

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

ИЮЛЬ 2013 ОМСК



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИЮЛЬ 2013 Г.

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2013 ГОДА



Зыкова
Анна Игоревна

аналитик
ООО «ОМЭКС»

Летом на рынке недвижимости наступает традиционный период летнего «затишья». Отпускная пора, как правило, снижает активность спроса до минимума. Уже в мае было отмечено снижение количества операций с жилыми помещениями, зарегистрированных Росреестром.

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 январе-июне 2013 года.

Таблица 1

Ввод в эксплуатацию жилья в июне 2013 г. по данным Омкстата

2013 г.	Введено общей площади (кв. м)		В% к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Июнь	70 519	22 775	В 2,4 р.	77,9
Январь-июнь	220 878	86 721	93,6	71,2

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав не недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т.д.). В Таблице 2 представлены данные до января 2013 г. включительно.

Таблица 2

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за август 2012 - май 2013 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	авг.12	сен.12	окт.12	ноя.12	дек.12	январь.13	фев.13	мар.13	апр. 13	май 13
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	43 266	35 098	38 350	35 094	38 144	23 330	30 554	28 772	33 547	25 653
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	16 012	13 311	14 229	12 971	14 865	9 455	12 249	12 136	13 510	10 754
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	10 926	7 888	9 025	8 146	8 249	5 454	7 747	7 715	9 904	7 088
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 753	3 443	3 586	3 004	3 581	1 748	2 466	2 880	3 106	3 231

Опубликованные за май 2013 г. данные о сделках с недвижимостью позволяют сделать вывод, что после январского зстоя, рынок начинает «разогреваться» и повышение количества сделок в феврале вполне ожидаемо. Анализируя статистику прошлых лет, закономерным является повышение сделок в течение первых 3-4 месяцев года.



Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за апрель 2012 - май 2013 гг. (руб./кв. м)

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (ИЮНЬ 2013 Г.) ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

После очистки от экстремальных значений объем выборки составил 17 775 оферт. Отдельно на первичном рынке этот показатель составил 2 870 шт., что меньше чем в мае на 163 oferty. Зато на вторичном рынке ситуация отмечается увеличением количества квартир. Всего количество предложений составило 14 905 шт., что превысило уровень мая на 373 oferty.

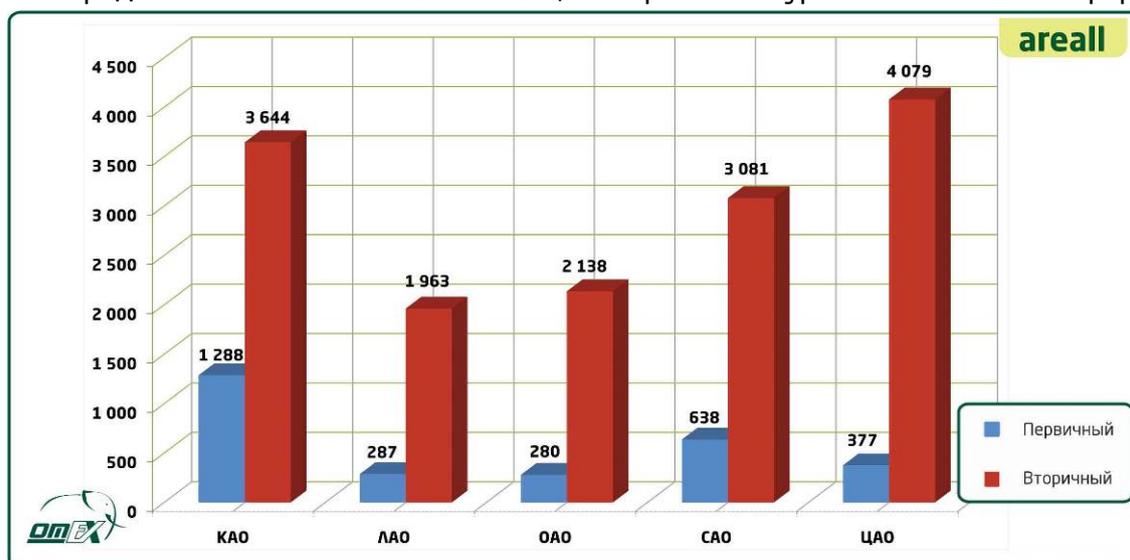


Диаграмма 2.

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

На Диаграмме 2 представлено количество объектов жилой недвижимости, представленных в разрезе первичного и вторичного рынков по округам города Омска. Наибольшее количество новостроек традиционно предлагается к продаже в Кировском АО - 1 288 шт. (44,9% всего рынка), среди квартир «вторички» наибольшее количество объектов сосредоточено в Центральном АО - 4 079 объектов (27,7% рынка). На первичном рынке доли распределились следующим образом: в Советском АО - 638 объект (22,2% рынка), в Центральном - 377 квартир (13,1% всех объектов «первички»), в Ленинском - 287 шт. (10% рынка), а наименьшее количество объектов на первичном рынке представлено в Октябрьском административном округе - 280 квартир (всего 9,7% рынка). Самым малочисленным на вторичном рынке является Ленинский округ - 1 963 объекта (13,2% рынка). Октябрьский округ представлен на рынке немногим больше - 14,3% (2 138 объектов), Советский округ - 3 081 квартир (20,7 % рынка), Кировский АО - 3 644 шт. (24,4% рынка).

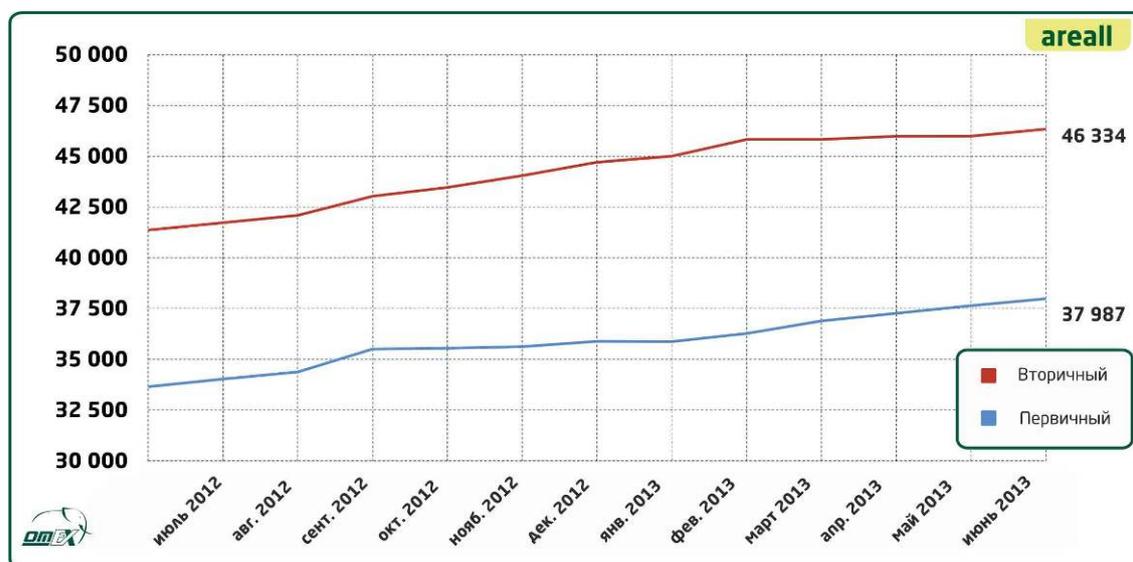


График 1

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

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

В июне 2013 года как на первичном, так и на вторичном рынке, зафиксировано повышение стоимости 1 кв. м. Среди новостроек в целом за месяц цена «квадрата» возросла на 343 рубля, достигнув показателя 37 987 руб./кв. м в среднем по городу, а на вторичном рынке на 345 рублей и в среднем за квадрат стоимость выросла до уровня 46 333 руб./кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

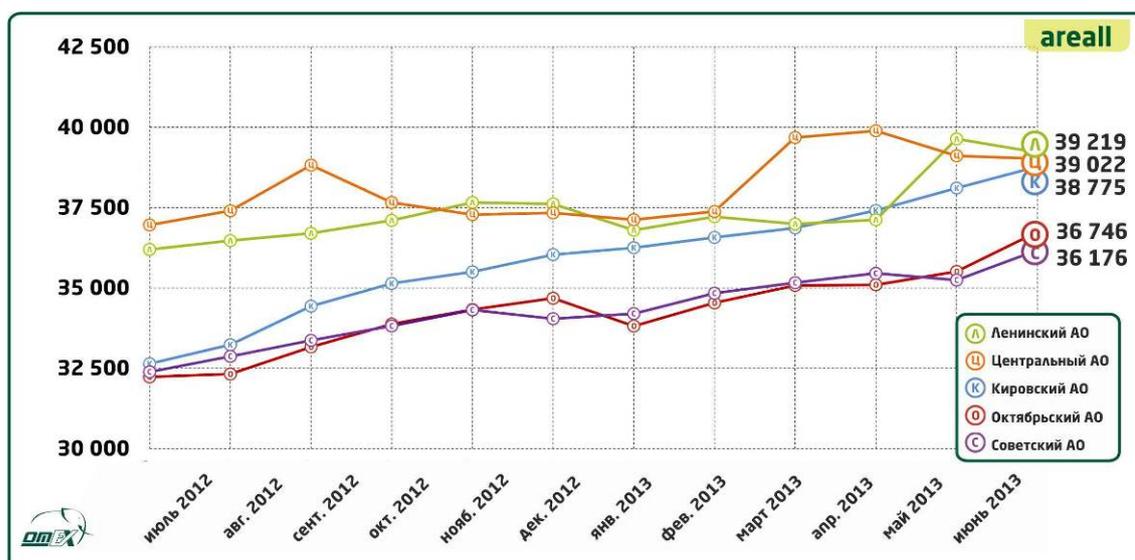


График 2

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

На Графике 2 представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на первичном рынке жилья в административных округах города:

На первичном рынке г. Омска отмечено небольшое снижение стоимости в двух из пяти административных округов. В Ленинском АО средняя стоимость «квадрата» опустилась на 422 рубля (составив 39 219 руб./кв. м), а в Центральном АО цена 1 кв. м. достигла 39 022 руб./кв. м, опустившись на 91 рубль. При этом в остальных округах города тенденция отмечена положительная. Самыми активными стали скачки на рынке Октябрьского и Советского АО - + 1 233 руб./кв. м за месяц в ОАО, а в целом средняя стоимость 1 кв. м. составила 36 746 руб./кв. м), в Советском +930 руб. (и составила 36 176 руб. за «квадрат»). В Кировском АО прирост стоимости не такой существенный, стоимость «квадрата» увеличилась на 666 руб., составив 38 775 руб./кв. м.

Таблица 3

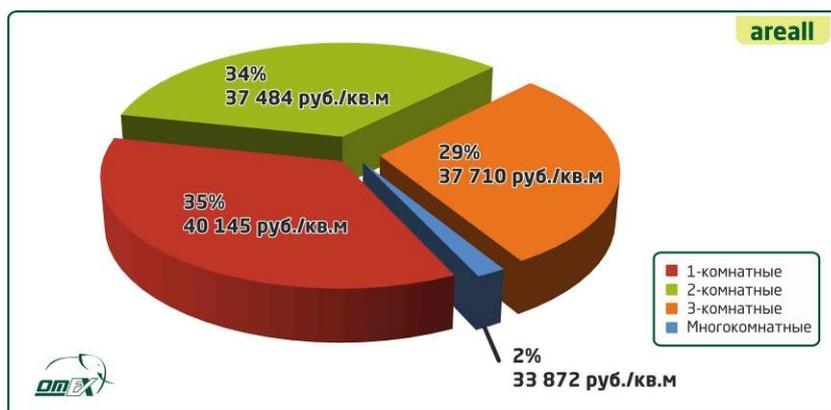
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (июнь 2013 г.)

Округ	текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	+0,91
Кировский	+1,75
Ленинский	-1,06
Октябрьский	+3,47
Советский	+0,16
Центральный	-0,23

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, июнь 2013 г.

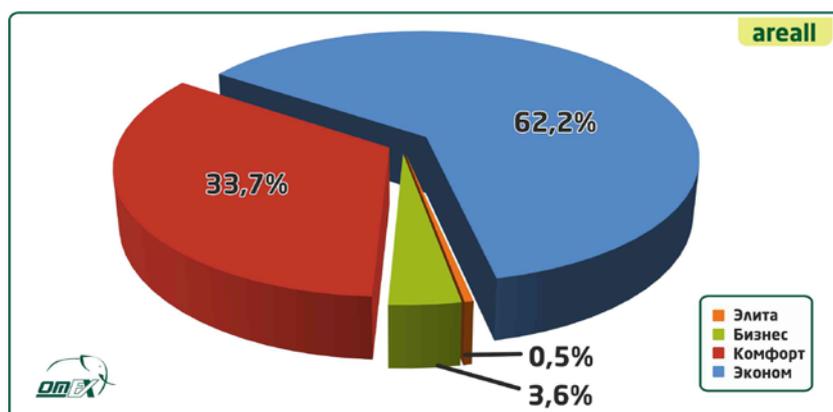


Как видно из Диаграммы 3, примерно в равных долях представлены на первичном рынке одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, причем если стоимость двух- и трехкомнатных квартир сопоставима - 37 484 руб./кв. м для «двушек» и 37 710 руб./кв. м для «трешек», то для однокомнатных квартир этот показатель чуть выше - 40 145 руб./кв. м. А наименьшее количество квартир к продаже предлагается среди многокомнатных квартир (с количеством комнат более трех) - всего 2%, и для них же характерен самый низкий ценник за 1 кв. м. - 33 872 руб./кв. м.

На основе Единой классификации многоквартирных жилых домов в Омске была проведена классификация первичной и вторичной недвижимости, что привело к разделению всех домов города Омска на классы качества «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элита».

Диаграмма 4

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья



На первичном рынке к классу «элита» отнесено 1,5% доли на рынке. При этом средняя стоимость 1 кв. м среди таких объектов составляет 62 672 руб./кв. м. Квартиры в домах класса «бизнес» занимают 4,8% первичного рынка со стоимостью 45 949 руб./кв. м. Квартиры более низкого класса качества занимают большую часть рынка новостроек. Как и на вторичном рынке, более половины объектов (59%) на продаже относятся к классу «эконом», средняя стоимость квадратного метра 37 188 руб./кв. м. Класс комфорт составляет 34,7%, а средняя стоимость «квадрата» - 39 544 руб./кв. м.

Как показывает статистика, на первичном рынке на продаже преобладают объекты класса «комфорт» и «эконом». Разнообразие наблюдается только в Центральном округе, где можно встретить объекты и «элиты» и «бизнес-класса». При этом в основном в застройке города отмечены объекты класса «эконом». Это, как правило, квартиры небольших площадей с отделкой «под ключ».

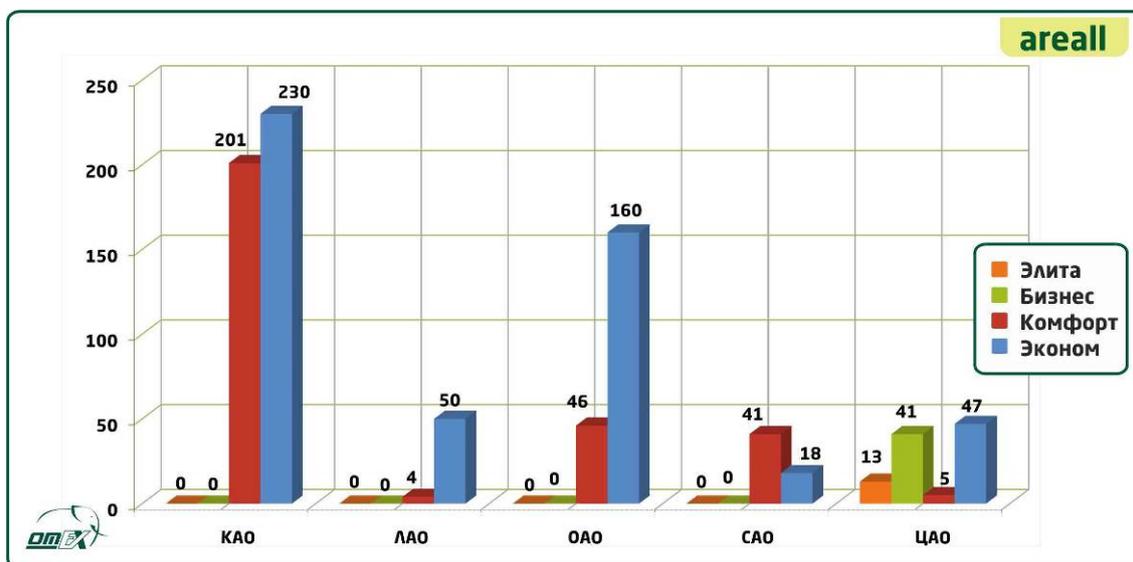


Диаграмма 5

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), июнь 2013 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

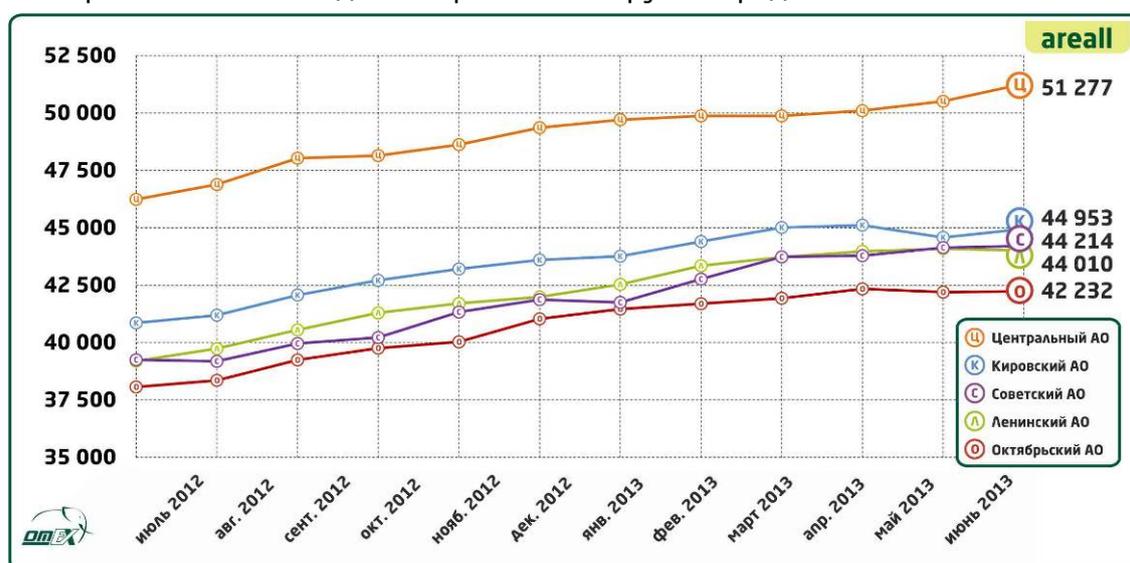


График 3

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

На вторичном рынке также один округ показал отрицательную тенденцию развития рынка. Им стал Ленинский округ, снизившись на 83 руб./кв. м до 44 010 руб./кв. м. В Центральном АО отмечен самый большой прирост для вторичного рынка - плюс 762 руб./кв. м, а в целом стоимость квадратного метра возросла до 51 277 руб./кв. м. Менее активно развивался рынок в Кировском АО - за месяц прибавил 375 рублей за 1 кв. м, а в среднем стоимость составила 44 953 руб./кв. м. В Советском стоимость выросла на 77 руб./кв. м, что привело к стоимости 44 214 руб./кв. м. В Октябрьском административном округе стоимость составила 42 232 руб./кв. м, увеличившись за месяц лишь на 34 руб./кв. м.

Таблица 4

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (июнь 2013 г.)

Округ	текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	+0,75
Кировский	+0,84
Ленинский	-0,19
Октябрьский	+0,08
Советский	+0,18
Центральный	+1,51

Наряду с исследованием динамики рынка, изучение его структуры позволяет наиболее точно квалифицировать объект недвижимости как товар. Аналитиками РГР наиболее эффективным признан 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. Результаты анализа рынка вторичного жилья по качественным характеристикам объектов жилой недвижимости представлены на Диаграммах 6, 7.

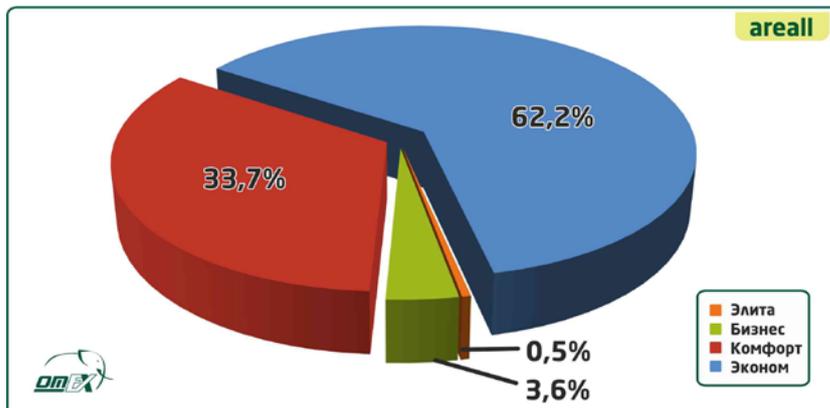
Диаграмма 6
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, июнь 2013 г



На вторичном рынке (Диаграмма 6) количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном - 6,5%. Количество двух- и трехкомнатных квартир - 34 и 31,5% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир - 28%, но при этом традиционно за квадратный метр однокомнатных квартир самая высокая цена - 48 040 руб./кв. м. «Квадрат» двух- и трехкомнатных квартир, как и на первичном рынке, стоит примерно одинаково - 45 625 руб./кв. м и 45 869 руб./кв. м соответственно. С многокомнатными квартирами несколько иная ситуация, нежели на первичном рынке. Поскольку в большинстве случаев многокомнатные квартиры расположены в домах повышенной комфортности - классов «бизнес» и «элита», на вторичном рынке средневзвешенный показатель удельной стоимости 1 кв. м сопоставим с ценами квартир меньшей комнатности.

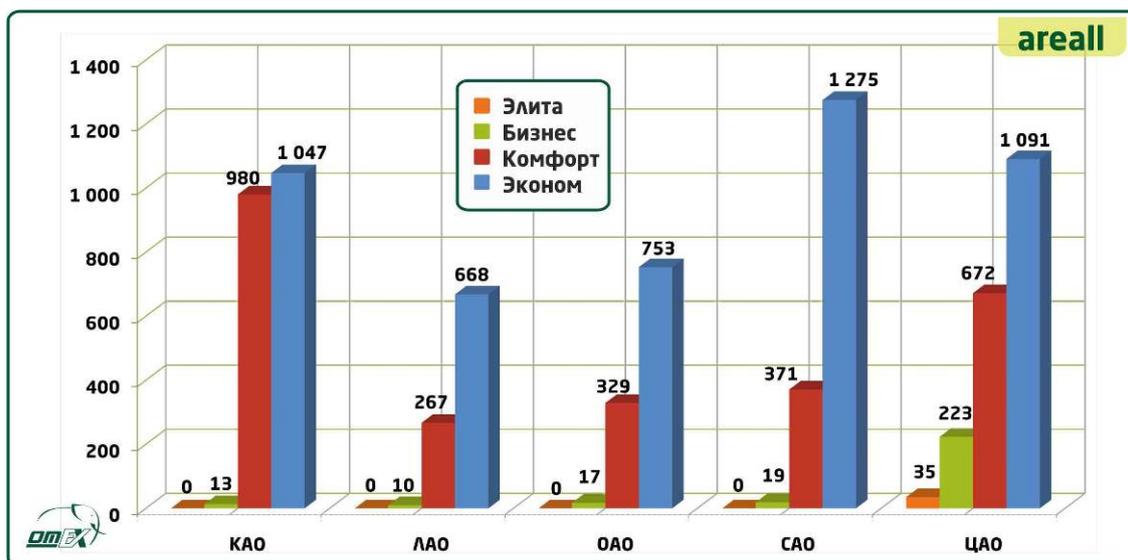
Диаграмма 7

Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием средневзвешенной цены предложения 1 кв. м, июнь 2013 г.



Класс «элита» на вторичном рынке составляет 0,5% от общего объема предложений. При этом цена предложения 1 кв. м таких объектов составляет 81 559 руб./кв. м. Квартиры в домах класса «бизнес» занимают 3,6% вторичного рынка и предлагаются по цене 59 569 руб./кв. м. Более 50% рынка вторичного жилья составляют квартиры более низкого класса - 62,2% и относятся к классу «эконом», средняя стоимость квадратного метра 43 764 руб./кв. м. Класс комфорт составляет 33,7%, а средняя стоимость «квадрата» - 46 551 руб./кв. м.

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 подвергавшимся 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 «комфорт» 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 «эконом». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположено и подавляющее количество объектов класса «элита».

**Диаграмма 8**

Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), июнь 2013 г.

В июне 2013 года мы впервые запустили в действие классификацию многоквартирных жилых домов-новостроек. Ранее была собрана и проанализирована информация о строящихся и недавно сданных домах г.Омска, что позволило присвоить каждому из домов класс качества. В Таблице 7 сведены показатели по офертам (публичным предложениям о продаже квартир), которые имеют адресную привязку к конкретным домам первичного рынка, благодаря чему представленная аналитика имеет разделение на классность не только для вторичного рынка, но и для первичного.

Таблица 7

Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв. м)
в отдельных сегментах рынка жилой недвижимости г. Омска (июнь 2013 г.)

АО	Класс	Первичный рынок		Класс	Вторичный рынок	
		Кол-во предложений, шт.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м		Кол-во предложений, шт.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м
г.Омск	Г.Омск	856	39 284	Г.Омск	14 905	46 334
Кировский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	13	64 910
	Комфорт	201	39 998	Комфорт	980	45 806
	Эконом	230	38 010	Эконом	1 047	42 932
Ленинский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	10	51 618
	Комфорт	4	45 182	Комфорт	267	44 498
	Эконом	50	39 162	Эконом	668	44 086
Октябрьский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	17	57 269
	Комфорт	46	35 840	Комфорт	329	44 473
	Эконом	160	35 580	Эконом	753	40 521
Советский	Элита	0	-	Элита	0	0
	Бизнес	0	-	Бизнес	19	64 924
	Комфорт	41	40 779	Комфорт	371	45 756
	Эконом	18	43 948	Эконом	1 275	43 139
Центральный	Элита	13	62 672	Элита	35	81 559
	Бизнес	41	45 949	Бизнес	223	59 314
	Комфорт	5	43 095	Комфорт	672	50 012
	Эконом	47	35 262	Эконом	1 091	47 095

ВЫВОДЫ

За период всего первого полугодия 2013 года объем предложений на рынке жилья существенно сократился. Цены постепенно росли, однако не так значительно, как в течение 2012 года. Однако важно отметить, что в части округов, как на первичном, так и на вторичном рынке наблюдается снижение стоимости вместо роста, который отмечался практически ежемесячно в течение последних двух лет, а те округа, которые все-таки «выросли» в средней стоимости 1 кв. м, приросли на сравнительно небольшие величины. Такая тенденция сохраняется уже второй месяц подряд.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com>;

<http://www.omskstat.ru>;

<http://www.gorod55.ru>;

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

Коллектив соавторов:

Максим Репин, САРН

Анна Зыкова, САРН

Алиса Жилкина, САРН