

ar@all

**продвижение
недвижимости**

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
СибАДИ



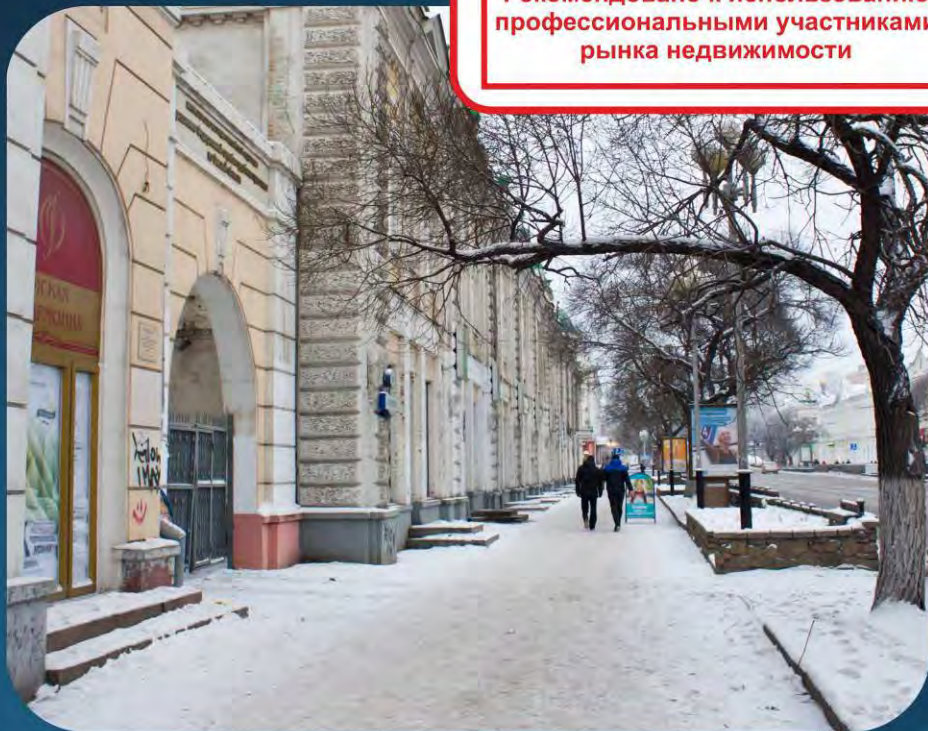
НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



ИТ-КЛАСТЕР
СИБИРИ



ОМЭК
ГРУППА
КОМПАНИЙ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г.ОМСКА

г. Омск
февраль 2015 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ГОРОД55 APPRAISER RU ОЦЕНЩИК.РУ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (февраль 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2015 ГОДА

В **Таблице 1** опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о объеме работ Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе 2015 года.

Таблица 1.

Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015 год, январь	2279,1	71,2	29,0

Жилищное строительство. Организаниями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе 2015 года введено в действие 1047 квартир общей площадью 66,5 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введены в действие 121 квартира общей площадью 14,9 тыс. кв. метров.

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 2014 г.- февраль 2015 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июнь 2014–февраль 2015 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Июнь 2014	Июль 2014	Август 2014	Сентябрь 2014	Октябрь 2014	Ноябрь 2014	Декабрь 2014	Январь 2015	Февраль 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	35 139	32 989	27 892	33 802	31 112	24 374	57 743	19 139	26 798
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	11 929	12 119	10 819	10 840	11 865	10 504	31 635	8 107	11 012
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	10 257	10 537	9 513	9 048	10 200	8 719	18 700	5 578	8 001
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 637	3 516	3 402	3 202	3 227	2 366	3 634	1 541	2 594

В феврале 2015 года общее количество сделок выровнялось до уровня, сопоставимого с аналогичными периодами 2014 и 2013 года. При этом, по мнению экспертов, большинство сделок является продолжением ажиотажного декабря 2014 г и января 2015 г.

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Новый адрес» (группа изданий «ПРОСПЕКТ») и «Недвижимость» (издатель ООО «ОМСКРИЭЛТ.КОМ.-НЕДВИЖИМОСТЬ») и интернет-порталами www.omskrielt.com, www.ngs55.ru, www.mlsn.ru. Общее количество охваченной информации в феврале составляет 75 316 ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 14 836 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам февраля 2015 года показал объем в 3 829 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 11 007 шт.

Таблица 3.
Динамика ежемесячного количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Месяц	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15
Первичный	3 344	3 265	3 160	3 324	3 686	3 616	3 916	4 225	4 279	4 360	4 125	3 829
Вторичный	13 978	13 598	13 308	13 240	13 075	13 136	13 978	13 979	13 496	13 121	12 746	11 007
В т.ч. 1-комн.кв.	3 840	3 710	3 668	3 716	3 610	3 686	3 891	3 895	3 792	3 637	3 473	3 016
В т.ч. 2-комн.кв.	4 739	4 631	4 620	4 566	4 566	4 578	4 904	4 820	4 695	4 532	4 330	3 749
Количество агентств в исследовании	607	575	868	566	548	540	557	541	519	556	422	428

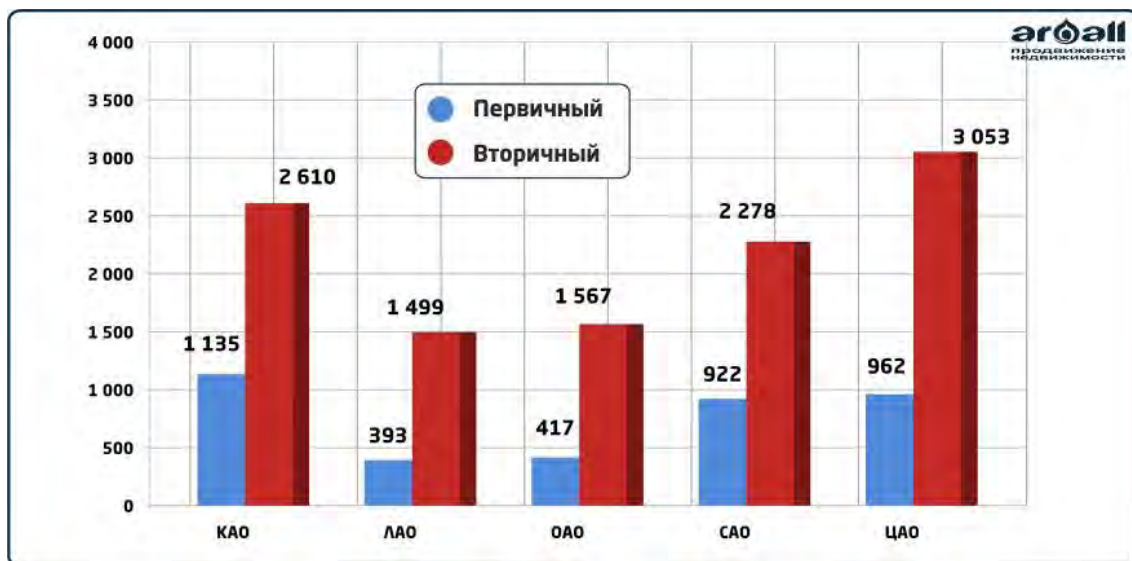


Диаграмма 1.
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

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 активно застраиваемой в последние годы левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 135 шт. (29,6% всего рынка), 25,1% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 24,1% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 10,3% и 10,9%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 053 шт. (27,7 % рынка). Догоняет его по количеству предложений Кировский округ - 23,7% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 20,7%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,6% и 14,2% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Всего в феврале 2015 года в исследуемых источниках информации представлены объекты 428 агентствами недвижимости. Лидером по количеству представленных ofert стало АН «Миард» (5 058 объявлений).

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

По итогам февраля было отмечено повышение цены 1 кв.м как на первичном, так и на вторичном рынке. Такая тенденция является преимущественно отголоском декабрьских и январских ажиотажных событий на рынке, когда недвижимость приобреталась в качестве вложения средств, как

один из наиболее стабильных активов, а также ввиду приобретения большого количества объектов гостями из Казахстана, выгодно сыгравших на изменении курса валют рубль-тенге.

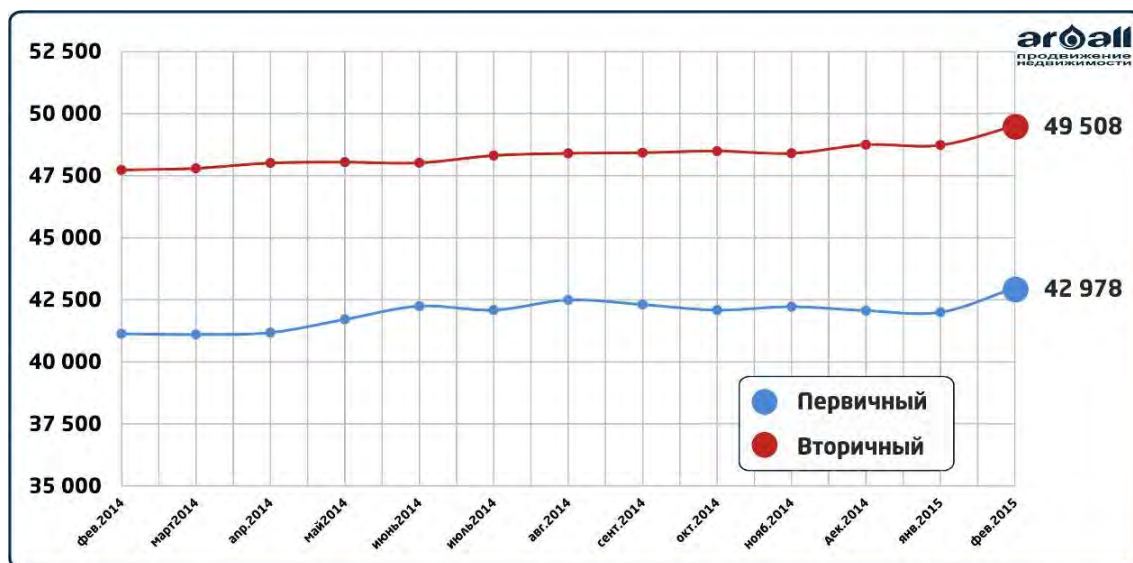


График 1.

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

На первичном рынке произошел существенный прирост к средней цене 1 кв.м – плюс 976 руб./кв.м и достигла уровня 42 978 руб./кв.м. Вторичный рынок в среднем показал удельную цену в размере 49 508 руб./кв.м, увеличившись за февраль на 777 руб./кв.м.

Таблица 4.

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

Месяц	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сеп.14	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15
Первичный	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978
Вторичный	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

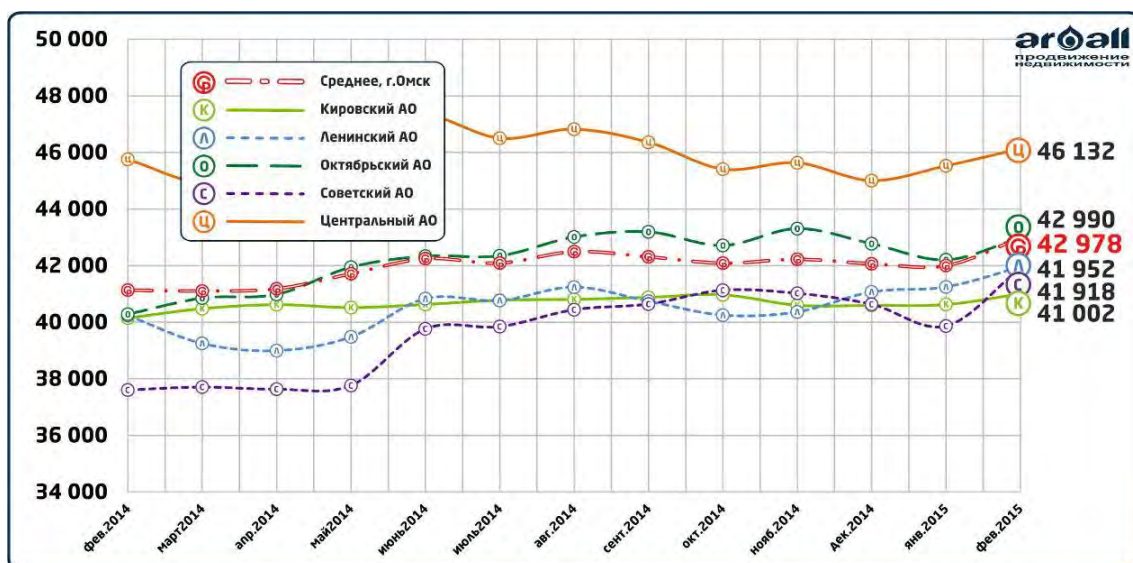


График 3.

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

Таблица 5.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска

Месяц	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15
город Омск	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978
КАО	40 479	40 619	40 515	40 626	40 777	40 807	40 878	40 965	40 600	40 593	40 625	41 002
ЛАО	39 249	38 996	39 481	40 834	40 765	41 242	40 741	40 251	40 364	41 071	41 248	41 952
ОАО	40 851	40 984	41 945	42 336	42 347	43 012	43 192	42 711	43 307	42 775	42 205	42 990
САО	37 708	37 632	37 765	39 766	39 844	40 441	40 641	41 130	41 021	40 632	39 865	41 918
ЦАО	44 939	45 553	47 166	47 351	46 504	46 822	46 360	45 413	45 634	45 007	45 529	46 132

На первичном рынке произошло довольно ощутимое изменение структуры рынка – несколько дорогостоящих объектов с большим количеством предлагаемых к продаже квартиры всколыхнули цену и, несмотря на снижение инвестирования строительства со стороны банков (снижение количества ипотечных кредитов, выдаваемых под залог строящегося жилья), дали прирост в начале 2015 г к средней цене «квадрата». Прирост отмечен во всех 5 округах.

Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам февраля остается Центральный АО. Цена 1 кв.м дошла до отметки 46 132 рубля. В Октябрьском АО по итогам февраля 2015 года установилась средняя цена по округу практически на уровне среднегородской – 42 990 руб./кв.м. В Кировском, Ленинском, Советском округах средняя цена 1 кв.м находится примерно на одном уровне – 41 002 руб./кв.м, 41 952 руб./кв.м, 41 918 руб./кв.м соответственно. При этом такой «рейтинг ценности» округов наблюдает уже на протяжении последних трех лет.

Таблица 6.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (февраль 2015 г.)

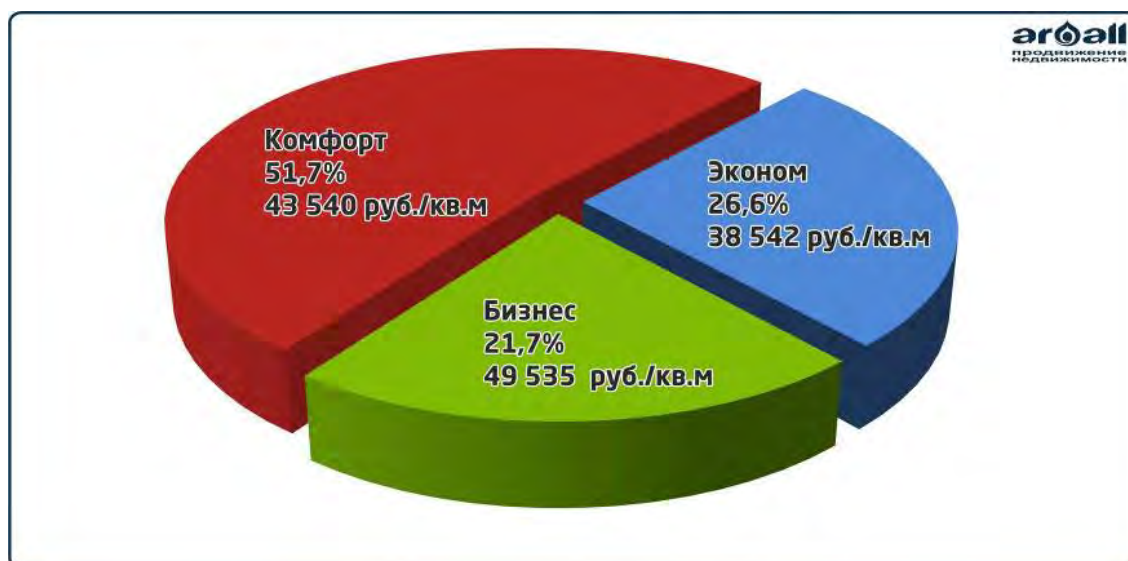
Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2015 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2014	Январь 2015	Февраль 2015		
город Омск	42 067	42 001	42 978	2,3	2,2
Кировский	40 593	40 625	41 002	0,9	1,0
Ленинский	41 071	41 248	41 952	1,7	2,1
Октябрьский	42 775	42 205	42 990	1,9	0,5
Советский	40 632	39 865	41 918	5,1	3,2
Центральный	45 007	45 529	46 132	1,3	2,5

На **Диаграмме 3** представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат. 40,4% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Цена 1 кв.м таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (44 349 руб./кв.м). Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 38,8% всего рынка. Почти четверть рынка (20,1%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 0,7%. Кроме площади, очень большое влияние на цену объекта оказывает наличие отделки. В результате того, что многокомнатные квартиры преимущественно представлены без отделки, их средняя цена за 1 кв.м существенно ниже 1-, 2- и 3-х комнатных квартир, отделка в которых встречается гораздо чаще.



*Диаграмма 3.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, февраль 2015 г.*

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт». Однако, по-прежнему существенную долю рынка занимает жилье «эконом-класса», как наиболее доступное. Тем временем «элитный» сегмент жилой недвижимости в новостройках остается незаполненным. Спрос на такие объекты невелик, однако, полное отсутствие проектов высочайшего уровня качества ухудшает общий фон на рынке строительства жилья.



*Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, февраль 2015 г.*

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 21,7 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 49 535 руб./кв.м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 26,6% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 38 542 руб./кв.м. Класс «комфорт» составляет 51,7%, а средняя цена «квadrата» - 43 540 руб./кв.м. Существенные изменения в структуру рынка строящегося жилья внесло появление в активной фазе продаж объекта, расположенного по адресу: ул. Сенная, 30

(Застройщик: «Трест-5». Этот факт вывел класс бизнес на более существенную долю на рынке и ощутимо отразился на средней удельной цене.

Этажность объекта определена застройщиком на уровне 19-23 (для разных секций), запроектировано 134 квартиры и автопарковка на 98 машино-мест, расположенных на 1 и цокольном этажах.



Рис. 1.
Эскиз строящегося жилого дома по ул.Сенная, 30

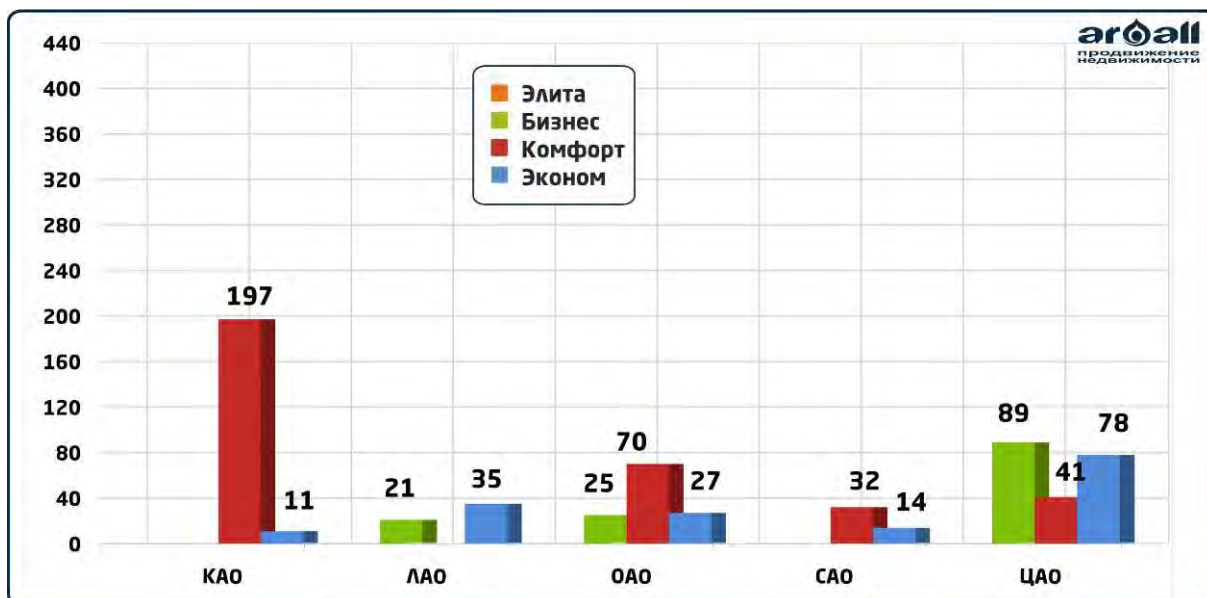


Диаграмма 5.
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), февраль 2015 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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.

На **Графике 4** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

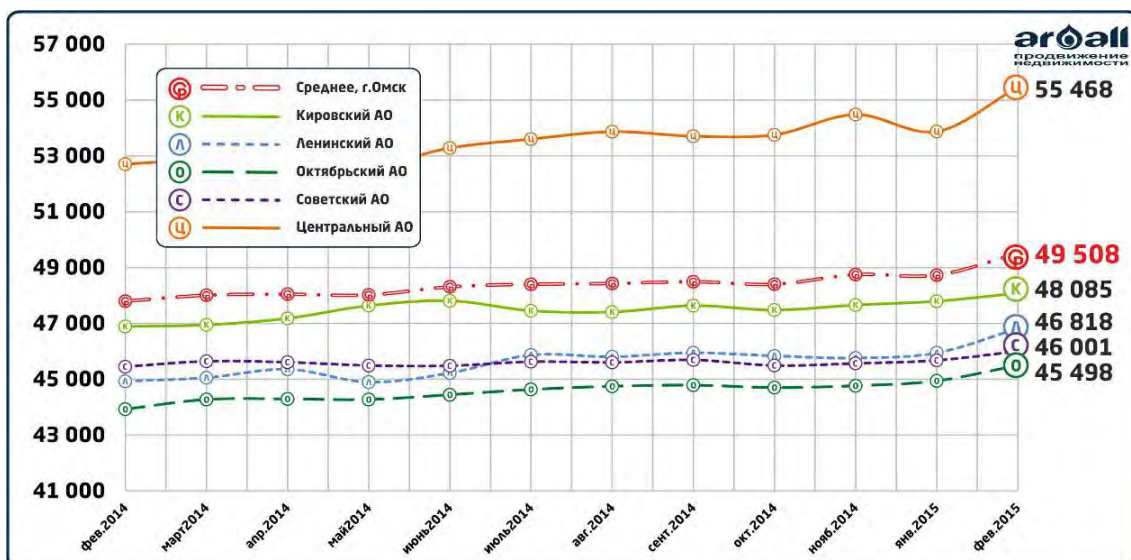


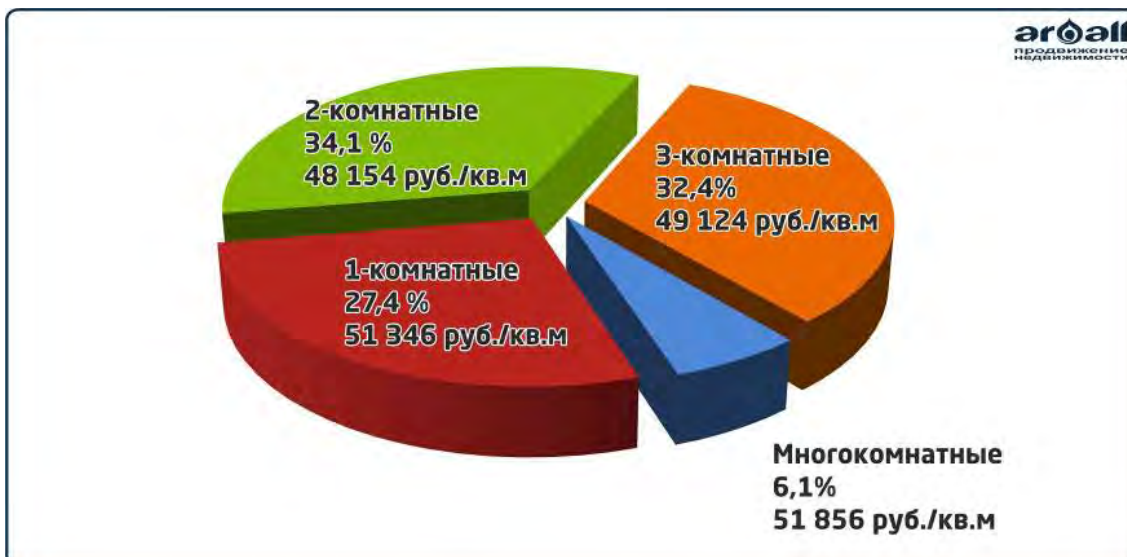
График 4.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 7.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по АО г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15
город Омск	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508
КАО	46 891	46 947	47 182	47 637	47 810	47 454	47 409	47 635	47 480	47 659	47 794	48 085
ЛАО	44 930	45 057	45 358	44 897	45 223	45 868	45 805	45 947	45 837	45 761	45 946	46 818
ОАО	43 929	44 275	44 295	44 276	44 447	44 635	44 749	44 788	44 703	44 767	44 943	45 498
САО	45 450	45 643	45 609	45 492	45 484	45 629	45 604	45 692	45 493	45 568	45 677	46 001
ЦАО	52 704	52 870	52 778	52 620	53 281	53 600	53 866	53 707	53 753	54 480	53 872	55 468

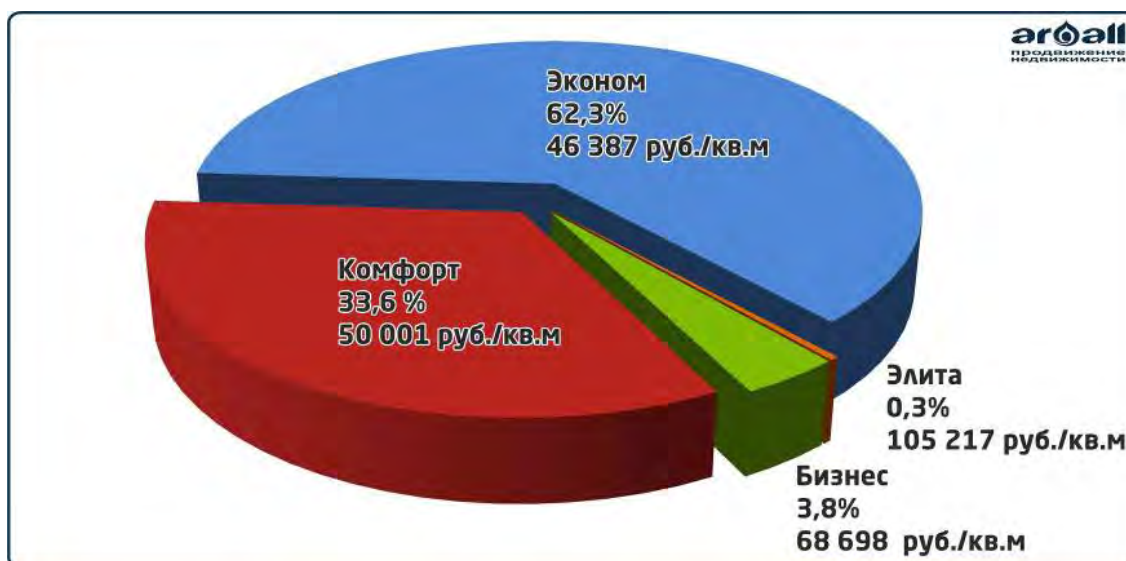
Таблица 8.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (февраль 2015 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2015 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2014	Январь 2015	Февраль 2015		
город Омск	48 748	48 730	49 508	1,6	1,6
Кировский	47 659	47 794	48 085	0,6	0,9
Ленинский	45 761	45 946	46 818	1,9	2,3
Октябрьский	44 767	44 943	45 498	1,2	1,6
Советский	45 568	45 677	46 001	0,7	1,0
Центральный	54 480	53 872	55 468	3,0	1,8



*Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат,
с указанием средневзвешенной дельной цены, февраль 2015 г*

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 6,1%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.



*Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием
удельной средневзвешенной цены, февраль 2015 г.*

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,3% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 105 217 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,8% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам января – 68 698 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 33,6% со средней ценой 50 001 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами морфотипа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» – 62,3% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 46 387 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».

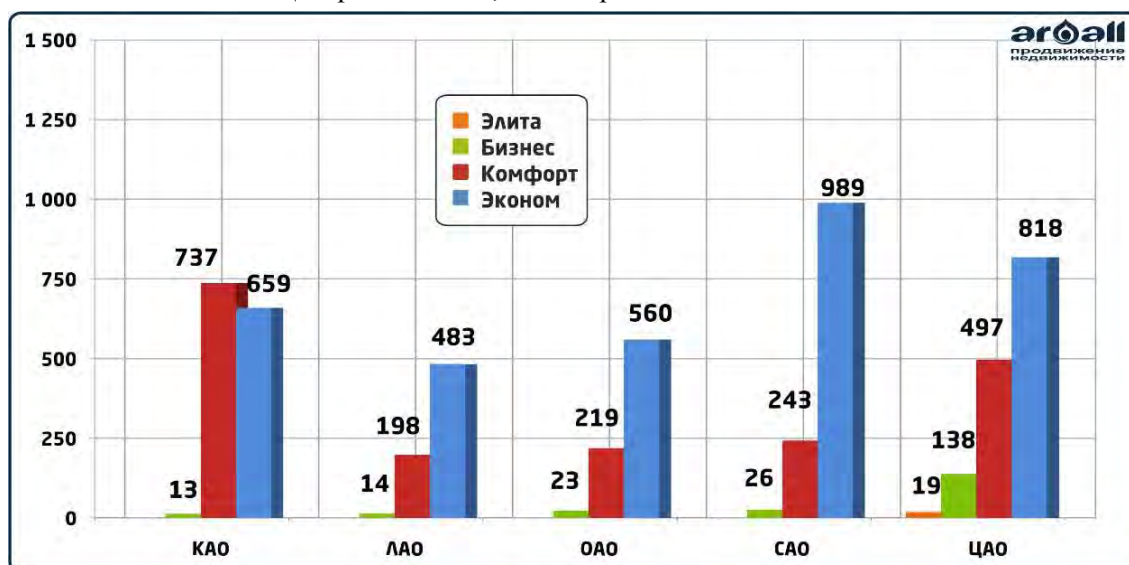


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), февраль 2015 г.

При распределении объектов по округам города, эксперты сходятся во мнении, что такой сегментации недостаточно для проведения качественного анализа.

Классическая сегментация для проведения качественного анализа для рынка недвижимости строится двумя основными шагами. Путем ценового зонирования с пространственным разделением рассматриваемой территории на различные зоны со схожим экономическим потенциалом и параллельным путем параметрического распределения объектов по типам и классам качества.

Цель ценового зонирования:

Определение границ ценовых зон, однородных по набору влияющих на объекты ценообразующих факторов, позволяющее произвести пространственную сегментацию территории для сужения границ диапазона представленной для анализа информации исследуемого типа рынка.

Алгоритм практического внедрения методологии ценового зонирования:

1. Определение характеристик объектов (земельных участков) для минимального, максимального и эталонного показателей стоимости;
2. Группировка рыночной информации и определение расчетного или экспертного значения удельного показателя стоимости
3. Определение стоимости для этих трех типов.
4. Кластеризация ценовых данных по эталонным объектам (4 группы зон).
5. Нанесение цветовых решений на карту.

В 2014 году Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (ОМСЭРН) проведена работа по определению стоимости земельных участков (минимального, максимального, эталонного) для каждой из зон градостроительного деления (зон ПЗЗ). За основу принято 201 Решение Омского городского совета, утверждающее карту зон перспективного землепользования на территории города (2 150 зон). Далее произведена группировка зон по территориальному признаку общности локаций, экономическому потенциалу местоположения, сформировано 4 группы зон:

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

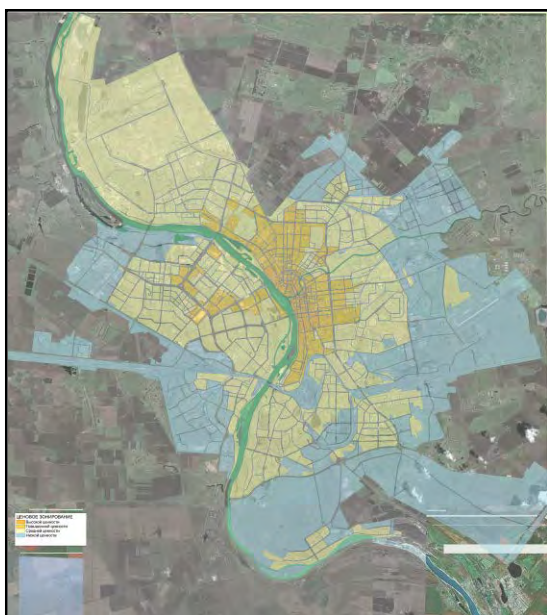


Схема 2. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу, независимо от их расположения в округах города. Определить отношение зон к той или иной группе ценности можно согласно интерактивной карте, опубликованной на портале www.areall.ru.

Портал обеспечивает удобство пользования, кроме ценности зон также предполагает вынесение на карту аналитических показателей по различным сегментам, информацию о значимых объектах города, кадастровое деление с вынесением данных из государственного кадастра недвижимости. Согласно полученному разделению на группы зон, произведен расчет средних удельных показателей цены жилья для групп зон, позволяющих более точно учитывать ценностные характеристики зоны не зависимо от расположения внутри округов.

Таблица 9. Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (февраль 2015 г.)

Группы зон	г.Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г.Омск	44 384	-	49 016	43 137	39 928
Высокой ценности	45 542	-	-	45 542	-
Повышенной ценности	45 051	-	45 017	47 172	45 406
Средней ценности	43 966	-	56 374	42 400	39 581
Низкой ценности	46 356	-	-	-	46 356
Вторичный рынок					
г.Омск	50 121	105 217	70 157	50 153	46 500
Высокой ценности	72 174	131 975	74 772	66 442	63 086
Повышенной ценности	55 209	77 321	68 793	55 576	50 169
Средней ценности	46 933	-	66 235	48 454	44 841
Низкой ценности	39 923	-	-	41 217	39 586

При таком распределении становится возможным подход к оценке стоимости объектов без привязки к местоположению относительно административных округов. Категория ценности зоны в соотношении с классом качества жилья дает более подробную картину о цене объекта.

Для первичного рынка существенным фактом является наличие отделки, которая существенно повышает стоимость удельного показателя – 1 кв.м., однако зачастую такие объекты отнесены к классу качества «эконом», которые не дают в полной мере представить модель ценового зонирования. Однако, на вторичном рынке такая модель распределения объектов по классам качества домов и категориям ценности зон дают довольно стройную картину представления информации.

С использованием материалов интернет-сайтов:

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

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

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

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

<http://www.mlsn.ru>

<http://www.ngs55.ru>

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР