

areall

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости
Омского региона



Омская торгово-
промышленная палата



РОО
Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



ОМСКИЙ
СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ОМСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
СИБАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



ИТ-КАНАЛЫ
СИБИРИ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, апрель 2014 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 (апрель 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 марте 2014 года.

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-марте 2014 г. по данным Омкстата

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
Январь-март	97 665	41 384	110,2	106,5

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав на 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 июнь 2013-март 2014 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	Июнь 2013	Июль 2013	Август 2013	Сентябрь 2013	Октябрь 13	Ноябрь 2013	Декабрь 2013	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	26 459	31 491	29 084	28 815	31 162	28 399	35 944	19 424	25 791	27 933
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	10 967	12 667	12 770	12 303	12 831	12 024	14 831	8 291	10 862	10 982
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	7 982	9 916	8 460	8 497	9 439	9 083	9 585	5 387	7 274	8 062
4	Общее кол-во записей об ипотеке	2 736	3 687	3 202	3 082	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 278

Первые три месяца 2014 года показали снижение общего числа зарегистрированных прав на недвижимость (по сравнению с аналогичным периодом 2013 года на 9,5 тысяч. При этом сделок с жилыми помещениями стало меньше на 3 705 шт. Однако при этом количество зарегистрированных сделок в январе-марте 2014 года превысило показатели прошлого года на 1 335 шт., что на фоне ощутимого спада общего количества сделок с жильем говорит о высоком спросе ипотечного кредитования и низком уровне собственных средств населения.

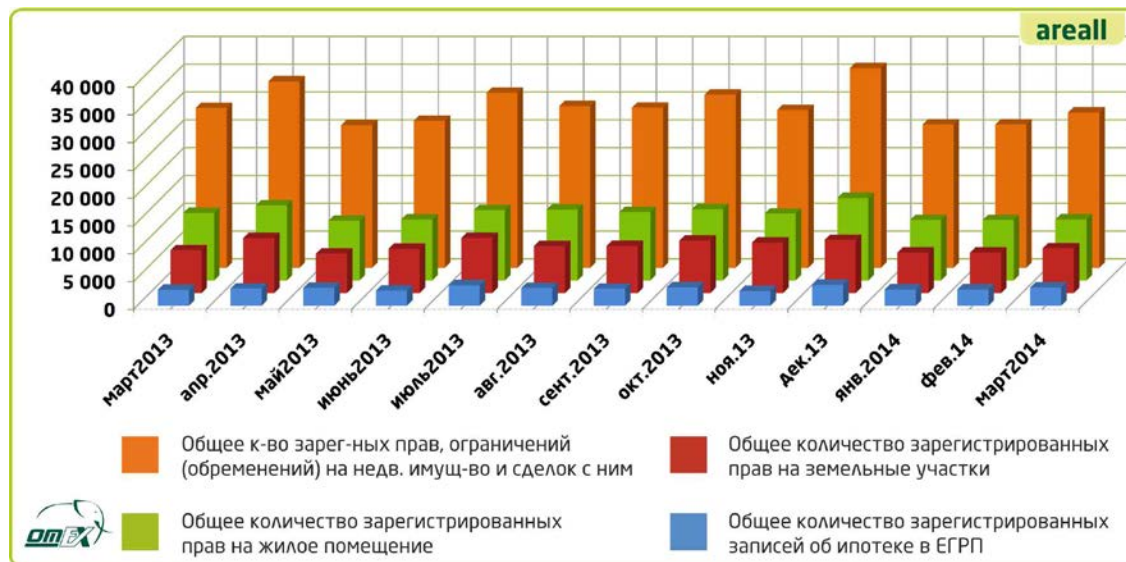


Диаграмма 1.

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

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

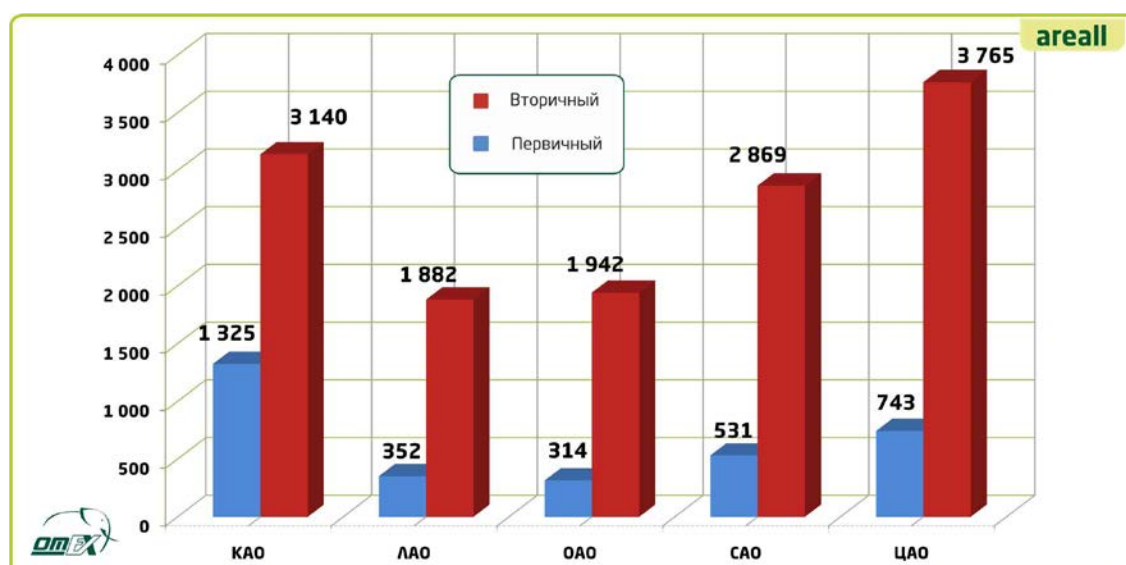


Диаграмма 2.

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 оферт о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам четвертого месяца 2014 года показал объем в 3 265 оферт, 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 оферт 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**.

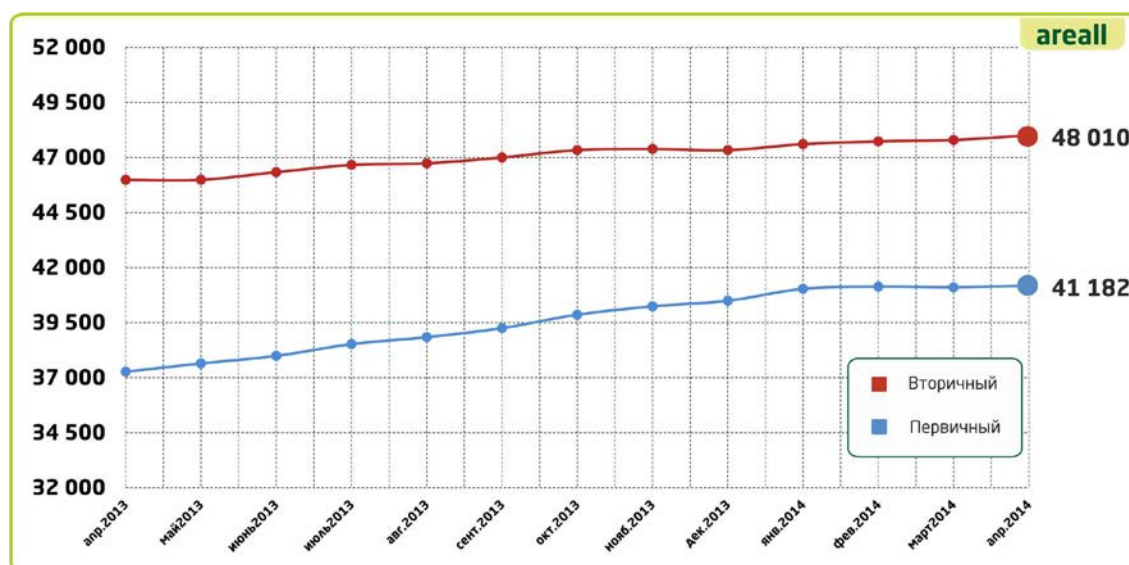


График 1.

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

На первичном рынке в апреле отмечено небольшое повышение средневзвешенной стоимости 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 41 182 рублей, а вторичного рынка - до 48 010 рублей за 1 кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

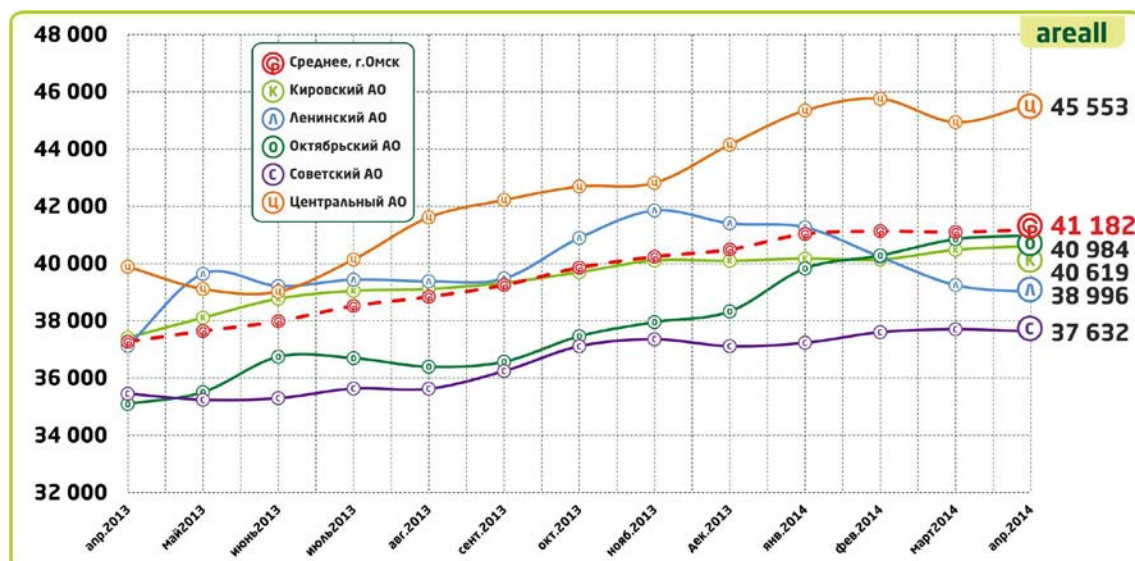


График 2.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

В разрезе округов ситуация такова: в двух из пяти округов зафиксировано снижение стоимости 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 стоимости 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 стоимости новостройки Октябрьского АО - плюс 132 рубля за 1 кв. м.

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

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Март 2014	Апрель 2014		
город Омск	40 492	41 105	41 182	0,19	1,70
Кировский	40 576	40 479	40 619	0,35	0,11
Ленинский	41 911	39 249	38 996	-0,64	-6,96
Октябрьский	38 332	40 851	40 984	0,33	6,92
Советский	37 516	37 708	37 632	-0,20	0,31
Центральный	44 153	44 939	45 553	1,37	3,17

При этом самым «дорогим» на рынке новостроек стал Центральный округ - 45 553 рубля (что более чем на 4 тысячи превосходит средний показатель по городу). С существенным отрывом от него на уровне средних цен по городу зафиксирована стоимость 1 кв. м в Октябрьском АО - 40 984 руб./кв. м. В Кировском округе стоимость 1 кв. м в среднем составляет 40 619 руб./кв. м (большинство квартир в новостройках на Левом берегу предлагаются к сдаче без отделки). В Ленинском округе средняя удельная цена составила 38 996 руб./кв. м. Самый низкий показатель на первичном рынке отмечен в Советском АО (37 632 руб./кв. м).

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

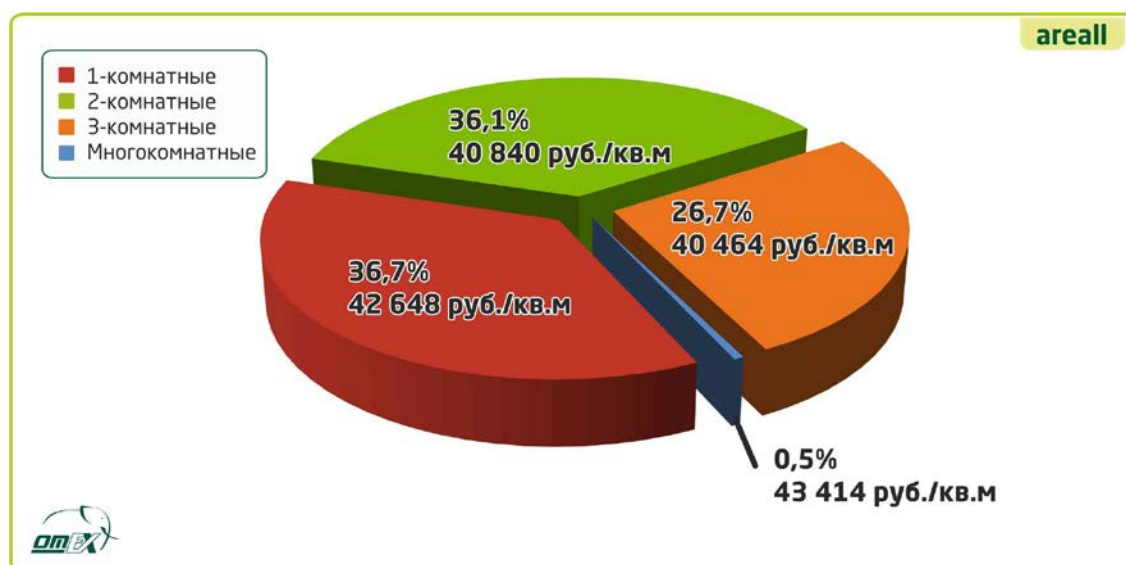


Диаграмма 3.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, апрель 2014 г.

36,7% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв. м таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (42 648 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 - 36,1% всего рынка. Четверть рынка занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,5%.

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.

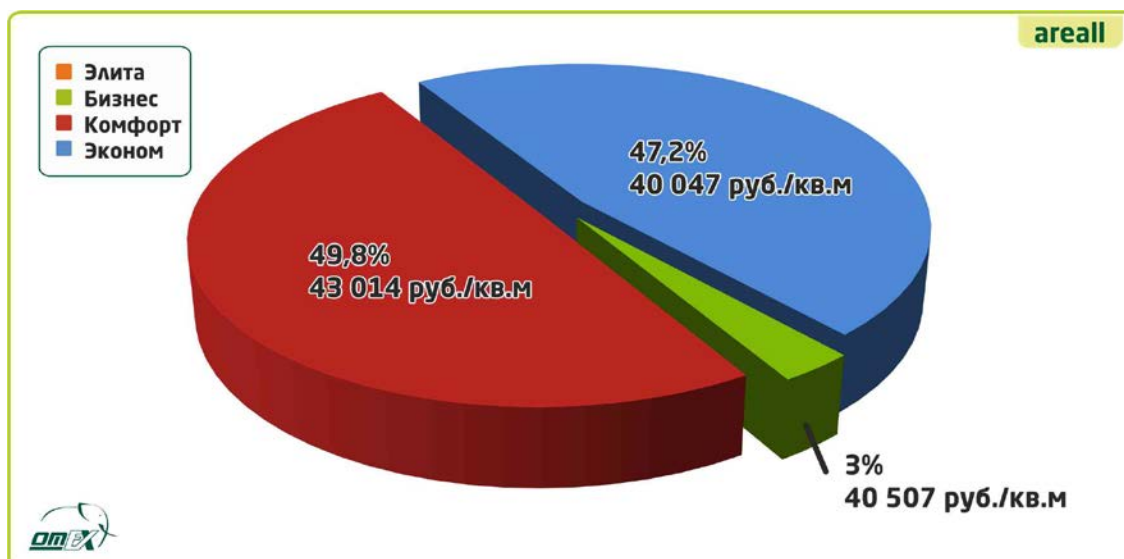


Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, апрель 2014 г.

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 3% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» со стоимостью 40 507 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 47,2% продаваемых квартир, а средняя стоимость квадратного метра их составила 40 047 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 49,8%, а средняя стоимость «квадрата» - 43 014 руб./кв. м.

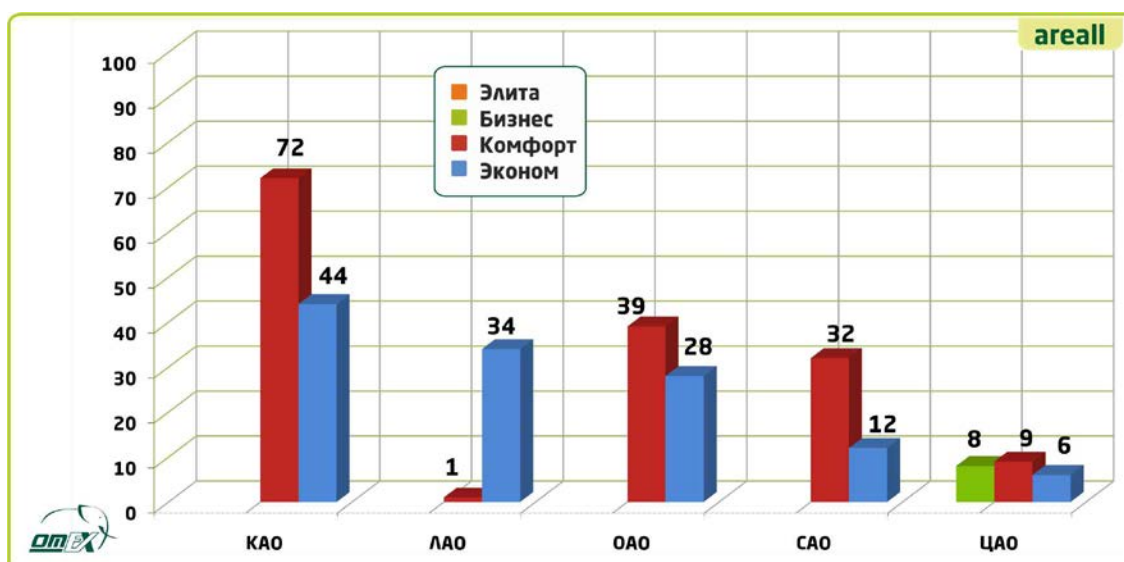


Диаграмма 5.
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), апрель 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

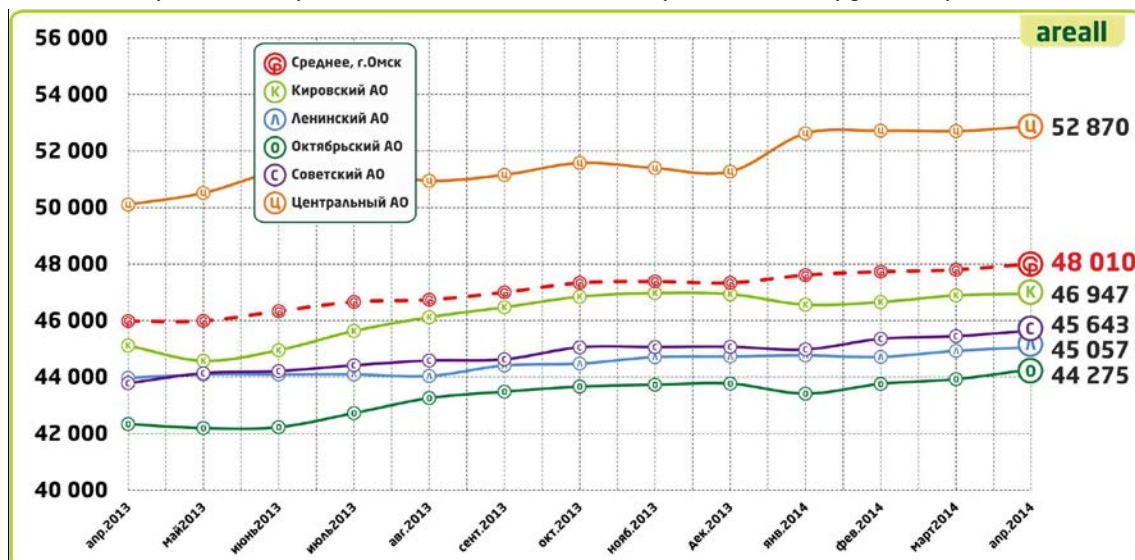


График 3.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

На вторичном рынке отрицательный прирост отмечен только в Центральном АО, и то минимальный в пределах погрешности - минус 15 рублей за 1 кв. м в среднем по округу. В Советском округе прирост составил 95 рублей за 1 кв. м. В Октябрьском чуть выше - плюс 169 рублей за 1 кв. м. В Кировском и Ленинском округах прирост в апреле стал чуть более ощутимым, чем в других округах - 236 и 214 руб./кв. м соответственно

Таблица 4.

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

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Март 2014	Апрель 2014		
город Омск	47 336	47 797	48 010	0,45	1,42
Кировский	46 935	46 891	46 947	0,12	0,03
Ленинский	44 732	44 930	45 057	0,28	0,73
Октябрьский	43 771	43 929	44 275	0,79	1,15
Советский	45 072	45 450	45 643	0,42	1,27
Центральный	51 273	52 704	52 870	0,31	3,11

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв. м в среднем по округу в 52 704 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ - 46 891 руб./кв. м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Советском округе - 45 450 руб./кв. м. В Ленинском АО 1 кв. м в среднем стоит 44 930 руб./кв. м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв. м предлагается в Октябрьском округе - 43 929 руб./кв. м

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.

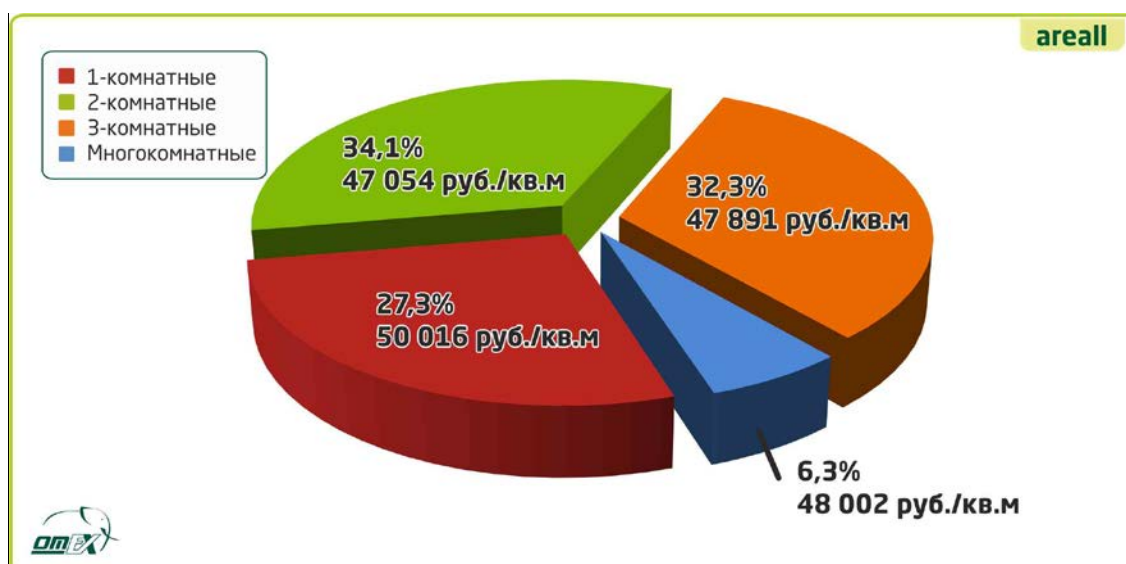


Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, апрель 2014 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном - 6,3%. 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- 27,3%, 34,1%, 32,3% 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 стоимость «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 стоимость таких квартир - 96 259 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,3% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября- 63 420 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка - 32,8% со средней стоимостью 49 013 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 стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 519 руб./кв. м.

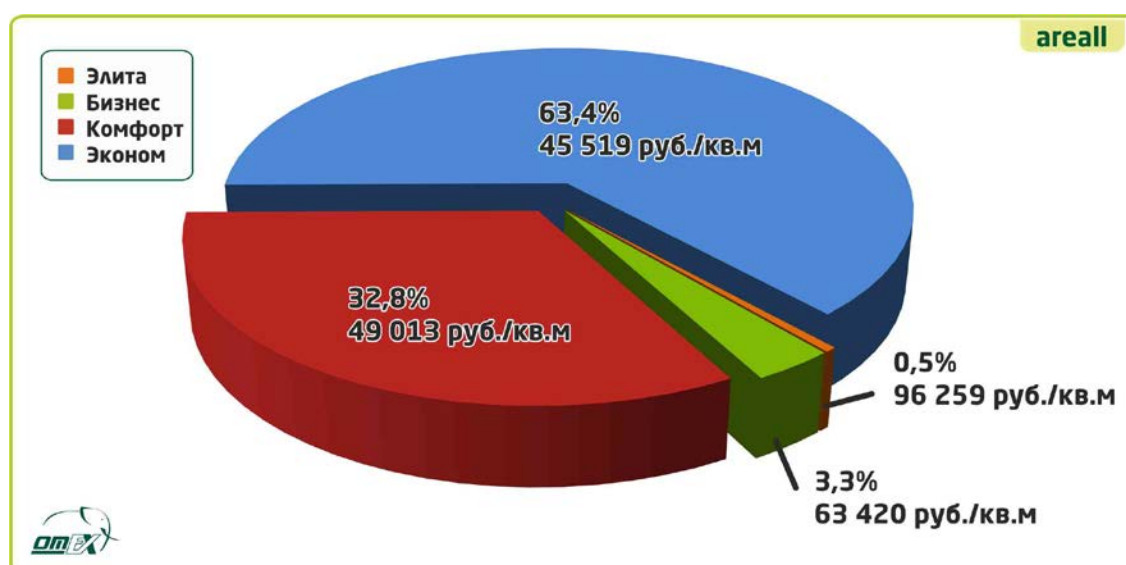


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, апрель 2014 г.

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».

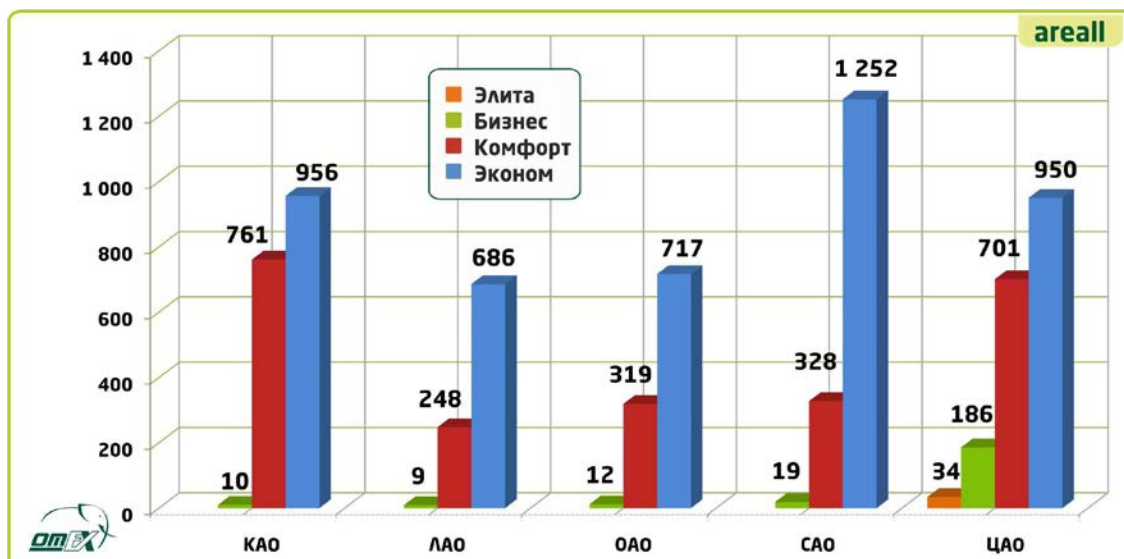


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), апрель 2014 г.

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, САКРН РГР