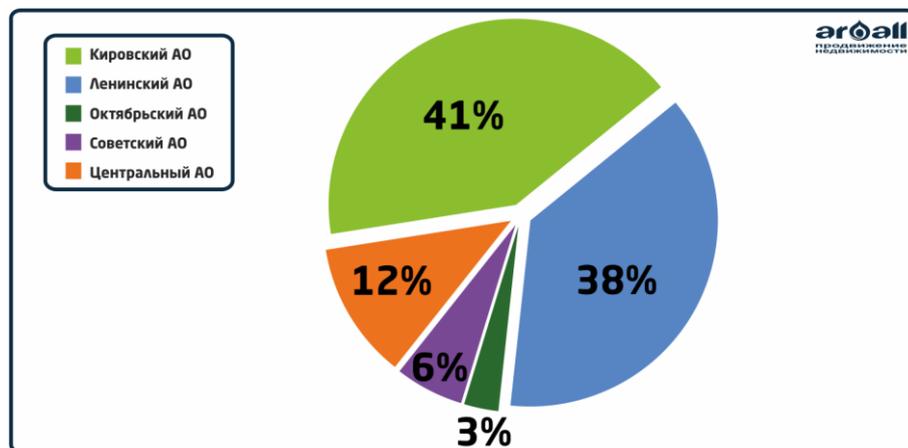


Диаграмма 4

Соотношение количества предложений по продаже земельных участков под ИЖС по административным округам г. Омска, 4Q 2018 г.

ИЖС предложили включить в проект "Жилье и городская среда"

С такой инициативой выступила рабочая группа Госсовета РФ по уточнению национальных проектов.

В предложения группы включены мероприятия по изменению обязательных требований к обеспеченности объектами социальной и транспортной инфраструктуры, по установлению возможности принятия решений об изменении в пределах до 10% параметров правил землепользования и застройки без проведения публичных слушаний.

Предлагается также совместно с Банком России проработать вопрос пересмотра подходов к формированию банковских резервов при кредитовании застройщиков с учетом существенного снижения рисков застройщиков после внедрения системы эскроу-счетов в строительном секторе.

Нацпроект "Жилье и городская среда" рассчитан на шесть лет. Он включает в себя мероприятия по развитию жилищного строительства, ипотеки, созданию комфортной городской среды и расселению аварийного фонда. В частности, речь идет об увеличении объемов ввода жилья до 120 млн кв.м в год, снижении ипотечной ставки ниже 8% годовых. Также к 2024 году необходимо достичь показателя в 5 млн граждан, ежегодно улучшающих жилищные условия.

Источник:

<https://www.omskrielt.com/news/realty/55074/>

Наиболее широко представленными на рынке являются земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 до 10 сот.» - их 72% от общего объема. Почти одинаковые доли занимают земельные участки с диапазонами площадей «от 3 до 6 сот.» (13%) и «от 10 до 20 сот.» (11%). Земельные участки площадью «до 3 сот.» представлены на рынке в минимальном количестве. Таких объектов всего 4%. Распределение земель под индивидуальное жилищное строительство в г. Омске по площадям изображено на Диаграмме 5.

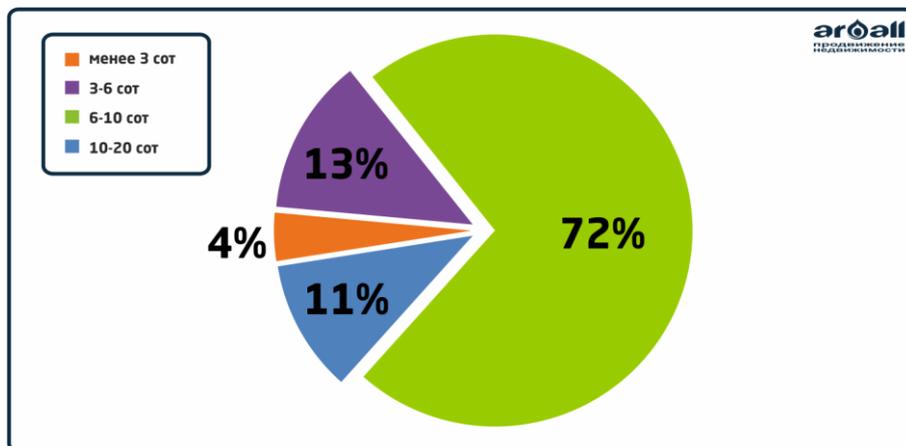
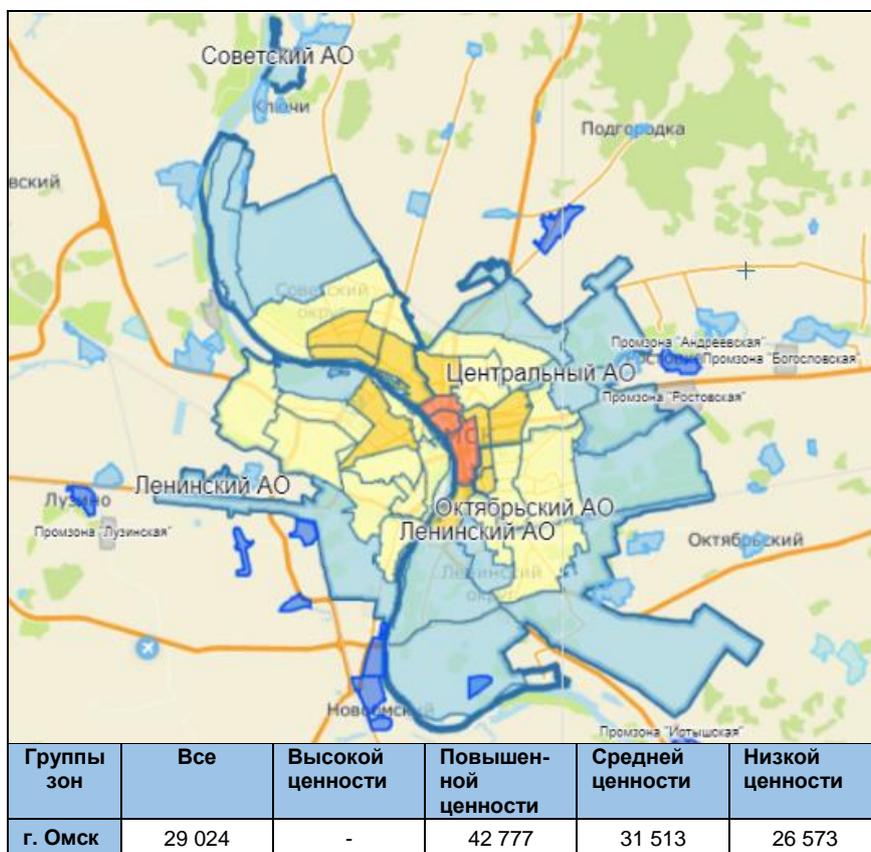


Диаграмма 5

Распределение количества предложений по продаже земельных участков под ИЖС г. Омска по площадям, 4Q 2018 г.

3. Ценовое зонирование



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

В Омской области улучшаются жилищные условия молодых семей и специалистов в деревнях

С начала этого года в регионе для молодых семей и молодых специалистов построили 33 жилых дома в 16 районах.

В рамках государственной подпрограммы Омской области «Устойчивое развитие сельских территорий» объем финансирования на улучшение жилищных условий в 2018 году составляет 53,4 млн рублей, в том числе 21,4 млн рублей из федерального бюджета, 32 млн рублей из областного бюджета, – сообщили в пресс-службе регионального Правительства.

На сегодняшний день ввели 43 жилых дома общей площадью 5,458 тысяч квадратных метров.

Источник:

https://superomsk.ru/news/68987-kottedj_v_omske_voshel_v_top_sam_dorogix_gorodski/

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.

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.

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.nl.ru>;
<https://www.cian.ru>.

Омский межотраслевой



**Совет
экспертов**

рынка недвижимости

http://www.areall.ru/board_of_experts

Analytic@omeks.ru

Коллектив авторов:

Совет экспертов,
в т.ч.
Максим Репин, САКРН РГР,
Плахина Ольга, ААРН РГР,