

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

Тенденции рынка жилой недвижимости в проекте Index.estate

Ипотечное кредитование. Лучшие программы и ставки

Ценовое зонирование г.Омска в аналитической геоинформационной системе AREALL

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омск май 2017 г.

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

## СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

| г. Омск май 2017 г. | СВУЦ руб./кв.м | Индекс на 05.17 (%) | Индекс к 12.16 (%) |
|---------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Первичный рынок     | 40 626         | 1,0 ↑               | 0,4 ↑              |
| Вторичный рынок     | 43 119         | -0,7 ↓              | -2,6 ↓             |

### В Омске вновь снизили ставки по ипотечным кредитам

Омская область вошла в число регионов Сибири с наиболее низкой стоимостью ипотечных займов. В I квартале 2017 года ипотека снизилась до 11,8%, тогда как по данным на 1 января она составляла 12,8%.

К апрелю ипотечный портфель населения Омской области составил 50 млрд рублей. Аналитики отмечают, что в среднем он продолжает расти на 0,3% в месяц. А всего за первые три месяца текущего года банки выдали почти 2,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 3,5 млрд рублей.

Кстати, средний размер кредита среди омичей составляет 1,4 млн рублей. По сравнению с прошлым годом он не изменился.

Интересно, что несмотря на кризис 98,6% кредитов оплачиваются добросовестно. А всего за I квартал 2017 года жители Омской области взяли 19,9 млрд. рублей на различные нужды, включая ипотечные и

Объем рынка после чистки от дублей и повторов в мае 2017 года составил 10 547 шт. Из них на первичном рынке было представлено 2 750 ofert, на вторичном – 7 797 шт.



График 1.

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

Май 2017 г.

Динамика цен на рынке жилой недвижимости представлена на **Графике 2** по данным ежемесячного мониторинга. В мае 2017 года на первичном рынке вновь отмечена положительная тенденция. Новостройки прибавили 1,0% к цене квадратного метра, а вторичка продолжает снижаться, показав за месяц -0,7%.



**График 2.**

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

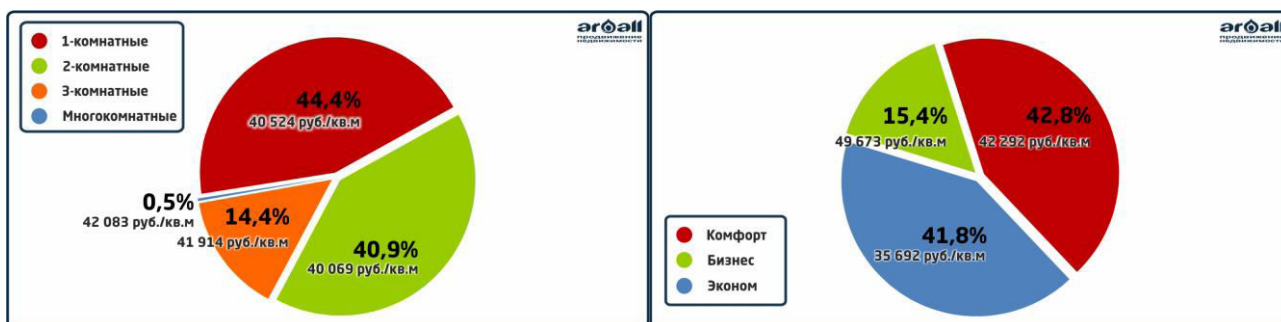
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Самым активным приростом отметился Ленинский округ – здесь индекс показал +2,5% за месяц, а вот в Кировском и Советском, где ведется самая активная стройка на сегодняшний день, показатели наоборот отрицательные.

**Таблица 1.**

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (май 2017 г.)

| Округ       | Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м |                  |               | Индексы прироста цена               |                                     |
|-------------|--|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|             | Начало 2017 года                           | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Текущий месяц – предыдущий месяц, % | Начало 2017 года – текущий месяц, % |
|             | Декабрь 2016                               | Апрель 2017      | Май 2017      |                                     |                                     |
| Омск        | 40 475                                     | 40 231           | 40 626        | 1,0                                 | 0,4                                 |
| Кировский   | 39 420                                     | 38 625           | 38 665        | -0,4                                | -2,4                                |
| Ленинский   | 35 002                                     | 33 716           | 34 569        | 2,5                                 | -1,3                                |
| Октябрьский | 40 558                                     | 40 219           | 40 407        | 0,4                                 | -0,4                                |
| Советский   | 41 824                                     | 42 422           | 42 261        | -0,6                                | 0,8                                 |
| Центральный | 42 682                                     | 42 373           | 42 294        | 0,7                                 | 0,0                                 |



**Диаграммы 1,2.**

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, май 2017 г.

Первичный рынок все больше охватывается объектами класса «комфорт», в то время как «эконом»-класс зачастую остается «вне рынка», переходя напрямую собственникам и пользователям по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

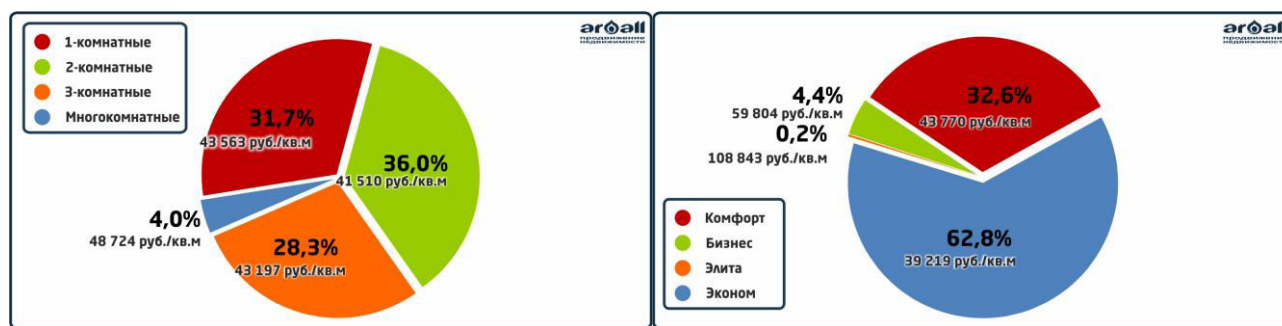
## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичном рынке отмечается продолжающаяся тенденция к снижению цен. Учитывая сменившийся тренд на первичном рынке, можно рассчитывать на переход из зоны снижения в зону плавного роста и на вторичке.

Таблица 2.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (май 2017 г.)

| Округ       | Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м |                  |               | Индексы прироста цена               |                                     |
|-------------|--|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|             | Начало года                                | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Текущий месяц – предыдущий месяц, % | Начало 2017 года – текущий месяц, % |
|             | Декабрь 2016                               | Апрель 2017      | Май 2017      |                                     |                                     |
| город Омск  | 44 259                                     | 43 412           | 43 119        | -0,7                                | -2,6                                |
| Кировский   | 43 587                                     | 42 716           | 43 653        | -0,6                                | -2,6                                |
| Ленинский   | 40 567                                     | 39 998           | 40 164        | 0,4                                 | -1,0                                |
| Октябрьский | 41 549                                     | 40 700           | 40 191        | -1,3                                | -3,3                                |
| Советский   | 39 952                                     | 39 131           | 38 876        | -0,7                                | -2,7                                |
| Центральный | 50 357                                     | 49 651           | 49 212        | -0,9                                | -2,3                                |



Диаграммы 3,4.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, май 2017 г.

В 12 элитных домах в мае 2017 года насчитали всего 10 квартир, предлагаемых для продажи. Лидером по количеству квартир на вторичном рынке является класс "эконом". Больше всего квартир вторичного рынка представлено в панельных домах различной этажности.



**Александр Плутник, генеральный директор Агентства ипотечного жилищного кредитования**

"Мы сейчас видим изменения покупательского тренда. Люди больше не хотят приобретать жилье, которое находится на окраине городов, которое имеет ограниченную инфраструктуру. Речь даже не о социальной инфраструктуре — школах и детских садах, а об инфраструктуре досуга — театрах и парках. В районах, расположенных далеко от центра, не всегда есть комфортная, многообразная и качественная городская среда. А именно в такой среде люди хотят жить, воспитывать детей.

Мы видим, что ставки снижаются, ипотечный кредит становится более доступным. Сейчас не растут цены на недвижимость.

Люди используют снижение ипотечной ставки для того, чтобы перебраться поближе к центру и сделать свое жилье более комфортным с точки зрения окружающей среды".

По данным <https://news.rambler.ru/>

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Таблица 3. Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (май 2017 г.)

| Группы зон             | г. Омск                             | Элита                                | Бизнес                              | Комфорт                            | Эконом                             |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Первичный рынок</b> |                                     |                                      |                                     |                                    |                                    |
| г. Омск                | <b>40 626</b><br>(33 000 – 87 500)  | -                                    | <b>43 450</b><br>(35 000 – 87 500)  | <b>42 132</b><br>(33 000 – 48 936) | <b>41 930</b><br>(35 000 – 46 667) |
| Высокой ценности       | <b>44 780</b><br>(35 000 – 87 500)  | -                                    | <b>45 469</b><br>(35 714 – 87 500)  | -                                  | <b>44 580</b><br>(35 000 – 46 667) |
| Повышенной ценности    | <b>42 100</b><br>(33 000 – 50 714)  | -                                    | <b>42 473</b><br>(35 000 – 50 714)  | <b>41 250</b><br>(33 000 – 46 050) | -                                  |
| Средней ценности       | <b>41 920</b><br>(37 492 – 48 948)  | -                                    | <b>42 474</b><br>(40 391 – 48 948)  | <b>41 800</b><br>(37 492 – 44 148) | <b>41 083</b><br>(38 000 – 44 129) |
| Низкой ценности        | <b>42 912</b><br>(40 198 – 48 936)  | -                                    | -                                   | <b>42 912</b><br>(40 198 – 48 936) | -                                  |
| <b>Вторичный рынок</b> |                                     |                                      |                                     |                                    |                                    |
| г. Омск                | <b>43 119</b><br>(17 995 – 168 836) | <b>108 843</b><br>(75 000 – 168 836) | <b>59 804</b><br>(34 904 – 101 667) | <b>43 770</b><br>(25 000 – 93 548) | <b>35 692</b><br>(17 995 – 82 667) |
| Высокой ценности       | <b>61 809</b><br>(28 750 – 168 836) | <b>108 843</b><br>(75 000 – 168 836) | <b>63 619</b><br>(29 904 – 101 667) | <b>51 331</b><br>(33 939 – 93 548) | <b>50 248</b><br>(28 750 – 82 667) |
| Повышенной ценности    | <b>47 478</b><br>(27 447 – 97 674)  | -                                    | <b>60 594</b><br>(32 292 – 97 674)  | <b>49 156</b><br>(30 352 – 81 250) | <b>42 811</b><br>(27 447 – 73 529) |
| Средней ценности       | <b>39 463</b><br>(23 766 – 88 750)  | -                                    | <b>55 482</b><br>(40 667 – 88 750)  | <b>42 677</b><br>(27 910 – 70 606) | <b>37 634</b><br>(23 766 – 64 063) |
| Низкой ценности        | <b>35 763</b><br>(17 995 – 59 524)  | -                                    | -                                   | <b>38 158</b><br>(25 000 – 54 545) | <b>34 676</b><br>(17 995 – 59 524) |

На рынке представлены далеко не все объекты, которые существуют фактически в каждой конкретной локации, поэтому в практической работе могут встречаться объекты, которые ранее не фигурировали на рынке, но по своим свойствам отличаются в худшую или лучшую сторону от объектов, которые вошли в срез рынка. Стоимость таких объектов может выходить за границы статистических расчетов.

САКРН РГР: Репин М.А., Нежевлева А.И.

Электронная версия доступна по ссылке:  
[http://www.areall.ru/analytical\\_materials](http://www.areall.ru/analytical_materials)



**ВНИМАНИЕ! ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТЧЕТА!!!**

Общее количество страниц: **30 стр.**

Стоимость аналитического отчета: **1 200 руб.**

Заказать аналитический отчет:

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