

areall

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости
Омского региона



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, май 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ГОРОД55 APPRAISER RU ОЦЕНЩИК.РУ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.omeks.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (май 2014 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В МАРТЕ 2014 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 мае 2014 года.

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-мае 2014 г. по данным Омскстата

2014 г.	Введено общей площади (кв. м)		В % к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	30 661	14 657	169,2	136,7
Февраль	14 616	8 809	48,9	60,2
Март	52 388	17 918	129,0	132,6
Апрель	31 977	11 498	194,6	94,9
Май	30 954	10 680	68,3	82,3
Январь-май	160 596	63 562	106,8	99,4

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 за июнь 2013 г.- март 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за август 2013–май 2014 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	Август 2013	Сентябрь 2013	Октябрь 13	Ноябрь 2013	Декабрь 2013	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014	Апрель 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	29 084	28 815	31 162	28 399	35 944	19 424	25 791	27 933	36 024
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	12 770	12 303	12 831	12 024	14 831	8 291	10 862	10 982	14 482
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	8 460	8 497	9 439	9 083	9 585	5 387	7 274	8 062	9 625
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 202	3 082	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 278	3 832

Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первые четыре месяца 2014 года. Ежемесячно увеличивается количество зарегистрированных сделок с жилыми помещениями и за апрель уже достигло количества почти 10 тысяч штук за месяц. Однако, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, текущий год отстает почти на 3 тысячи сделок.

При этом отдельно хочется отметить уровень роста ипотечного кредитования. В 2014 году количество зарегистрированных записей об ипотеке на конец апреля достигло уровня 12 261 шт., что выше чем в январе-апреле 2013 г. более чем на две тысячи. При этом каждый последующий месяц прибавляет почти по тысяче записей, по сравнению с предыдущим. В свою очередь ипотека в настоящее время является серьезным фактором, стимулирующим рост цен на жилье.

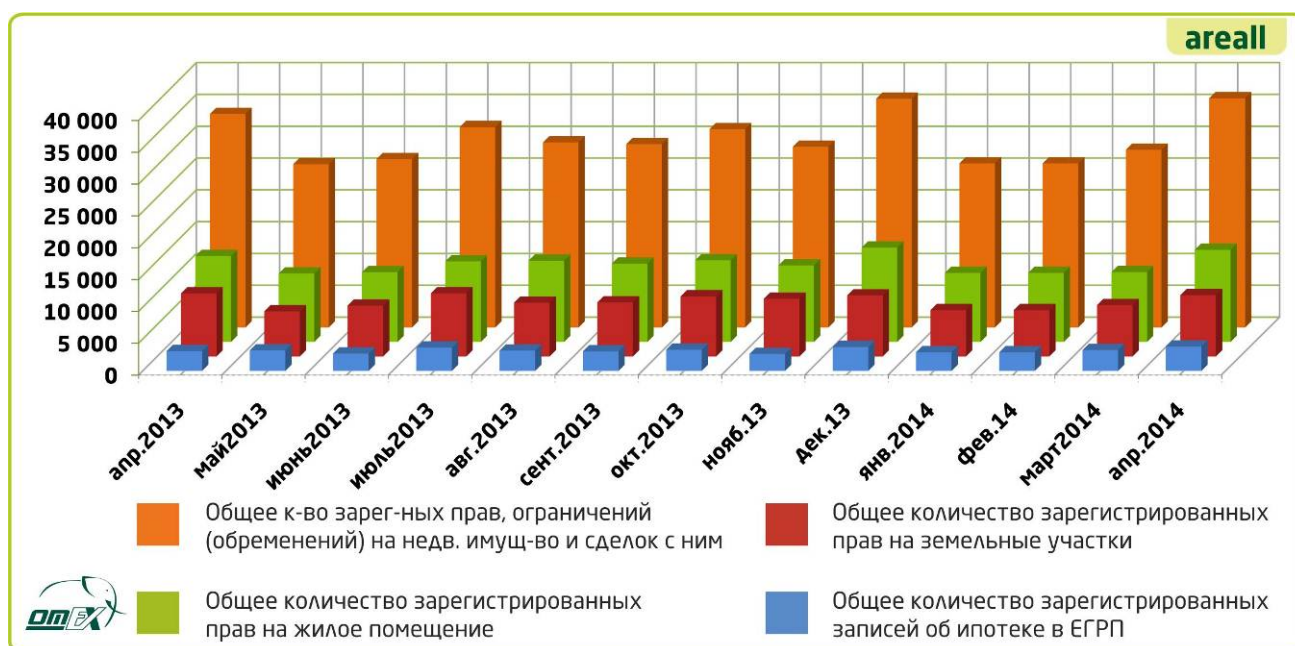


Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за апрель 2013 – апрель 2014 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (МАЙ 2014 Г.). ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

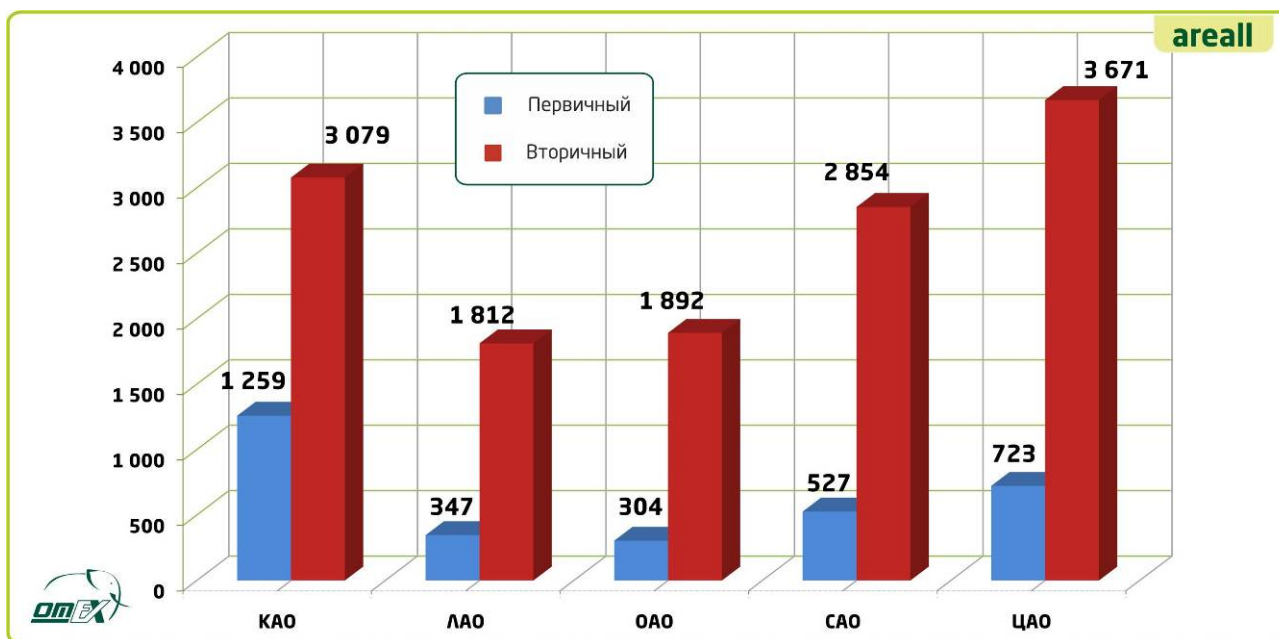


Диаграмма 2.

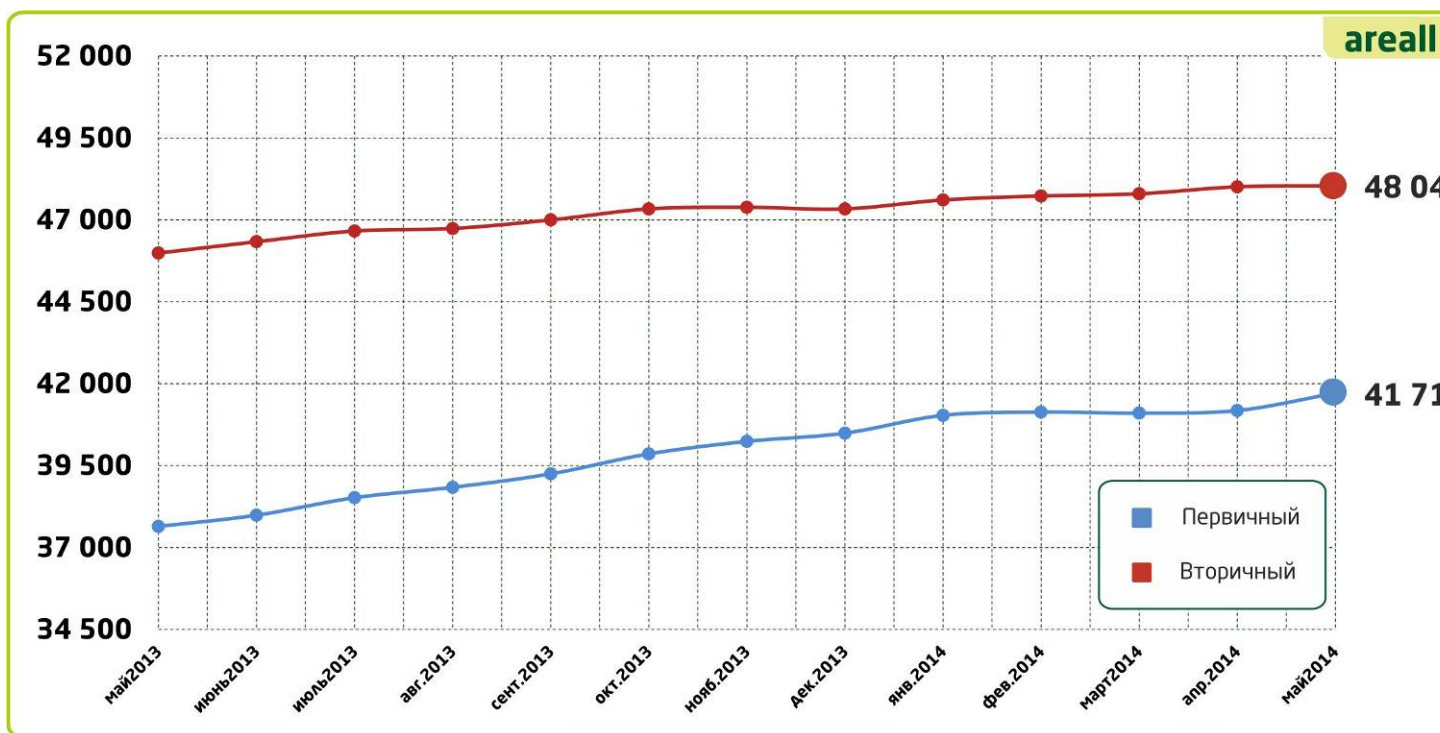
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В апреле после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 863 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам четвертого месяца 2014 года показал объем в 3 265 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 13 598 шт.

На **Диаграмме 1** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в Кировском АО – 1 325 шт. (40,6% всего рынка), что вполне логично, учитывая преобладающее количество строительных площадок на Левобережье по сравнению с правым берегом г. Омска. 22,8% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 16,2% всех квартир первичного рынка. Ленинский округ представлен долей в 10,8%, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Октябрьском АО – всего 9,6%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 765 шт. (27,8 % рынка), который является наибольшим по площади округом города с одним из самых высоких по плотности застройки. В Кировском округе сосредоточено 23,1% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,1%. Практически равные доли рынка вторички представлены в Ленинском АО и Октябрьском АО (по 14% от общего объема рынка квартир, представленных в городе Омске).

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

**График 1.**

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

На первичном рынке в апреле отмечено небольшое повышение средневзвешенной цены 1 кв. м в целом по г. Омску – плюс 77 руб./кв. м. На вторичном рынке прирост более ощутим, по сравнению с новостройками – плюс 213 руб./кв. м. При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам апреля отмечен на уровне 41 820 рублей, а вторичного рынка – до 48 010 рублей за 1 кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

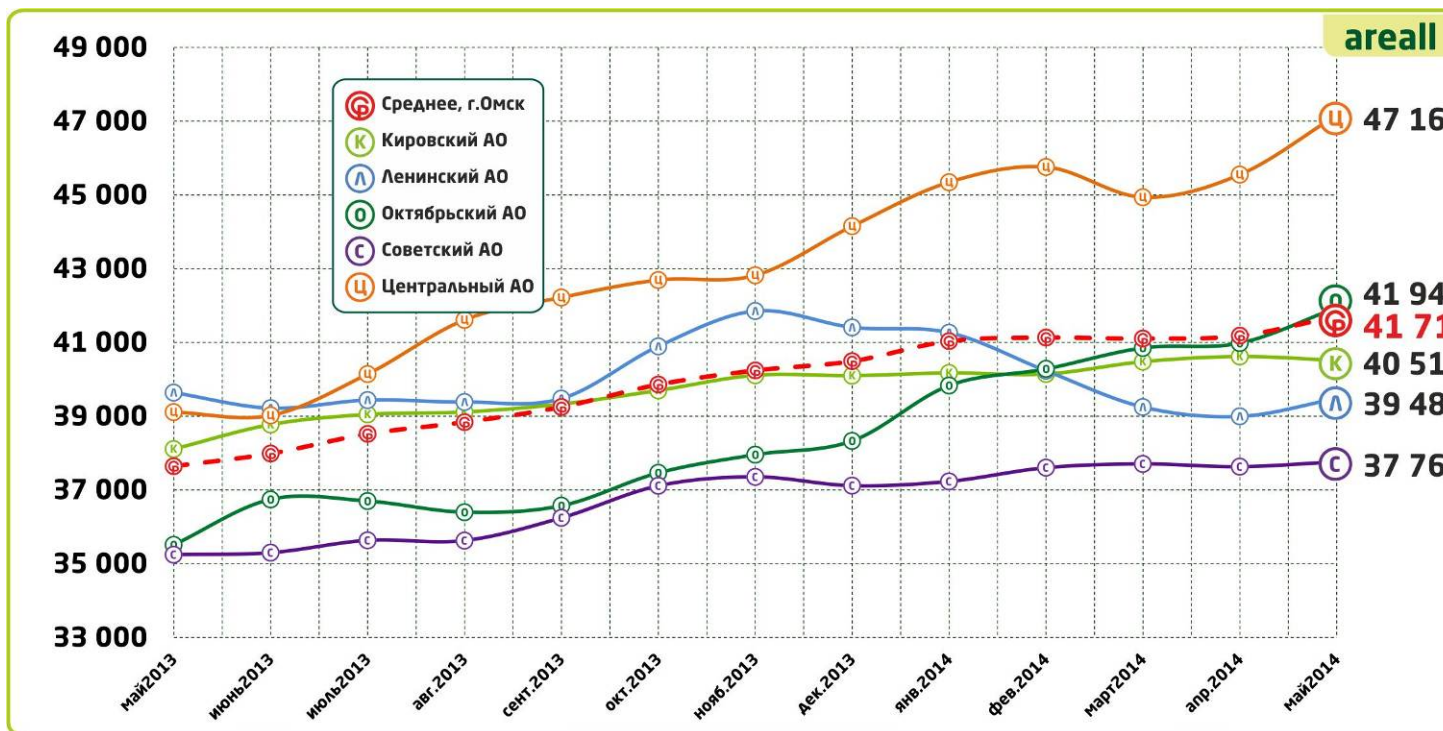


График 2.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

В разрезе округов ситуация такова: в двух из пяти округов зафиксировано снижение цены 1 кв. м – в Ленинском (минус 254 руб./кв. м) и Советском (минус 76 руб./кв. м). В Ленинском округе предложение в настоящий момент активно формируется из числа так называемых «бюджетных» домов, предлагаемых по низкой цене квадратного метра в связи с поддержкой строительства со стороны государства. Самый высокий прирост в апреле отмечен в Центральном АО – плюс 614 руб./кв. м., в Кировском АО новостройки прибавили 140 рублей за 1 кв. м в апреле, на одном уровне с ним приросли в цене новостройки Октябрьского АО – плюс 132 рубля за 1 кв. м.

Таблица 3.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (май 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Апрель 2014	Май 2014		
город Омск	40 492	41 182	41 712	1,29	3,01
Кировский	40 576	40 619	40 515	-0,26	1,04
Ленинский	41 911	38 996	39 481	1,24	-4,66
Октябрьский	38 332	40 984	41 945	2,34	9,43
Советский	37 516	37 632	37 765	0,35	1,75

Центральный	44 153	45 553	47 166	3,54	6,83
-------------	--------	--------	--------	------	------

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

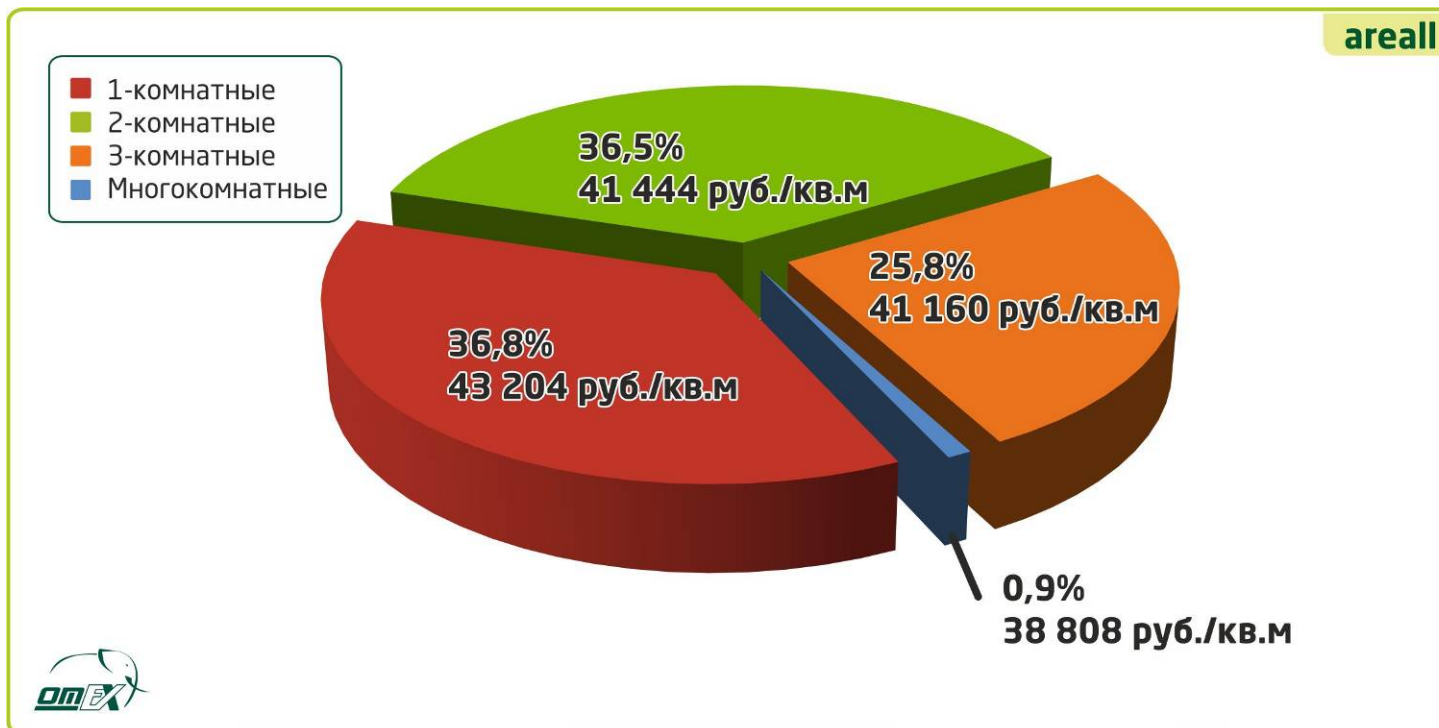


Диаграмма 3.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, май 2014 г.

36,8% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (41 444 руб./кв.м), что более выгодно застройщику, а полная цена объекта ниже, чем у двух-, трех- и более комнатных квартиры. Такая тенденция соответствует покупательской способности большей аудитории потенциальных собственников, что вызывает к однокомнатным квартирам большой спрос и тем самым формирует предложение. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,5% всего рынка. Четверть рынка (25,8%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,9%.

Большинство проектов, которые в настоящий момент осуществляются на первичном рынке, не предполагают наличие многокомнатных квартир вообще, а те проекты, где они предусмотрены, единичны и количество таких квартир невелико. В основном ориентир возводимого жилья – класс «комфорт» и «эконом», где преимущество при планировании отдается квартирам до 3 комнат. А наибольшим спросом, и как следствие большим предложением отличаются все-таки одно- и двухкомнатные квартиры.

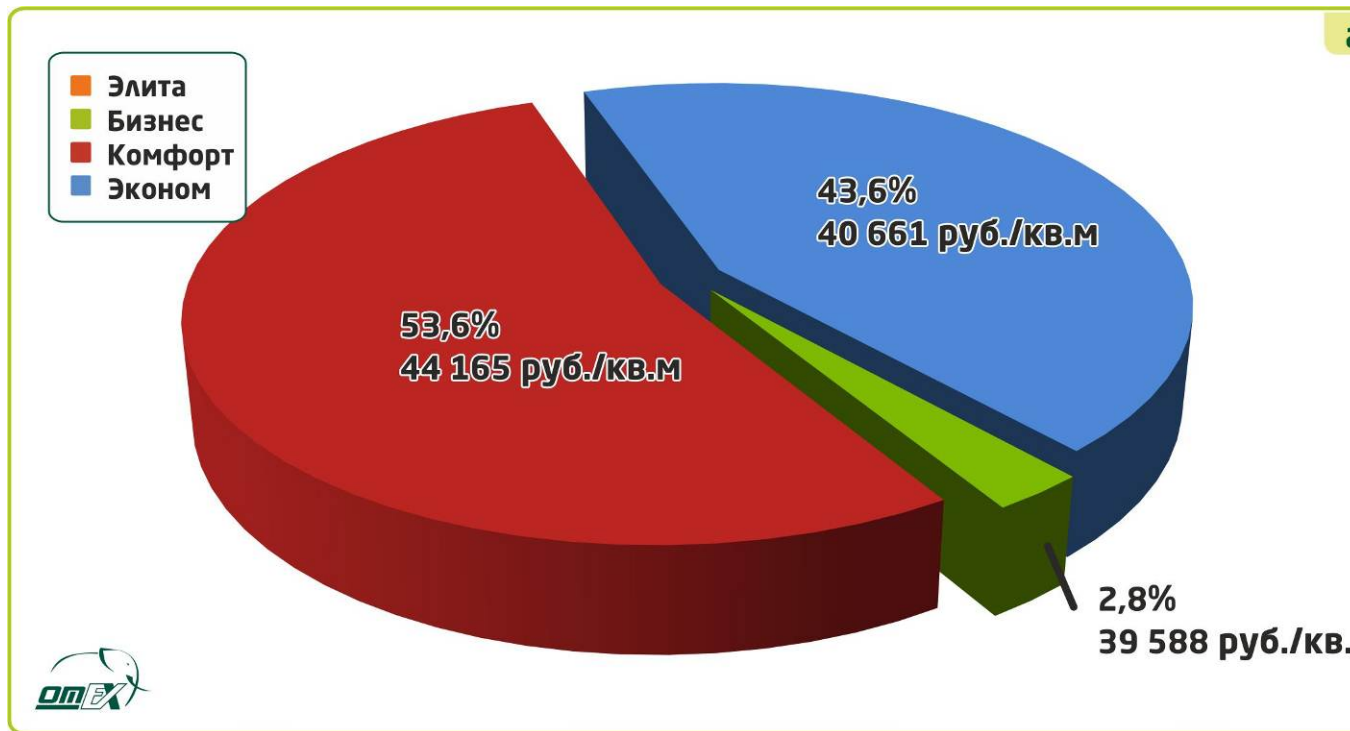


Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья,
май 2014 г.

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 2,8% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 39 588 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 43,6% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 40 661 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 53,6%, а средняя цена «квадрата» - 44 165 руб./кв. м.

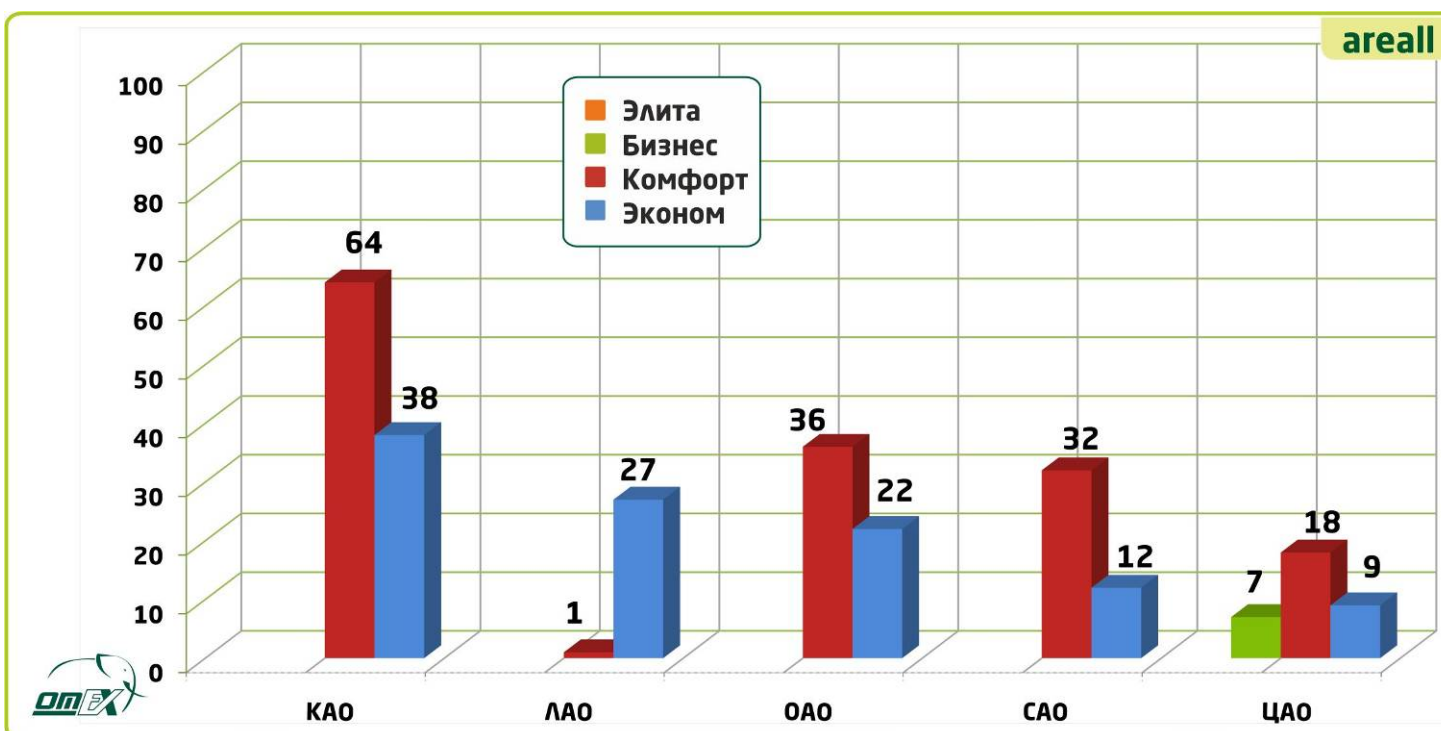


Диаграмма 5.

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во оферт, шт.), май 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

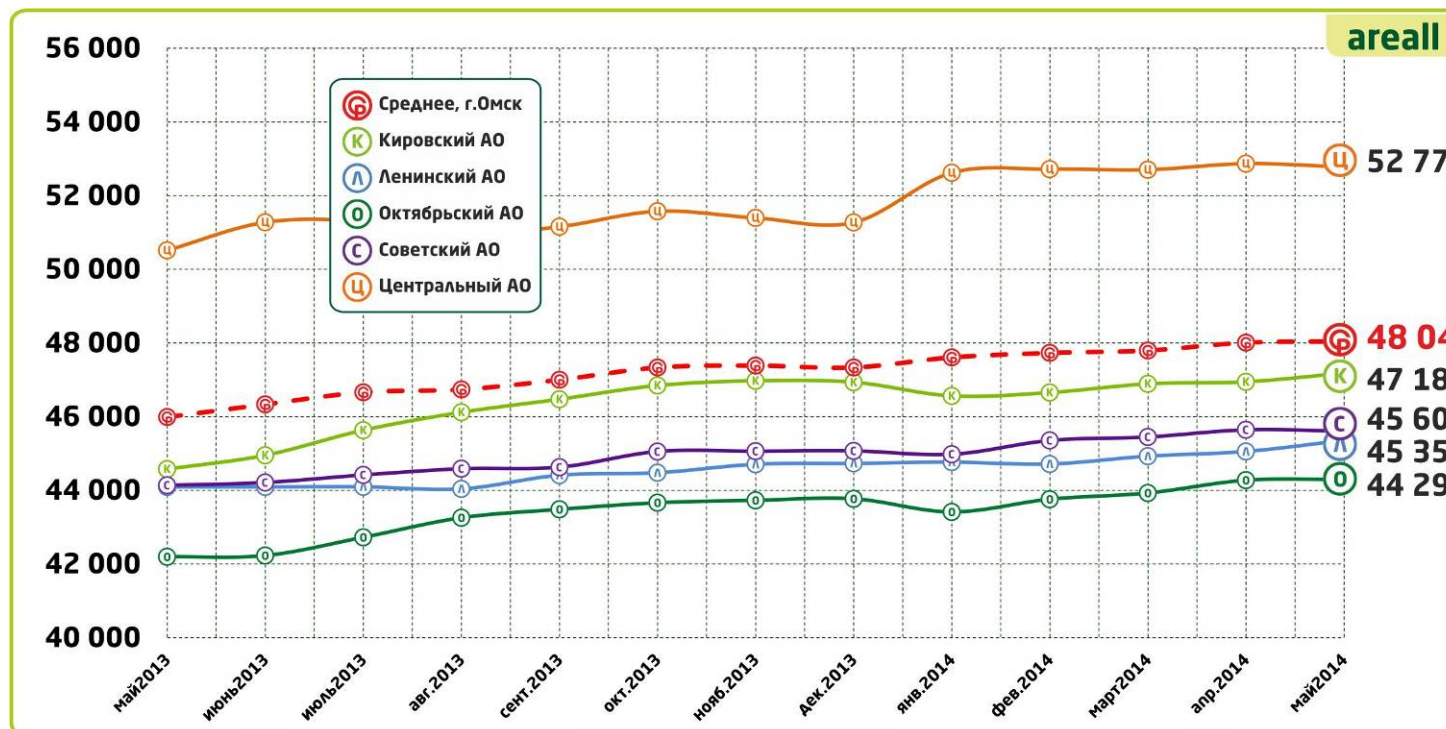


График 3.

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

На вторичном рынке отрицательный прирост отмечен в Центральном и Советском АО, не превышающий ста рублей – минус 92 и 34 рубля за 1 кв.м соответственно. В Октябрьском отмечен небольшой, но все же положительный прирост – плюс 20 рублей за 1 кв.м. В Кировском и Ленинском округах средняя цена выросла на 235 и 301 рубль за 1 кв.м соответственно.

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв.м в среднем по округу в 52 778 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 47 182 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Советском округе – 45 609 руб./кв.м. В Ленинском АО 1 кв.м в среднем стоит 45 358 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 44 295 руб./кв.м

Таблица 4.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (май 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Апрель 2014	Май 2014		
город Омск	47 336	48 010	48 045	0,07	1,50
Кировский	46 935	46 947	47 182	0,50	0,53
Ленинский	44 732	45 057	45 358	0,67	1,40
Октябрьский	43 771	44 275	44 295	0,05	1,20
Советский	45 072	45 643	45 609	-0,07	1,19
Центральный	51 273	52 870	52 778	-0,17	2,94

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.

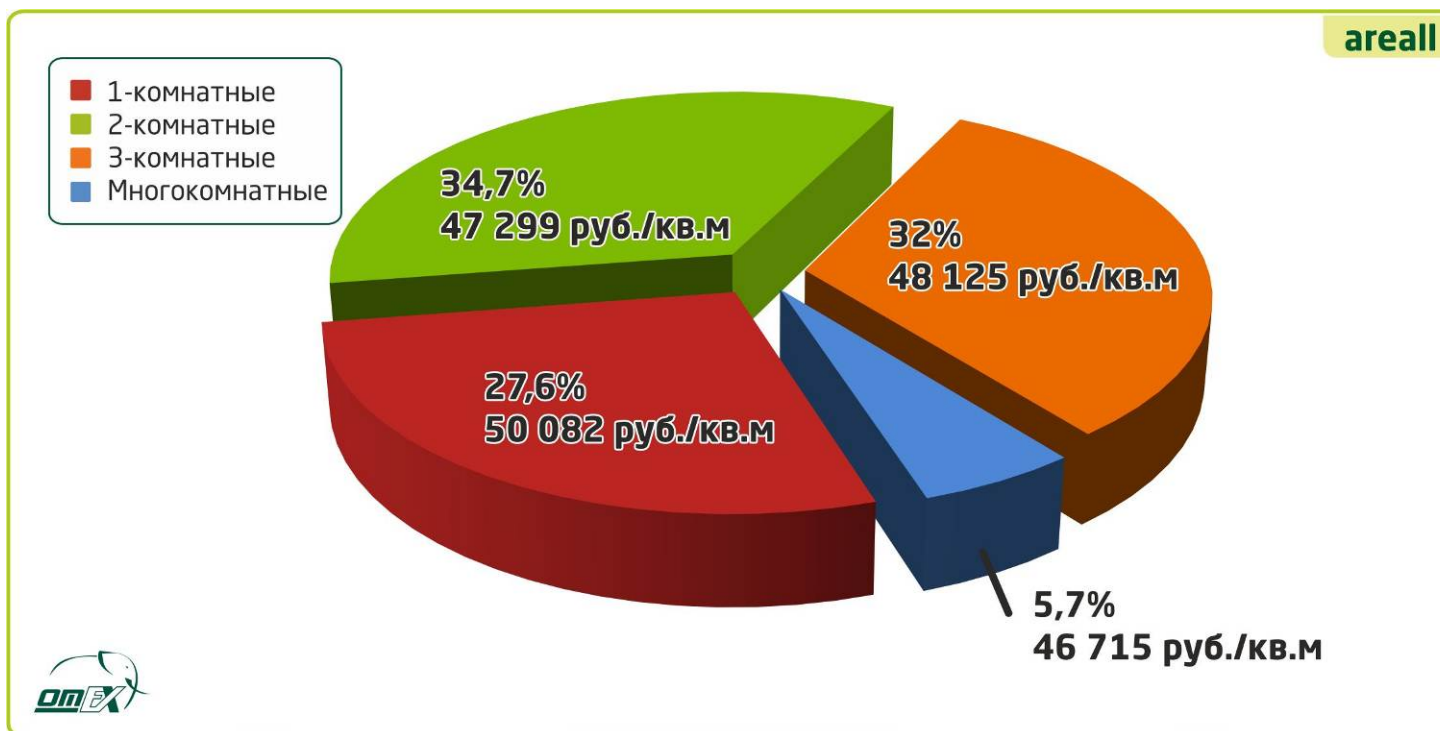


Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,7%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке– 27,6%, 34,7%, 32% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,5% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 101 338 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,3% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября– 64 251 рубль. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32% со средней ценой 49 064 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами типа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 63,4% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 712 руб./кв. м.

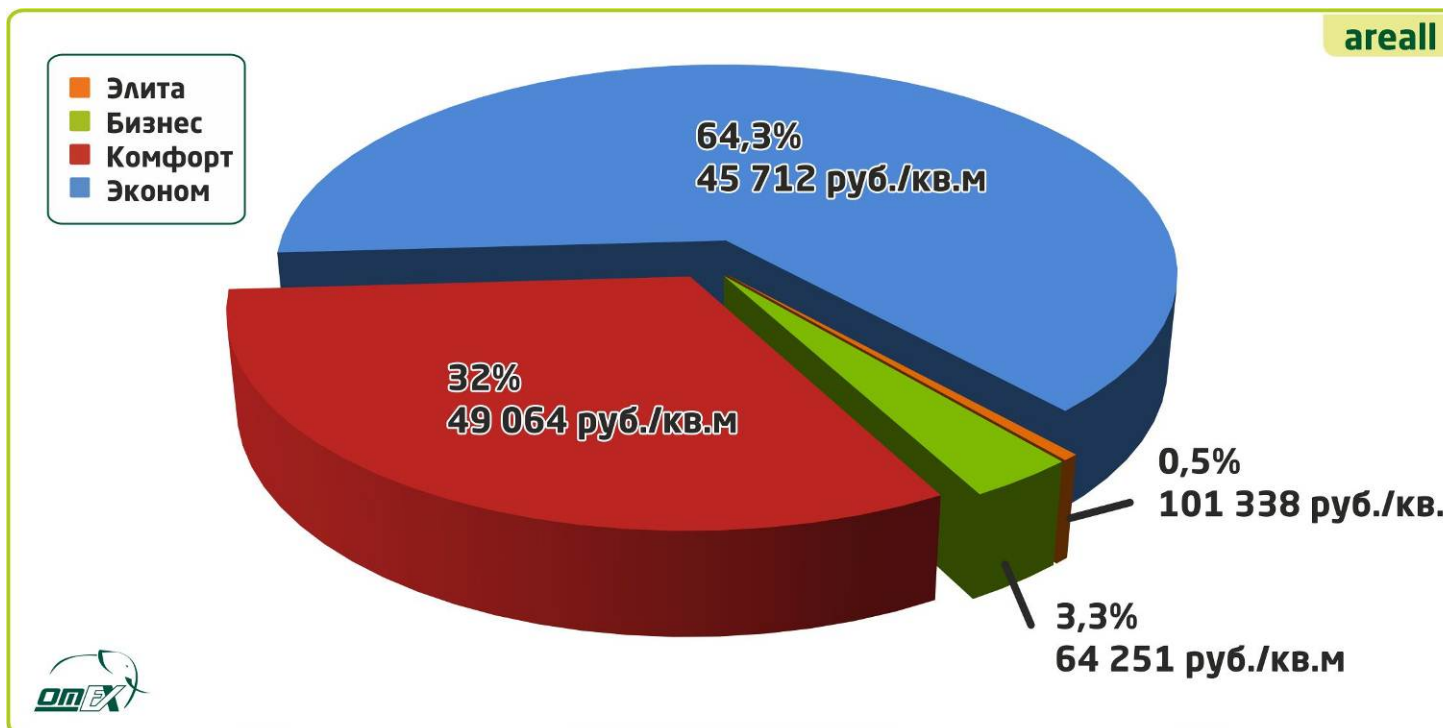


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, май 2014 г.

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».

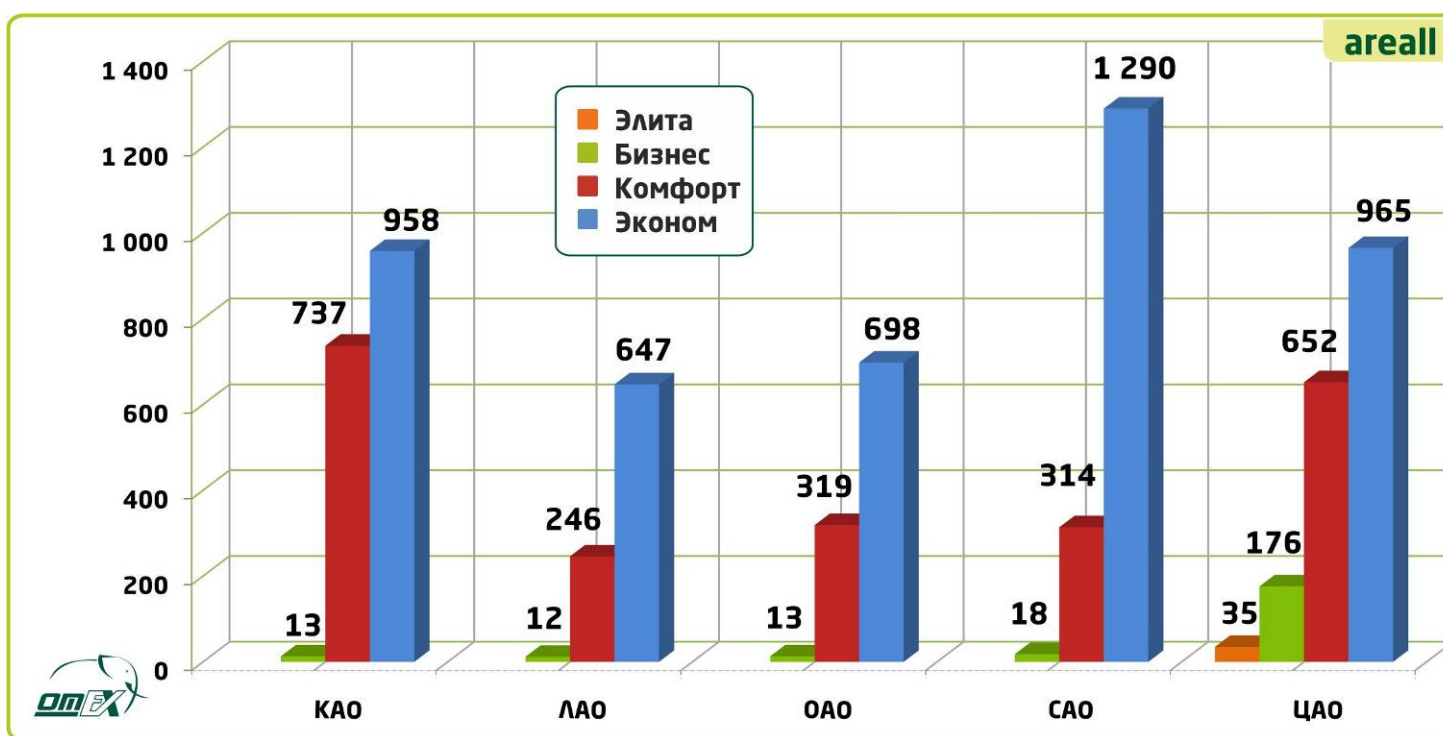


Диаграмма 8.

Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), май 2014 г.

С использованием материалов интернет-сайтов:

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

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

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

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

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР