



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 июнь 2017 г.

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

НАСЧЕТЫ
ПАРТНЕРЫ:

Недвижимость
Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado .RU

APPRAISER .RU
ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE .RU

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск июнь 2017 г.	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 06.17 (%)	Индекс к 12.16 (%)
Первичный рынок	40 653	0,1 ↑	0,4 ↑
Вторичный рынок	42 865	-0,6 ↓	-3,2 ↓

В Омске вновь снизили ставки по ипотечным кредитам

Официальная статистика, публикуемая Росреестром по Омской области говорит о продолжении фазы стагнации. По сравнению с июнем 2016 года, итоги июня 2017 года практически не показали изменений. Так, общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения увеличилось за год всего на 1,5%, а вот договоров приватизации жилья в их составе стало существенно меньше – по сравнению с июнем 16го объем приватизации снизился на 19,7%. Снизились и объемы ипотеки – в июне 2017 года зарегистрировано на 5,5% меньше записей, чем год назад.

Неожиданный для текущей экономической ситуации прирост отмечен для количества зарегистрированных договоров долевого участия – их стало больше на 8,9%.

Объем рынка после чистки от дублей и повторов в июне 2017 года составил 10 012 шт. Из них на первичном рынке было представлено 2 559 ofert, на вторичном – 7 453 шт.



График 1.

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

Июнь 2017 г.

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2** по данным ежемесячного мониторинга. В июне 2017 года на первичном рынке вновь отмечена положительная тенденция. Новостройки прибавили 0,1% к цене квадратного метра, а вторичка продолжает снижаться, показав за месяц -0,6%.



График 2.

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

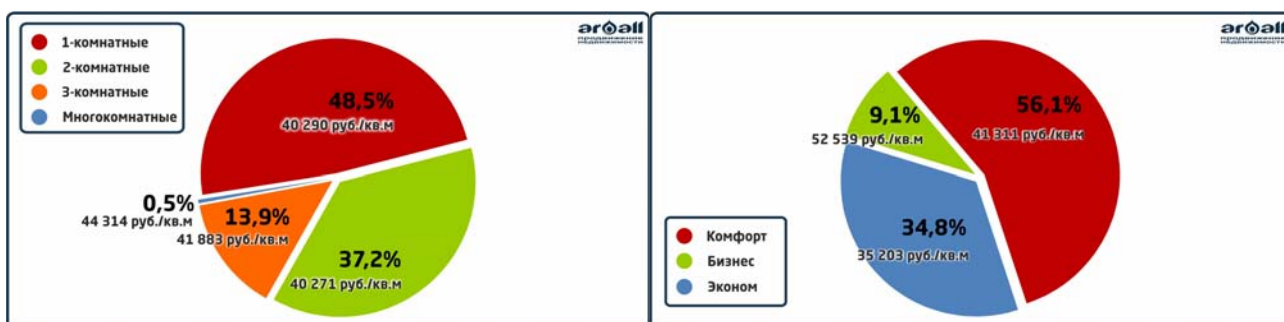
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Первичный рынок на протяжении всего второго квартала 2017 года показывает положительную тенденцию. В июне индекс прироста минимален – всего 0,1%, однако по итогам первого полугодия мы видим индекс со знаком «+» в размере 0,4%.

Таблица 1.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (июнь 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	Май 2017	Июнь 2017		
Омск	40 475	40 626	40 653	0,1	0,4
Кировский	39 420	38 665	38 619	-0,1	-2,0
Ленинский	35 002	34 569	33 938	-1,8	-3,0
Октябрьский	40 558	40 407	42 256	4,6	4,2
Советский	41 824	42 261	42 440	0,4	1,5
Центральный	42 682	42 294	43 019	1,7	0,8



Диаграммы 1,2.

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

Объем многокомнатных квартир на первичном рынке традиционно минимален – всего 0,5%. При этом необходимо учесть тот факт, что ряд объектов большой площадью предлагаются как квартиры свободной планировки, фактически имеющие возможность быть спланированными под многокомнатное жилье. Однако, это остается, как правило, на усмотрение будущих собственников.

По-прежнему на рынке отсутствуют предложения класса «элита» - застройщики предлагают все больше объектов комфорт-класса, а класс «эконом» занял всего чуть более трети рынка, при этом существенная доля подобных объектов участвуют в программе переселения из ветхого и аварийного жилья, а значит не попадают на первичный открытый рынок.

Июнь 2017 г.

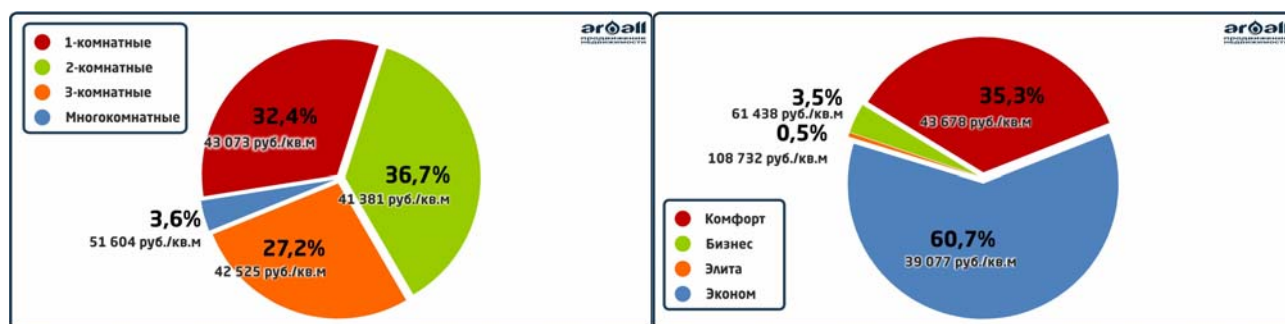
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке отмечается продолжающаяся тенденция к снижению цен. Учитывая сменившийся тренд на первичном рынке, можно рассчитывать на переход из зоны снижения в зону плавного роста и на вторичке.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (июнь 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	Май 2017	Июнь 2017		
город Омск	44 259	43 119	42 865	-0,6	-3,2
Кировский	43 587	43 653	43 073	-1,3	-3,8
Ленинский	40 567	40 164	39 297	-2,2	-3,1
Октябрьский	41 549	40 191	40 194	0,0	-3,3
Советский	39 952	38 876	38 659	-0,6	-3,2
Центральный	50 357	49 212	49 331	0,2	-2,0



Диаграммы 3,4.

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

На вторичном рынке представлено не более 4% объектов классов повышенной комфортности, из которых всего 0,5% отнесены к наивысшему – элитному классу. По-прежнему более половины рынка относят к классу «эконом», чему способствует массовая застройка подобным жильем в середине XX века. Благодаря строительству объектов класса «комфорт» в последнее десятилетие, этот класс постепенно оттягивает на себя долю на рынке, однако, пока все равно остается на втором месте по объему рынка.



Владимир Стрельцов, министр строительства и ЖКК Омской области

— Рынок диктует свои условия. Сейчас у нас не продано порядка 200 тысяч квадратных метров жилья, это более 3 тысяч квартир, или четвертая часть от построенного в 2016 году многоквартирного жилья. В прошлом году было введено 780 тысяч квадратных метров, в этом мы ставим себе план 720 тысяч квадратных метров. Надеюсь, ситуация выровняется (Цитата «Омскрегион»).".

По данным www.om1.ru

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	40 653 (30 985 – 87 500)	-	52 939 (35 714 – 87 500)	41 311 (30 985 – 67 606)	35 203 (33 375 – 46 667)
Высокой ценности	55 937 (43 806 – 65 056)	-	55 937 (43 806 – 65 056)	-	
Повышенной ценности	47 553 (35 714 – 87 500)	-	52 169 (43 733 – 87 500)	46 891 (50 995 – 52 917)	46 667 (46 667 – 46 667)
Средней ценности	40 195 (30 985 – 67 606)	-	43 733 (35 714 – 43 733)	42 912 (30 985 – 67 606)	36 681 (33 375 – 42 606)
Низкой ценности	42 712 (40 198 – 48 936)	-	-	42 712 (40 198 – 48 936)	-
Вторичный рынок					
г. Омск	42 865 (17 995 – 168 836)	108 732 (75 000 – 168 836)	61 438 (34 904 – 101 667)	43 678 (25 000 – 93 548)	39 077 (17 995 – 82 667)
Высокой ценности	59 897 (27 692 – 168 444)	108 732 (75 000 – 168 836)	63 844 (29 904 – 108 750)	50 443 (33 636 – 93 548)	48 239 (27 692 – 82 667)
Повышенной ценности	47 264 (22 407 – 101 111)	-	61 664 (43 878 – 101 111)	48 549 (25 862 – 82 955)	42 193 (22 407 – 73 171)
Средней ценности	39 720 (24 417 – 70 303)	-	53 147 (40 667 – 70 000)	42 383 (27 910 – 70 303)	37 722 (24 417 – 61 404)
Низкой ценности	37 387 (18 182 – 59 524)	-	-	40 073 (25 000 – 54 545)	35 754 (18 182 – 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.

САКРН РГР: Репин М.А., Нежевлева А.И.

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