

aroball

продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



АГЕНТСТВО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

по итогам 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость

Новый Город 55^{Адрес}

APPRAISER
ВЕСТИНИК ОЦЕНЩИКА RU

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE.RU



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8

тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83

www.omeks.ru

I. СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2015 ГОДУ

2015 год был богат неожиданными явлениями как в экономике в целом, так и на рынке недвижимости в частности. Впервые с 2009 года средняя цена квадратного метра в Омске показала отрицательный годовой прирост на вторичном рынке. Падение зафиксировано с конца I квартала на вторичном рынке и со второго полугодия на первичном рынке. Аналогичная ситуация наблюдается в большинстве регионов России.

Общероссийский сервис по сбору статистики в городах России (<http://index.estate/citycharts>) ежемесячно обновляет данные, предоставляемые региональными аналитиками о средних ценах квадратного метра вторичной недвижимости. Проведя сравнительный анализ развития городов можно сказать о схожих тенденциях, наметившихся на рынке: начиная с конца I- начала II квартала 2015 года определилось плавное снижение, которому предшествовал рост цен.

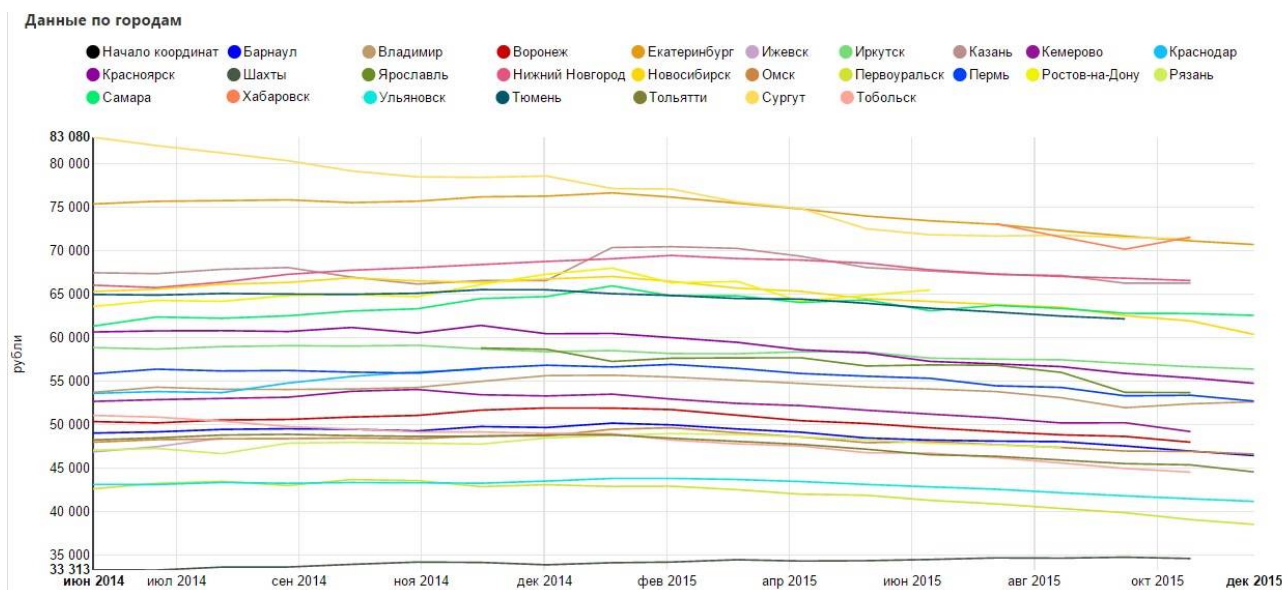


Рисунок 1.
Динамика изменения цен в городах России.

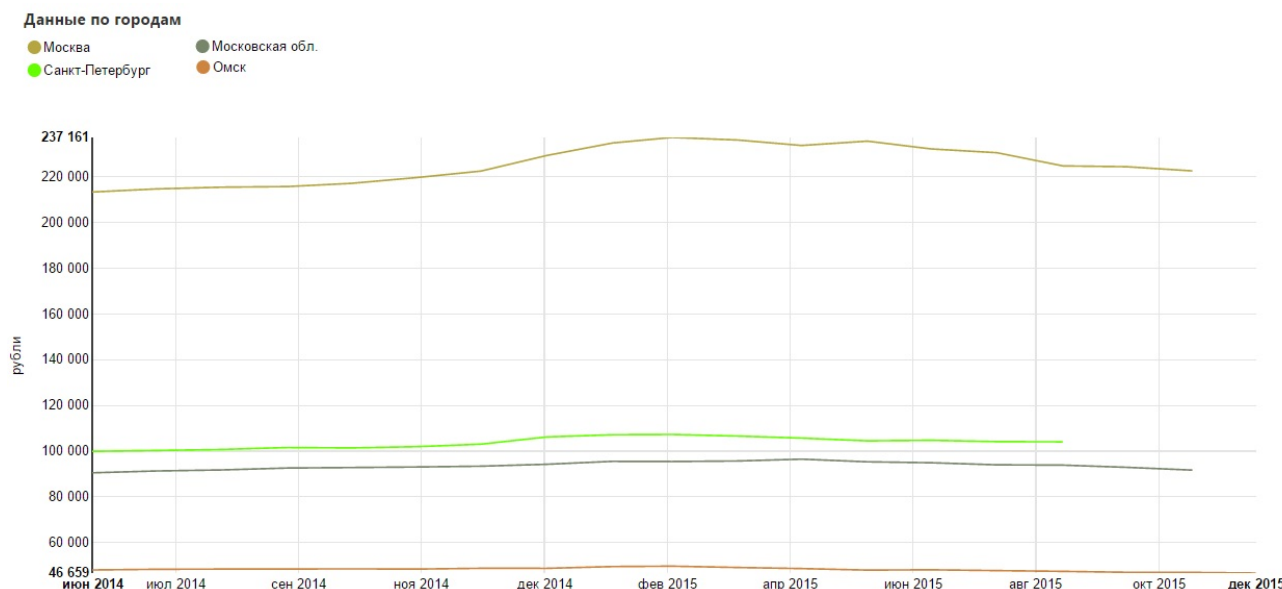


Рисунок 2.
Динамика изменения цен в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Омске.

Рассматривая социально-экономические показатели в стране в целом, можно сказать об ухудшении общей экономической ситуации. Количество безработных граждан по сравнению с прошлым годом увеличилось более чем на 10%, а сам уровень безработицы вырос до 5,8%, в то время как год назад составлял 5,2% экономически активного населения. Уровень потребительских цен при этом по итогам ноября 2015 г. составил 112,05% по отношению к концу 2014 г.

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.

По данным портала stavki.ru средняя ставка по ипотеке в топ-30 банков в течении 2015 года «подешевела» на треть. В последнем месяце года жилищные кредиты подешевели на 0,02 процентных пункта (п.п.). Согласно статистике, россияне занимают на покупку квартир в среднем 1,6 млн руб. на 15 лет. Если оформить кредит по ставке 13,53%, то сумма ежемесячного платежа составит 20 805 руб. При этом за услуги банка в течение 15 лет придётся заплатить 2,14 млн руб.

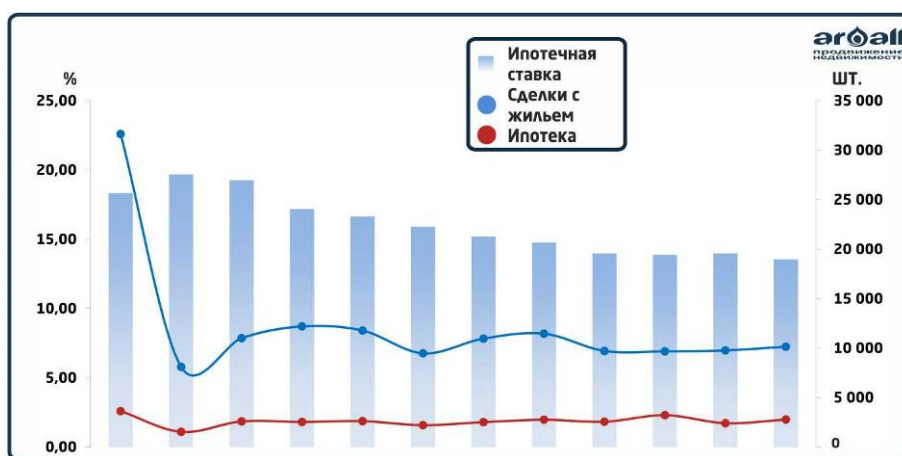


График 1.

Сравнительная динамика изменения средних ипотечных ставок и количества сделок с жильем и привлечением заемных средств (ипотеки).

Анализируя график 1, можно проследить плавное снижение средней ипотечной ставки в течении всего 2015 г., пик которых отмечен в начале года сразу после ажиотажного увеличения количества сделок на рынке, которое мы отмечали в декабре 2014 г. При этом на период действия максимальных ставок отмечен «провал» по количеству регистрируемых прав на жилье, который выровнялся к концу I квартала и продолжил в соответствии с сезонными изменениями структуры рынка.

II. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (декабрь 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 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-ноябре 2015 года.

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-декабре 2015 года введено в действие 12357 квартир общей площадью 790,2 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 1805 квартир общей площадью 239,6 тыс. кв. метров. При этом ввод жилья в 2015 г. «отстал» от показателей предыдущего года на 6,8%.

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 периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему 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.
октябрь	94 365	147,1	165,6	16 121	83,1	45,6
ноябрь	69 077	106,8	73,2	19 986	169,0	124,0
декабрь	194 190	63,4	в 2,8 р.	36 946	74,9	184,9
январь-декабрь	790 178	93,2	-	239 551	109,2	-

Всего за этот год в регионе было построено 56 многоквартирных домов, из которых 39 многоэтажек возводились путем долевого участия граждан, вложивших свои деньги в жилье. При этом, как сообщил министр строительства и ЖКК Богдан Масан, число обманутых дольщиков не увеличилось за этот год.

Таблица 2.
Перечень многоквартирных домов-долгостроев, сохраняющих свой статус на конец декабря 2015 г.

№ п/п	Округ	Адрес	Застройщик
1	КАО	Ул.Конева, 3/3	ЗАО «Алмазинвест»
2	КАО	Ул.70 лет Октября, 9/4	ООО «ДСК «Конто»
3	КАО	Ул.Конева, 8	ООО «Сибстрой»
4	КАО	Ул.4 Любинская, д.5 стр	ООО «ОмСтрой-2001»
5	ЛАО	Ул. 9 Ленинская, д.3	ООО «Светлый берег»
6	ОАО	Ул.Куйбышева/ул.Маяковского	ООО «Стройстар Инвест»
7	ОАО	Космический, 20/7	ООО «Оптимум-Строй»
8	ОАО	Ул. Пархоменко, 7	ООО «ОмСтрой-2001»
9	ОАО	Ул.1 Рабочая/ул.Свободы (2я очередь)	ООО «ОмСтрой-2001»
10	ОАО	Ул. 6 Линия, 99	ООО «СКК «Металлургмаркет»
11	САО	Химиков, 28	ООО «Миг-21»
12	САО	Ул.2 Дачная (ул.Волховстроя, 23)	ООО «ДСК «Конто»
13	САО	Ул.Малиновского, 11	ООО «ПКФ «СМУ-1 КПД»
14	САО	Ул.Малиновского, 10	ООО «ПКФ «СМУ-1 КПД»
15	САО	Ул.Малиновского, 4а	ООО «ПФС «СМУ-1 КПД»
16	ЦАО	Ул.10 лет Октября, 70	ООО «ДСК «Конто»
17	ЦАО	Ул.Яковлева/ул.Тарская (ЖК «Золотые купола»)	ООО «СПЭК»
18	ЦАО	Волховстроя, 24	ЖСК «Образование»
19	ЦАО	Ул.11 Ремесленная, 25	ООО «ПКФ «СМУ-1 КПД»
20	ЦАО	Ул.10 лет Октября, 43	ООО «ПФС «Полет и К»
21	Омский район	Мкр. Ясная поляна, дом №8	ОАО «Рокас»

В течение 2015 г. были сданы «проблемные» объекты по ул.Октябрьская, 159, а в конце декабря получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома №2 в мкр.Врубелево (с.Богословка, Ростовское с.п.).

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 3** представлены данные за апрель 2015 г.- декабрь 2015 г.

Таблица 3.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за апрель 2015–декабрь 2015 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Апрель 2015	Май 2015	Июнь 2015	Июль 2015	Август 2015	Сентябрь 2015	Октябрь 2015	Ноябрь 2015	Декабрь 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	34 975	26 034	30 147	29 868	31 350	26 457	25 743	25 994	31 219
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	11 778	9 473	10 963	11 463	9 714	9 674	9 770	10 144	12 180
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 485	8 330	10 023	9 435	8 134	8 259	8 027	7 959	7 998
4	Общее кол-во записей об ипотеке	2 620	2 216	2 521	2 761	2 565	3 222	2 416	2 778	3 464

На **Диаграмме 1** представлена динамика изменения данных официальной статистики о количестве зарегистрированных прав на рынке недвижимости. Как видно из Диаграммы, в декабре 2015 года отмечено небольшое увеличение активности на рынке. Количество зарегистрированных прав на жилые помещения увеличилось на 20%, а количество записей об ипотеке выросло по сравнению с ноябрем на 24,7%. При этом, анализируя показатели прошлого года, можно отметить что рост количества сделок в декабре превысил показатель в 50% по сравнению с ноябрем, что вызвано ажиотажным спросом ввиду резкого изменения курса валют и желанием сохранить сбережения в более устойчивом эквиваленте.



Диаграмма 1.

Динамика изменения количества сделок, зарегистрированных Росреестром в декабре 2014 г.-декабре 2015г.

Всего же за 2014 год было зарегистрировано на 20% больше переходов прав на жилые помещения, чем в 2015 году, а зарегистрированных записей с ипотекой в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество стало на 19,5% меньше, чем год назад.

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 июле составляет 89 775 ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 14 914 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах, что на 2,1% выше, чем в ноябре 2015 г. При этом первичный рынок по итогам декабря 2015 года показал объем в 4 196 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 11 029 шт.

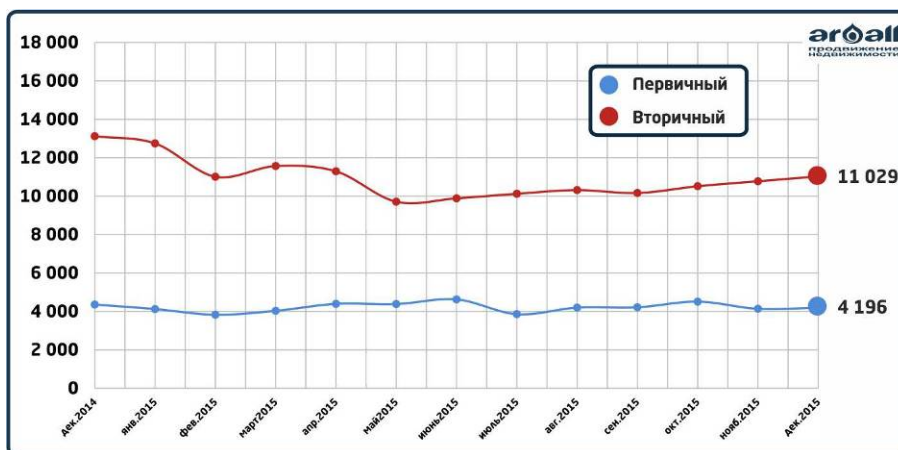


График 2.

Таблица 4.

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

Месяц	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15
Первичный	4 125	3 829	4 032	4 395	4 384	4 627	3 858	4 198	4 216	4 511	4 137	4 196
Вторичный	12 746	11 007	11 568	11 294	9 712	9 888	10 126	10 317	10 166	10 518	10 777	11 029
В т.ч. 1-комн.кв.	3 473	3 016	3 293	3 322	2 752	2 870	3 020	3 042	3 075	3 204	3 359	3 472
В т.ч. 2-комн.кв.	4 330	3 749	3 917	3 898	3 474	3 537	3 567	3 669	3 654	3 786	3 856	3 920
Количество агентств в исследовании	422	428	476	433	400	375	357	336	352	343	406	326



Диаграмма 2.

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

На **Диаграмме 2** 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 – 1 404 шт. (33,5%, т.е. треть всего

рынка), 22,8% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 22,3% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 11,7% и 9,7%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 2 914 шт. (26,4 % рынка), немного опередив Кировский АО с 2 841 объектами (25,8% рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 20,3%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,7% и 13,8% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Ценовая динамика на рынке недвижимости представлена на **Графике 1**. Ежемесячные изменения цены позволяют судить о сложившихся тенденциях рынка недвижимости, росте или падении цен на рынке.

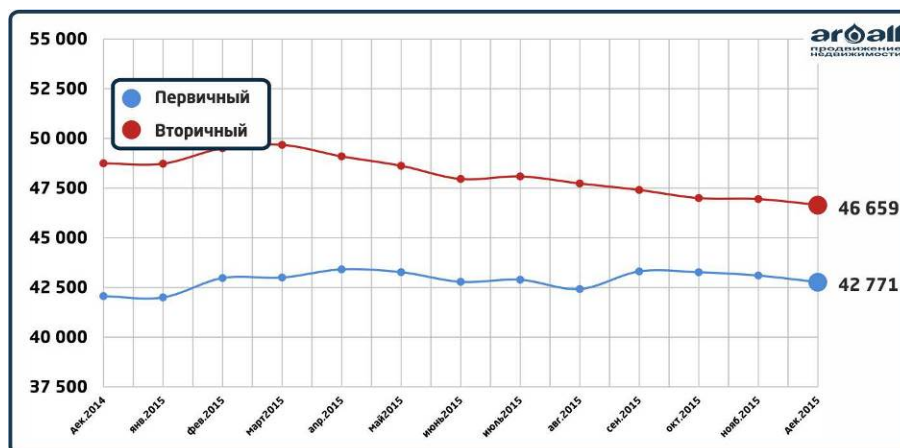


График 2.

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

Таблица 5.

Месяц	январь.15	февраль.15	март.15	апрель.15	май.15	июнь.15	июль.15	август.15	сентябрь.15	октябрь.15	ноябрь.15	декабрь.15
Первичный	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310	43 268	43 102	42 771
Вторичный	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407	47 000	46 950	46 659

По итогам декабря как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки «подешевели» на 0,8% по отношению к ноябрю, что в денежном отношении составляет 332 руб./кв.м. Вторичный рынок показал чуть меньшее снижение – на 0,6% или 291 руб./кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика изменения цен на первичном рынке представлен на **Графике 3**.

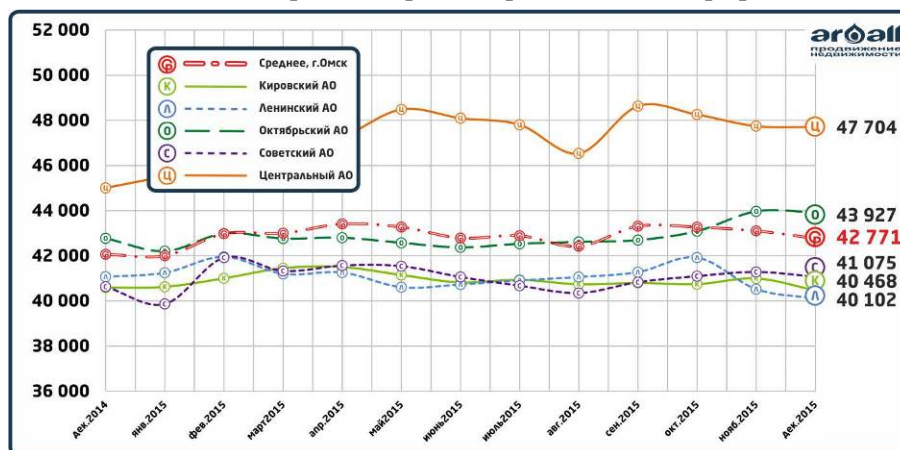


График 3. Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска

Таблица 6. Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска

Месяц	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15
город Омск	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310	43 268	43 102	42 771
КАО	40 625	41 002	41 451	41 500	41 150	40 818	40 936	40 736	40 798	40 745	40 996	40 468
ЛАО	41 248	41 952	41 199	41 261	40 609	40 730	40 909	41 060	41 277	41 920	40 524	40 102
ОАО	42 205	42 990	42 766	42 800	42 575	42 373	42 534	42 615	42 697	43 093	43 969	43 927
САО	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568	41 539	41 060	40 673	40 351	40 831	41 098	41 075
ЦАО	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234	48 484	48 097	47 805	46 535	48 630	48 255	47 704

В среднем первичный рынок показал отрицательную тенденцию. Во всех пяти округах также отмечено снижение: самое большое снижение зафиксировано в Кировском АО (минус 527 руб./кв.м.), в Ленинском округе квадратный метр «подешевел» на 422 руб./кв.м., минус 208 руб./кв.м. в Советском округе, в Октябрьском и Центральном округе снижение составило всего 0,1% (42 руб./кв.м. и 40 руб./кв.м. соответственно).

Таблица 7.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (декабрь 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	Ноябрь 2015	Декабрь 2015		
город Омск	42 067	43 102	42 771	-0,8	1,7
Кировский	40 593	40 996	40 468	-1,3	-0,3
Ленинский	41 071	40 524	40 102	-1,0	-2,4
Октябрьский	42 775	43 969	43 927	-0,1	2,7
Советский	40 632	41 283	41 075	-0,5	1,1
Центральный	45 007	47 744	47 704	-0,1	6,0

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, декабрь 2015 г.

Более сорока процентов – 40,5% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв.м). составляет 43 205 руб./кв.м. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 38,1% всего рынка. Пятую часть рынка (19,8%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 1,6%.

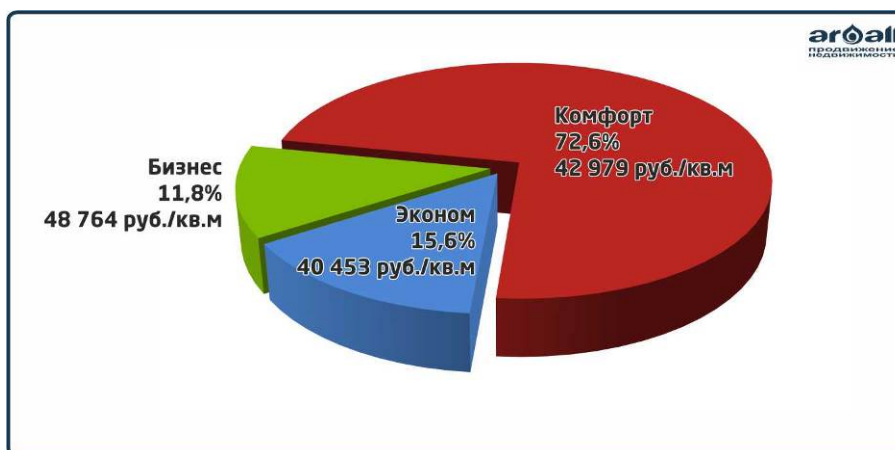


Диаграмма 4.

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

Класс «комфорт» занимает огромную долю современного рынка – 72,6%. Как правило, площади и качество предлагаемого жилья сегодня становятся все более комфортными для жильцов. Класс «эконом» сохраняет ощутимую долю в 15,6% (как правило это малогабаритные квартиры с небольшой или отсутствующей кухней или типовые квартиры в серийных домах с отделкой «под ключ»). При этом в классе «бизнес» также существует несколько проектов, а доля предложений на рынке занимает 11,8% от общего числа квартир (можно отметить также снижение спроса на данные объекты в связи с текущей экономической ситуацией, поэтому количество предлагаемых квартир уменьшается очень неохотно). 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.

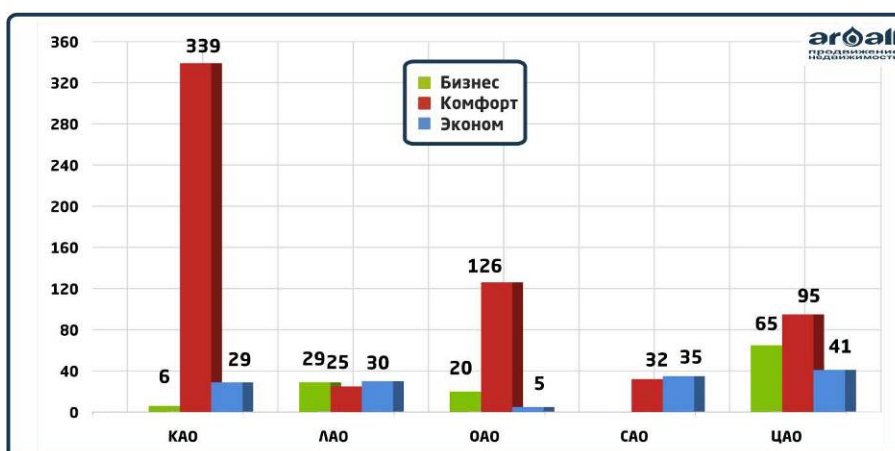


Диаграмма 5.

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

Самыми «дорогими» по средней удельной цене отмечены квартиры в домах класса «бизнес» - 48 764 руб./кв.м., класс «комфорт» в среднем стоит 42 979 руб./кв.м., а самыми «дешевыми» в декабре отмечены новостройки класса «эконом», несмотря на наличие у большинства объектов отделки «под ключ» или «под чистовую».

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

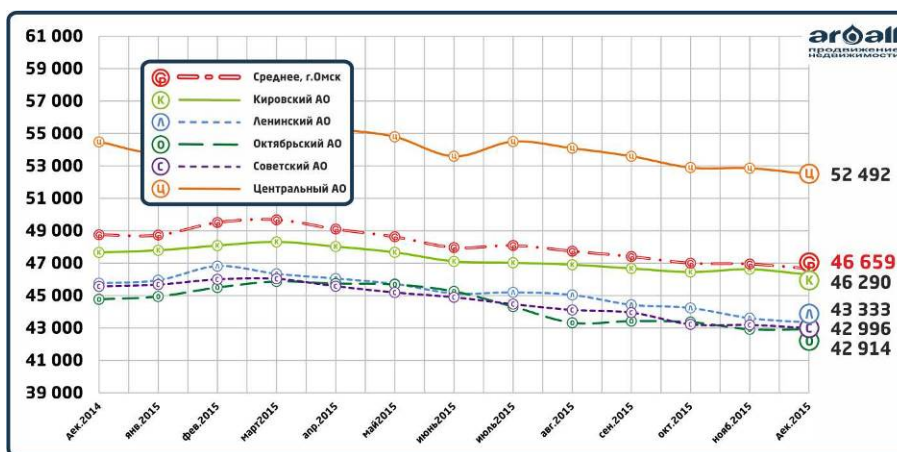


График 4.

Таблица 8

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

Месяц	январь.15	февраль.15	март.15	апрель.15	май.15	июнь.15	июль.15	август.15	сентябрь.15	октябрь.15	ноябрь.15	декабрь.15
город Омск	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407	47 000	46 950	46 659
КАО	47 794	48 085	48 312	48 024	47 666	47 113	47 023	46 903	46 675	46 451	46 624	46 290
ЛАО	45 946	46 818	46 343	46 049	45 722	45 132	45 198	45 041	44 432	44 235	43 607	43 333
ОАО	44 943	45 498	45 868	45 742	45 685	45 258	44 317	43 326	43 428	43 365	42 921	42 914
САО	45 677	46 001	46 036	45 577	45 190	44 896	44 471	44 115	43 950	43 226	43 188	42 996
ЦАО	53 872	55 468	56 154	55 324	54 796	53 592	54 501	54 089	53 594	52 898	52 858	52 492

На вторичном рынке по итогам декабря, также как и на первичном рынке, все пять округов показали снижение средней цены: близкое к нулю изменение цен зафиксировано в Октябрьском АО (-7 руб./кв.м. или 0,02%). Далее по возрастанию индекса изменения цен округа расположились в следующем порядке: минус 0,4% или 192 руб./кв.м. в Советском АО, минус 274 руб./кв.м. или 0,6% в Ленинском АО, минус 334 руб./кв.м. или 0,7% в Кировском АО и минус 366 руб./кв.м. или 0,7% в Центральном АО.

Таблица 9.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (декабрь 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	Ноябрь 2015	Декабрь 2015		
город Омск	48 748	46 950	46 659	-0,6	-4,3
Кировский	47 659	46 624	46 290	-0,7	-2,9
Ленинский	45 761	43 607	43 333	-0,6	-5,3
Октябрьский	44 767	42 921	42 914	0,0	-4,1
Советский	45 568	43 188	42 996	-0,4	-5,6
Центральный	54 480	52 858	52 492	-0,7	-3,6

Исследование структуры рынка по комнатности объектов помогает определиться в потребностях населения на улучшение жилищных условий. Не секрет, что большая часть предложений по продаже квартир в регионе происходит с целью приобретения лучшего жилья. Например, продавцы однокомнатной квартиры зачастую продают жилье с целью приобретения 2-х, 3-х комнатных квартир. С этой точки зрения анализ ofert помогает определить тенденции к улучшению качества жилья собственников.

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, декабрь 2015 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,1%. 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 – 31,5%, 35,5%, 27,9% 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».

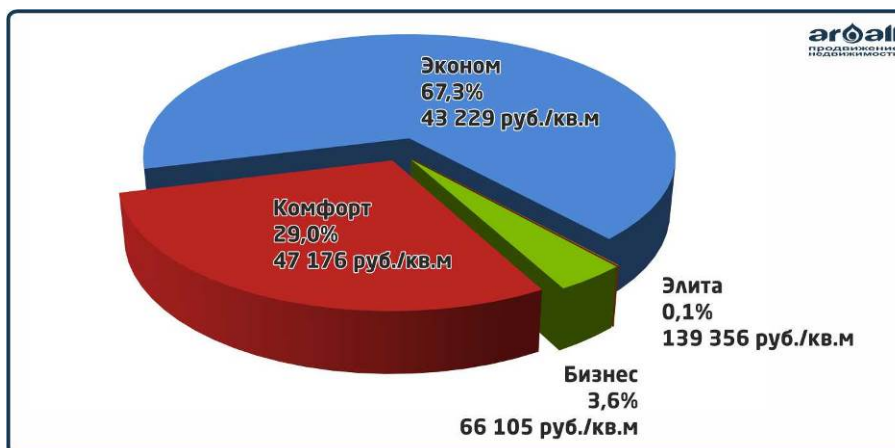


Диаграмма 7.

Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2015 г.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,1% доли всех предлагаемых к продаже квартир или всего 3 объекта, а средняя цена таких квартир – 139 356 рублей за квадратный метр. Класс «бизнес» занимает 3,6% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам октября – 66 105 рублей. Класс «комфорт» занимает треть всего рынка – 29,0% со средней ценой 47 176 руб./кв. м. И самым массовым стал класс «эконом» – 67,3%. При этом цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 43 229 руб./кв. м.

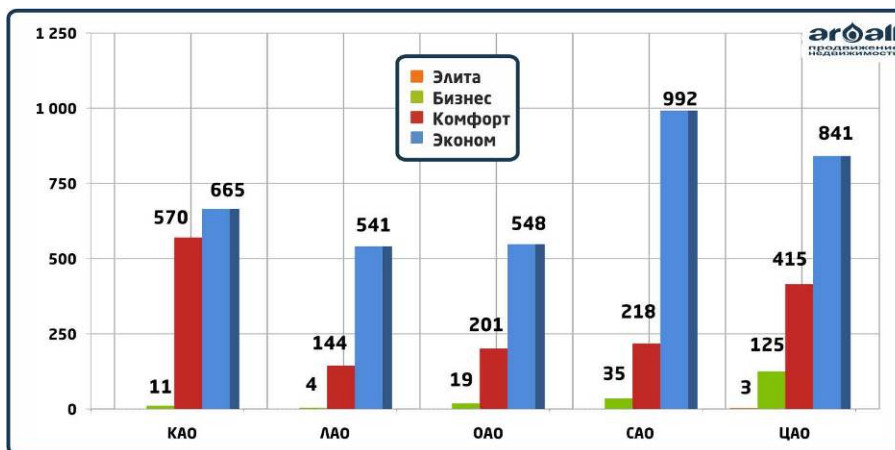


Диаграмма 8. Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2015 г.

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.

III. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.

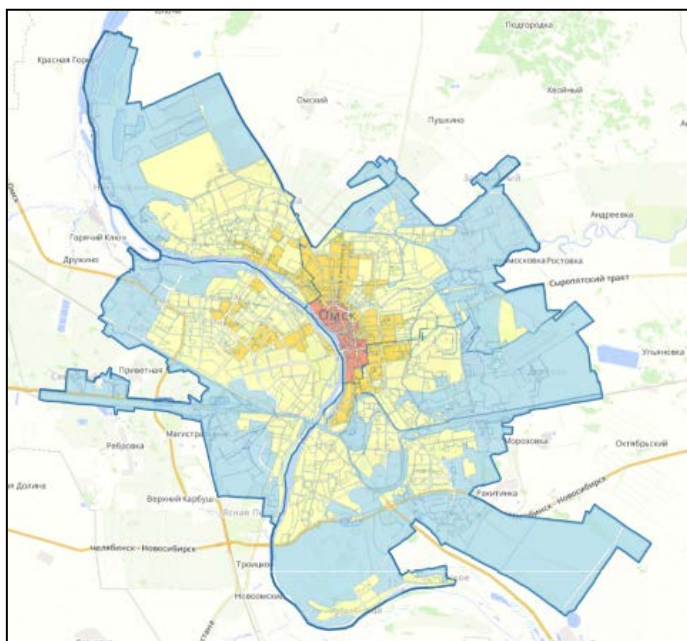


Схема 2. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

Цель: 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.

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 10.

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	42 771	-	46 914	43 656	39 807
Высокой ценности	45 412	-	-	45 412	-
Повышенной ценности	43 731	-	45 101	43 151	40 172
Средней ценности	43 215	-	54 734	42 125	38 672
Низкой ценности	40 637	-	-	40 107	52 093
Вторичный рынок					
г. Омск	46 659	139 356	67 565	47 384	43 592
Высокой ценности	56 067	225 000	68 152	47 795	54 523
Повышенной ценности	52 376	88 226	67 206	52 513	48 393
Средней ценности	43 989	-	66 740	46 423	41 945
Низкой ценности	37 588	-	-	41 007	36 389

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.

Вывод:

Для рынка омской недвижимости, как и для России в целом истекший год стал неоднозначным. В целом показатели активности на рынке, ценовые показатели, спрос претерпели изменения в сторону уменьшения. Однако, анализируя рынок в более широком обхвате, можно сказать что снижение, наметившееся в 2015 году плавное, аналогично подъему, который происходил в период восстановления рынка 2010-2014 гг., а следовательно можно предположить о дальнейшем плавном снижении без резких обрывов.

Эксперты говорят о затяжном периоде падения и цен и спроса на рынке недвижимости и в целом в экономике страны и мира. А значит в сложившиеся условия могут стать выигрышными при новом креативном подходе к строительству, к продажам, к стимуляции спроса. Классические и уже отработанные схемы работы на рынке недвижимости не приносят на сегодняшний день больших плодов, что должно привести к выкристаллизации новых интересных ходов, которые станут интересны и доступны потребителю.

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