

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области

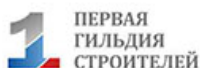


Администрация
города Омска

areall



Омская торгово-
промышленная палата

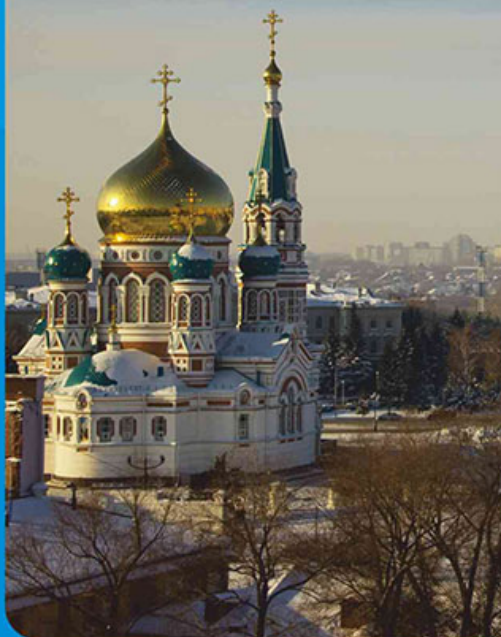


РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

2013 ОМСК

Информационные партнеры:

Новый
Адрес

НЕДВИЖИМОСТЬ

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Город55

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



Подводя итоги уходящего года, хочется поблагодарить всех членов Омского совета экспертов за плодотворную работу и открытие новых горизонтов. Прделанная за год работа по зонированию г.Омска, типизации объектов капитального строительства, аналитическим и исследовательским работам, безусловно положила начало формирования плодотворного сотрудничества профессионалов рынка на долгие годы. Представленный Вашему вниманию новый аналитический проект, в партнерстве с журналом Новый Адрес – это кропотливый труд аналитиков и экспертов рынка недвижимости. Уже сегодня можно говорить о том, что 2013 год был одним из самых стабильных периодов на рынке недвижимости как в Омске, так и в стране в целом, и, несмотря на скепсис многих участников, желаем, чтобы и 2014 год Лошади был годом уверенного роста и эффективной работы для всех участников рынка, принес свои результаты, и любое творческое вложение для каждого обернулось достойными результатами.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

1. РЫНОК КВАРТИР В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ – ОКТЯБРЕ 2013 ГОДА

В **Таблице 1.1** 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 январе – октябре 2013 года.

Таблица 1.1. Ввод в эксплуатацию жилья в январе – октябре 2013 г., по данным Омскстата

2013 г.	Введено общей площади (кв. м)		В % к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Октябрь	89 753	26 466	102,4	88,8
Январь – октябрь	514 659	178 227	96,5	77,6

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 1.2** представлены данные до октября 2013 г. включительно.

Таблица 1.2. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за январь – октябрь 2013 г.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	май.13	июн.13	июл.13	авг.13	сен.13	окт.13
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	25 653	26 459	31 491	29 084	28 815	31 162
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	10 754	10 967	12 667	12 770	12 303	12 831
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	7 088	7 982	9 916	8 460	8 497	9 439
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 231	2 736	3 687	3 202	3 082	3 334

В течение первых 10 месяцев 2013 года, данные за которые опубликованы Росреестром, количество зарегистрированных прав на рынке недвижимости, как жилой, так и коммерческой, сохраняет стабильные позиции. Однако в сравнении с аналогичным периодом прошлого года отмечено снижение количества зарегистрированных сделок с жильем (более чем на 6 тысяч), а количество зарегистрированных ипотечных сделок снизилось более чем на 1 тысячу.

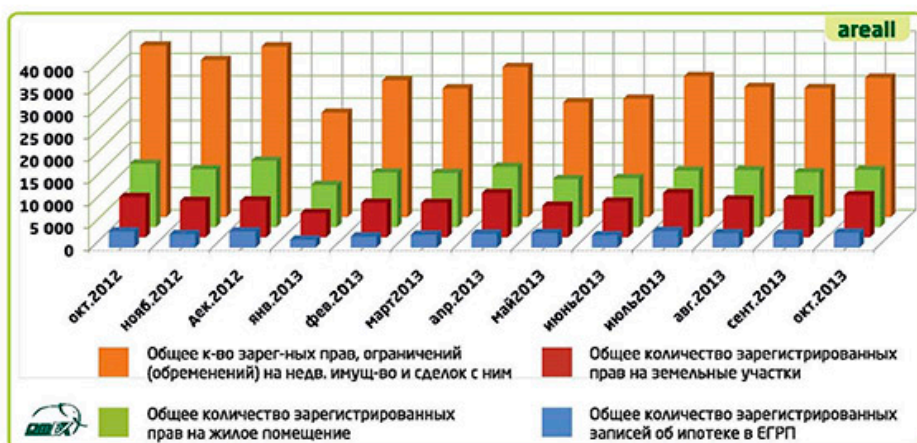


Диаграмма 1.1. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за октябрь 2012 – октябрь 2013 гг.

ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

Исследование рынка жилой недвижимости производилось по данным журналов «Недвижимость» и «Новый Адрес», выпущенных в декабре 2013 года, а также интернет-сайтов www.gorod55.ru, www.omskrielt.com, www.mlsn.ru и др.

Количество уникальных ofert, представленных на первичном рынке после очистки от дублей и повторов, составило 3 311 шт., а на вторичном рынке количество ofert составило 13 464 уникальных oferty о продаже квартир в многоквартирных домах.

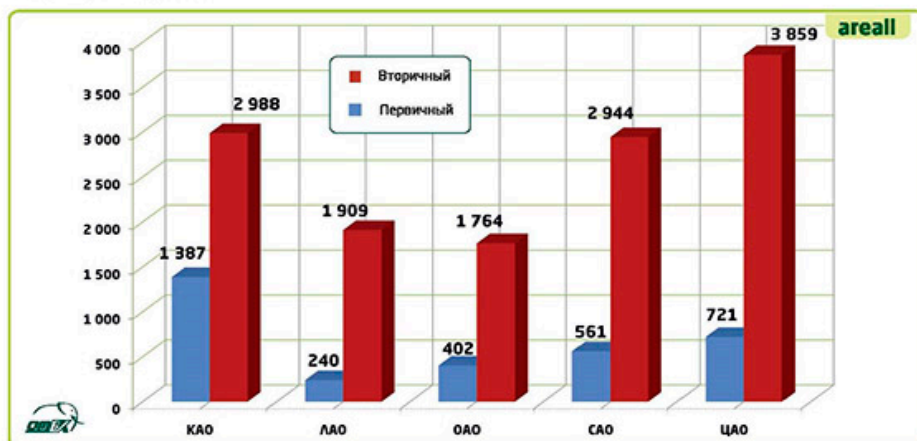


Диаграмма 1.2. Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

На **Диаграмме 1.2** показано количество объектов жилой недвижимости, представленных в разрезе первичного и вторичного рынков по округам города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в Кировском АО (1 387 шт. – 42 % всего рынка), где развернулось самое активное, на фоне остальных округов, строительство. 22 % квартир-новостроек, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 17 % всех квартир первичного рынка. Октябрьский округ представлен долей в 12 %, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Ленинском АО – всего 7 % (240 квартир-новостроек).

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ (3 859 шт. – 29 % рынка), который является наибольшим по площади округом города с одной из самых высоких плотностей застройки. В Кировском округе сосредоточено 22 % рынка, как и в Советском АО. Почти поровну распределились доли Ленинского АО (14 %) и Октябрьского АО (13 %) на фоне всех представленных в городе Омске (в указанных источниках) объектов вторичного рынка.



Рынок жилья России в 2013 году после восстановительного роста 2010–2012 гг. плавно перешел в стадию «стабилизации после роста». В выборке из 35 городов, по которым сертифицированные РГР аналитики проводят мониторинг, прирост средневзвешенной удельной цены на вторичном рынке за 11 месяцев составил около 6 % (чуть ниже инфляции). При этом разброс показателя по отдельным городам невелик: от -3,5 % до +7,5 %. Рекордное количество сделок купли-продажи, договоров долевого участия, ипотечного кредитования, зафиксированное в последние два года, в этом году продолжало расти, но темпы роста резко снизились. Объемы ввода жилья (стабилизация на спаде закончилась в 2011–2012 гг.) несколько выросли. Данные по Омску, приведенные в представленном отчете, показывают, что рынок Омска по всем показателям близок к середине диапазонов разброса в городах выборки. В связи с тем что состояние и динамика рынка в первую очередь определяются макроэкономическими факторами, а прогноз социально-экономического развития РФ на ближайшие 3–4 года характеризуется правительством как стагнация, мы подтверждаем свой прошлогодний прогноз о стагнации на рынке жилой недвижимости в 2014 году. Хотелось бы отдельно отметить высокое качество мониторинговых отчетов компании ОМЭКС, профессионализм команды сертифицированных РГР аналитиков рынка недвижимости во главе с Максимом Александровичем Репиным и пожелать им дальнейших успехов в этом благородном и неблагодарном труде.

Петрова О.Н., начальник отдела ипотечного кредитования РОО «Омский», Филиала № 5440 ЗАО ВТБ 24

На 1 декабря 2013 год ВТБ24 по Омской области выдал 1 531 ипотечный кредит на общую сумму 1 862 935 млрд. рублей. За аналогичный период 2012 года банк выдал в регионе 1 280 ипотечных кредитов на общую сумму 1 228 914 млрд. рублей. Таким образом, количество выдач увеличилось на 16%, объем – на 35%. С января по ноябрь 2013 года доля ВТБ24 на рынке ипотечного кредитования региона увеличилась более чем на 6 п.п. до 18,73%.

Наиболее востребованными в 2013 году продолжали оставаться ипотечные кредиты на приобретение готового жилья (59,05% от общего объема новой выдачи). Доля кредитов на строящееся жилье незначительно увеличилась по отношению к 2012 году. В период с января по ноябрь 2013 года доля стройки составила – 34,56% в общем объеме выдач. С января 2013 года наблюдается тенденция увеличения доли военной ипотеки в новой выдаче в 5 раз.

Наибольшим и самым активно растущим спросом пользуется программа «Победа над формальностями». Главное ее преимущество – упрощенное оформление, при котором заемщику достаточно всего двух документов, удостоверяющих личность. Первоначальный взнос по этой программе – от 35% от стоимости приобретаемого жилья. Решение по кредиту заемщик может получить в день обращения. За 11 месяцев 2013 года по двум документам оформлен 391 кредит на 431 млн. рублей (32,7% от общего количества сделок).

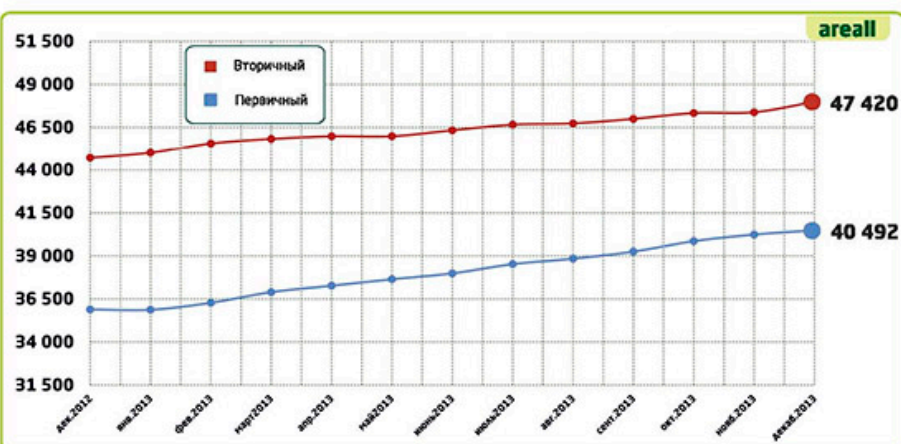


График 1.1. Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

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

В декабре 2013 года в целом по городу Омску новостройки прибавили за месяц 251 руб./кв. м, достигнув уровня 40 492 руб./кв. м, а вторичное жилье подорожало всего на 34 рубля за «квадрат» и стоит 47 420 руб./кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На **Графике 1.2** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на первичном рынке жилья в административных округах города:

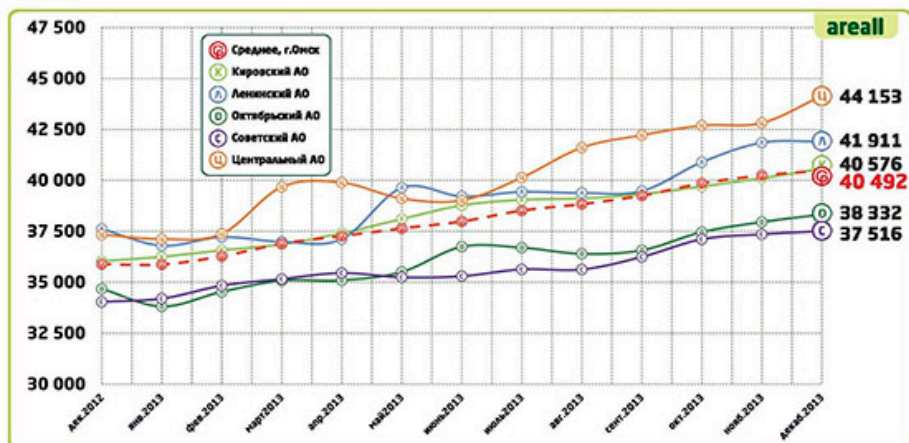


График 1.2. Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

В разрезе округов города Омска отмечено повышение стоимости 1 квадратного метра во всех пяти округах. Самый большой прирост в декабре составил 1 332 руб./кв. м, и отмечен он в Центральном АО, где стоимость 1 кв. м самая высокая – 44 153 руб./кв. м. В Кировском округе стоимость 1 кв. м за месяц выросла на 465 руб./кв. м до уровня в 40 576 руб./кв. м. В Октябрьском округе квадратный метр один из самых дешевых – 38 332 рубля, и прибавил он по итогам последнего месяца года всего 3 747 руб./кв. м. Самые дешевые «квадраты» по показателю средней стоимости отмечены в Советском округе – 37 516 руб./кв. м, прибавив в стоимости 160 рублей за «квадрат». А самый низкий темп роста за декабрь отмечен в Ленинском АО – 57 руб./кв. м, достигнув стоимости 41 911 руб./кв. м.

Таблица 1.3. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (декабрь 2013 г.)

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало года – текущий месяц, %
	Декабрь 2012	Ноябрь 2013	Декабрь 2013		
город Омск	35 891	40 240	40 492	0,6	12,8
Кировский	36 038	40 111	40 576	1,2	12,6
Ленинский	37 618	41 854	41 911	0,1	11,4
Октябрьский	34 681	37 958	38 332	1,0	10,5
Советский	34 043	37 356	37 516	0,4	10,2
Центральный	37 337	42 821	44 153	3,1	18,3

На **Диаграмме 1.3** представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат.

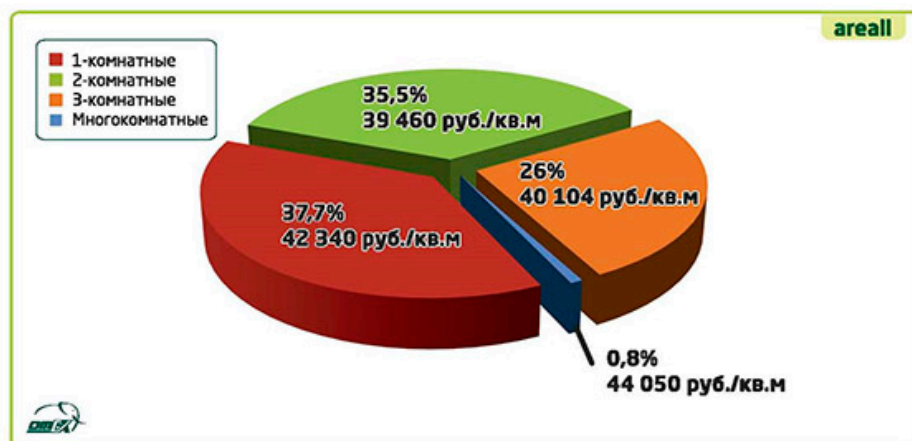


Диаграмма 1.3. Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2013 г.

Как видно из **Диаграммы 1.3**, на рынке первичного жилья больше всего представлено однокомнатных квартир – 38 %, а средняя цена 1 кв. м таких квартир составляет 42 340 рублей. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 35 %, их стоимость в среднем по городу составляет 39 460 руб./кв. м. По статистике, одно- и двухкомнатные квартиры являются самыми востребованными среди покупателей в нашем регионе. Трехкомнатных квартир на рынке чуть меньше – 26 %, застройщики снижают количество таких квартир в пользу одно- и двухкомнатных, имеющих больший спрос, меньший период реализации и более высокую стоимость 1 кв. м. В среднем такие квартиры предлагаются за 40 104 руб./кв. м. Многокомнатных квартир на первичном рынке всего 1 %, а их стоимость за 1 кв. м составляет 44 050 руб./кв. м. Разница в стоимости определяется тем фактом, что квартиры комнатностью от 3 и более характерны для домов повышенной комфортности классов бизнес и элита.

В городе Омске Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости утверждён и действует классификатор первичного и вторичного жилья. Классификация первичного жилья проводилась на основе Единой методики классификации жилых объектов по потребительскому качеству (классу). Исходя из данной методики, каждому объекту на первичном и вторичном рынке присвоен свой класс качества: эконом, комфорт, бизнес или элита.

Петрова О.Н., начальник отдела ипотечного кредитования РОО «Омский», Филиала № 5440 ЗАО ВТБ 24

продолжение.

С 20 февраля 2013 года ВТБ24 запустил новую ипотечную программу «Свобода выбора», по которой жители города Омска и Омской области могут приобрести квартиру в любом строящемся жилом объекте, независимо от того, аккредитован его банк или нет. Банк ВТБ24 готов предоставить кредит на любую новостройку без дополнительных согласований и сбора документов для аккредитации. По условиям программы «Свобода выбора», ипотека на новостройку оформляется без залога или поручительства на период строительства. После завершения строительства обеспечением по кредиту будет выступать приобретенное жилье.

По состоянию на 1 декабря 2013 года по программе «Свобода выбора» выдано **45 кредитов** на сумму **55,1 млн.** рублей.

Яркой тенденцией 2 полугодия 2013 года – запуск одновременно трех промо-акций: «Ипотека строящееся жилье», «Проценты ниже новоселье ближе», «Ипотека готовое жилье».

Планируется, что к концу 2013 года объем выдач по ипотеке вырастет вдвое по сравнению с 2012 годом. А доля ВТБ24 в объеме портфеля ипотечных жилищных кредитов в регионе на конец года достигнет 20%.



2013 год на рынке недвижимости прошел достаточно активно. Основной тон покупательской способности задавался ипотечным кредитованием. Прослеживается явная зависимость рынка жилья от рынка жилищного кредитования. При этом положительная динамика развития наблюдалась как на первичном, так и на вторичном рынке, но преобладают интересы первичного рынка.

Отмечен также рост среднего размера кредита. При этом рост ежемесячного платежа опережает рост доходов населения.

Также год отмечен масштабными изменениями в Гражданском кодексе, вводимыми в 3 этапа (1 марта, 1 сентября и 1 октября 2013 г.): отменена государственная регистрация договора купли-продажи недвижимости, введена статья, касающаяся согласия на совершение сделки, и многие другие изменения, которые не могут не отразиться на рынке недвижимости.

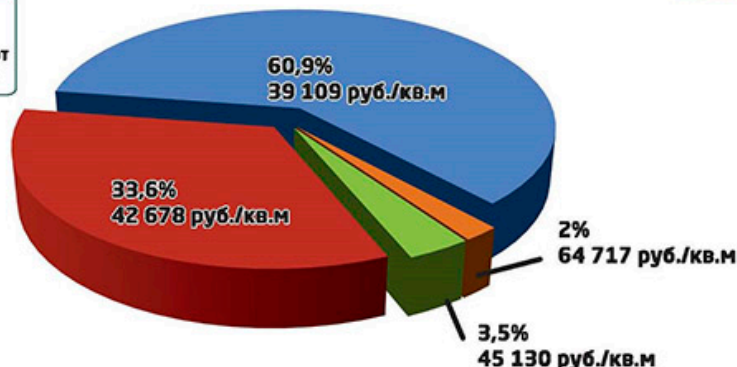
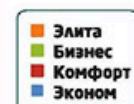


Диаграмма 1.4. Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, декабрь 2013 г.

К классам повышенной комфортности на первичном рынке отнесено 5,5 % доли на рынке. При этом к классу элита – 2 % доли на рынке (средняя стоимость 1 кв. м среди таких объектов составляет 64 717 руб./кв. м.), квартиры в домах класса бизнес занимают 3,5 % первичного рынка со стоимостью 45 130 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства (комфорт и эконом) занимают большую часть рынка новостроек. Как и на вторичном рынке, более половины объектов (60,9 %) на продаже относятся к классу эконом, средняя стоимость квадратного метра – 39 109 руб./кв. м. Класс комфорт составляет 33,7 %, а средняя стоимость «квадрата» – 32 678 руб./кв. м.

На **Диаграмме 1.5** отражено представительство объектов различных классов качества по округам г. Омска. Объекты класса элита сосредоточены только в Центральном АО, бизнес – в Ленинском и Центральном округах, а Кировский, Октябрьский и Советский округа предлагают к продаже только объекты классов комфорт и эконом.

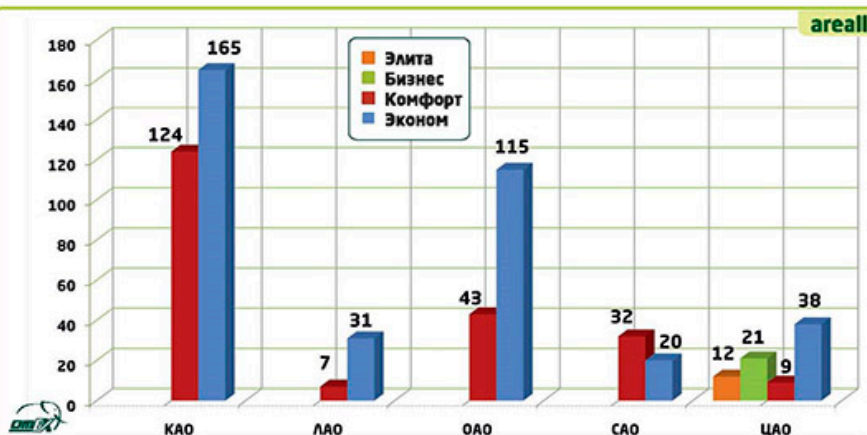


Диаграмма 1.5. Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2013 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На **Графике 1.3** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

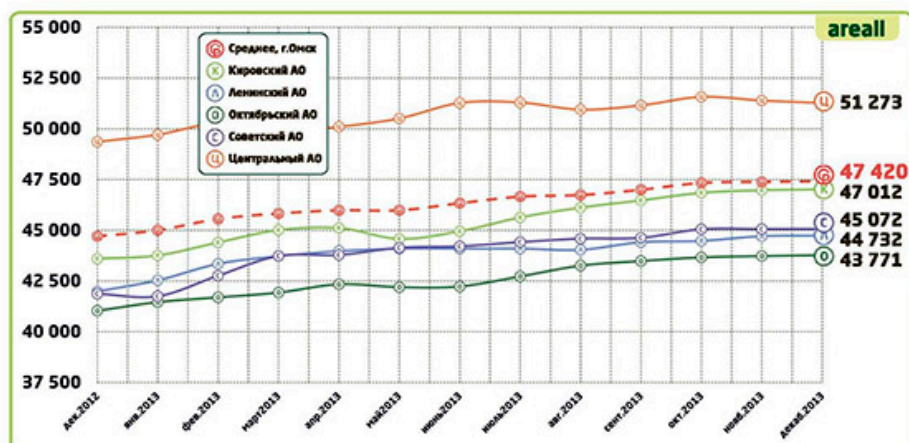


График 1.3. Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

В четырех из пяти округов города Омска отмечен незначительный прирост стоимости. В Октябрьском округе – 42 рубля за квадратный метр, в Кировском округе – 37 руб./кв. м, в Ленинском – 42 рубля, в Советском – 9 рублей. Центральный же округ второй месяц подряд показывает отрицательную тенденцию – минус 124 рубля за квадратный метр. Такие низкие показатели изменения стоимости говорят о довольно спокойной ситуации на рынке. Несмотря на конец года, ожидания экспертами повышенного спроса не сбылись. По итогам последнего месяца 2013 года, сохранил свои позиции «самого дорогого» округа Центральный – 51 273 руб./кв. м. С большим отрывом от него на втором месте расположился Кировский АО – 47 012 руб./кв. м. Несколько ниже стоимость на рынке Советского округа – 45 072 руб./кв. м. В Ленинском округе в среднем стоимость квадратного метра составила 44 732 руб./кв. м. А самым «дешевым» стал традиционно Октябрьский АО – 43 771 руб./кв. м.

Таблица 1.4. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (декабрь 2013 г.)

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц – предыдущий месяц, %	Начало года – текущий месяц, %
	Декабрь 2012	Ноябрь 2013	Декабрь 2013		
город Омск	44 705	47 386	47 420	0,1	6,1
Кировский	43 600	46 975	47 012	0,1	7,8
Ленинский	41 987	44 709	44 732	0,1	6,5
Октябрьский	41 033	43 730	43 771	0,1	6,7
Советский	41 870	45 063	45 072	0,0	7,6
Центральный	49 364	51 397	51 273	-0,2	3,9

Одно из наиболее распространенных принципов разделения квартир в многоквартирных жилых домах – деление по комнатности. Этот принцип применяется и в печатных изданиях. Результаты такого разделения представлены на Диаграмме 6.



На мой взгляд, в 2013 г. проявилась тенденция регулирования цен на недвижимость со стороны государства. Возникновение такой потребности связано с торможением роста «Пузыря Цен», который, схлопнувшись сначала в Америке, привел к масштабному мировому экономическому кризису. В чем же проявилась эта тенденция? Во-первых, в дозировании целевых госпрограмм дотаций на жилье. Во-вторых, в ужесточении требований к ипотечному банковскому заемщику и отказу банков от ряда программ. Со стороны банков больше не слышится лозунг: «Мы победили Формальность». В целом по стране замедлился прирост доступности жилья для населения, за исключением только небольшого числа регионов (Тюмень, Екатеринбург, Краснодар). По данным аналитической группы Г. М. Стерника, за 9 последних месяцев на рынке РФ наблюдается стагнация цен: в среднем прирост составил 0,4 % с небольшим разбросом. В Омске в то же время прирост составил 5,1 %, а у наших соседей в Тюмени 7,6 %, кстати, у них же за текущий год достигнут самый высокий в РФ результат по приросту квадратных метров жилья на душу проживающих в регионе: 0,98 кв. м.

Для сравнения: в это же время в США прирост цен по стране составил от 12 до 25 %, а в Китае около 1 %.

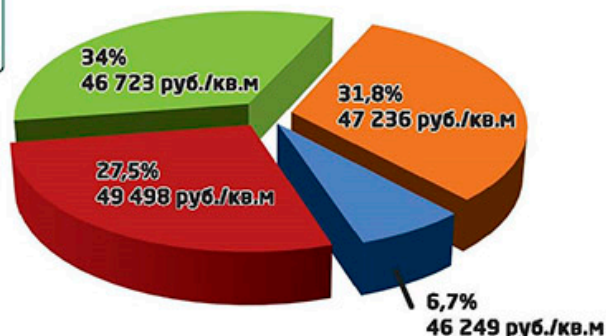
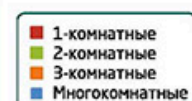


Диаграмма 1.6. Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2013 г.

На вторичном рынке количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном, – 7 %. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо – 34 % и 32 % соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 27 %, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость – 49 498 руб./кв. м. Двух- и трехкомнатные квартиры стоят за «квадрат» примерно одинаково – 46 723 руб./кв. м и 47 236 руб./кв. м соответственно. Многокомнатные квартиры в большом количестве случаев расположены в домах повышенной комфортности – классов бизнес и элита, средний показатель удельной стоимости 1 кв. м составил 46 249 руб./кв. м.

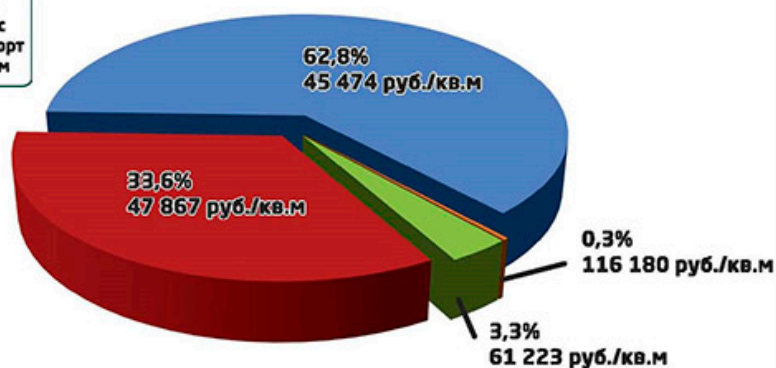


Диаграмма 1.7. Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь

Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,3 % доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя стоимость таких квартир составила по итогам года 116 180 рублей за «квадрат». Количество объектов в данном классе достаточно мало и самые небольшие изменения в стоимости каждого объекта могут существенно повлиять на итоговую среднюю стоимость для всего класса. Класс бизнес занимает 3,3 % рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) – 61 223 рубля. Класс комфорт занимает чуть более трети рынка – 33,6 % со средней стоимостью 47 867 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая исторически сложившуюся застройку, является класс эконом – 62,8 %, и стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» – 45 474 руб./кв. м.

На **Диаграмме 1.8** 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 подвергавшимся 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, это 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.

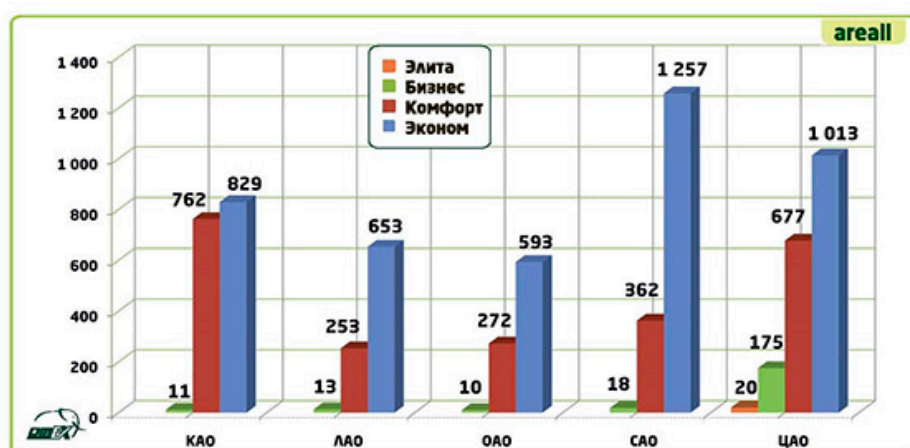


Диаграмма 1.8. Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2013 г.

АРЕНДА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок аренды в Омском регионе достаточно постоянен, уровень цен существенно ниже, чем в более развитых столичных регионах. При этом существует достаточно много нюансов, связанных с оплатой коммунальных услуг, предоплатой, наличием мебели и бытовой техники. В данном обзоре представлены усредненные показатели по стоимости ежемесячной арендной платы по итогам 2013 года.

Наиболее востребованными на рынке аренды жилья являются одно- и двухкомнатные квартиры, расположенные при этом в районах с развитой инфраструктурой, достаточным количеством торговых, административных объектов и объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, учреждения здравоохранения).

Таблица 1.5. Уровень арендной платы в г. Омске по итогам 2013 г.

Местоположение	Средняя ежемесячная арендная плата, руб.	Минимальная ежемесячная арендная плата, руб.	Максимальная ежемесячная арендная плата, руб.	Средняя площадь, кв.м
1-комн				
Омск	10 720	3 000	32 800	35,1
Кировский	11 060	5 000	18 300	36,0
Ленинский	9 880	3 500	16 000	36,0
Октябрьский	7 090	4 500	12 000	22,8
Советский	9 730	3 000	18 500	31,8
Центральный	11 860	4 500	32 800	38,7
2-комн				
Омск	15 360	5 000	35 000	53,1
Кировский	15 860	6 900	30 000	53,2
Ленинский	16 980	8 000	35 000	55,9
Октябрьский	12 960	8 000	30 000	52,7
Советский	14 610	7 000	25 000	52,0
Центральный	15 520	5 000	25 000	52,0
3-комн				
Омск	20 060	10 000	55 000	72,5
Кировский	18 470	11 000	25 000	70,4
Ленинский	15 500	14 000	25 000	67,9
Октябрьский	17 150	10 000	30 000	73,8
Советский	13 130	12 000	14 000	62,0
Центральный	23 000	15 000	55 000	75,0

В Таблице 1.6 представлены итоговые данные по первичному рынку.

В Таблице 1.7 представлены итоговые данные по вторичному рынку. После анализа рынка аренды были представлены основные результаты и рассчитан валовый рентный мультипликатор (VRM), т. е. отношение цены к потенциальному доходу (годовой арендной ставке).

Таблица 1.6. Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв. м) на первичном рынке (купля-продажа, декабрь 2013 г.)

АО	Количество комнат	Количество предложений в выборке, шт.	Средняя полная цена, руб.	Средняя площадь квартиры, кв.м	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
г.Омск	Всего	3 311	2 550 546	63,0	40 492	24 561	70 250
г.Омск	1-комнатные	1 249	1 773 657	41,9	42 340	25 135	70 250
г.Омск	2-комнатные	1 176	2 583 617	65,5	39 460	24 561	68 367
г.Омск	3-комнатные	860	3 535 910	88,2	40 104	25 513	69 231
г.Омск	Многокомнатные	26	5 782 381	131,3	44 050	28 800	63 043
Кировский	Всего	1 387	2 587 934	64,5	40 100	27 311	62 240
Кировский	1-комнатные	514	1 826 904	43,0	42 489	31 429	62 240
Кировский	2-комнатные	499	2 628 786	66,6	39 480	27 311	56 346
Кировский	3-комнатные	362	3 524 575	90,0	39 153	28 463	54 966
Кировский	Многокомнатные	12	5 231 264	133,3	39 234	31 210	46 164
Ленинский	Всего	240	2 403 179	58,0	41 411	24 561	61 111
Ленинский	1-комнатные	104	1 660 107	37,9	43 801	25 135	61 111
Ленинский	2-комнатные	69	2 441 175	60,6	40 303	24 561	59 350
Ленинский	3-комнатные	67	3 517 473	86,7	40 586	25 513	51 050
Ленинский	Многокомнатные	0	0	0,0	0	0	0
Октябрьский	Всего	402	2 215 165	57,8	38 332	26 000	64 000
Октябрьский	1-комнатные	174	1 695 136	40,8	41 528	29 295	64 000
Октябрьский	2-комнатные	167	2 408 837	65,6	36 716	26 000	51 739

Октябрьский	3-комнатные	57	3 092 185	83,0	37 251	28 642	49 432
Октябрьский	Многокомнатные	4	4 253 125	110,3	38 577	34 932	48 142
Советский	Всего	561	2 137 161	57,6	37 116	26 531	62 500
Советский	1-комнатные	249	1 601 847	41,6	38 480	26 531	62 500
Советский	2-комнатные	198	2 381 596	64,5	36 913	27 034	54 413
Советский	3-комнатные	113	2 895 891	80,7	35 890	27 523	51 742
Советский	Многокомнатные	1	1 296 000	45,0	28 800	28 800	28 800
Центральный	Всего	721	3 036 319	68,8	44 153	26 769	70 250
Центральный	1-комнатные	208	1 970 216	42,4	46 509	31 616	70 250
Центральный	2-комнатные	243	2 816 036	65,3	43 141	26 769	68 367
Центральный	3-комнатные	261	3 930 368	90,4	43 500	28 889	69 231
Центральный	Многокомнатные	9	7 695 361	147,4	52 194	48 434	63 043

Таблица 1.7. Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв. м) на вторичном рынке (купля-продажа, аренда, декабрь 2013 г.)

АО	Количество комнат	Количество предложений в выборке, шт.	Средняя полная цена, руб.	Средняя площадь квартиры на рынке купли-продажи, кв.м	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м	Средняя ежемесячная арендная плата, руб.	Средняя площадь квартиры на рынке аренды, кв.м	Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м	ВРМ
г.Омск	Всего	13 464	2 697 438	57,0	47 420	29 231	215 686	13 170	46,0	290	13,6
г.Омск	1-комнатные	3 703	1 737 468	35,1	49 498	29 032	87 736	10 720	35,1	310	13,3
г.Омск	2-комнатные	4 583	2 381 972	51,0	46 723	25 427	115 041	15 360	53,1	290	13,4
г.Омск	3-комнатные	4 280	3 362 800	71,2	47 236	25 556	165 385	20 060	72,5	280	14,1
г.Омск	Многокомнатные	898	5 094 756	110,2	46 249	29 231	215 686	23 300	69,0	340	11,3
Кировский	Всего	2 988	2 669 451	56,9	46 935	25 899	79 167	12 620	44,9	280	14,0
Кировский	1-комнатные	844	1 883 674	37,2	50 627	32 545	72 917	11 060	36,0	310	13,6
Кировский	2-комнатные	917	2 566 507	54,3	47 246	27 942	78 824	15 860	53,2	300	13,1
Кировский	3-комнатные	1 064	3 199 617	69,7	45 926	28 556	79 167	18 470	70,4	260	14,7
Кировский	Многокомнатные	163	3 856 562	89,6	43 060	25 899	70 342	17 000	20,0	350	10,3
Ленинский	Всего	1 909	2 331 042	52,1	44 732	24 153	76 316	13 030	46,2	280	13,3
Ленинский	1-комнатные	503	1 655 032	34,6	47 825	29 487	76 316	9 880	33,4	300	13,3
Ленинский	2-комнатные	726	2 175 847	48,4	44 956	29 792	72 222	16 980	55,9	300	12,5
Ленинский	3-комнатные	593	2 874 639	65,7	43 763	27 500	72 500	15 500	67,9	230	15,9
Ленинский	Многокомнатные	87	3 829 330	91,8	41 738	24 153	67 910	20 690	57,8	440	7,9
Октябрьский	Всего	1 764	2 264 535	51,7	43 771	24 167	83 838	11 330	43,2	260	14,0
Октябрьский	1-комнатные	549	1 607 703	33,8	47 529	29 032	65 867	7 090	22,8	310	12,8
Октябрьский	2-комнатные	615	2 110 484	48,8	43 264	25 427	74 407	12 960	52,7	250	14,4
Октябрьский	3-комнатные	485	2 875 196	66,9	42 955	25 833	83 838	17 150	73,8	230	15,6
Октябрьский	Многокомнатные	115	3 648 624	88,9	41 028	24 167	59 223	18 550	75,4	246	13,9
Советский	Всего	2 944	2 341 227	51,9	45 072	26 429	86 815	10 760	39,6	270	13,9
Советский	1-комнатные	811	1 650 570	33,8	48 859	34 722	72 063	9 730	31,8	310	13,1
Советский	2-комнатные	1 048	2 175 609	48,3	45 078	30 495	71 277	14 610	52,0	280	13,4
Советский	3-комнатные	885	2 824 541	65,1	43 420	28 451	86 815	13 130	62,0	210	17,2
Советский	Многокомнатные	200	3 871 014	86,9	44 561	26 429	83 514	15 790	74,2	213	17,4
Центральный	Всего	3 859	3 369 995	65,7	51 273	19 231	215 686	15 350	50,8	300	14,2
Центральный	1-комнатные	996	1 797 492	35,4	50 853	32 353	87 736	11 860	38,7	310	13,7
Центральный	2-комнатные	1 277	2 666 751	53,3	49 999	29 302	115 041	15 520	52,0	300	13,9
Центральный	3-комнатные	1 253	4 301 311	81,1	53 055	25 556	165 385	23 000	75,0	310	14,3
Центральный	Многокомнатные	333	7 265 842	146,4	49 640	19 231	215 686	24 060	79,5	300	13,8



Директор Фонда
РЖС Омской
области
«Жилище»

Мирсаяпов Р.Р.

Рынок новостроек из-за низкого уровня дохода покупателей жилья достиг своего максимума (предела). Сегодня нельзя ожидать от коммерческих застройщиков, что они снизят цены и будут продавать доступное жилье эконом-класса по 30-35 тысяч рублей за кв. метр. Для этого необходимо серьезное партнерство строителей и государства при строительстве инженерных сетей.

Фонд развития жилищного строительства Омской области «Жилище» реализует проект «Московка-2». Проект предполагает строительство трех жилых кварталов (данный проект позволит обеспечить более 500 семей жильем эконом-класса по доступной цене).

ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КВАРТИР В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертного совета», Национальной коллегии специалистов-оценщиков, НП «Кадастр-оценка» и других профессиональных объединений.

В данном исследовании представлены сводные итоговые значения параметров рынка, корректировок, поправок на различные условия объектов или сделок, полученные путем интервьюирования профессиональных участников рынка недвижимости: в т. ч. оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров, управляющих объектами недвижимости. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил 8 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования.

В ходе экспертно-аналитического исследования, проведенного в течение всего 2013 года, был произведен опрос профессиональных участников рынка, получено более 70 анкет с ответами на поставленные вопросы.

Исследование проводилось по 4 сегментам:

- Квартиры в многоквартирных домах
- Индивидуальное жилищное строительство, земельные участки под ИЖС (ВРИ 2), дачи, сады, огороды (ВРИ 4)
- Торгово-офисная недвижимость, земельные участки под торговлю, объекты сервиса и т. д. (ВРИ 5), под административные нужды (ВРИ 7), для размещения социальных объектов, образования (ВРИ 17)
- Производственно-складская недвижимость, земельные участки под производственные нужды (ВРИ 9), гаражи (ВРИ 3)

При этом каждая анкета логически представлена тремя блоками:

- Экономические характеристики объектов
 - Тенденции развития рынка
 - Пространственно-параметрические характеристики объектов
- Вопросы для анкеты формировались исходя из основных ценообразующих факторов каждого конкретного сегмента. Для сегмента индивидуального жилья таковыми стали:
- Местоположение
 - Уторговывание
 - Материал стен
 - Этажность
 - Наличие коммуникаций и т. д.

В ходе обработки анкет экспертных мнений определялись экстремальные значения, имеющие большое отклонение от основной массы величин, полученных от экспертов. Действие такого характера позволяет снизить разброс мнений экспертов, а также исключить возможность принятия в расчет ошибочных данных.

В части вопросов экспертам предлагалось ответить единым значением или диапазоном значений, а в части вопросов дать ответ в виде ряда значений, где предлагалось сравнить несколько параметров с одним основным (лента ответов). При этом для удобства использования полученных ответов при публикации исследования все ленты были представлены в виде простой матрицы, учитывая принцип ее построения (зеркальность), позволяющей проводить сравнение между всеми параметрами.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

1. Уторговывание.

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

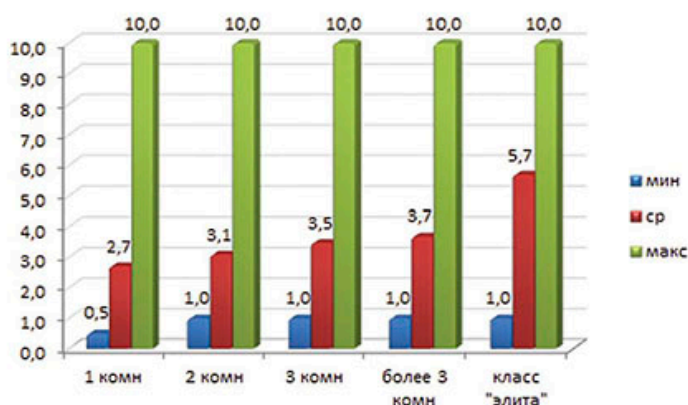


Диаграмма 1.9. Диапазон значений поправки на уторговывание на рынке квартир в многоквартирных жилых домах

Таблица 1.10. Значения поправки на уторговывание

Наименование объекта	Среднее значение, %	Средне-квадратичное отклонение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Количество ответов на вопрос
1 комн	2,7	2,2	0,5	10,0	21
2 комн	3,1	2,1	1,0	10,0	21
3 комн	3,5	1,9	1,0	10,0	21
более 3 комн	3,7	1,5	1,0	10,0	21
класс «элита»	5,7	1,9	1,0	10,0	20

Эксперты сошлись во мнении, что уторговывание в текущем периоде времени является скидкой к цене продажи (т. е. стоимость снижается в процессе торга). Максимальный порог по всем типам квартир, предлагаемых экспертам для ответа, составил 10 %.

2. Период экспозиции

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать «нерыночность» предлагаемой цены объекта. Если ваша квартира будет продана слишком быстро – есть вероятность, что вы существенно занизили ее стоимость, а если, наоборот, довольно долго не продается, кроме прочих причин может быть и завышенная цена предложения о продаже объекта. Также, если вы хотите существенно снизить период экспозиции, т. е. срочно продать ваш объект, необходимо задуматься о снижении его стоимости. Значение диапазона скидки на тип сделки «срочная продажа» представлен в следующем пункте данного раздела.

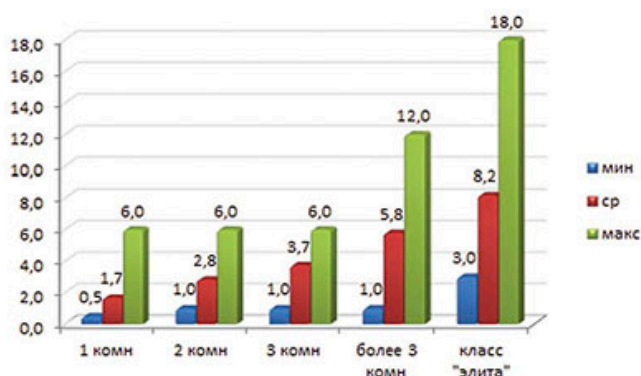


Диаграмма 1.10. Диапазон значений периода экспозиции на рынке квартир в многоквартирных жилых домах



Одной из основных федеральных программ на сегодняшний день является расселение из ветхого и аварийного жилья. На сегодняшний день определена площадка, где будет вестись строительство – район улицы Завертяева (за ТК «Лента»). Освоение новых территорий позволяет освобождать частный сектор и участки с барачной застройкой в перспективных районах города и помогает дать им новое развитие. Кроме того «переселенцы» получают благоустроенное жилье с аналогичными характеристиками (площадью, количеством комнат) в абсолютно новых девятиэтажных домах с отделкой «под ключ».

Сложности при проектировании возникают в связи с тем, что мы должны предложить людям идентичное по пространственно-параметрическим характеристикам жилье. Например, дом, приходящийся под снос состоял из одной жилой комнаты и имел общую площадь 25 кв. м, следовательно, на замену ему идет однокомнатная квартира с площадью 25 кв. м. В настоящее время разработана соответствующая номенклатура по сносимым площадям, которая воплощена в 21 девятиэтажном многоквартирном доме, спроектированном с учетом социальных нужд граждан. Общая площадь застройки составит порядка ста тысяч квадратных метров жилья в крупнопанельных домах.



Кроме традиционного анализа рынка квартир в многоквартирных домах мы приступили к исследованию рынка индивидуального жилья, что представлено в данном аналитическом отчете. Также в отчете вы встретите результаты экспертно-аналитического исследования рынка недвижимости в каждом из представленных разделов.

Очень надеемся, что данный отчет станет полезен для всех профессионалов рынка недвижимости.

Таблица 1.11. Значения среднестатистического периода экспозиции

Наименование объекта	Среднее значение, %	Средне-квадратичное отклонение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Количество ответов на вопрос
1 комн	1,7	1,3	0,5	6,0	21
2 комн	2,8	1,0	1,0	6,0	21
3 комн	3,7	1,3	1,0	6,0	21
более 3 комн	5,8	2,6	1,0	12,0	21
класс «элита»	8,2	3,5	3,0	18,0	20

Максимальный срок экспозиции для квартир, по мнениям экспертов, составит 1,5 года для объектов класса элита, что вполне объективно, учитывая достаточно высокую полную цену.

3. Тип сделки

Альтернативная сделка – сделка, при которой взамен продаваемого жилья нужно купить другое. Вследствие альтернативной сделки образуется зачастую довольно длинная цепочка из продавцов и покупателей.

Срочная сделка предполагает особые условия рынка, при которых, для того чтобы квартиры была продана быстрее, чем в среднем по рынку, стоимость, как правило, снижается.

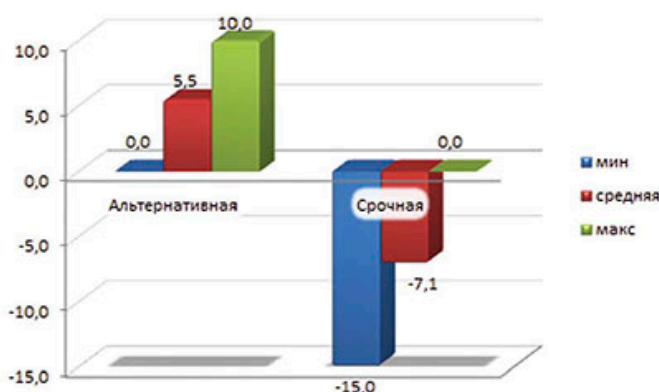


Диаграмма 1.11. Диапазон значений скидки на тип продажи на рынке квартир в многоквартирных жилых домах

Таблица 1.12. Значения скидки на тип продажи объекта

Тип сделки	Среднее значение, %	Среднеквадратичное отклонение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Количество ответов на вопрос
Альтернативная	5,5	8,4	0,0	10,0	24
Срочная	-7,1	18,1	-15,0	0,0	23

Эксперты сошлись во мнении, что срочная продажа оказывает влияние на стоимость квартиры в сторону уменьшения конечной цены сделки. Альтернативная продажа дает обратные показатели – продавец за счет увеличения цены компенсирует свои затраты на подбор вариантов и заключение сделок, следующих по «цепочке».

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

Подраздел исследования, затрагивающий грядущие тенденции на рынке недвижимости, является одним из немаловажных аспектов дальнейшего развития рынка недвижимости. Исходя из своих ожиданий, профессиональные участники рынка склонны корректировать стоимость предлагаемых объектов либо принять решение о дальнейшем участии объекта в рыночном обороте.

При этом прогнозы большинство экспертов готовы давать на полгода.

1. Рост цен на объекты недвижимости.

Опрос мнения экспертов показал, что большинство сходится во мнении – рынок жилой недвижимости будет расти, причем как в части продажи, так и в части аренды.

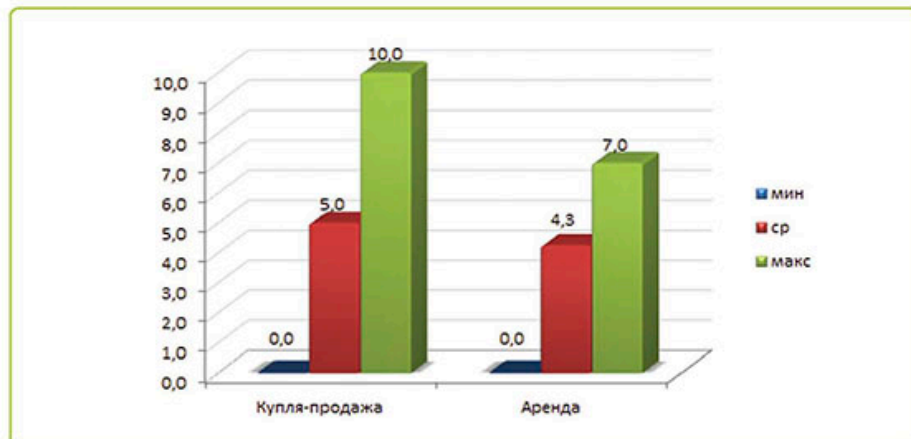


Диаграмма 1.12. Диапазон предполагаемого роста цен на рынке жилой недвижимости

Таблица 1.13. Значение роста цен по мнению экспертов

Ожидаемый рост цен	Среднее значение, %	Средне-квадратичное отклонение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Количество ответов на вопрос
Купля-продажа	5,0	4,3	0,0	10,0	22,0
Аренда	4,3	3,0	0,0	7,0	16,0

Эксперты однозначно дали ответ о том, что дальнейшее развитие рынка будет в сторону повышения цен как на рынке сделок купли-продажи, так и на рынке аренды.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

1. Вид из окон

Вид из окна – это один из показателей, формирующих комфортность окружающей среды для проживающих. Если из окна видна оживленная транспортная магистраль, то при открытых окнах будут сопутствовать шум и пыль, если из окна открывается панорама на реку или лесопарковую зону, соответственно, этот вид будет радовать жильцов.

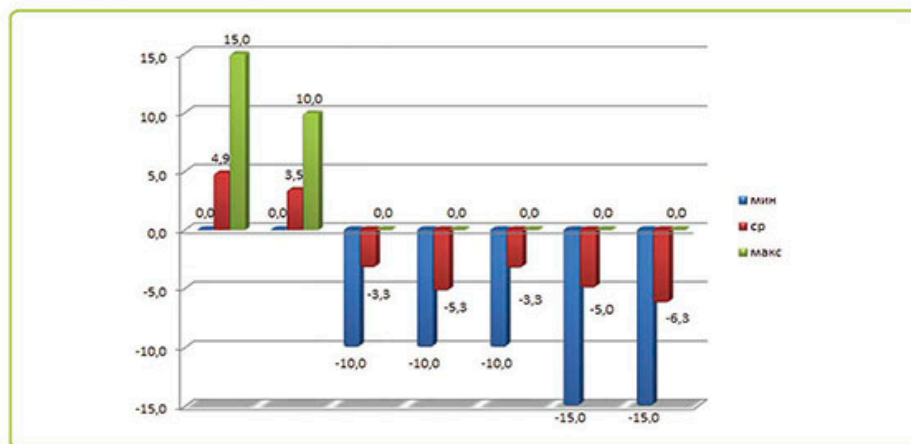


Диаграмма 1.13. Диапазон значений поправки на вид из окна



Шульгин В. Т.

Как риэлтор могу сказать, что в последнее время в городе наблюдался большой дефицит новостроек, спрос на них был абсолютно не удовлетворен. Однако не может не радовать, что все больше работающих строительных кранов разбавляют городские пейзажи.

К тому же застройщик переориентировался под малогабаритное жилье. При этом возникают сложности при подборе трех-, четырехкомнатных квартир, т. к. их практически не проектируют. В то же время стоимость 1 кв. м в 1-комнатной квартире выше, чем в 3-комнатной, и, как следствие, прибыли застройщик получит больше.

Цены на сегодняшний день на рынке жилой недвижимости преодолели докризисные барьеры. Немаловажным фактором развития рынка стала стабильная ситуация на рынке ипотеки – большинство сделок сейчас проходит именно с привлечением заемных средств. Кроме того, стимулируют спрос на рынке и федеральные программы: поддержка медицинских работников, работников сферы образования, военная ипотека, материнский капитал и т. д.

Новое жилье становится доступнее для омичей

www.omskrielt.com

В Омской области принят закон о приобретении жилья экономкласса.

Закон о правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономкласса, принятый в Омской области, устанавливает порядок подачи заявлений, очередность включения, а также определяет категории граждан. Формированием списков займются органы местного самоуправления. Постановлением облправительства будет определена уполномоченная организация, в которую эти списки должны передаваться в дальнейшем.

Жилье экономкласса строится на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Региональным министерством совместно с Фондом РЖС во втором полугодии нынешнего года проведена работа относительно земельного участка площадью 2,2 га на проспекте Королева. Согласно так называемому голландскому аукциону, состоявшемуся в ноябре, инвестор будет по спискам реализовывать жилье гражданам — по стандартам и стоимости, которая определена Фондом РЖС.

На этой территории планируется возвести жилье, где будет не менее 180 квартир. Стоимость 1 кв. метра в нем по условиям аукциона составит чуть более 30 тыс. рублей (утверждена для Омской области Госстроем на III квартал 2013 года).

Таблица 1.14. Значение поправки на вид из окон по сравнению с видом из окна во двор

Вид из окна	Среднее значение, %	Средне-квадратичное отклонение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Количество ответов на вопрос
1. Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)	4,9	4,4	0,0	15,0	16,0
2. Панорамный вид	3,5	3,8	0,0	10,0	16,0
3. Места массового скопления людей (площади, РЦ)	-3,3	2,7	-10,0	0,0	16,0
4. Улицы, дороги проезды, магистрали, шоссе с активным трансп. потоком	-5,3	3,1	-10,0	-1,0	16,0
5. Улицы, дороги проезды, магистрали, шоссе с небольшим трансп. потоком	-3,3	3,5	-10,0	0,0	15,0
6. На зону промышленной застройки	-5,0	4,8	-15,0	0,0	15,0
7. На стену близко стоящего дома, козырек подъезда, трубопроводы, провода и т.д.	-6,3	4,9	-6,3	0,0	15,0

Данная поправка направлена на выявление положительно и отрицательно влияющих характеристик квартир. При этом опрос экспертов показал, что квартиры, имеющие вид на природные объекты (лес, парк, реку и т. д.), зоны отдыха (сквер, набережную и т. д.), панорамный вид на городской пейзаж (как правило, с верхних этажей здания), повышает стоимость квартиры по сравнению с видом из окна во двор, взятым за эталон сравнения. Вид на антропогенные объекты (площади, оживленные улицы, промышленную застройку, сети коммуникаций и т. д.) снижает стоимость объекта.

2. Этаж расположения квартиры

Поправка определяет, насколько отличается стоимость квартир на первом этаже от квартир на среднем и верхнем этажах.

Таблица 1.15. Поправка на этаж расположения квартиры

Этаж расположения	Первый	Средний	Второй
Первый	0	4,00	1,00
Средний	-3,85	0	-3,00
Верхний	-0,99	3,09	0

В таблице представлена матрица значений, полученная из ленты ответов. Выявлены существенные значения между квартирами на крайних этажах и средних этажах. Между первым и верхним этажом жилого дома разница составляет всего 0 %.

3. Качество внутренней отделки помещений

Объем затрат, произведенных на ремонт помещения, качество материалов, отдельных декоративных элементов определяют уровень отделки и оказывают влияние на стоимость квартиры.

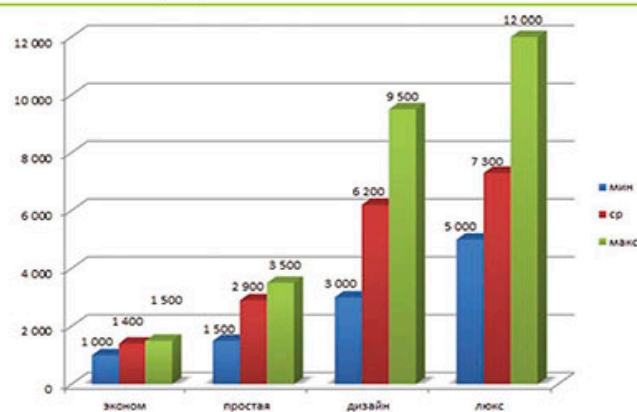


Диаграмма 1.14. Диапазон значений затрат на отделку помещений разного класса качества.

Таблица 1.16. Значение затрат на отделку помещений разного класса качества

Вид отделки	Среднее значение, %	Среднеквадратичное отклонение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Количество ответов на вопрос
эконом	1 400	177	1 000	1 500	13
простая	2 900	389	1 500	3 500	15
дизайн	6 200	1 966	3 000	9 500	15
люкс	7 300	3 036	5 000	12 000	15

Вид отделки оказывает существенно влияние на стоимость объекта. При этом сравнение проводилось по отношению к квартирам без отделки.

4. Площадь кухонь объекта оценки

Кухня при вопросе приобретения жилья во многом определяет комфорт для будущих жильцов. Разница малогабаритных хрущевских 5–6 метровых кухонь или кухни в 9–10 кв. м в домах иной типовой серии не может не повлиять на выбор клиента и, как следствие, на стоимость квартиры.

Поправка рассчитана в сравнении с объектами, имеющими площадь кухни менее 7 м² (т. е., как правило, это объекты старого жилого фонда с малогабаритными кухнями, в т. ч. хрущевки, малосемейки и т. д.).

Таблица 1.17. Поправка на различие в площади кухонь

Площадь кухонь	до 7 кв. м	от 7 до 11 кв. м	свыше 11 кв. м
до 7 кв. м	0	3,00	5,00
от 7 до 11 кв. м	-2,91	0	2,00
свыше 11 кв. м	-4,76	-1,96	0

Кухни – немаловажный элемент устройства быта, поэтому и влияние, оказываемое площадью кухни, достаточно велико – до 5 %.

Вывод:

Исследование рынка недвижимости является неотъемлемой частью работы каждого профессионального участника. Ежедневно сталкиваясь с теми или иными объектами, их характеристиками и ценами, риэлторы, оценщики, брокеры, аналитики, инвесторы, девелоперы и др. анализируют сложившуюся ситуацию. При этом представленные выше характеристики помогут скорректировать стоимость объекта, учитывая его индивидуальные особенности.

В Омске вдвое выросла цена за аренду жилья

www.omskrielt.com

Администрация объясняет рост цен за аренду муниципального жилья необходимостью капитального ремонта.

Об этом стало известно 9 декабря. После нового года базовая ставка для расчета платы за наем муниципального жилья для граждан составит 13 рублей 56 копеек за квадратный метр, сообщает пресс-служба мэрии. Напомним, что раньше эта цифра была вдвое меньше – 6 рублей 20 копеек.

Администрация объясняет, что связано это с формированием регионального фонда капремонта общего имущества, в который муниципалитет обязан направлять средства. Кроме того, раньше многие люди халатно относились к выплатам. Теперь, с повышением размера базовой ставки, их ответственность возрастает. Так, за 2013 год в мировые судебные участки было направлено 78 исковых заявлений о взыскании долгов по оплате за аренду. А всего за семь лет, по данным специалистов отдела приватизации и социального найма департамента жилищной политики, между муниципалитетом и нанимателями заключено свыше 36 тысяч договоров социального найма.

«Изменение оплаты для нанимателей, возможно, станет хорошим стимулом для приватизации квартиры», – считает директор Департамента жилищной политики администрации Омска Светлана Шенфельд.