

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 август 2017 г.

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

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

Недвижимость Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado.RU

APPRAISER.RU БЕСТИКА ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ STRANAESTATE.RU

## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

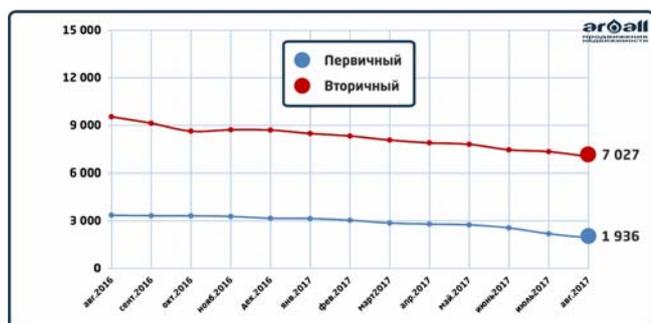
г. Омск август 2017 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 08.17 (%)	Индекс к 12.16 (%)
Первичный рынок	40 667	-0,2 ↓	0,5 ↑
Вторичный рынок	42 593	-0,2 ↓	-3,8 ↓

**Ставки по ипотеке достигли «исторического» минимума**  
По показателям рынка ипотечного жилищного кредитования, опубликованных Центробанком, средняя ставка составила 10,95 %.

По информации на 1 августа, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, стала самой низкой с 2006 года. За семь месяцев этого года российские банки выдали 510,9 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 930,4 млрд. рублей, что на 11 % больше показателей за аналогичный период прошлого года.

Рост общего объема ипотечного портфеля с начала года до 1 августа составил более 5 %. Объем предоставленных рублевых кредитов за семь месяцев текущего года превысил на 0,5 % показатель соответствующего периода 2014 года, который был рекордным по выдаче ипотечных кредитов.

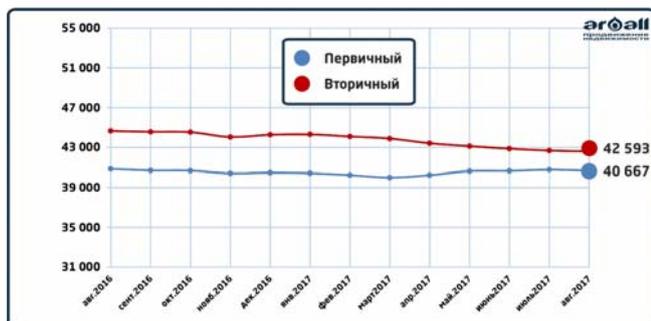
По данным <https://omskrielt.com/news/realty/52059/>



Объем рынка после чистки от дублей и повторов в августе 2017 года составил 8 963 шт. Из них на первичном рынке было представлено 1 936 ofert, на вторичном – 7 027 шт.

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

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2**. В августе новостройки впервые за последние шесть месяцев, показали отрицательный прирост на - 0,2%, а с начала года ценовой индекс вырос на + 0,5% до уровня 40 667 руб./кв.м. Вторичка же на протяжении восьми последних месяцев сохраняет тенденцию к снижению и с начала года потеряла в цене уже 3,8%.



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

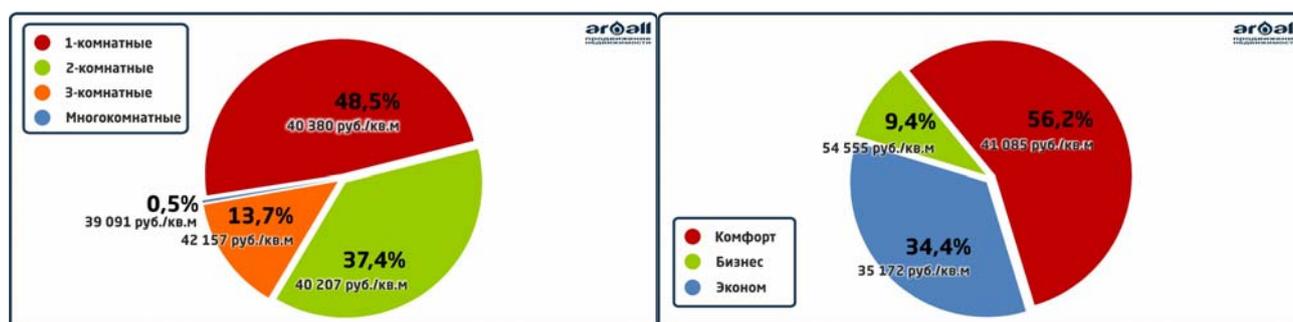
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Снижение объемов жилищного строительства, а соответственно и снижение предложений в данном сегменте, способствует увеличению роста цен, что уже отразилось в Октябрьском и Центральном округах, цены на новостройки в которых по сравнению с началом года выросли на 3,5% и 3,8% соответственно.

**Таблица 1.**

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

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цены	
	Начало 2017 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало 2017 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2016	Июль 2017	Август 2017		
Омск	40 475	40 761	40 667	-0,2	0,5
Кировский	39 420	38 147	38 213	0,2	-3,1
Ленинский	35 002	35 211	34 665	-1,6	-1,0
Октябрьский	40 558	41 450	41 969	1,3	3,5
Советский	41 824	42 166	41 958	-0,5	0,3
Центральный	42 682	43 783	44 310	1,2	3,8



**Диаграммы 1,2.**

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

Лидером на рынке новостроек по-прежнему является класс «комфорт», почти в 2 раза превышая «эконом». Объем многокомнатных квартир на первичном рынке минимален – 0,5%, в отличие от однокомнатных квартир, которые преобладают в данном сегменте с показателем 48,5%. В сегменте жилья класса «элита» активности не наблюдается, однако «бизнес» составляет 9,4% рынка.

Наиболее высокий средний показатель удельной цена на первичном рынке отмечен для трехкомнатных квартир, что эксперты объясняют небольшим объемом предложений, и расположением большого количества «трешек» в домах повышенной комфортности.

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

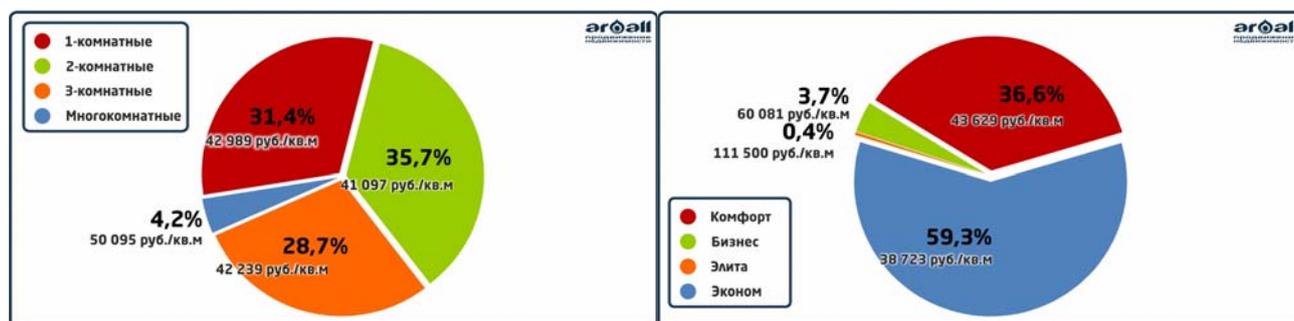
Август 2017 г.

На вторичном рынке цены продолжают снижаться. С начала года падение составило - 3,8%. При этом показатели объемов сделок по данным Росреестра остаются на одном уровне в диапазоне 9-9,5 тысяч записей о регистрации в месяц.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (август 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	Июль 2017	Июль 2017		
город Омск	44 259	42 684	42 593	-0,2	-3,8
Кировский	43 587	42 733	42 989	0,6	-1,4
Ленинский	40 567	39 296	39 107	-0,5	-3,6
Октябрьский	41 549	40 046	39 521	-1,3	-4,9
Советский	39 952	38 708	38 737	0,1	-3,0
Центральный	50 357	48 576	48 765	0,4	-3,2



Диаграммы 3,4.

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

Класс «эконом» еще долгое время будет превалировать на вторичном рынке. Программа переселения из ветхого и аварийного жилья была завершена, но в сравнении с объемами рынка не смогла оказать существенного влияния на смену структуры. Выбор многокомнатных квартир несколько выше, чем на первичном рынке, но их площадь редко превышает 100 кв.м.

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	40 667 (32 000 – 87 500)	-	54 555 (35 802 – 87 500)	41 085 (32 609 – 55 952)	35 172 (33 375 – 42 606)
Высокой ценности	56 060 (43 806 – 65 056)	-	56 060 (43 806 – 65 056)	-	-
Повышенной ценности	47 356 (35 802 – 87 500)	-	48 083 (35 802 – 87 500)	46 914 (38 750 – 52 500)	-
Средней ценности	39 821 (33 375 – 55 952)	-	-	41 356 (34 609 – 55 952)	35 172 (33 375 – 42 606)
Низкой ценности	38 912 (32 000 – 48 936)	-	-	38 912 (32 000 – 48 936)	-
<b>Вторичный рынок</b>					
г. Омск	42 593 (16 491 – 168 444)	111 500 (67 797 - 168 444)	60 981 (38 929 – 111 111)	43 629 (23 616 – 82 955)	38 723 (16 491 – 82 667)
Высокой ценности	57 949 (30 000 – 168 444)	111 500 (67 797 - 168 444)	63 762 (38 929 – 108 750)	50 158 (33 636 – 74 074)	45 601 (30 000 – 82 667)
Повышенной ценности	46 988 (25 667 – 111 111)	-	60 990 (39 691 – 111 111)	47 881 (26 724 – 82 955)	42 054 (25 667 – 73 171)
Средней ценности	39 790 (24 035 – 72 917)	-	52 286 (39 905 – 70 000)	42 746 (26 986 – 72 917)	37 479 (24 035 – 60 612)
Низкой ценности	36 878 (23 616 – 59 524)	-	-	39 631 (23 616 – 55 000)	35 347 (16 491 – 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.



**Правительство РФ собирается выделить 20 млрд рублей на программу «Ипотека и арендное жилье» в 2018 году. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень на полях Восточного экономического форума (ВЭФ).**

*«На уровне председателя правительства поддержано продолжение и финансирование в объеме 20 млрд рублей на будущий год программы приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье». Это чисто федеральные деньги, плюс [будет] софинансирование со стороны субъектов РФ на инфраструктуру — в первую очередь это будет социальная и внутриквартальная инфраструктура», — заявил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень.*

По данным <https://iz.ru>

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

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: 32 стр.*

*Стоимость аналитического отчета: 1 200 руб.*

*Заказать аналитический отчет:*

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

**Август 2017 г.**