



- 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 сентябрь 2017 г.

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



СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск сент. 2017 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 09.17 (%)	Индекс к 01.17 (%)
Первичный рынок	40 741	0,2 ↑	0,7 ↑
Вторичный рынок	43 028	1,0 ↑	-2,8 ↓

В России — ипотечный бум
Ставки бьют исторический минимум!

Уже несколько месяцев подряд в стране фиксируется резкий рост числа ипотечного кредитования. Все началось в июле, когда впервые «официальные» ставки опустились ниже 11%. Рынок как будто этого ждал, число заемщиков резко увеличилось. За восемь месяцев (более поздней статистики нет) в стране выдано 94,4 тыс. кредитов на сумму 174,1 млрд рублей. «Это на 39% больше, чем в прошлом году, и на 19% — уровня 2014 года», — говорят в федеральном Агентстве ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Предыдущий максимум выдачи ипотеки был зафиксирован именно в предсказуемом и «докрыском» 2014 году.

По данным <https://ura.news/articles/1036272558>

Объем рынка после чистки от дублей и повторов в сентябре 2017 года составил 8 754 шт. Из них на первичном рынке было представлено 1 848 ofert, на вторичном – 6 906 шт.

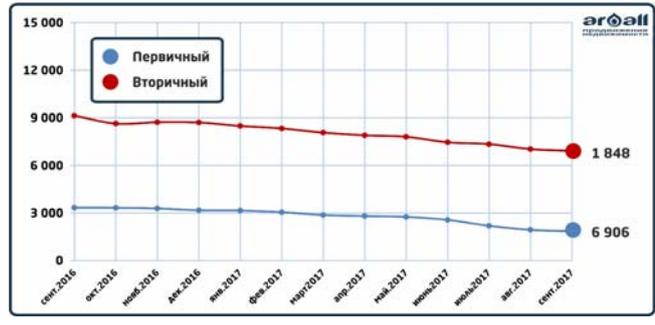


График 1. Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Сентябрь 2017 г.

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2**. В сентябре как первичный, так и вторичный рынки показали положительную динамику. Прирост на первичном рынке за месяц зафиксирован незначительный – всего 0,2% в сторону повышения цены, а вторичный рынок вырвался вперед на 1,0%, такой величины скачка не фиксировалось на вторичном рынке на протяжении последних двух лет.

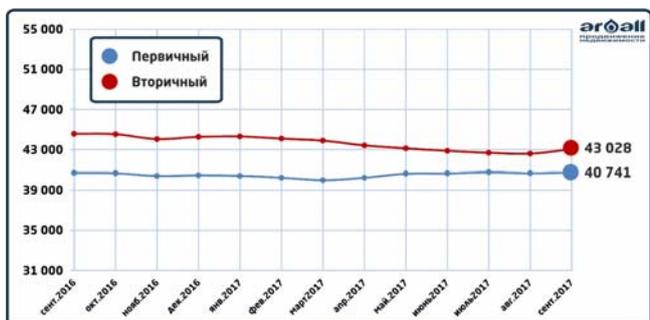


График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

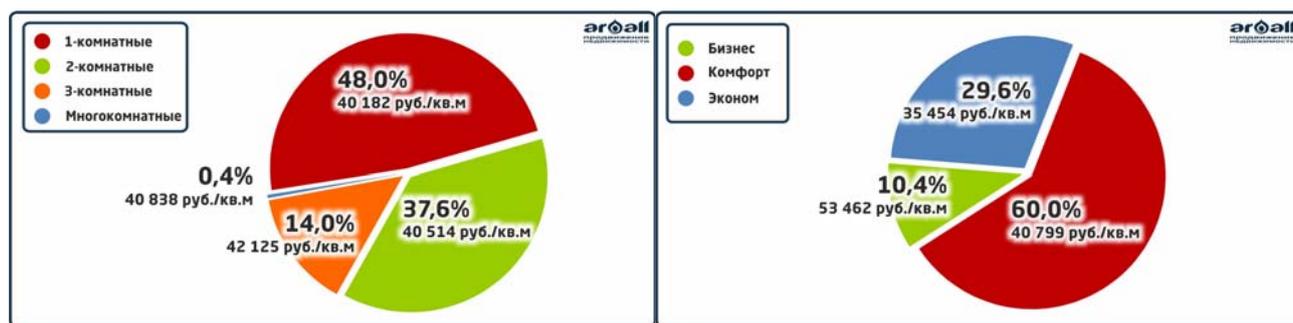
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На фоне снижения объемов новостроек, ценовые показатели остаются практически неизменными (с начала 2017 года цена выросла всего на 0,7%). На протяжении последних 12 месяцев график динамики близок к горизонтали, на наметившийся в марте 2017 перелом тренда. Начиная с июня нивелирован ситуацией на рынке в сторону стагнации цены.

Таблица 1.

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

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало 2017 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2017 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2016	Август 2017	Сентябрь 2017		
Омск	40 475	40 667	40 741	0,2	0,7
Кировский	39 420	38 213	37 784	-1,1	-4,2
Ленинский	35 002	34 665	34 691	0,1	-0,9
Октябрьский	40 558	41 969	41 306	-1,6	1,8
Советский	41 824	41 958	42 149	0,5	0,8
Центральный	42 682	44 310	44 384	0,2	4,0



Диаграммы 1,2.

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

На первичном рынке преобладают однокомнатные квартиры. На сегодня их почти половина – 48%, при этом доля многокомнатных снизилась на 0,1%. Популярность сохраняется у «однушек» и «двушек», за счет чего застройщики активно закладывали такую комнатность в квартиры своих проектов, которые сейчас представлены на рынке.

В отношении качества объектов – лидерство у класса «комфорт» - более половины рынка. Часть квартир-новостроек класса «эконом» не выходит на открытый рынок, попадая под федеральные программы предоставления жилья, а «бизнес» остается постоянным в количественных показателях, при этом достаточно редко пользуется популярностью среди основной массы населения.

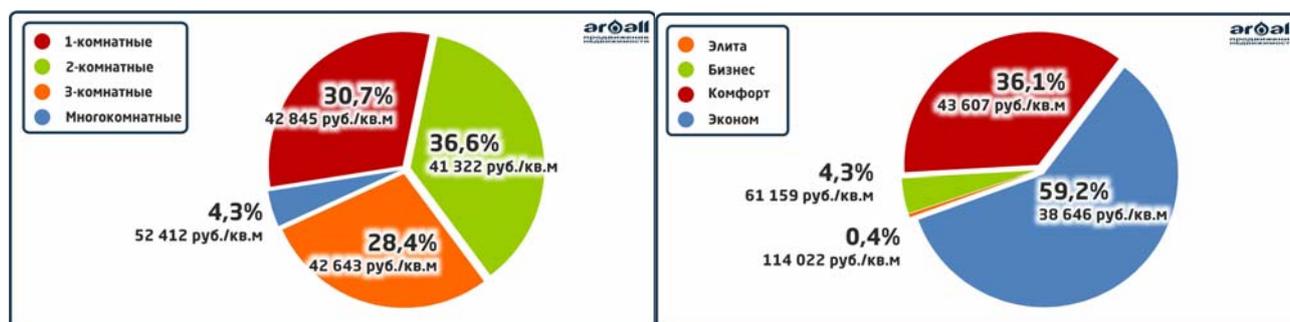
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке зафиксирован скачок цен на 1,0% в среднем по городу Омску. При этом самый активный вклад сделал Центральный округ, где цены приросли на 3,2%, достигнув уровня в 50 315 руб./кв.м. В остальных округах изменения близки к 0%.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (сентябрь 2017 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2017 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2016	Август 2017	Сентябрь 2017		
город Омск	44 259	42 593	43 028	1,0	-2,8
Кировский	43 587	42 989	42 845	-0,6	-3,8
Ленинский	40 567	39 107	38 927	-0,5	-4,0
Октябрьский	41 549	39 521	39 683	0,4	-4,5
Советский	39 952	38 737	38 882	0,4	-2,7
Центральный	50 357	48 765	50 315	3,2	-0,1



Диаграммы 3,4.

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

На вторичном рынке можно наблюдать более высокую долю многокомнатных квартир по сравнению с первичным рынком – 4,3%. Самыми распространенными остаются «двушки». В отношении класса качества – наибольшим весом на рынке обладает класса «эконом».

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	40 741 (32 000 – 87 500)	-	53 462 (35 802 – 87 500)	40 799 (32 609 – 55 952)	35 454 (33 375 – 42 606)
Высокой ценности	56 060 (43 806 – 65 056)	-	56 060 (43 806 – 65 056)	-	-
Повышенной ценности	47 638 (35 802 – 87 500)	-	48 083 (35 802 – 87 500)	46 913 (38 750 – 52 500)	-
Средней ценности	38 921 (33 375 – 55 952)	-	-	39 356 (34 609 – 55 952)	37 050 (33 375 – 42 606)
Низкой ценности	38 912 (32 000 – 48 936)	-	-	38 912 (32 000 – 48 936)	-
Вторичный рынок					
г. Омск	43 028 (16 018 – 172 677)	114 022 (67 797 – 172 677)	61 159 (38 929 – 111 570)	43 607 (22 616 – 82 955)	38 646 (16 018 – 76 558)
Высокой ценности	61 039 (26 929 – 172 677)	114 022 (67 797 – 172 677)	65 488 (38 929 – 107 143)	50 423 (33 636 – 75 000)	46 696 (26 929 – 76 558)
Повышенной ценности	47 240 (25 526 – 111 570)	-	62 174 (39 048 – 111 570)	48 460 (29 049 – 82 955)	41 885 (25 526 – 73 171)
Средней ценности	39 939 (24 231 – 83 125)	-	54 008 (39 905 – 83 125)	42 871 (25 801 – 76 316)	37 499 (24 231 – 64 103)
Низкой ценности	36 617 (16 018 – 59 524)	-	-	38 919 (22 616 – 55 000)	35 204 (16 018 – 59 524)

Сентябрь 2017 г.

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.



**Министр экономического развития РФ
Орешкин Максим Станиславович**

«Мы видим, что недвижимость в России стала наиболее доступной за всю историю соотношений ипотечного платежа и средней зарплаты. Опережающий рост номинальной заработной платы и снижение процентных ставок по ипотечным кредитам сделали недвижимость максимально доступной»

Также министр отметил, что ипотечные ставки опустились ниже 10% и, согласно данным российских банков, сейчас составляют около 9%. Благодаря этому министерство ожидает увеличения объемов выдачи ипотечных кредитов, что окажет поддержку стройкомплексам и производству строительных материалов

РИА Новосту <https://ria.ru/economy/20170918/1504987195.html>

САКРН РГР: **Репин М.А., Нежевлева А.И.**
ААРН РГР **Таруга С.В.**

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