

areall

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Омским Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



ОМСКИЙ
СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



СИБИРСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
СИБАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, август 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ Город55 APPRAISER RU ОЦЕНЩИК.РУ



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.omeks.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (август 2014 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ИЮЛЕ 2014 ГОДА

В **Таблице 1** опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о количестве введенного жилья в Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в июне 2014 года.

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-июле 2014 г. по данным Омскстата

2014 г.	Введено общей площади (кв. м)		В % к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	30 661	14 657	169,2	136,7
Февраль	14 616	8 809	48,9	60,2
Март	52 388	17 918	129,0	132,6
Апрель	31 977	11 498	194,6	94,9
Май	30 954	10 680	68,3	82,3
Июнь	71 341	18 713	101,2	82,2
Июль	23 565	11 298	93,4	62,7

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав на недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д.). В **Таблице 2** представлены данные за ноябрь 2013 г.- июль 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за ноябрь 2013–июль 2014 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	Ноябрь 2013	Декабрь 2013	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014	Апрель 2014	Май 2014	Июнь 2014	Июль 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	28 399	35 944	19 424	25 791	27 933	36 024	29 636	35 139	32 989
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	12 024	14 831	8 291	10 862	10 982	14 482	13 228	11 929	12 119
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 083	9 585	5 387	7 274	8 062	9 625	10 355	10 257	10 537
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 082	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 557	3 637	3 516

Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первое полугодие 2014 года.

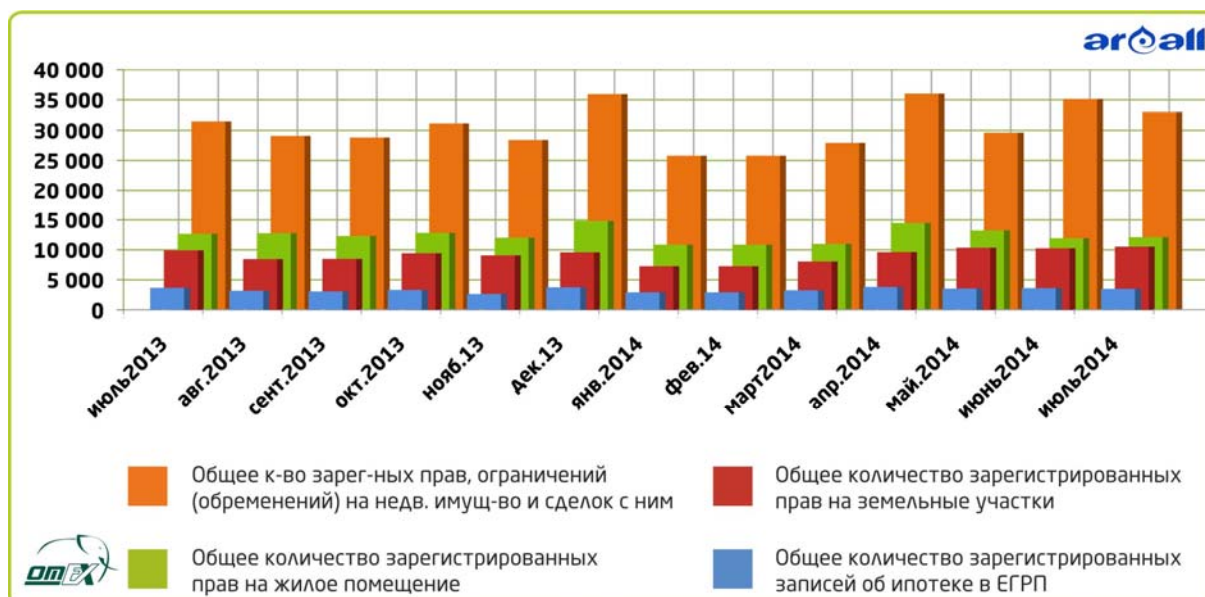


Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июль 2013 – июль 2014 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (ИЮЛЬ 2014 Г.). ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

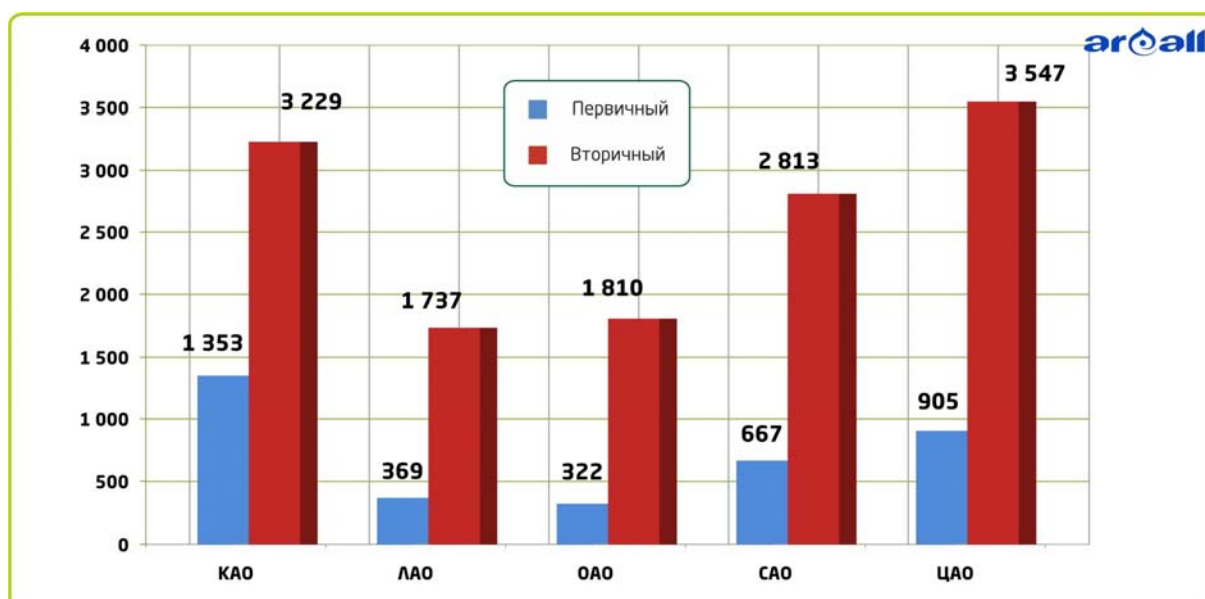


Диаграмма 2.

Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В августе после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 752 oferty о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам августа 2014 года показал объем в 3 616 oferty, а вторичный рынок достиг уровня в 13 136 шт.

На **Диаграмме 2** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в активно застраиваемой в последние годы левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 353 шт. (37,4% всего рынка), 25% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 18,4% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 10,2 и 9%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 547 шт. (27 % рынка). Догоняет его по количеству предлагаемой на продажу вторички Кировский округ - 24,6% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,4%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,2% и 13,8% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на первичном и вторичном рынках в текущем году отражена на **Графике 1**.

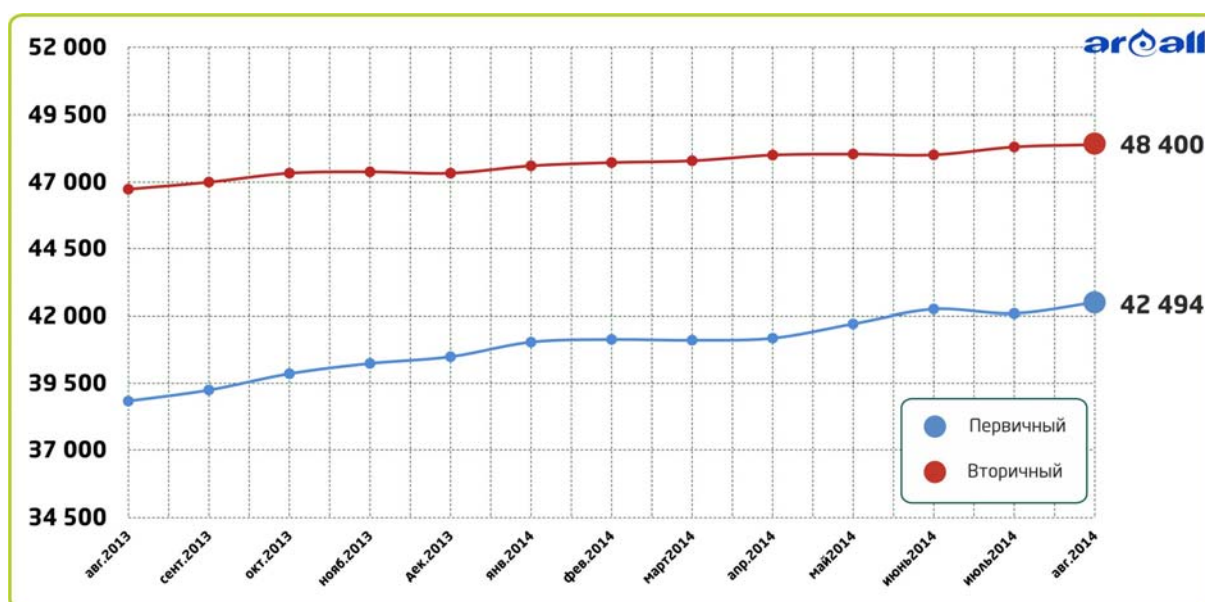


График 1.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

На вторичном рынке в августе отмечено средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску – плюс 88 руб./кв.м. На первичном повышение гораздо более ощутимо – плюс 404 руб./кв.м. В большей степени это связано с приближением к сдаче большого количества объектов, что ведет к удорожанию стоимости 1 кв.м. При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам августа отмечен на уровне 42 494 рублей, а вторичного рынка – до 48 400 рублей за 1 кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

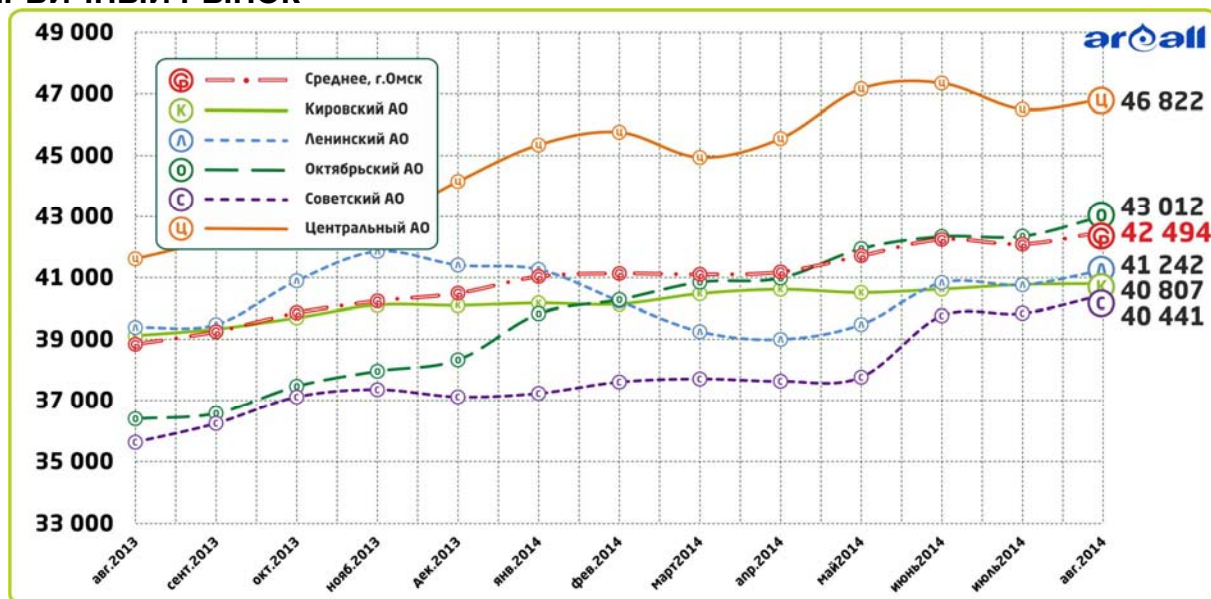


График 2.

Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

На первичном рынке во всех пяти административных округах отмечено повышение средней цены квадратного метра. В Октябрьском округе прирост составил 665 руб./кв.м, что является лидирующим показателем по итогам августа. Следом за ним на 597 руб./кв.м подорожал 1 кв.м. в Советском округе. Прирост в Ленинском АО составил 476 руб./кв.м. В Центральном – плюс 318 руб./кв.м. В Кировском округе стоимость выросла незначительно в пределах погрешности – всего на 30 руб./кв.м.

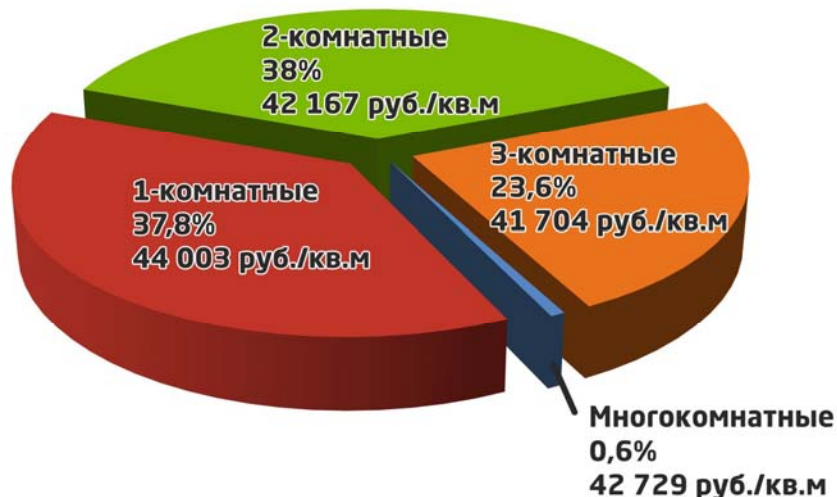
Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам августа остается Центральный АО. Цена 1 кв.м. выросла до 46 504 рубля. В Октябрьском АО по итогам августа 2014 года установилась средняя цена по округу чуть выше среднегородской – 43 012 руб./кв.м. В Кировском и Ленинском округах средняя цена 1 кв.м. находится примерно на одном уровне – 40 807 руб./кв.м и 41 242 руб./кв.м соответственно. Самым «дешевым» по итогам августа 2014 года стал Советский АО – 40 441 руб./кв.м.

Таблица 3.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (август 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Июль 2014	Август 2014		
город Омск	40 492	42 090	42 494	1,0	4,9
Кировский	40 576	40 777	40 807	0,1	0,6
Ленинский	41 911	40 765	41 242	1,2	-1,6
Октябрьский	38 332	42 347	43 012	1,6	12,2
Советский	37 516	39 844	40 441	1,5	7,8
Центральный	44 153	47 351	46 822	-1,1	6,0

На **Диаграмме 3** представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат.

**Диаграмма 3.**

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2014 г.

37,8% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (44 003 руб./кв.м). Чуть больше представлено двухкомнатных квартир – 38% всего рынка. Почти четверть рынка (23,6%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,6%. При этом, однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом у покупателей, поскольку являются наиболее доступными из расчета полной цены объекта, наиболее ликвидными с точки зрения дальнейшей перепродажи и наиболее эффективны с точки зрения финансового вложения для получения прибыли – например, сдачи в аренду.

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт». Однако, по-прежнему существенную долю рынка занимает жилье «эконом-класса», как наиболее доступное. Тем временем «элитный» сегмент жилой недвижимости в новостройках остается незаполненным. Спрос на такие объекты невелик, однако, полное отсутствие проектов высочайшего уровня качества ухудшает общий фон на рынке строительства жилья.

**Диаграмма 4.**

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, август 2014 г.

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 13,9% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 46 565 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 17,2% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 41 464 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 68,9%, а средняя цена «квадрата» - 41 195 руб./кв. м.

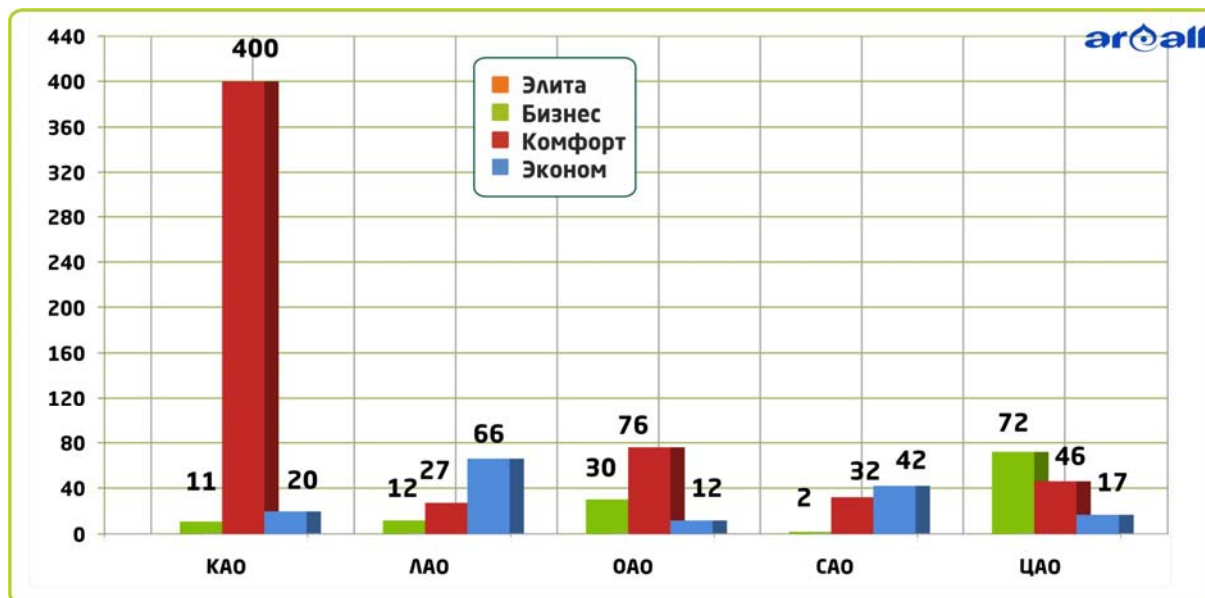


Диаграмма 5.

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), август 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На **Графике 3** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

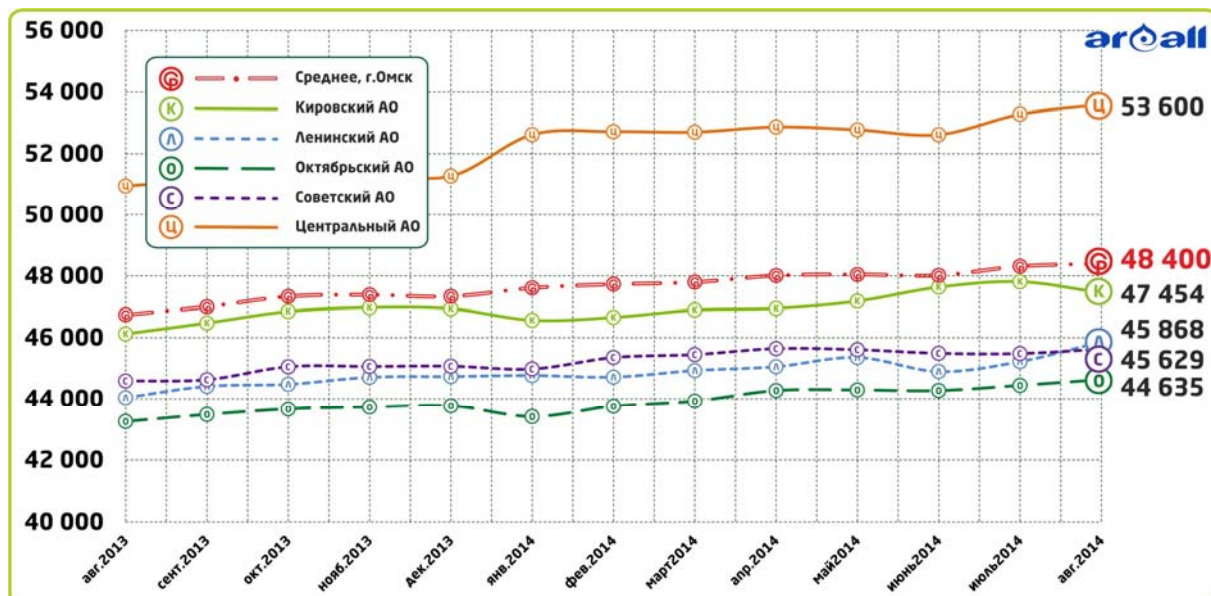


График 3.

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

По итогам августа на вторичном рынке в целом по городу отмечено повышение средней цены 1 кв.м на 88 руб./кв.м. При этом в одном из пяти округов зафиксирован отрицательный прирост: минус 356 рублей за 1 кв.м. в Кировском АО. В Советском и Октябрьском АО в августе примерно сопоставимо

выросли цены – на 145 и 188 руб./кв.м. В Центральном АО цена выросла на 319 руб./кв.м. Самый большой прирост зафиксирован в Ленинском округе – плюс 645 руб./кв.м.

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв.м в среднем по округу в 53 600 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 47 454 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Советском округе – 45 629 руб./кв.м. В Ленинском АО 1 кв.м в среднем стоит 45 868 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 44 635 руб./кв.м

Таблица 4.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (август 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Июль 2014	Август 2014		
город Омск	47 336	48 312	48 400	0,2	2,2
Кировский	46 935	47 810	47 454	-0,7	1,1
Ленинский	44 732	45 223	45 868	1,4	2,5
Октябрьский	43 771	44 447	44 635	0,4	2,0
Советский	45 072	45 484	45 629	0,3	1,2
Центральный	51 273	53 281	53 600	0,6	4,5

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.

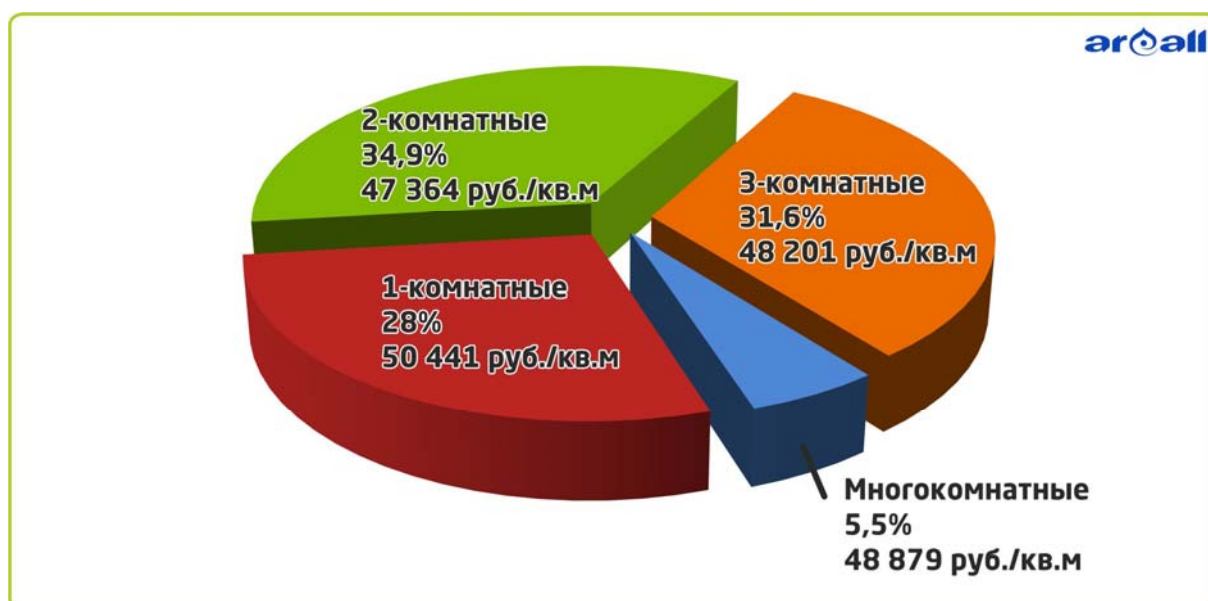


Диаграмма 6.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2014 г

Доля многоквартирных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,5%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке– 28%, 34,9%, 31,6% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,4% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 101 221 рубль за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,9% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября– 65 230 рубль. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,9% со средней ценой 49 115 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами типа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 62,8% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 758 руб./кв. м.

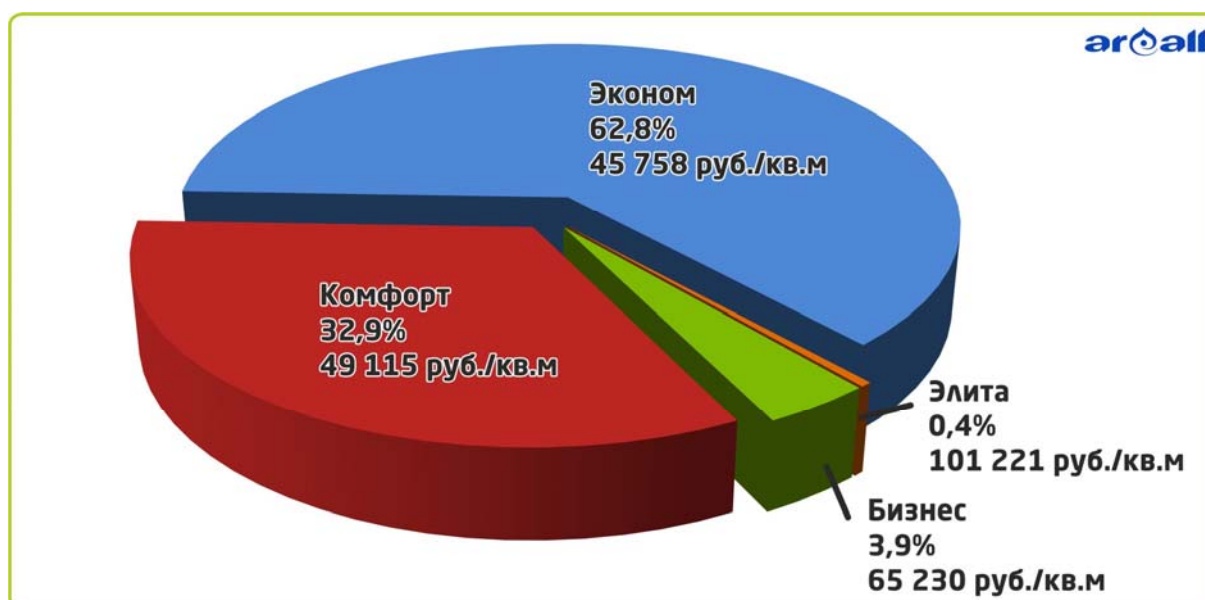


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2014 г.

На **Диаграмме 8** представлено соотношение объемов рынка в зависимости от класса качества жилья в распределении по административным округам г. Омска. Наибольшая концентрация домов класса «эконом» представлена в Советском АО, активно застраиваемом «хрущевками» и «сталинками», впоследствии не подвергавшимися капитальному ремонту, а также в Центральном АО, который является самым большим по площади округом города и обладает самым большим жилищным фондом г. Омска. Наибольшее количество квартир класса «эконом» представлено в Кировском АО, что обусловлено тем фактом, что Левобережье активно застраивалось в постперестроечный период и продолжает застраиваться по сей день. Квартиры в новых домах гораздо более просторные и комфортные для проживания, нежели объекты класса «социал». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположены и все объекты класса «элита».

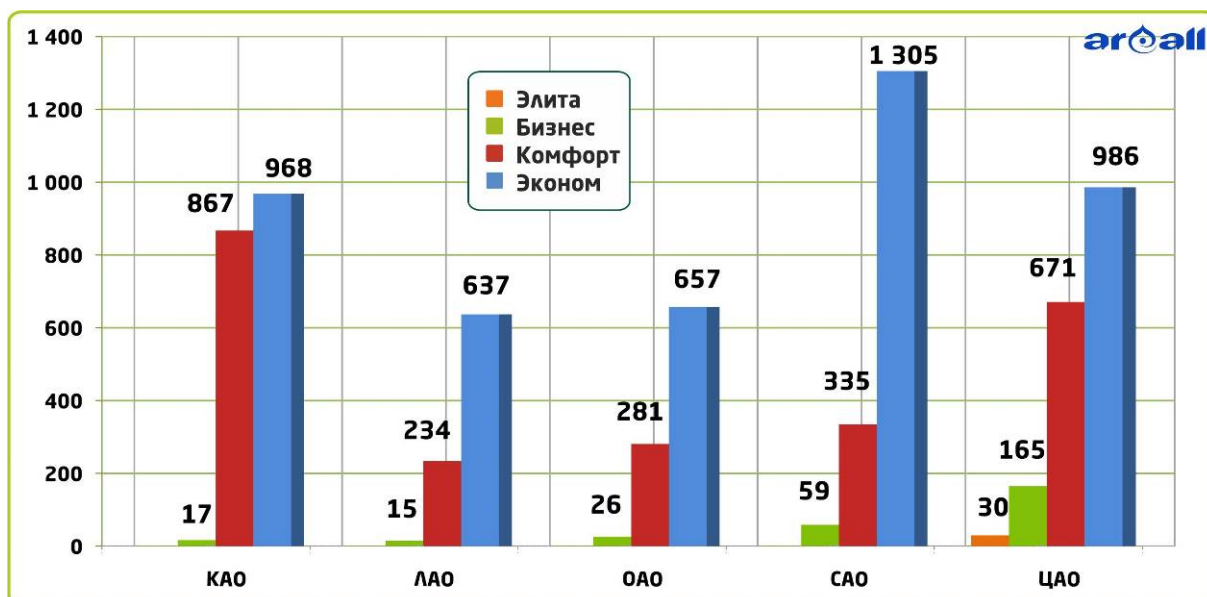


Диаграмма 8.

Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), август 2014 г.

С использованием материалов интернет-сайтов:
<http://www.omskrielt.com;>
<http://www.omskstat.ru;>
<http://www.gorod55.ru;>
[http://www.rgr.ru.](http://www.rgr.ru;)

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР