

- Первичный и вторичный рынок жилья г. Омска: динамика, показатели, мнения экспертов
- Государственная статистика рынка недвижимости г. Омска и Омской области
- Доступность жилья в Омске и регионах России
- Тенденции рынка жилой недвижимости России в проекте Index.estate
- Ипотечное кредитование. Лучшие программы и ставки
- Ценовое зонирование г. Омска в аналитической геоинформационной системе AREALL

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омска за июль 2016 г.



Полная версия доступна по запросу: (3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.ru

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

г. Омск июль 2016 г.	aroall ПРОДВИЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
	СВУЦ руб./кв.м	Индекс на 07.16 (%)	Индекс к 01.16 (%)
Первичный рынок	40 973	-0,03 ↓	-4,2 ↓
Вторичный рынок	44 831	-0,8 ↓	-3,6 ↓

Июль 2016 года стал последним в череде предпраздничных месяцев. Уже в начале августа Омск отметит свой 300-летний юбилей. К столь праздничной дате в городе построено 23 объекта (в том числе школа подготовки гимнастов, крытый велотрек, детские учреждения, школы, больницы, дорожное строительство, объекты инженерной инфраструктуры), реконструировано более 20 памятников культурного наследия.

В строительной сфере отмечены лучшие предприятия за 2015-2016 гг. Конкурсная комиссия Минстроя Омской области определила лучших среди строительно-монтажных проектных организаций. Победителем стало ООО СМТ «Стройбетон», на 2 месте – ОАО «ОМУС-1» (среди организаций численностью свыше 500 человек). Среди организаций численностью 100-500 человек – ООО «СК «Трест №4».

После чистки от дублей и повторов на рынке Омска зафиксировано 12 441 уникальная oferta о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам июля 2016 года показал объем в 3 139 ofert, а вторичный достиг уровня в 9 302 шт.

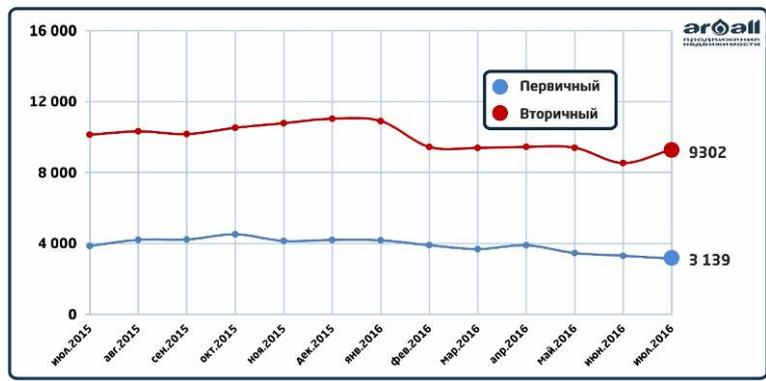


График 1. Динамика изменения количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Ценовая динамика на рынке недвижимости представлена на **Графике 1**. Ежемесячные изменения цены позволяют судить о сложившихся тенденциях рынка недвижимости, росте или падении цен на рынке.

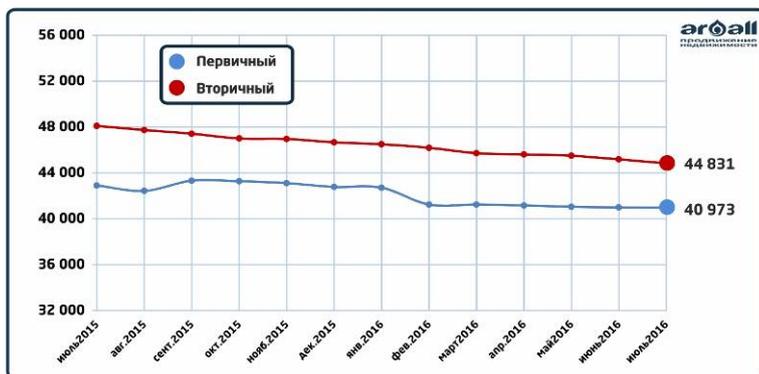


График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

По итогам июля как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки совсем незначительно скинули в цене – всего 12 руб./кв. м (0,03%), а вторичка – 0,8% (342 руб./кв. м).

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На первичном рынке два из пяти округов показали изменение цены в положительную сторону. Новостройки Ленинского АО прибавили 17 руб./кв. м, что в процентном соотношении составляет всего 0,05%, в Октябрьском округе средняя цена 1 кв. м увеличилась на 131 руб./кв. м или 0,3%. Отрицательные значения прироста отмечаются по итогам июля в Кировском округе в размере -0,4% (или 160 руб./кв. м), в Советском округе в размере -0,5% или 204 руб./кв. м и в Центральном округе – 0,2% (или 74 руб./кв. м).

Таблица 1.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (июль 2016 г.)

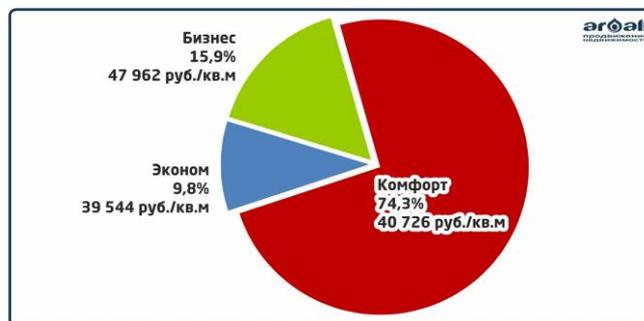
Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало 2016 года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2016 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2015	Июнь 2016	Июль 2016		
Омск	42 771	40 985	40 973	-0,03	-4,2
Кировский	40 468	39 730	39 570	-0,4	-2,2
Ленинский	40 102	35 968	35 985	0,0	-10,3
Октябрьский	43 927	42 623	42 753	0,3	-2,7
Советский	41 075	42 071	41 867	-0,5	1,9
Центральный	47 704	43 442	43 368	-0,2	-9,1

Изобилие одно- и двухкомнатных квартир в строящихся проектах (на сегодняшний день это более 80% рынка) приводит к достаточно узкому выбору жилья комнатностью 3 и более. При этом увеличение семей и, соответственно, потребность в улучшении жилищных условий в последствии приведет к существенному дефициту квартир большой комнатности и отчасти может оттянуть часть потребителей в сторону индивидуального жилья.



Зыкова А.И., сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости:

На сегодня статистика данных по сделкам не показывает существенных изменений как в сторону снижения активности, так и в сторону увеличения. По информации Росреестра в июле 2016 г. зарегистрировано 9 391 право на объект жилой недвижимости. С небольшими колебаниями уровень сделок сохраняется с февраля 2016 г. Практически монотонным остается и тренд количества ofert на рынке. При этом основные игроки начинают говорить о скором выравнивании ситуации. Так, крупные столичные и федеральные застройщики уже фиксируют рост количества сделок среди своих объектов.



Диаграммы 1,2.

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, июль 2016 г.



Тарута С.В., аналитик рынка недвижимости:

Что формирует цены? Классически – соотношение спроса и предложения. На сегодняшний день на довольно высоком уровне сохраняются количественные показатели предложений как на первичном, так и на вторичном рынке. Обширный объем новостроек поддерживается за счет проектов, заложенных в докризисный период, этого «запаса» хватит еще на ближайшие полгода-год, а обилие предложения в свою очередь будет понемногу снижать цены. С другой стороны, платежеспособный спрос ограничен, даже при снижающихся ставках займов на прежние объемы кредитования рынок выйдет еще не скоро, а государственное субсидирование вот-вот будет прекращено в связи с ограничением финансирования программ из бюджета. В целом, в ближайший год не ожидается ни роста, ни обвала цен: прогноз динамики: 0-10%.

Однако, хочется отметить положительную тенденцию в развитии нашего города – появление все большего количества объектов торговой, развлекательной, физкультурно-оздоровительной сфер районного масштаба. Сравнительно небольшие, но важные для населения инфраструктурные объекты способствуют развитию микрорайонов, а также разгрузке центральных объектов и автотранспортных магистралей.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Вторичный рынок стабильно снижается вот уже почти полтора года. При этом уклон линии тренда более крутой, чем на первичном, что говорит о большей скорости падения цен. Все пять округов показывают отрицательный прирост по итогам месяца. Больше всех подешевели квартиры в Советском и Центральном округах (на 458 руб./кв. м или 1,1% и на 421 руб./кв. м или 0,8% соответственно), чуть отстал от них Ленинский округ – минус 387 руб./кв. м или 0,9%. В Кировском АО – минус 317 руб./кв. м и 0,7%, в Октябрьском округе наименьшее снижение, хотя и оно не сильно отличается от среднего по городу – минус 268 руб./кв. м или 0,6%.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (июль 2016 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2016 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2015	Июнь 2016	Июль 2016		
город Омск	46 488	45 173	44 831	-0,8	-3,6
Кировский	46 290	44 584	44 267	-0,7	-4,4
Ленинский	43 333	41 837	41 450	-0,9	-4,3
Октябрьский	42 914	42 516	42 247	-0,6	-1,6
Советский	42 996	40 986	40 528	-1,1	-5,7
Центральный	52 492	51 482	51 060	-0,8	-2,7



Диаграммы 3, 4.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, июль 2016 г

В структуре вторичного рынка присутствует элита. На сегодня это всего 0,1% от общего объема, рассредоточенных в 12 домах этого класса. Кроме того позиции многокомнатных квартир гораздо увереннее – здесь их уже 3,7%. В свою очередь большую долю рынка, в отличие от первичного, на вторичном занимает класс «эконом» за счет массовой застройки прошлого века.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Таблица 3. Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (июль 2016 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	40 973	-	43 281	42 488	45 656
Высокой ценности	49 354	-	65 357	45 852	-
Повышенной ценности	42 066	-	43 549	39 865	45 580
Средней ценности	42 727	-	42 480	41 129	45 789
Низкой ценности	39 314	-	-	39 314	-
Вторичный рынок					
г. Омск	44 831	119 837	67 230	46 368	40 250
Высокой ценности	60 847	119 837	69 711	48 269	53 804
Повышенной ценности	49 737	-	64 111	50 890	44 243
Средней ценности	40 893	-	60 205	44 464	38 983
Низкой ценности	37 345	-	-	41 072	35 981

САКРН РГР: Репин М.А., Зыкова А.И.

Электронная версия доступна по ссылке:
http://www.areall.ru/analytical_materials



ВНИМАНИЕ! ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТЧЕТА!!!

Общее количество страниц: 32 стр.

Стоимость аналитического отчета: 1 200 руб.

Заказать аналитический отчет:

(3812) 31-18-10, 37-17-83; mail@omeks.ru