

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

**areall**

Коллектив соавторов:

Максим Репин, САКРН РГР

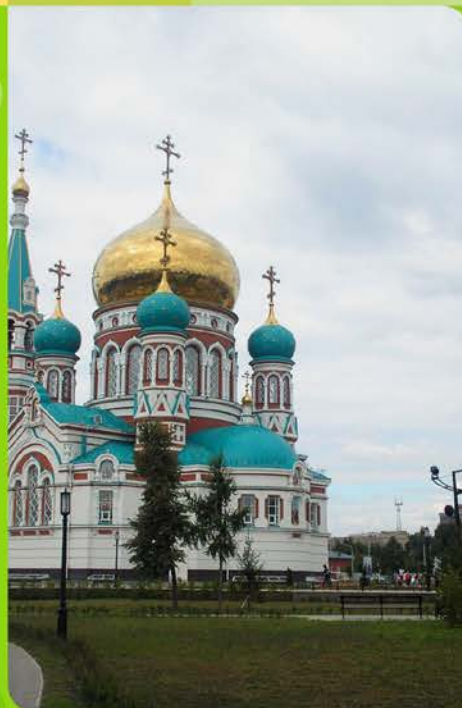
Анна Зыкова, аналитик ООО «ОМЭКС»

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

100%

38%



20%

**АВГУСТ 2013 ОМСК**



# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (август 2013 г.)

## ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2013 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 январе-июле 2013 года

*Таблица 1.  
Ввод в эксплуатацию жилья в январе-июле 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
Январь	18 116	10 719	38,5	86,3
Февраль	28 876	14 621	40,4	72,9
Март	40 608	13 515	125,7	50,2
Апрель	16 432	12 114	95,9	72,1
Май	45 327	12 977	126,6	79,6
Июнь	70 519	22 775	В 2,4 р.	77,9
Июль	25 241	18 022	28,8	116,1
Январь-июль	246 119	104 743	76,0	76,3

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 июля 2013 г. включительно.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за октябрь 2012 – июль 2013 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	окт.12	ноя.12	дек.12	янв.13	фев.13	мар.13	апр.13	май.13	июн.13	июл.13
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	38 350	35 094	38 144	23 330	30 554	28 772	33 547	25 653	26 459	31 491
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	14 229	12 971	14 865	9 455	12 249	12 136	13 510	10 754	10 967	12 667
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 025	8 146	8 249	5 454	7 747	7 715	9 904	7 088	7 982	9 916
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 586	3 004	3 581	1 748	2 466	2 880	3 106	3 231	2 736	3 687

Летний период 2013 года, в частности июнь и июль, не отличились резким спадом активности на рынке недвижимости. Что касается сделок с жильем, в течение всего года сохраняется довольно стабильная ситуация, и летние месяцы не отличились снижением. Хотя, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, уровень сделок стал ниже – в январе-июле 2013 года в среднем количество сделок с недвижимостью, зарегистрированных Росреестром, было выше на 2-3 тысячи рублей.

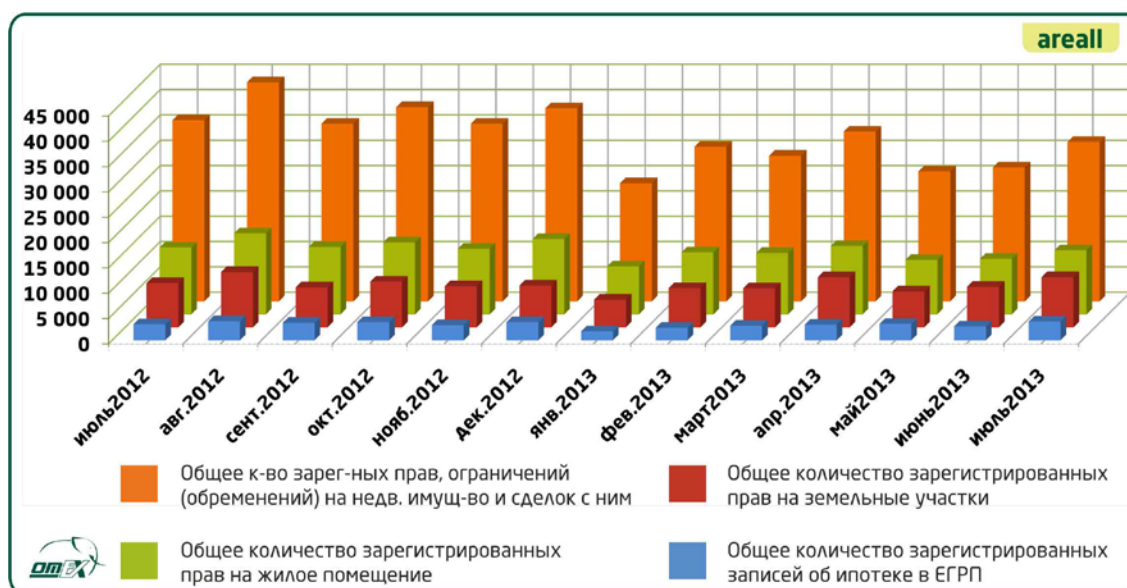


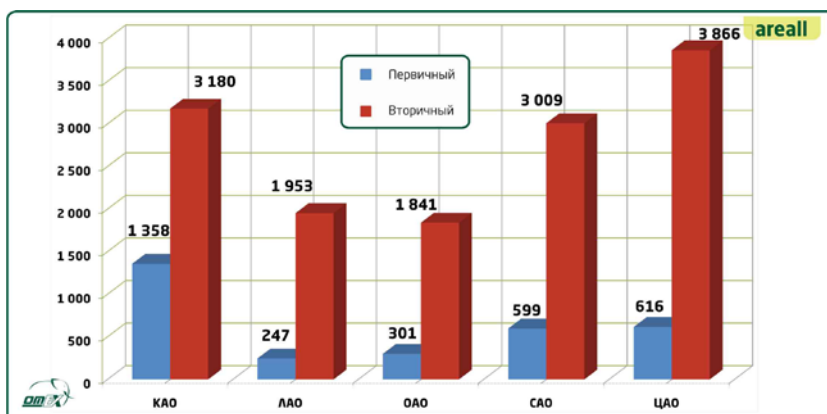
Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июль 2012 – июль 2013 гг.

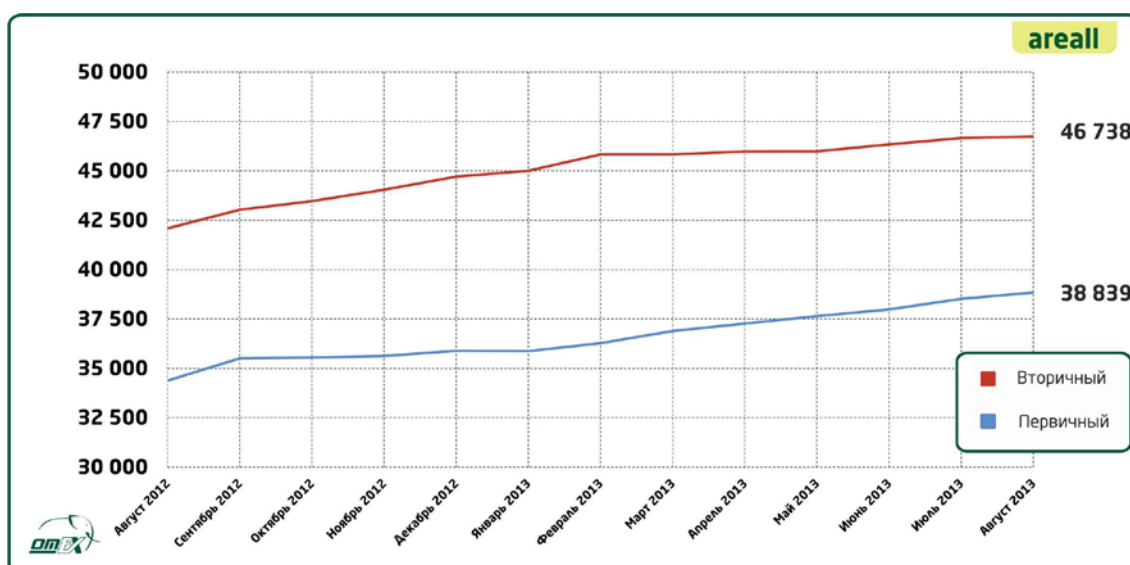
## РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА, АВГУСТ 2013 Г. ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

В августе 2013 года количество уникальных объектов, предлагаемых к продаже на первичном рынке после очистки от дублей и повторов, составило 3 121 шт., а на вторичном рынке – 13 849 объектов.

**Диаграмма 2.**  
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, 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 – 1 358 шт. (43% всего рынка), среди квартир «вторички» наибольшее количество объектов сосредоточено в Центральном АО – 3 866 объектов (28% рынка). На первичном рынке доли распределились следующим образом: в Советском АО – 599 объектов (19% рынка), в Центральном – 616 квартир (20% всех объектов «первички»), в Ленинском – 247 шт. (8% рынка), а наименьшее количество объектов на первичном рынке представлено в Октябрьском административном округе – 301 квартира (всего 10% рынка). Самым малочисленным на вторичном рынке является Ленинский округ – 1 841 объект (13% рынка). Октябрьский округ представлен на рынке немногим больше – 14% (1 953 объекта), Советский округ – 22% (3 009 квартир), Кировский АО – 23% (3 180 шт. (23% 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 августе 2013 года в целом по городу Омску новостройки прибавили за месяц 318 руб./кв. м, достигнув уровня 38 839 руб./кв. м, а вторичное жилье подорожало всего на 76 рублей за «квадрат» и стоит 46 738 руб./кв. м.

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

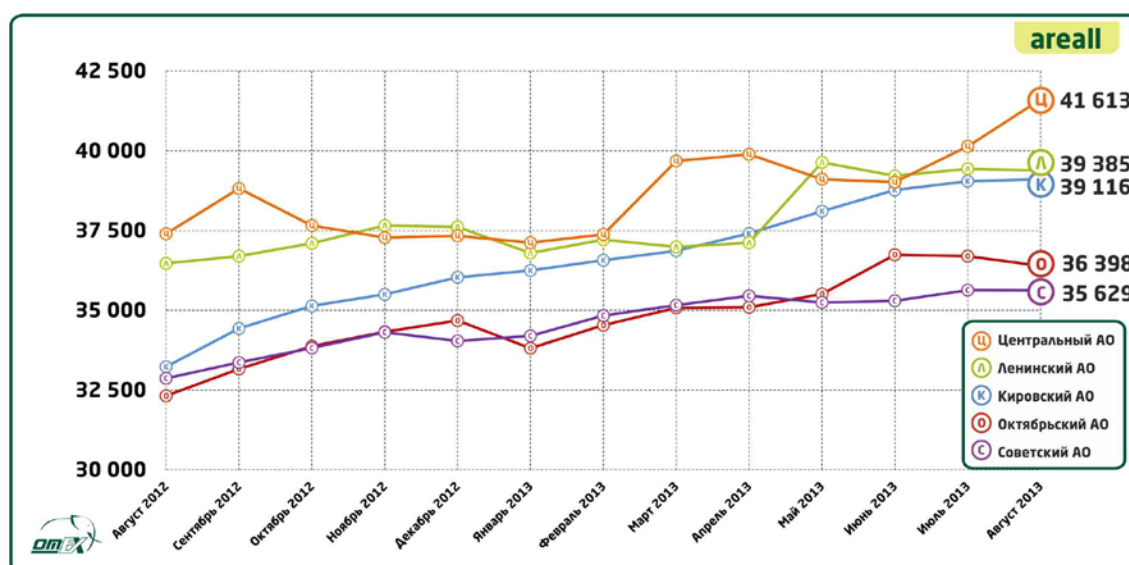


График 2.  
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

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

В разрезе округов города Омска впервые за последние 2 года стоимость 1 квадратного метра снизилась одновременно в трех округах – в Ленинском (-53 рубля к стоимости на конец июля), в Советском (всего минус 7 рублей за квадратный метр) и самое большое снижение отмечено в Октябрьском округе (минус 302 рубля за 1 кв. м, причем снижение отмечается уже 2-й месяц подряд). В Ленинском округе, хоть и не большой, но прирост, отмечен в размере 67 рублей за 1 кв. м. В Центральном округе средняя стоимость квадратного метра выросла на 1 470 рублей. При этом Центральный округ традиционно становится самым дорогим (как на первичном, так и на вторичном рынке), и средняя стоимость 1 кв. м по округу составляет 41 613 рублей. Следом за ним по стоимости выстроился Ленинский округ – 39 385 руб./кв. м. Затем следует Кировский округ – 39 116 руб./кв. м. И самым дешевым по итогам августа стал Советский округ – 35 629 руб./кв. м.

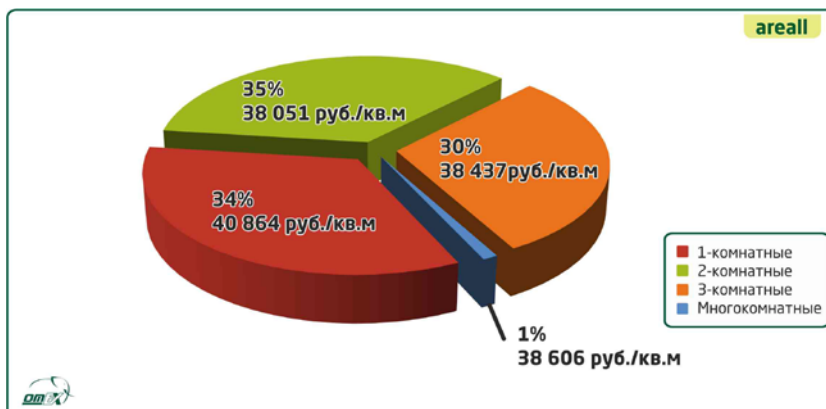
Таблица 3.  
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (август 2013 г.)

Округ	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	0,83
Кировский	0,17
Ленинский	-0,13
Октябрьский	-0,82
Советский	-0,02
Центральный	3,66



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

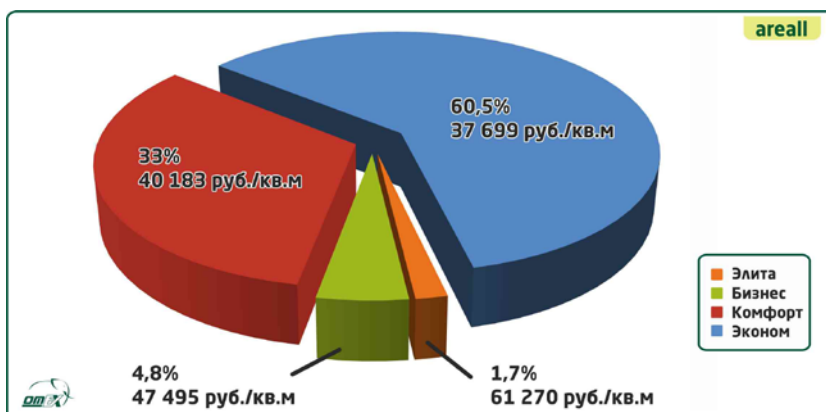
**Диаграмма 3.**  
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2013 г.



Как видно из **Диаграммы 3**, на рынке первичного жилья больше всего представлено двухкомнатных квартир – 35%, а средняя цена 1 кв.м таких квартир составляет 38 051 рубль. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 34%, однако они являются самыми дорогими в соотношении на 1 кв.м – 40 864 руб./кв.м. По статистике одно- и двухкомнатные квартиры являются самыми востребованными среди покупателей в нашем регионе. Трехкомнатных квартир на рынке чуть меньше – 30%, застройщики снижают количество таких квартир в пользу одно- и двухкомнатных, стоимость их в расчете на 1 кв.м составляет 38 437 руб. (поскольку трех- и более комнатные квартиры характерны для домов более высокого класса качества – «бизнес» и «элита»). Многокомнатных же квартир на первичном рынке всего 1%, а их стоимость за 1 кв.м составляет 38 606 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, август 2013 г.



На первичном рынке к классу «элита» отнесено 1,7% доли на рынке. При этом средняя стоимость 1 кв.м среди таких объектов составляет 62 270 руб./кв.м. Квартиры в домах класса «бизнес» занимают 4,8% первичного рынка со стоимостью 47 495 руб./кв.м. Квартиры более низкого класса качества занимают большую часть рынка новостроек. Как и на вторичном рынке, более половины объектов (60,5%) на продаже относятся к классу «эконом», средняя стоимость квадратного метра 37 699 руб./кв.м. Класс «комфорт» составляет 33%, а средняя стоимость «квадрата» - 40 183 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 с отделкой «под ключ» небольшой площадью.

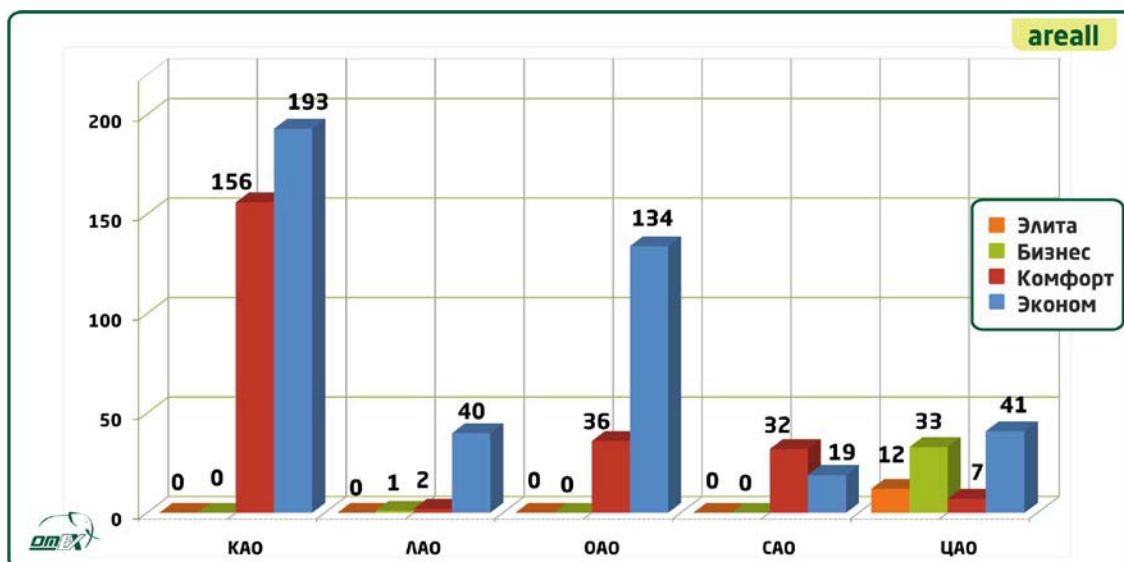


Диаграмма 5.  
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), август 2013 г.

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

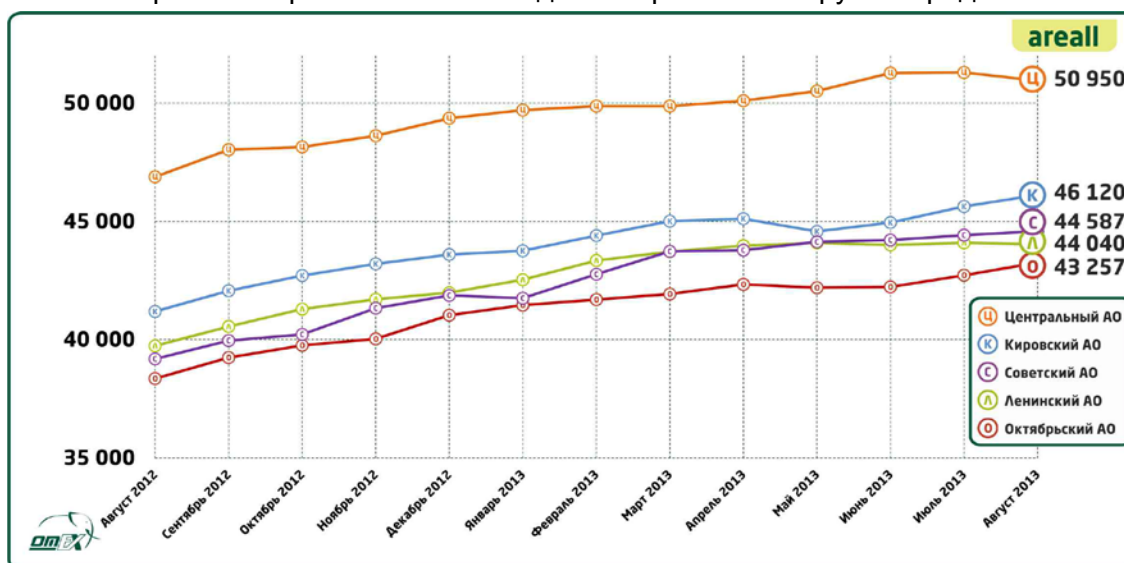


График 3.  
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

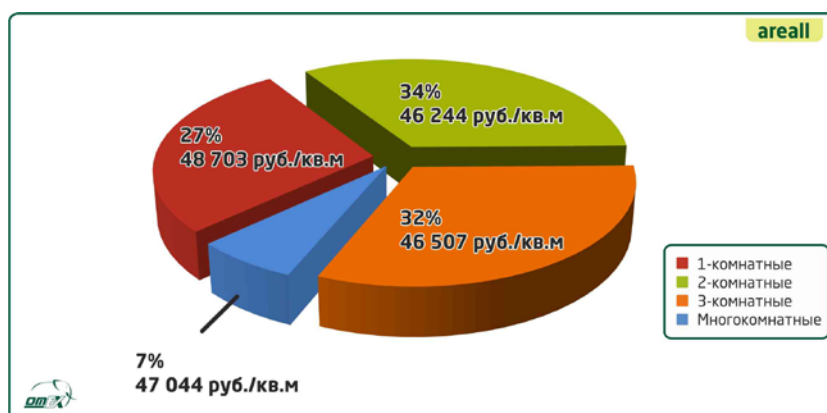
На вторичном рынке в двух из пяти округов прирост отмечен отрицательный, что также несвойственно для Омского рынка в последние 2 года. Максимально упала стоимость в Центральном округе – минус 351 рубль за 1 квадратный метр по сравнению с ценником на конец июля. В Ленинском округе стоимость снизилась на 56 рублей за 1 «квадрат». В Советском округе стоимость возросла на 168 рублей, в Кировском округе – на 486 рублей, а в Октябрьском округе на 531 руб./кв. м. При этом Центральный округ сохраняет лидерские позиции по стоимости – 50 950 руб./кв. м. В Кировском округе средняя стоимость 1 кв. м составляет 46 120. В Советском и Ленинском округах средний квадрат стоит не дороже сорока пяти тысяч рублей за «квадрат» – 44 587 руб./кв. м и 44 040 руб./кв. м. Октябрьский округ по-прежнему самый дешевый на вторичном рынке: 43 257 руб./кв. м.

Таблица 4.  
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке  
(август 2013 г.)

Округ	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	0,16
Кировский	1,07
Ленинский	-0,13
Октябрьский	1,24
Советский	0,38
Центральный	-0,68

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. Результаты анализа рынка вторичного жилья по качественным характеристикам объектов жилой недвижимости представлены на диаграммах 6,7.

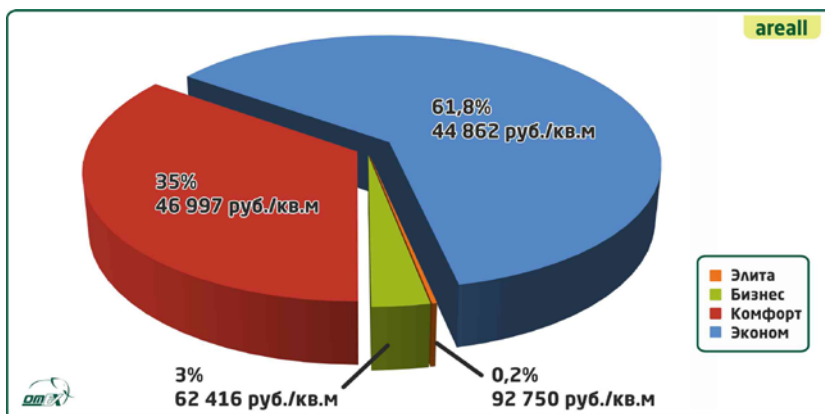
Диаграмма 6.  
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2013 г



На вторичном рынке (Диаграмма 6) количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном – 7%. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо – 34% и 32% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 27%, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость – 48 703 руб./кв. м. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и на первичном рынке, стоят за «квадрат» примерно одинаково – 46 244 руб./кв. м и 46 507 руб./кв. м соответственно. С многокомнатными квартирами несколько иная ситуация, нежели на первичном рынке. Поскольку в большом количестве случаев многокомнатные квартиры расположены в домах повышенной комфортности – классов «бизнес» и «элита», на вторичном рынке средний показатель удельной стоимости 1 кв. м сопоставим по стоимости с квартирами меньшей комнатности за счет уровня и качества выполненной отделки помещений.

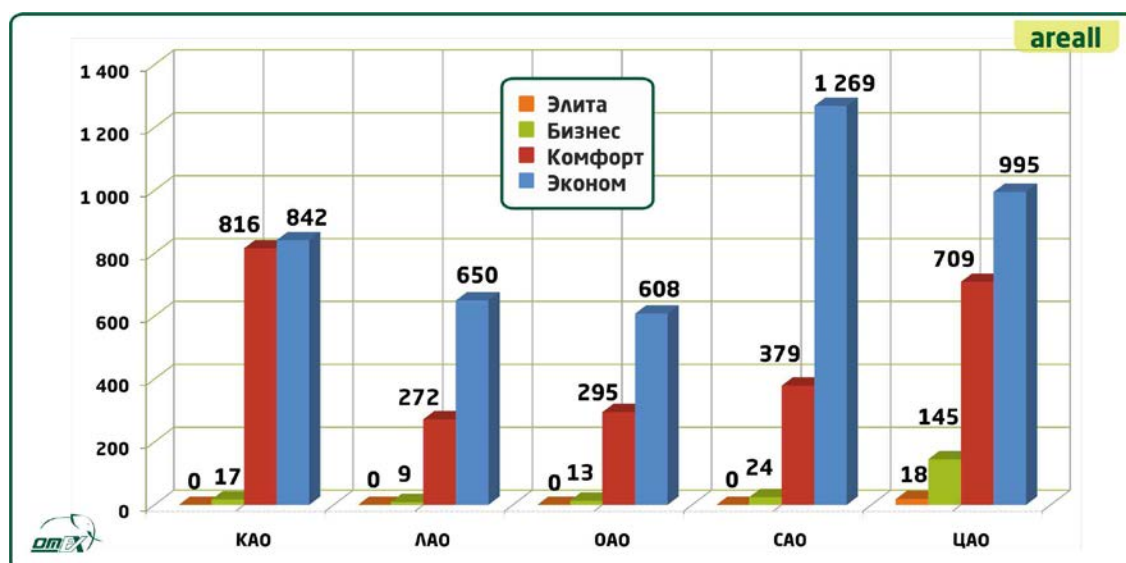


**Диаграмма 7.**  
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2013 г.



Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,2% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя стоимость таких квартир – 92 750 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) – 62 416 рублей. Класс «комфорт» занимает чуть более трети рынка – 35% со средней стоимостью 46 997 руб./кв. м. И самым многочисленным, что сложилось исторически, является класс «эконом» – 61,8%, и стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» – 44 862 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 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 2013 г.

В **Таблице 7** сведены показатели по офертам (публичным предложениям о продаже квартир) как в целом по городу, так и тех, которые имеют адресную привязку к конкретным домам первичного и вторичного рынков, благодаря чему представленная аналитика имеет разделение на классность.

*Таблица 7.  
Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв. м)  
в отдельных сегментах рынка жилой недвижимости г. Омска (август 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*	3 121	38 839	Г.Омск*	13 849	46 738
Кировский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	17	58 766
	Комфорт	156	40 804	Комфорт	816	47 203
	Эконом	193	38 806	Эконом	842	44 702
Ленинский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	1	76 923	Бизнес	9	55 877
	Комфорт	2	50 000	Комфорт	272	44 638
	Эконом	40	39 524	Эконом	650	44 503
Октябрьский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	24	63 807
	Комфорт	36	34 099	Комфорт	379	46 041
	Эконом	134	35 963	Эконом	1 269	43 405
Советский	Элита	0	-	Элита	0	0
	Бизнес	0	-	Бизнес	24	63 807
	Комфорт	32	43 285	Комфорт	379	46 041
	Эконом	19	44 055	Эконом	1 269	43 405
Центральный	Элита	12	61 270	Элита	18	92 750
	Бизнес	33	46 738	Бизнес	145	63 306
	Комфорт	7	46 639	Комфорт	709	49 075
	Эконом	41	34 659	Эконом	995	48 202

\* Общее количество уникальных предложений на первичном и вторичном рынке (включая объекты, не имеющие адресной привязки к конкретным многоквартирным домам)

## ВЫВОДЫ

Сравнивая количество сделок с недвижимостью, зарегистрированных в январе-июле 2013 года и в аналогичный период 2012 года, можно сделать вывод о существенном падении активности на рынке – 2013 год уступает более чем на 27 тысяч предшествующему году. При этом сделок с жильем стало меньше всего на 275 штук. А записей об ипотеке, по сравнению с прошлым годом, уменьшилось всего на 106. Такие показатели говорят о стабильности на рынке жилой недвижимости и стабильном спросе на жилые объекты, несмотря на общую ситуацию на рынке недвижимости. И как следствие постоянности на рынке, отмечается стабильный уверенный рост, замедлившийся летом 2013 года в активный период отпусков.