

arоall

продвижение  
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска



Совет экспертов  
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости



# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Омск  
октябрь 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ **Недвижимость** **Новый Город55** APPRAISER.RU **ОЦЕНЩИК.РУ**  
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ Адрес ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА



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

## 1. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (октябрь 2015 г.)

### ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 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-сентябре 2015 года.

**Таблица 1.**  
*Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»*

Месяц	Введено общей площади			из общего объема введено индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
январь	66 530	в 2,2 р.	21,9	14 881	101,5	35,2
февраль	17 520	119,9	26,3	16 714	189,7	112,3
март	41 315	78,9	в 2,4 р.	25 931	144,7	155,1
апрель	33 885	106,0	82,0	16 393	142,6	63,2
май	22 347	72,2	65,9	13 957	130,7	85,1
июнь	43 343	60,8	194,0	22 483	120,1	161,1
июль	54 480	В 2,3 р.	125,7	13 681	121,1	60,9
август	96 126	162,8	176,4	12 921	106,3	94,4
сентябрь	57 000	58,0	59,3	29 537	89,4	В 2,3 р.
<b>январь-сентябрь</b>	<b>432 546</b>	<b>104,8</b>	-	<b>166 498</b>	<b>120,0</b>	-

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-сентябре 2015 года введено в действие 6216 квартир общей площадью 432,5 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введены в действие 1244 квартиры общей площадью 166,5 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 октябрь 2014 г. - август 2015 г.

**Таблица 2.**  
*Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за декабрь 2014–сентябрь 2015 гг.*

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Январь 2015	Февраль 2015	Март 2015	Апрель 2015	Май 2015	Июнь 2015	Июль 2015	Август 2015	Сентябрь 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	19 139	26 798	30 613	34 975	26 034	30 147	29 868	31 350	26 457
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	8 107	11 012	12 198	11 778	9 473	10 963	11 463	9 714	9 674
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	5 578	8 001	9 678	9 485	8 330	10 023	9 435	8 134	8 259
4	Общее кол-во записей об ипотеке	1 541	2 594	2 538	2 620	2 216	2 521	2 761	2 565	3 222

Последние два месяца, данные по которым опубликованы Росреестром, показали снижение количества зарегистрированных сделок. В августе сделок с жильем зарегистрировано на 15% меньше, чем в июле 2015 года, а в сентябре на 15,6% меньше чем в июле 2015 года. При этом в сентябре 2015

года увеличилась доля рынка ипотечного кредитования (количество сделок с привлечением кредитных средств увеличилось по сравнению с августом 2015 года на 26%).



Диаграмма 1.

Динамика изменения количества сделок, зарегистрированных Росреестром в сентябре 2014 г.- сентябре 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](http://www.omskrielt.com), [www.ngs55.ru](http://www.ngs55.ru), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru). Общее количество охваченной информации в июле составляет 87 005 ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 15 029 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах, что на 4,5% выше, чем в сентябре 2015 г.). При этом первичный рынок по итогам октября 2015 года показал объем в 4 511 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 10 518 шт.

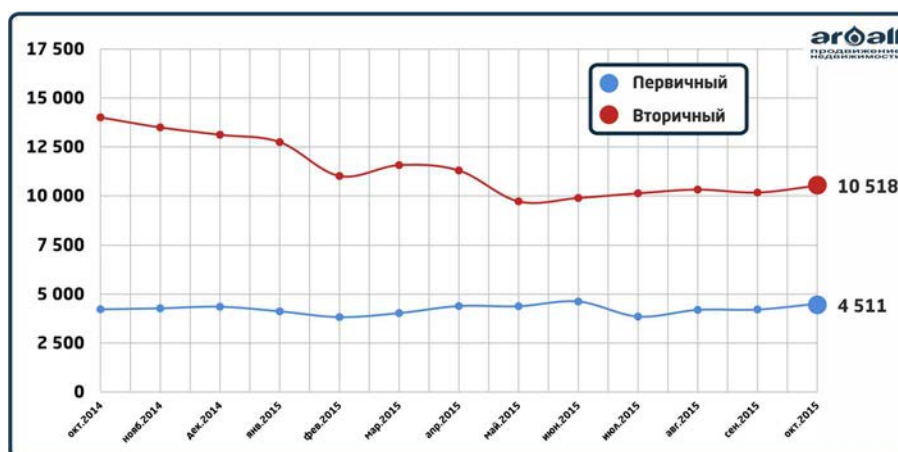


График 1.

Таблица 3.

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

Месяц	нояб.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июнь.15	июль.15	авг.15	сен.15	окт.15
Первичный	4 279	4 360	4 125	3 829	4 032	4 395	4 384	4 627	3 858	4 198	4 216	4 511
Вторичный	13 496	13 121	12 746	11 007	11 568	11 294	9 712	9 888	10 126	10 317	10 166	10 518
В т.ч. 1-комн.кв.	3 792	3 637	3 473	3 016	3 293	3 322	2 752	2 870	3 020	3 042	3 075	3 204
В т.ч. 2-комн.кв.	4 695	4 532	4 330	3 749	3 917	3 898	3 474	3 537	3 567	3 669	3 654	3 786
Количество агентств в исследовании	519	556	422	428	476	433	400	375	357	336	352	343

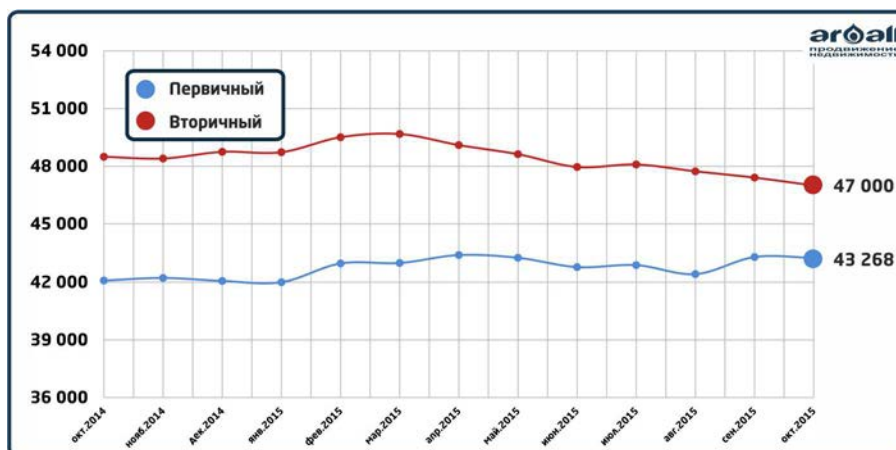


**Диаграмма 1.**

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 левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 540 шт. (34,1% всего рынка), 24,6% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 20,1% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 11,0% и 10,2%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 2 745 шт. (26,1 % рынка), немного опередив Кировский АО с 2 739 объектами (26,0% рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 21,3%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,5% и 13,1% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир. Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на первичном и вторичном рынках в текущем году отражена на **Графике 2**.



**График 2.**

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

**Таблица 4.**

Месяц	нояб.14	дек.14	январ.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15
Первичный	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310	43 268
Вторичный	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407	47 000

По итогам октября как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки «подешевели» на 0,1% по отношению к сентябрю, что в денежном отношении составляет 42 руб./кв.м. Вторичный рынок показал чуть большее снижение – на 0,9% или 408 руб./кв.м.

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика изменения цен на первичном рынке представлен на Графике 1.

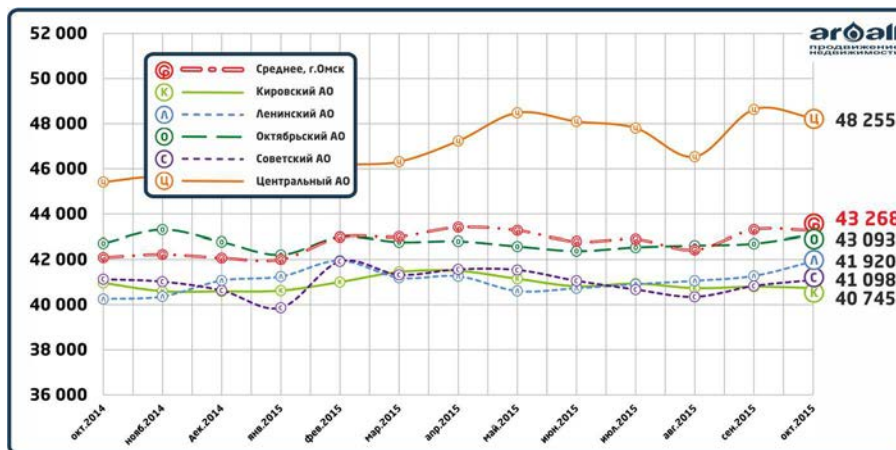


График 3.

Таблица 5.

Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска

Месяц	нояб.14	дек.14	январ.15	февр.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15
город Омск	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310	43 268
КАО	40 600	40 593	40 625	41 002	41 451	41 500	41 150	40 818	40 936	40 736	40 798	40 745
ЛАО	40 364	41 071	41 248	41 952	41 199	41 261	40 609	40 730	40 909	41 060	41 277	41 920
ОАО	43 307	42 775	42 205	42 990	42 766	42 800	42 575	42 373	42 534	42 615	42 697	43 093
САО	41 021	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568	41 539	41 060	40 673	40 351	40 831	41 098
ЦАО	45 634	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234	48 484	48 097	47 805	46 535	48 630	48 255

В среднем первичный рынок показал отрицательную тенденцию. Однако, в разрезе округов изменения цен зафиксированы как в большую, так и в меньшую сторону. В Центральном округе квадратный метр «подешевел» на 0,8% или 375 руб./кв.м., в Кировском менее значительно – 0,1% или 53 руб./кв.м. В Ленинском, Октябрьском и Советском округах. Самое большое увеличение цены произошло в порядке убывания: в Ленинске на 1,6% (в рублях – 643 руб./кв.м.), далее в Октябрьском округе на 0,9% (в рублях – 397 руб./кв.м.) и в Советском округе на 0,7% (267 руб./кв.м.)

Таблица 6.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (октябрь 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	Сентябрь 2015	Октябрь 2015		
город Омск	42 067	43 310	43 268	-0,1	2,9
Кировский	40 593	40 745	40 798	-0,1	0,4
Ленинский	41 071	41 277	41 920	1,6	2,1
Октябрьский	42 775	42 697	43 093	0,9	0,7
Советский	40 632	40 831	41 098	0,7	1,1
Центральный	45 007	48 630	48 255	-0,8	7,2

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 средневзвешенной удельной цены, октябрь 2015 г.

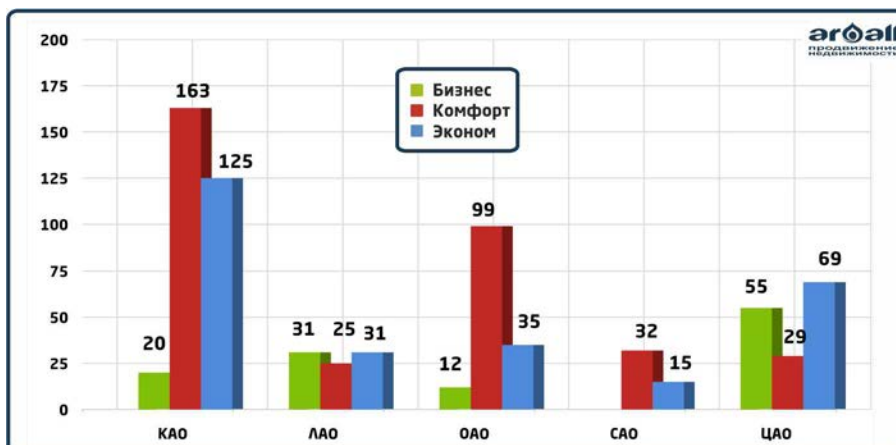
Более сорока процентов – 41,4% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв.м) составляет 43 379 руб./кв.м. Одношки стабильно пользуются спросом среди покупателей, тем самым увеличивая свою долю в возводимых проектах. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 35,9% всего рынка. Пятую часть рынка (20,8%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 1,9%.



**Диаграмма 4.**

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, октябрь 2015 г.

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт» и «эконом». 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 5.** Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), октябрь 2015 г.

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 16,5 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 50 982 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 38,5% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 39 155 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 45%, а средняя цена «квadrата» - 42 699 руб./кв. м.

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

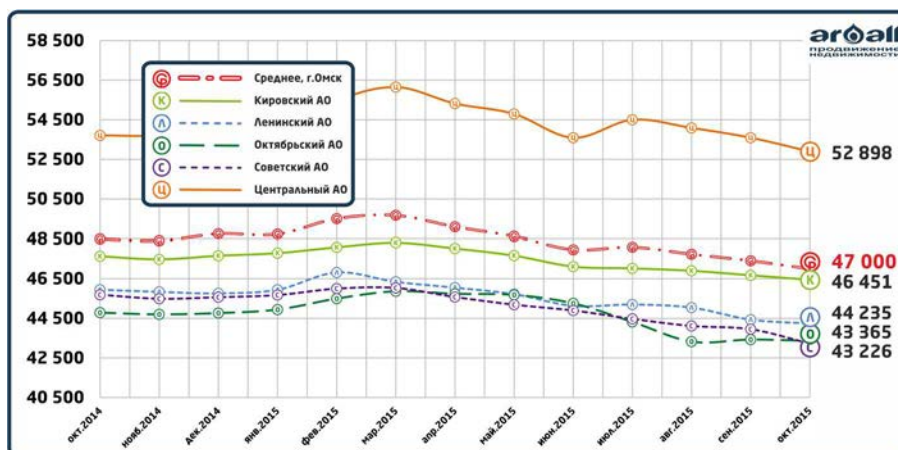


График 4.

Таблица 7

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

Месяц	ноя.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июнь.15	июль.15	авг.15	сен.15	окт.15
город Омск	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407	47 000
КАО	47 480	47 659	47 794	48 085	48 312	48 024	47 666	47 113	47 023	46 903	46 675	46 451
ЛАО	45 837	45 761	45 946	46 818	46 343	46 049	45 722	45 132	45 198	45 041	44 432	44 235
ОАО	44 703	44 767	44 943	45 498	45 868	45 742	45 685	45 258	44 317	43 326	43 428	43 365
САО	45 493	45 568	45 677	46 001	46 036	45 577	45 190	44 896	44 471	44 115	43 950	43 226
ЦАО	53 753	54 480	53 872	55 468	56 154	55 324	54 796	53 592	54 501	54 089	53 594	52 898

По итогам октября 2015 года в четырех из пяти округов отмечено снижение средней удельной цены. В Кировском округе в среднем квадрат подешевел на 224 рубля (0,5%), в Ленинском АО на 198 руб./кв.м (0,4%), в Октябрьском – на 62 руб./кв.м. (0,1%, что является самым меньшим падением в октябре), в Советском АО на 724 руб./кв.м (1,6%, что наоборот по итогам октября стало самым существенным снижением цены), в Центральном АО на 697 руб./кв.м (1,3%).

Таблица 8.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (октябрь 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	Сентябрь 2015	Октябрь 2015		
город Омск	48 748	47 407	47 000	-0,9	-3,6
Кировский	47 659	46 675	46 451	-0,5	-2,5
Ленинский	45 761	44 432	44 235	-0,4	-3,3
Октябрьский	44 767	43 428	43 365	-0,1	-3,1
Советский	45 568	43 950	43 226	-1,6	-5,1
Центральный	54 480	53 594	52 898	-1,3	-2,9

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 средневзвешенной удельной цены, октябрь 2015 г*

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 4,8%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт» ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 30,5%, 36,0%, 28,7% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в пересчете 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».

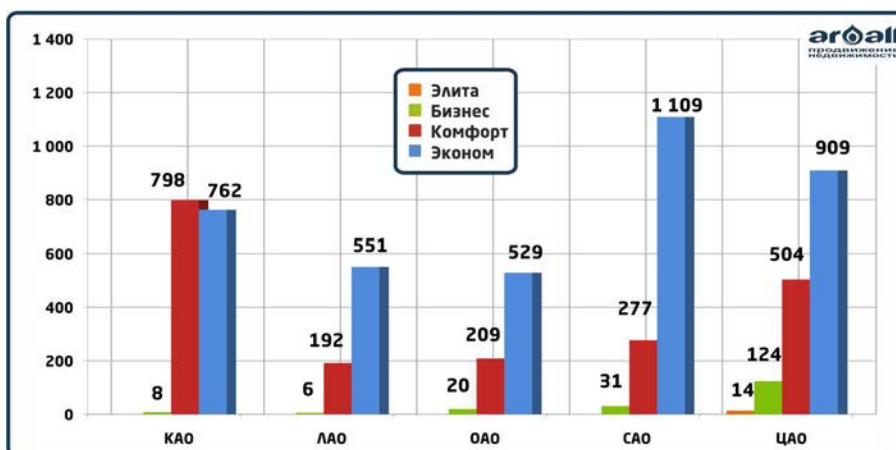


*Диаграмма 7. Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, октябрь 2015 г.*

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,2% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 130 509 рублей за квадратный метр. Класс «бизнес» занимает 3,1% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам октября – 66 746 рублей. Класс «комфорт» занимает треть всего рынка – 32,8% со средней ценой 48 137 руб./кв. м. И



самым массовым стал класс «эконом» – 63,9%. При этом цена таких квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 44 091 руб./кв. м.



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

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.

#### **Вывод:**

Состояние рынка жилой недвижимости на сегодняшний день сложно назвать стабильным. Периодические всплески активности на рынке присутствуют, но общая тенденция сохраняет темпы незначительного, но стабильного падения с небольшими подъемами, которые мы иногда отслеживаем в разрезе еженедельных колебаний цен.

Количественно, наоборот, рынок показывает вполне уверенную стабильность – выхватывание большого количества объектов спровоцировало резкое падение количества ofert, особенно на вторичном рынке. Первичный рынок в течении 2014 года наращивал обороты, увеличившись на 40%, и сохраняет такие показатели на протяжении первых 10 месяцев текущего года. При этом все действующие проекты были заявлены еще в прошлом году и информации о новых не поступает в открытые источники. Завершение строительства текущих объектов может привести к падению количества предложений на первичном рынке. В 2012 году мы уже наблюдали состояние первичного рынка, близкое к дефициту, но увеличение объемов строительства исправило данную ситуацию.

Поддержка строительного сектора, которую оказывает на сегодняшний день государство, по мнению экспертов не сможет простимулировать всех застройщиков, но в то же время частично даст возможность оставаться на плаву преимущественно крупнейшим.



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](http://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, (октябрь 2015 г.)*

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	43 268	-	51 636	43 293	40 294
Высокой ценности	45 655	-	-	45 655	-
Повышенной ценности	45 587	-	48 259	42 255	48 619
Средней ценности	43 625	-	56 126	42 427	40 126
Низкой ценности	39 783	-	-	39 783	-
<b>Вторичный рынок</b>					
г.Омск	47 000	130 509	67 175	48 204	44 318
Высокой ценности	66 677	168 635	70 146	59 191	56 771
Повышенной ценности	53 191	104 106	67 937	53 877	48 146
Средней ценности	44 850	-	60 377	46 827	42 943
Низкой ценности	38 296	-	-	40 663	37 339

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.

*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