

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

ИЮЛЬ 2013 ОМСК



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (июль 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. (шт.)*

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	окт.12	нояб.12	дек.12	январ.13	февр.13	март 13	апр.13	май 13	июнь 13	июль 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.

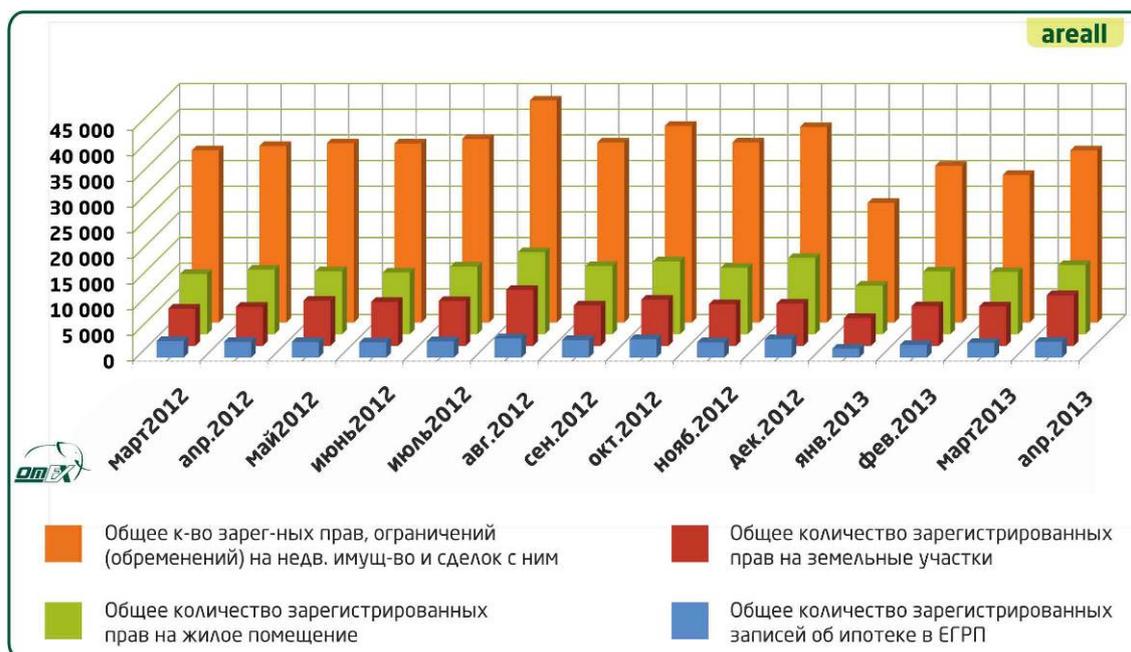
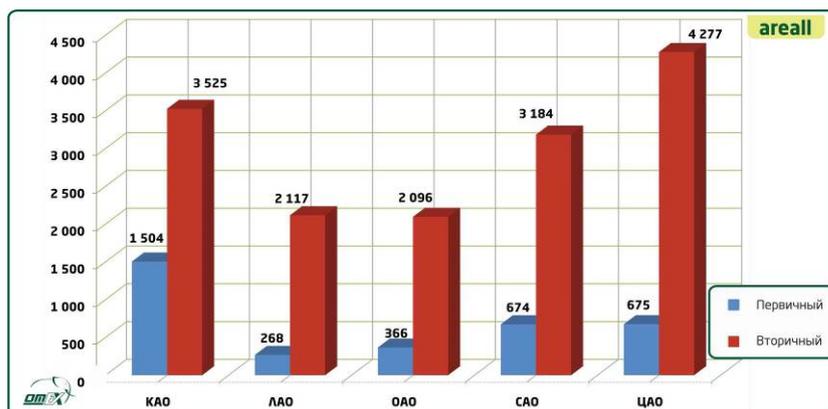


Диаграмма 1.
Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за март 2012 - апрель 2013 гг. (шт.)

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

После очистки от экстремальных значений объем выборки составил 18 686 ofert. В июле на первичном рынке представлено 3 487 уникальных объектов-квартир, а на вторичном рынке - 15 199 квартир.

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



На **Диаграмме 2** представлено количество объектов жилой недвижимости в разрезе первичного и вторичного рынков по округам города Омска. Наибольшее количество новостроек традиционно предлагается к продаже в Кировском АО - 1 504 шт. (43% всего рынка), среди квартир «вторички» наибольшее количество объектов сосредоточено в Центральном АО - 4 277 объекта (28% рынка). На первичном рынке доли распределились следующим образом: в Советском АО - 674 объекта (19% рынка), в Центральном - 675 квартир (19% всех объектов «первички»), в Ленинском - 268 шт. (8% рынка), а наименьшее количество объектов на первичном рынке представ-

лено в Октябрьском административном округе - 366 квартир (всего 10% рынка). Самым малочисленным на вторичном рынке является Ленинский округ - 2 117 объектов (14% рынка). Октябрьский округ представлен на рынке немногим больше - 14% (2 096 объектов), Советский округ - 3 184 квартир (21% рынка), Кировский АО - 3 525 шт. (23% рынка).

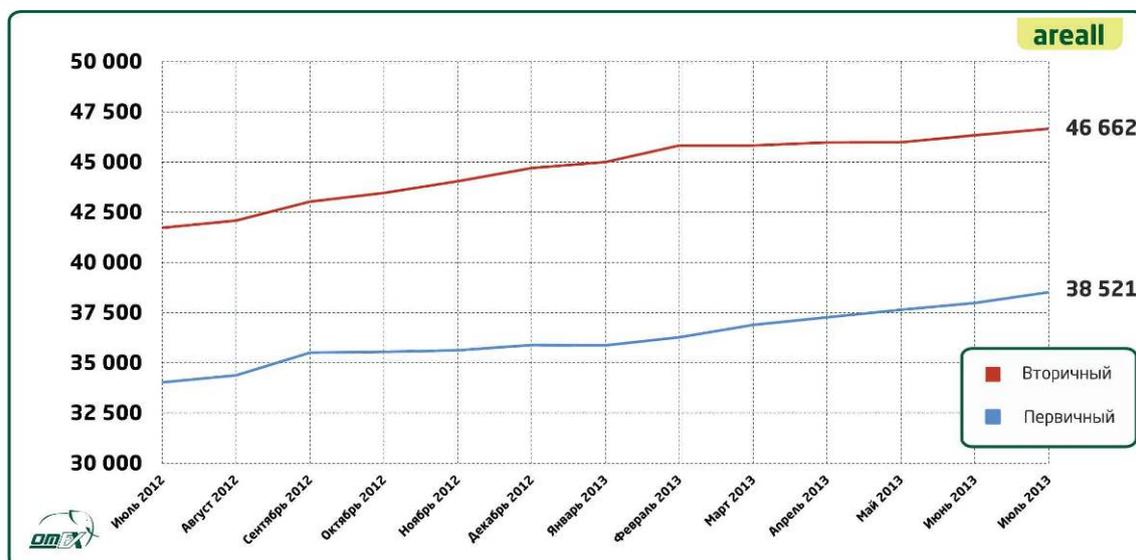


График 1.

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 июле 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 534 рубля, достигнув показателя 38 521 руб./кв. м в среднем по городу, а на вторичном рынке всего на 328 рублей, и в среднем за «квадрат» стоимость выросла до уровня 46 662 руб./кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

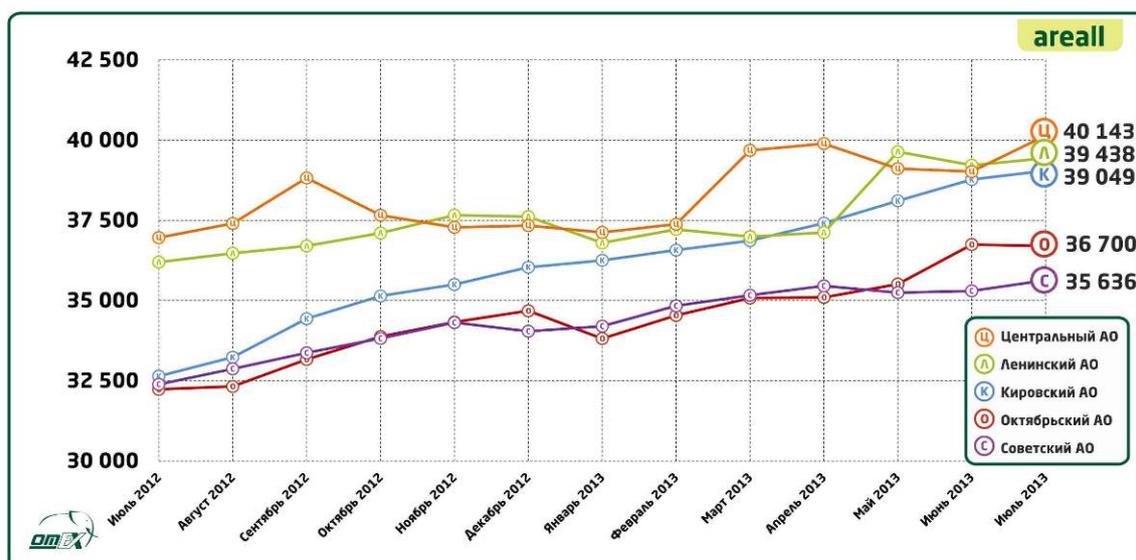


График 2.

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 только в Октябрьском округе за счет реструктуризации рынка показатели снизились на 46 рублей и в целом по округу 36 700 рублей, что однако не говорит о тенденции падения рынка. В остальных четырех округах цена показала положительную тенденцию. Самый активный в плане роста цен в июле стал Центральный административный округ - плюс 1 121 руб./кв. м. Самый дорогой «квадрат» отмечен там же - 40 143 руб./кв. м. Существенно отстает и в части прироста стоимости, и в целом по стоимости от Центрального Советский округ - плюс 335 руб./кв. м за июль и 35 636 рублей в целом за «квадрат» по итогам месяца, что является самым низким показателем среди всех пяти административных округов. В Кировском и Ленинском округах рост стоимости в течение июля сопоставим - 274 и 220 руб./кв. м соответственно, также сопоставимы и стоимости 1 кв. м по итогам месяца - 39 049 руб./кв. м и 39 438 руб./кв. м.

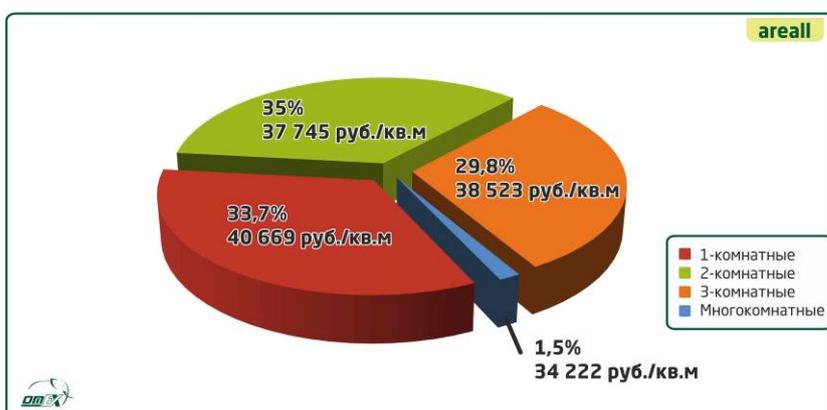
Таблица 3.

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

Округ	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	1,41
Кировский	0,71
Ленинский	0,56
Октябрьский	-0,12
Советский	0,95
Центральный	2,87

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, июль 2013 г.

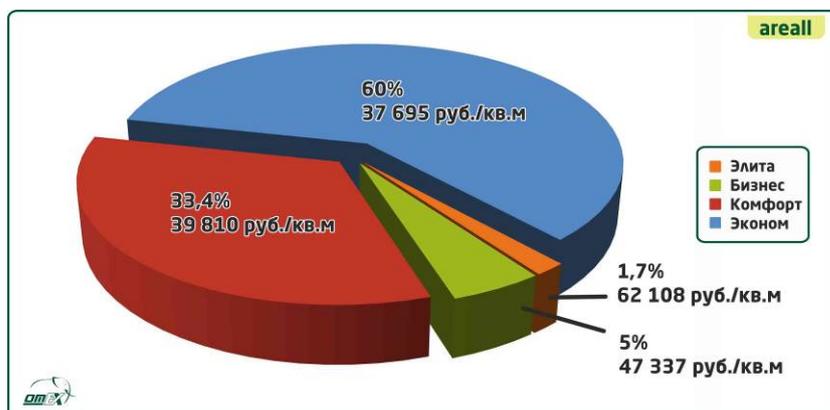


Как видно из **Диаграммы 3**, на рынке первичного жилья больше всего представлено двухкомнатных квартир - 35%, а средняя цена 1 кв. м таких квартир составляет 37 745 рублей. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир - 33,7%, однако они являются самыми дорогими в соотношении на 1 кв. м - 40 669 руб./кв. м. По статистике одно- и двухкомнатные квартиры являются самыми востребованными среди покупателей в нашем регионе. Трех-

комнатных квартир на рынке чуть меньше - 29,8%, застройщики снижают количество таких квартир в пользу одно- и двухкомнатных, стоимость их в расчете на 1 кв. м составляет 38 523 руб. (поскольку трех- и более комнатные квартиры характерны для домов более высокого класса качества - «бизнес» и «элита»). Многокомнатных же квартир на первичном рынке всего 1,5%, а их стоимость за 1 кв. м составляет 34 222 руб./кв. м.

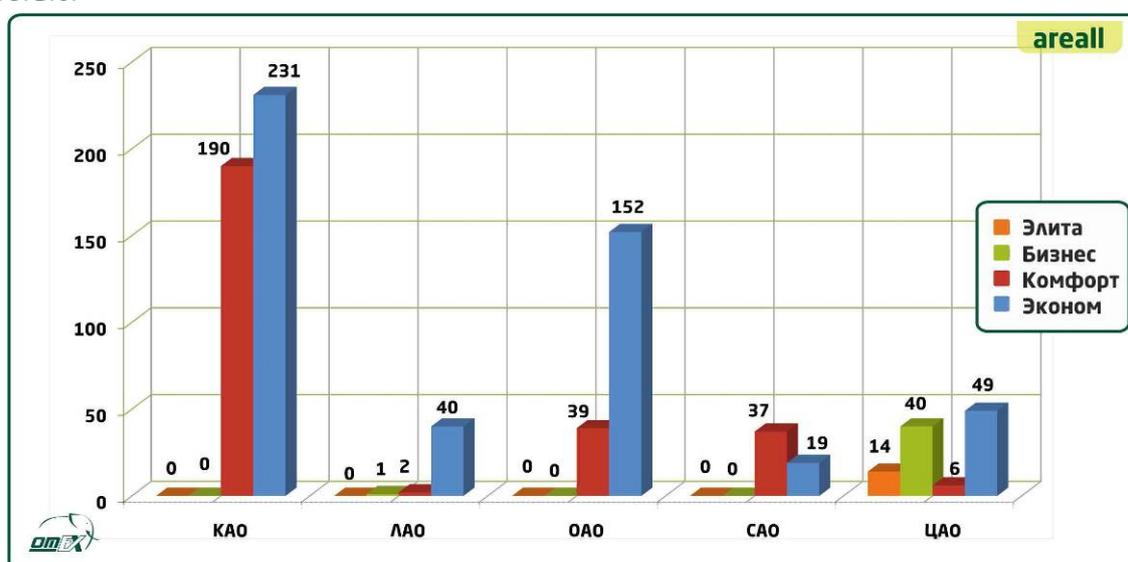
На основе Единой классификации многоквартирных жилых домов в Омске была проведена классификация первичной и вторичной недвижимости, что привело к разделению всех домов города Омска на классы качества «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элита».

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



К классу «элита» отнесено 1,7% доли первичного рынка. При этом средняя стоимость 1 кв. м среди таких объектов составляет 62 108 руб./кв. м. Квартиры в домах класса «бизнес» занимают 5% первичного рынка со стоимостью 47 337 руб./кв. м. Квартиры более низкого класса качества занимают большую часть рынка новостроек. Как и на вторичном рынке, более половины объектов (60%) на продаже относятся к классу «эконом», средняя стоимость квадратного метра 37 695 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 33,4%, а средняя стоимость «квадрата» - 39 810 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, июль 2013 г. (кол-во ofert, шт.)*

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

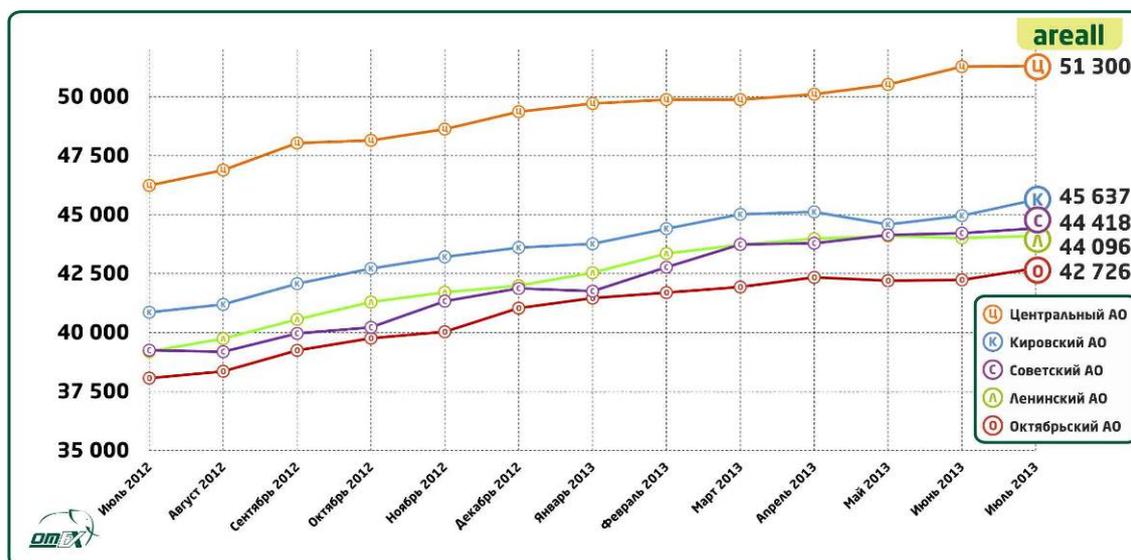


График 3.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

На вторичном рынке во всех пяти административных округах зафиксирован рост средних удельных цен. В Центральном округе, в отличие от первичного рынка, отмечен самый небольшой прирост - всего 23 руб./кв. м, но при этом средняя цена «квадрата», так же как и прежде, в Центральном округе остается самая высокая - 51 300 руб./кв. м. В Ленинском округе прирост составил плюс 86 руб./кв. м, а полная стоимость «квадрата» на конец июля выросла до 44 096 руб./кв. м. В Октябрьском округе стоимость квадратного метра сопоставима с Советским округом - 44 419 рублей, прибавив за июль 205 руб./кв. м. Октябрьский округ увеличил цену за 1 кв. м. на 495 рублей, однако стоимость здесь самая низкая по городу - 42 726 руб./кв. м. А самый большой прирост отмечен в июле на Левобережье - в Кировском АО - плюс 680 руб./кв. м и общая стоимость квадратного метра на уровне 45 634 рублей.

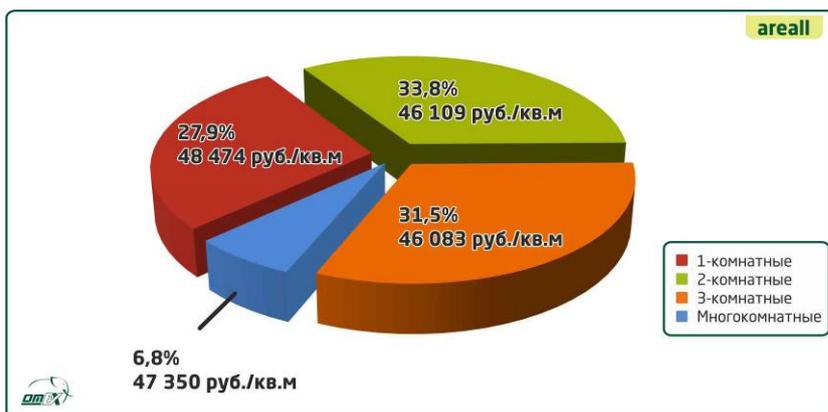
Таблица 4.

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

Округ	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	0,71
Кировский	1,51
Ленинский	0,2
Октябрьский	1,17
Советский	0,46
Центральный	0,05

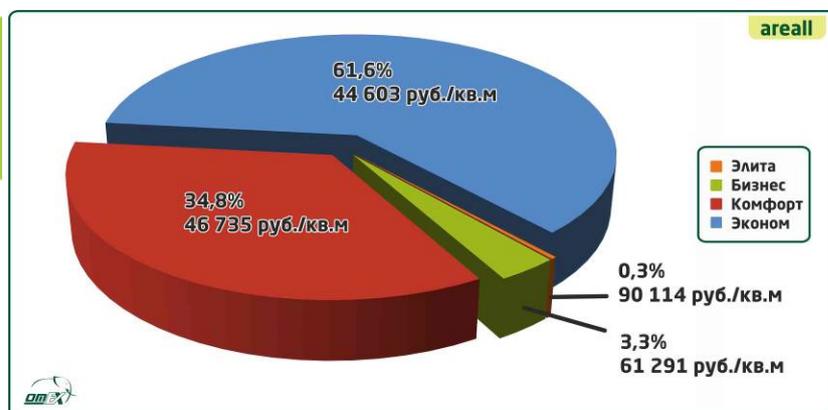
Наряду с исследованием динамики рынка, изучение его структуры позволяет наиболее точно квалифицировать объект недвижимости как товар. Аналитиками РГР признан наиболее эффективным метод сегментации рынка, учитывающий взаимосвязь таких качественно-количественных характеристик объектов недвижимости, как 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, июль 2013 г*



На вторичном рынке (**Диаграмма 6**) количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном – 6,8%. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо – 33,8% и 31,5% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 27,9%, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость – 48 474 руб./кв. м. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и на первичном рынке, стоят за «квадрат» примерно одинаково – 46 109 руб./кв. м и 46 083 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.

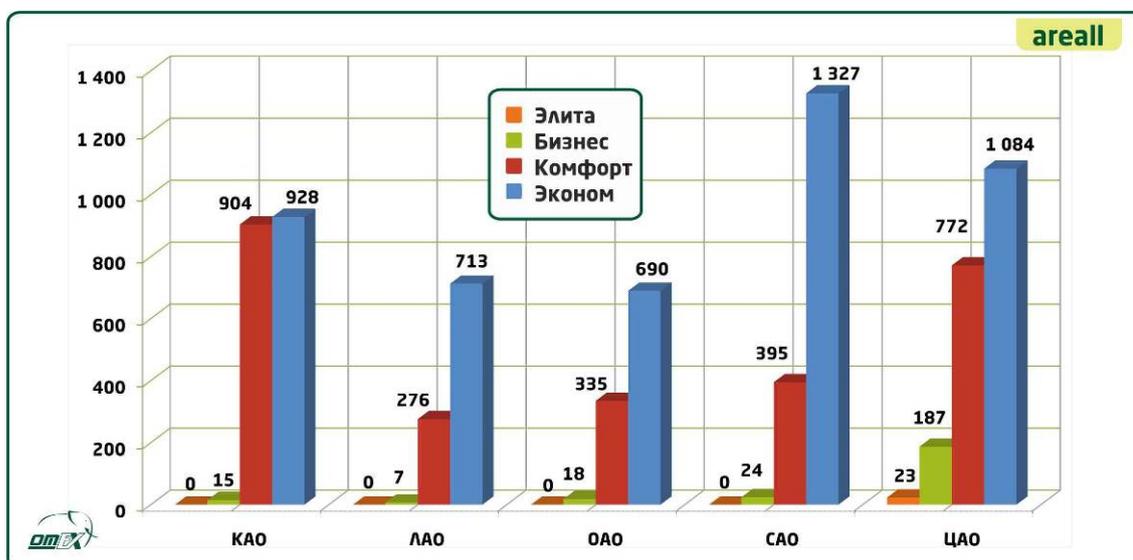
*Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, июль 2013 г.*



Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,3% долей всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя стоимость таких квартир – 90 114 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,3% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) –

61 291 рубль. Класс «комфорт» занимает чуть более трети рынка - 34,8% со средней стоимостью 46 735 руб./кв. м. И самым многочисленным, что сложилось исторически, является класс «эконом» - 61,6% и стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» - 44 603 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.), июль 2013 г.*

В **Таблице 7** сведены показатели по офортам (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 (июль 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	3 487	38 521	г.Омск	15 199	46 662
Кировский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	15	59 371
	Комфорт	190	40 312	Комфорт	904	46 645
	Эконом	231	38 801	Эконом	928	44 144
Ленинский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	1	74 725	Бизнес	7	53 016
	Комфорт	2	50 000	Комфорт	276	44 590
	Эконом	40	39 781	Эконом	713	44 500
Октябрьский	Элита	0	-	Элита	0	-
	Бизнес	0	-	Бизнес	24	62 825
	Комфорт	39	35 603	Комфорт	395	45 900
	Эконом	152	36 003	Эконом	690	41 804
Советский	Элита	0	-	Элита	0	0
	Бизнес	0	-	Бизнес	24	62 825
	Комфорт	37	40 729	Комфорт	395	45 900
	Эконом	19	43 316	Эконом	1 327	43 419
Центральный	Элита	14	62 108	Элита	23	90 114
	Бизнес	40	46 745	Бизнес	187	61 820
	Комфорт	6	45 152	Комфорт	772	49 094
	Эконом	49	34 985	Эконом	1 084	47 963

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

ВЫВОДЫ

Рынок недвижимости стабильно растет. Интересно сопоставить динамику роста в смежных отраслях, к примеру с 2009 года мы наблюдаем практически полное совпадение динамики среднеотраслевого роста по строительному сектору и цен на рынке недвижимости. В 3 квартале 2012 года зафиксировано опережение цен на квартиры над ростом цен на работы и материалы в строительном секторе. И хоть отрыв находится в пределах 5%, но профессионалам в обоих отраслях есть о чем задуматься.

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»