

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

май 2013 ОМСК



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (апрель 2013 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 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-апреле 2013 года

*Таблица 1.
Ввод в эксплуатацию жилья в январе-апреле 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
Январь- февраль	47 992	25 340	39,7	78,0
Март	40 608	13 515	125,7	50,2
Январь-март	88 600	38 855	57,8	65,4
Апрель	16 432	12 114	95,9	72,1
Январь- апрель	105 032	50 969	61,6	66,9

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 апреля 2013 г. включительно.

Таблица 2.

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

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	июл.12	авг.12	сен.12	окт.12	ноя.12	дек.12	янв.13	фев.13	мар.13	апр.13
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	35 781	43 266	35 098	38 350	35 094	38 144	23 330	30 554	28 772	33 547
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	13 194	16 012	13 311	14 229	12 971	14 865	9 455	12 249	12 136	13 510
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	8 750	10 926	7 888	9 025	8 146	8 249	5 454	7 747	7 715	9 904
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 176	3 753	3 443	3 586	3 004	3 581	1 748	2 466	2 880	3 106

В январе-июле 2013 года общее количество зарегистрированных сделок с недвижимым имуществом снизилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4 941 шт., притом что количество сделок с жильем увеличилось на 2 862 шт., что говорит о снижении количества сделок на рынке коммерческой недвижимости по сравнению с 2012 годом. А вообще в апреле произошел рост по всем рассматриваемым параметрам - как в целом по рынку недвижимости, на рынке жилья, так и по количеству сделок с применением заемных ипотечных средств.



Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за март 2012 - апрель 2013 гг.

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

После очистки от экстремальных значений объем выборки составил 17 277 ofert. В мае количество уникальных предложений на первичном и вторичном рынках снизилось в целом на 1 430 ofert. При этом на первичном рынке этот показатель составил 2 745 шт., что меньше чем в апреле на 564 ofert, а на вторичном рынке ситуация отмечает снижение количества квартир на 866, т.е. в мае предлагалось к продаже 14 532 уникальных объекта.

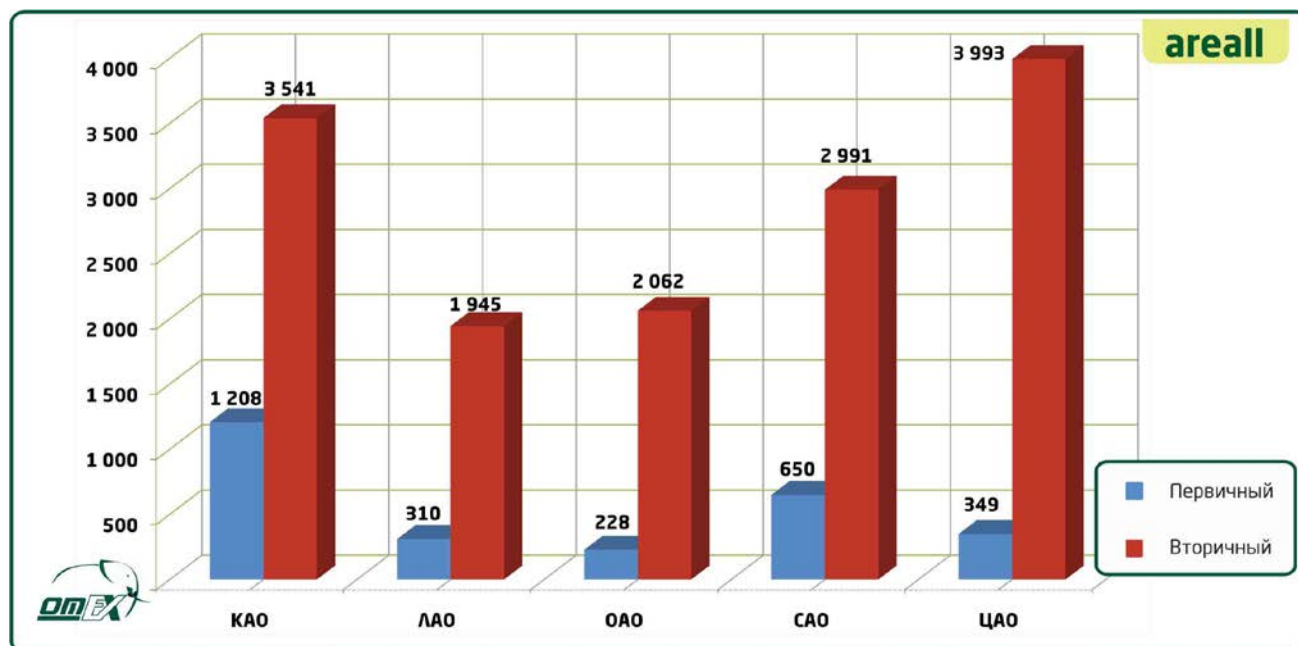


Диаграмма 2.
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

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 - 1 208 шт. (44% всего рынка), среди квартир «вторички» наибольшее количество объектов сосредоточено в Центральном АО - 3 993 объекта (28% рынка). На первичном рынке доли распределились следующим образом: в Советском АО - 650 объектов (24% рынка), в Центральном - 349 квартир (13% всех объектов «первички»), в Ленинском - 310 шт. (11% рынка), а наименьшее количество объектов на первичном рынке представлено в Октябрьском административном округе - 228 квартир (всего 8% рынка). Самым малочисленным на вторичном рынке является Ленинский округ - 1 945 объектов (13% рынка). Октябрьский округ представлен на рынке немногим больше - 14% (2 062 объекта), Советский округ - 2 991 квартир (21 % рынка), Кировский АО - 3 541 шт. (24% рынка).

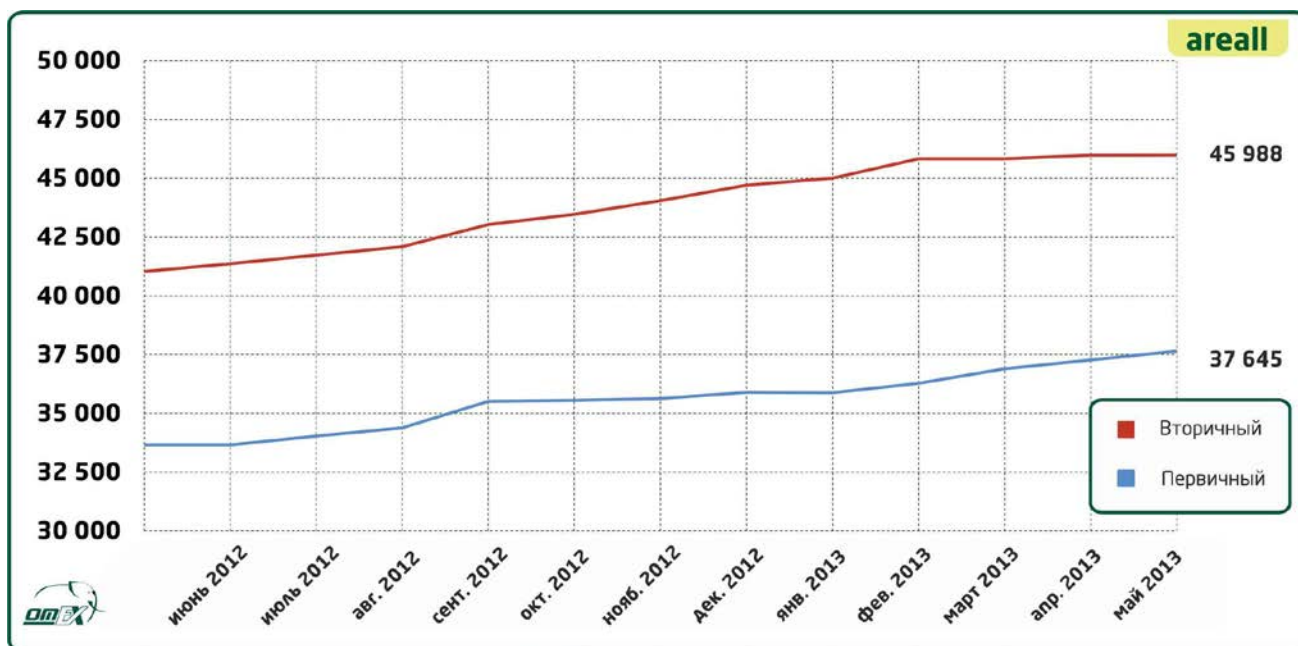


График 1.

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 мае 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 375 рублей, достигнув показателя 37 645 руб./кв. м в среднем по городу, а на вторичном рынке всего на 5 рублей и в среднем за квадрат стоимость выросла до уровня 45 988 руб./кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

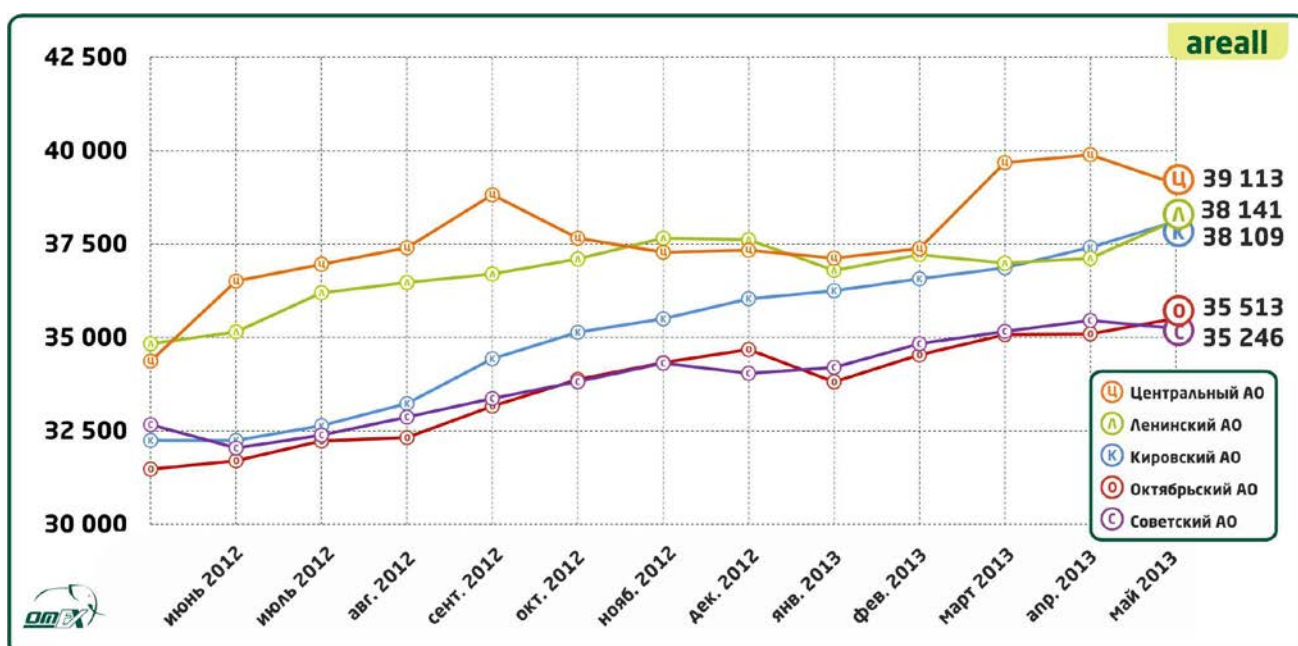


График 2.

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:

Рынок новостроек Центрального и Советского административного округов показал отрицательный прирост в мае, причем довольно ощутимый. В Центральном округе стоимость снизилась на 779 руб./кв. м, а в Советском округе на 211 рублей за «квадрат». В остальных округах средняя цена квадрата выросла. В Кировском округе на 696 руб./кв. м, в Октябрьском на 415 руб./кв. м, а в Ленинском на 1 019 руб./кв. м. При этом наибольший показатель традиционно сохраняется в Центральном округе - 39 113 руб./кв. м, его «догоняют» Ленинский и Кировский округ - 38 141 руб./кв. м и 38 109 руб./кв. м соответственно, а наименьшие стоимости также на протяжении долгих месяцев сохраняются за Октябрьским и Советским округами - 35 513 руб./кв. м и 35 246 руб./кв. м.

Таблица 3.

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

Округ	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	1,01
Кировский	1,86
Ленинский	6,78
Октябрьский	1,18
Советский	-0,6
Центральный	-1,95

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

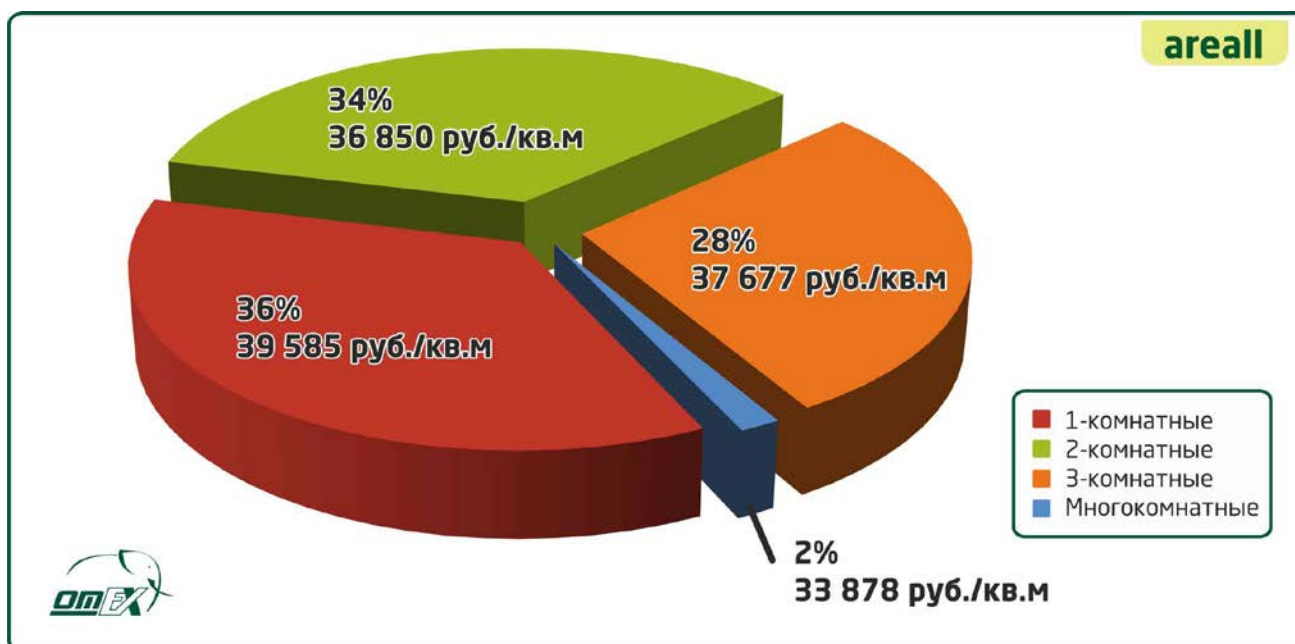


Диаграмма 3.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, май 2013 г.

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 - 36 850 руб./кв. м для «двушек» и 37 677 руб./кв. м для «трешек», то для однокомнатных квартир этот показатель чуть выше - 39 585 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. - 33 878 руб.

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».

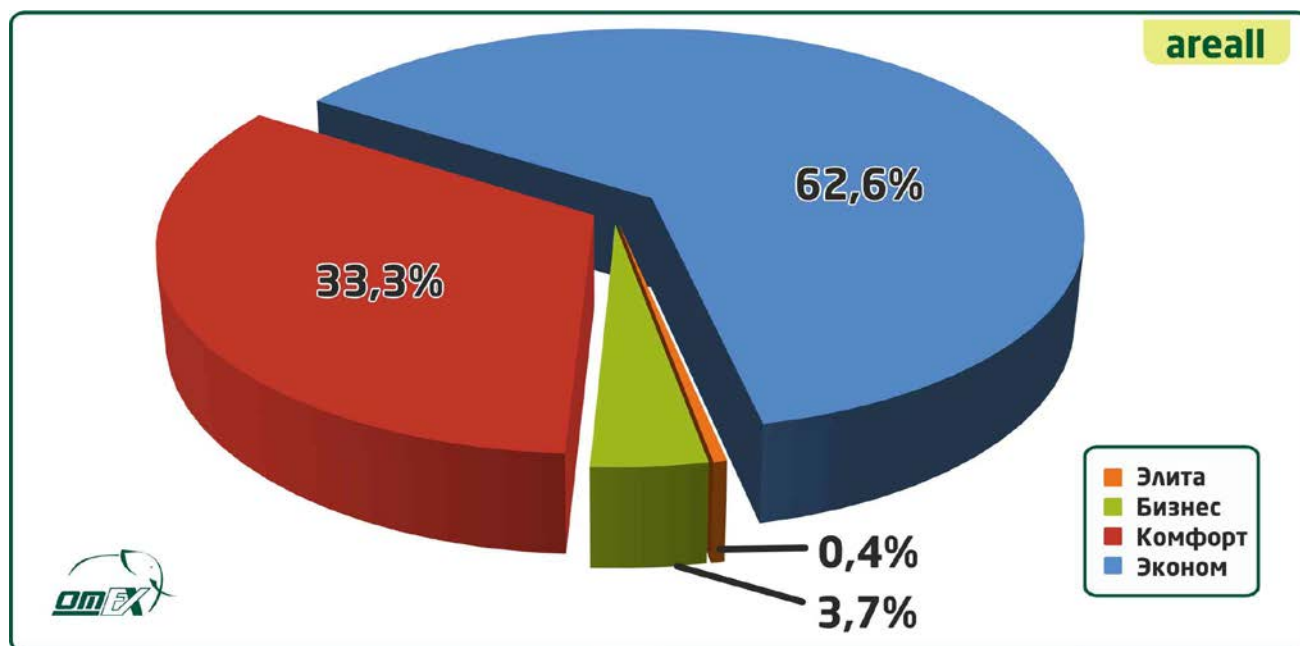


Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья,
май 2013 г.

На первичном рынке к классу «элита» отнесено 1,7% доли на рынке. При этом средняя стоимость 1 кв. м среди таких объектов составляет 61 336 руб./кв. м. Квартиры в домах класса «бизнес» занимают 3,7% первичного рынка со стоимостью 45 124 руб./кв. м. Квартиры более низкого класса качества занимают большую часть рынка новостроек. Как и на вторичном рынке, более половины объектов (60,2%) на продаже относятся к классу «эконом», средняя стоимость квадратного метра 35 811 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 34,4%, а средняя стоимость «квадрата» - 38 634 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.

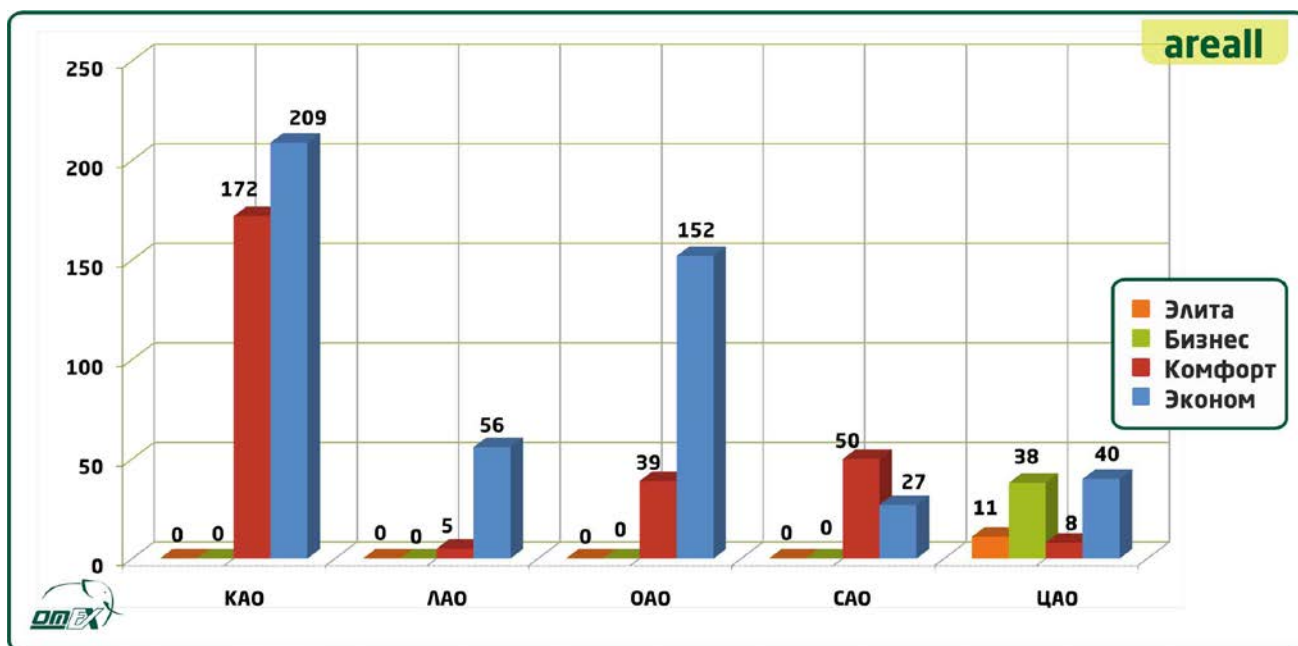


Диаграмма 5.

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

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

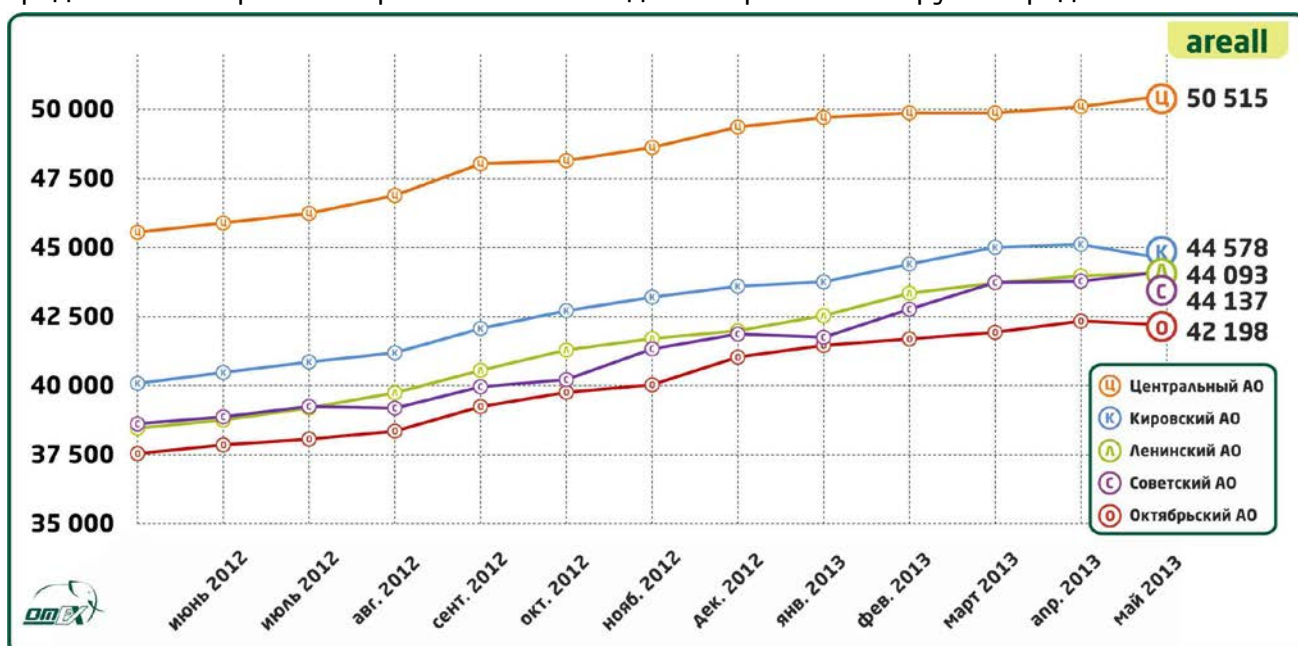


График 3.

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

На вторичном рынке также в двух из пяти административных округах зафиксировано падение средних цен. В Кировском округе квартиры упали в цене в среднем на 538 рублей за 1 кв. м, в Октябрьском - на 140 рублей за «квадрат». В Центральном округе стоимость квадратного метра увеличилась на 411 рублей, что стало самым большим приростом за этот месяц, в Советском округе ценник подрос на 352 рубля за «квадрат», в Ленинском округе - всего 117 рублей за квадратный метр. При этом самым дорогим, как и на первичном рынке, является Центральный

округ, что вполне объяснимо его местоположением, а также тем фактом, что все дома класса «элита» и большая часть домов класса «бизнес» сосредоточены именно там. Стоимость квадратного метра при этом в ЦАО составляет 50 515 руб./кв. м. Кировский, Ленинский и Советский округ по стоимости квадратного метра сопоставимы. В Кировском округе средний удельный показатель составляет 44 578 руб./кв. м, в Ленинском - 44 093 руб./кв. м, в Советском - 44 137 руб./кв. м. Отстал от всех Октябрьский административный округ - всего 42 198 руб./кв. м по итогам мая 2013 года.

Таблица 4.

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

Округ	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	0,01
Кировский	-1,19
Ленинский	0,27
Октябрьский	-0,33
Советский	0,8
Центральный	0,82

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.

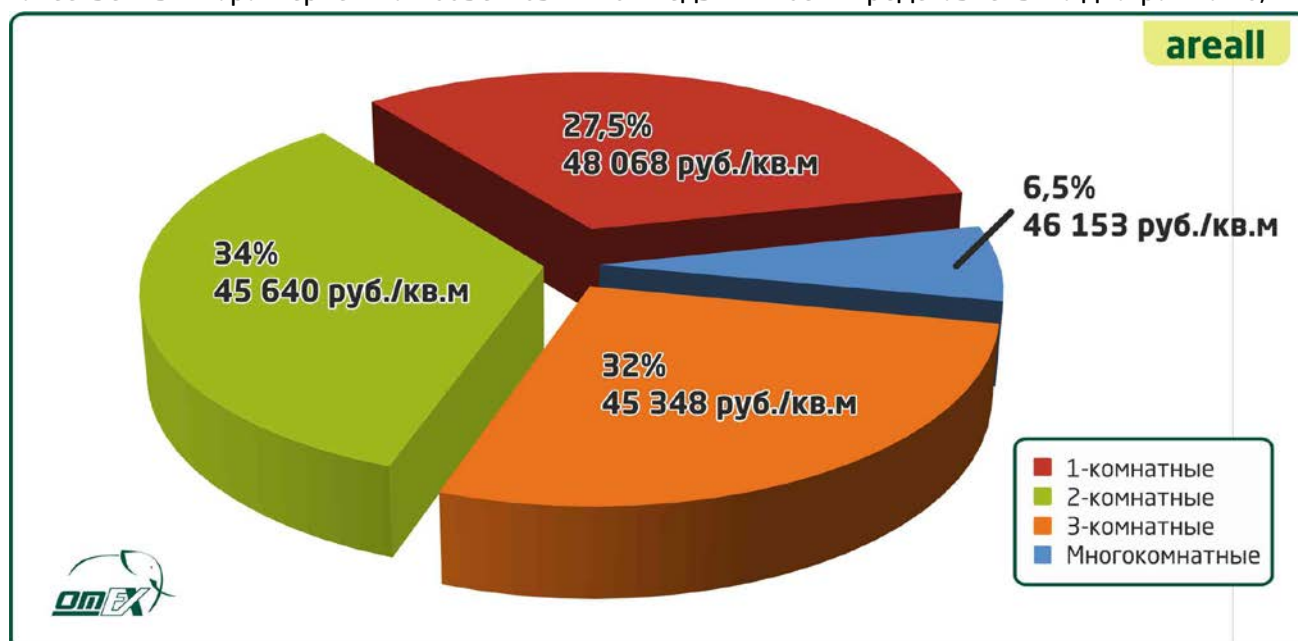
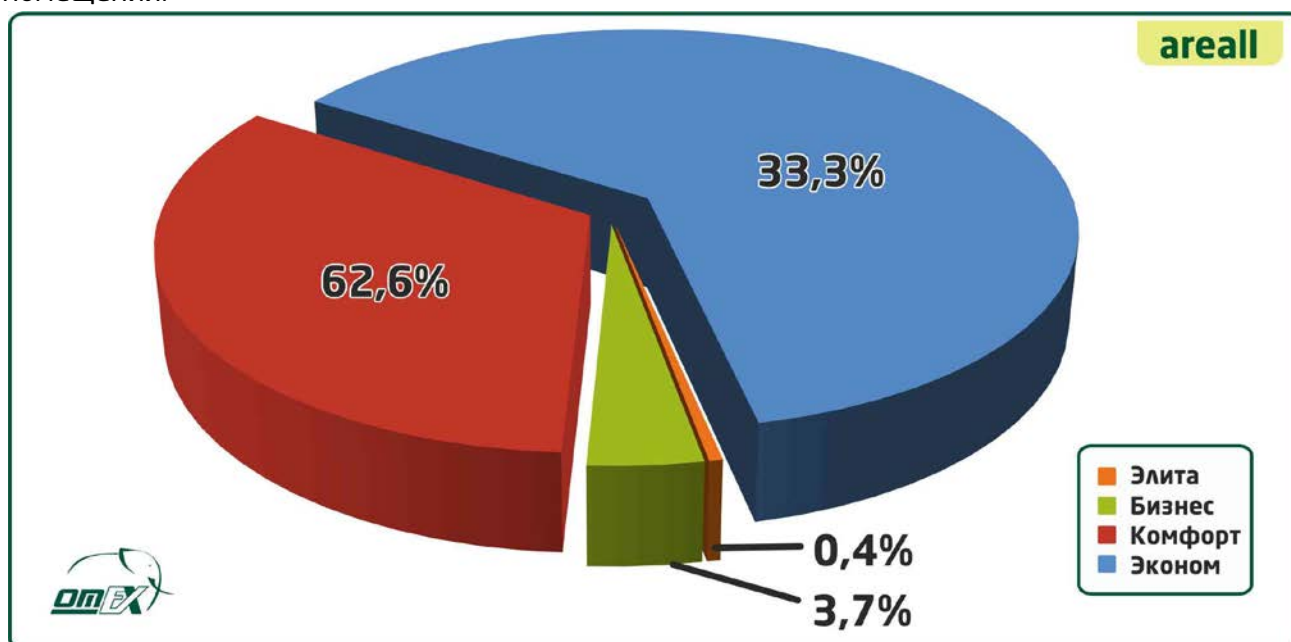


Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, май 2013 г

На вторичном рынке (**Диаграмма 3**) количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном – 6,5%. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо – 32 и 34% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 27,5%, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость – 48 068 руб. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и на первичном рынке, стоят за «квадрат» примерно одинаково – 45 640 руб. и 45 348 руб. 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, май 2013 г.*

Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,4% долей всех предлагаемых к продаже квартир (что в количественном отношении – всего 33 объекта), а средняя стоимость таких квартир – 74 828 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,7% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) – 59 044 рублей. Класс «комфорт» занимает чуть более трети рынка – 33,3% со средней стоимостью 46 241 руб./кв. м. И самым многочисленным, что сложилось исторически, является класс «эконом» – 62,6%, и стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» – 43 574 руб.

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».

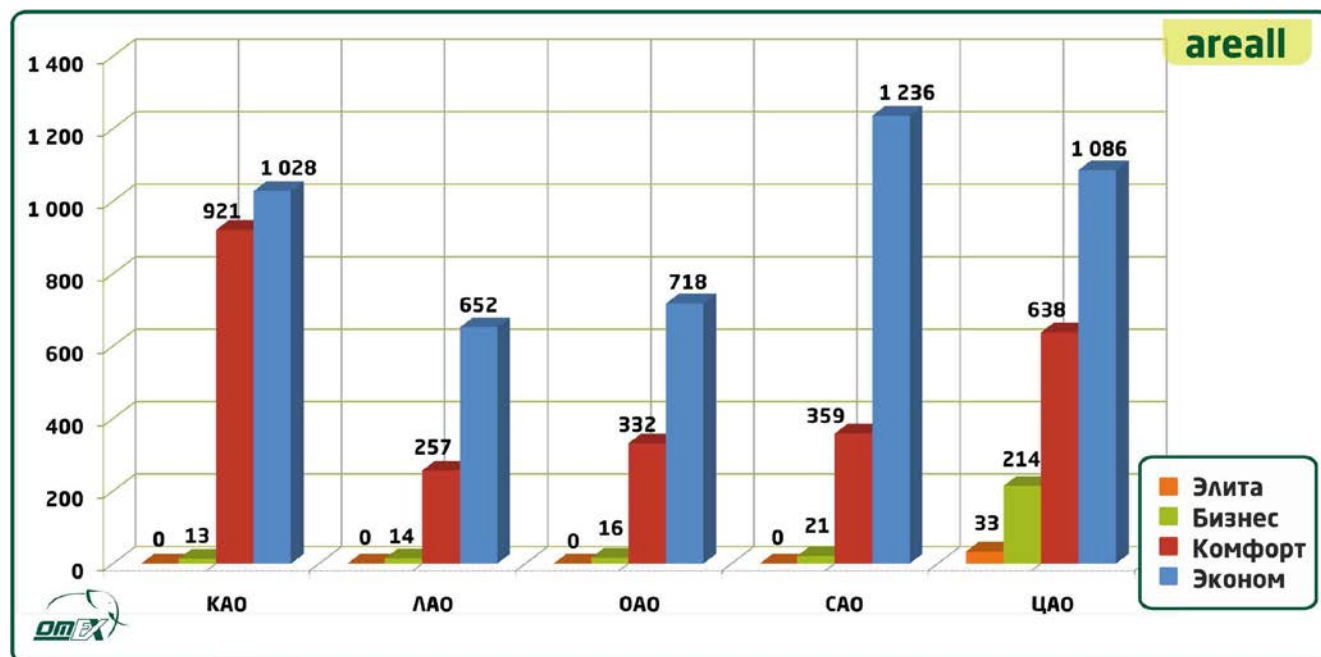


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), май 2013 г.

В **Таблице 7** сведены показатели по оффертам (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 (май 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	2 745*	37 645	Г.Омск	14 532	45 989
Кировский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	13	59 026
	Комфорт	172	39 290	Комфорт	921	45 456
	Эконом	209	36 685	Эконом	1 028	42 656
Ленинский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	14	53 474
	Комфорт	5	45 814	Комфорт	257	44 417
	Эконом	56	38 725	Эконом	652	43 982

Октябрьский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	16	57 550
	Комфорт	39	35 094	Комфорт	332	44 413
	Эконом	152	35 514	Эконом	718	40 414
Советский	Элита	0	-	Элита	0	0
	Бизнес	0	-	Бизнес	21	66 711
	Комфорт	50	39 762	Комфорт	359	45 216
	Эконом	27	40 783	Эконом	1 236	43 122
Центральный	Элита	11	62 436	Элита	33	74 828
	Бизнес	38	46 106	Бизнес	214	58 657
	Комфорт	8	45 418	Комфорт	638	49 735
	Эконом	40	34 585	Эконом	1 086	46 589

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

ВЫВОДЫ

В целом с начала 2013 года рынок недвижимости прибавил 4,9% к стоимости на первичном рынке (за период с января по май) и 2,9% на вторичном рынке. Для сравнения за аналогичный период 2012 года прирост цен составил 7,4% для первички и 3,7% для вторички. Такой показатель может говорить о снижении темпов роста на рынке, что сопровождается снижением количества объектов. Собственники не торопятся выставлять свои квартиры на продажу, ожидая окончания лета и возможного прояснения ситуации на рынке при возобновлении активности на рынке.

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, САКРН РГР

Анна Зыкова, аналитик ООО «ОМЭКС»