

aroball
продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
СибАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



МИНИСТЕРСТВО
СИБИРИ



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Омск
август 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

I. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (август 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 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-июле 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
январь-июль	279 420	109,4	-	124 040	132,6	-

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-июле 2015 года введено в действие 3860 квартир общей площадью 279,4 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 938 квартир общей площадью 124,0 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 ноябрь 2014 г.- июль 2015 г.

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

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Ноябрь 2014	Декабрь 2014	Январь 2015	Февраль 2015	Март 2015	Апрель 2015	Май 2015	Июнь 2015	Июль 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	24 374	57 743	19 139	26 798	30 613	34 975	26 034	30 147	29 868
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	10 504	31 635	8 107	11 012	12 198	11 778	9 473	10 963	11 463
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	8 719	18 700	5 578	8 001	9 678	9 485	8 330	10 023	9 435
4	Общее кол-во записей об ипотеке	2 366	3 634	1 541	2 594	2 538	2 620	2 216	2 521	2 761

По итогам первых семи месяцев 2015 года можно сделать вывод о довольно ощутимом отставании темпов развития по сравнению с 2014 годом. Количество зарегистрированных прав на недвижимость сократилось по сравнению с прошлым годом на 8%, в то время как ипотечных сделок стало меньше на 27%.

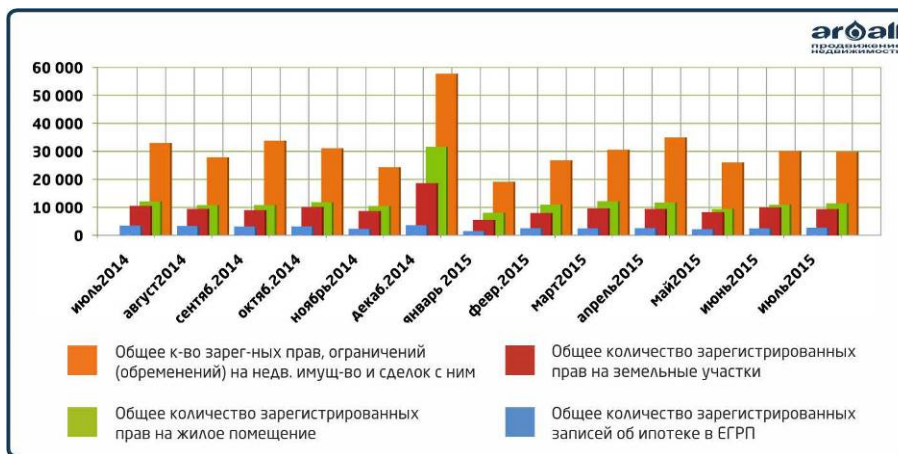


Диаграмма 1.

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

В 2015 году одной из мер государственной поддержки строительной и банковской сферы стали льготные условия ипотечного кредитования для приобретения объектов-новостроек по договору долевого участия в строящихся объектах. Ипотеку с господдержкой начали выдавать в апреле нынешнего года по ставке 13 % на максимальную сумму в 3 млн руб. Затем ставка по льготной ипотеке была снижена до 11,4–12 % в зависимости от банка.

По данным НГС.НОВОСТИ со ссылкой на представителей Сбербанка, ВТБ24 и Газпромбанка, сделки по льготной ипотеке, предполагающей покупку жилья в новостройках, совершили 605 омичей.

С апреля по август в Сбербанке ипотечный кредит оформили 350 человек на сумму около 430 млн руб. В ВТБ24 за этот же период было выдано 202 кредита на общую сумму 261 млн руб. В омском филиале Газпромбанка сообщили, что ипотечный кредит с господдержкой оформили 53 клиента на сумму 88 млн руб.

По данным коллекторского агентства «Секвойя кредит консолидейшн» на 1 августа, в Омской области снизились объемы ипотечного кредитования, а просроченная задолженность по ипотеке выросла.

По данным отделения по Омской области Сибирского главного управления Центрального банка РФ, по состоянию на 1 июля 2015 года задолженность по ипотечным кредитам в регионе составляла 39,4 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года задолженность выросла на 4,1 млрд руб. (11,6 %), за 6 месяцев 2015 года — на 300 млн руб. (0,8 %). Просроченная задолженность по ипотеке в первом полугодии увеличилась на 3 млн руб. до 512 млн руб. Отметим, что средняя стоимость ипотеки в банках Омской области (14,4 %) выше, чем в России (14 %). За 6 месяцев 2015 года жителям Омской области выдано 3595 ипотечных займов на общую сумму 4,7 млрд руб. Средняя сумма ипотечного кредита за полгода снизилась с 1,4 до 1,3 млн руб. Средний срок, на который жители региона оформляют кредит, также уменьшился по сравнению с первым полугодием 2014 года с 15,8 до 15 лет.



**Горюнов В.В., президент
НП Омский союз иэкторов,
директор АН «Миран»**

Ситуация на рынке недвижимости в настоящий момент довольно спорная. Активности добавляет, пожалуй, лишь валютная лихорадка и принятые меры государственной поддержки для ипотечных программ на приобретение новостроек. Других существенных факторов, способствующих движению в настоящий момент не отмечается.

Внутренние финансовые резервы у населения в основном иссякли, что не позволяет осуществлять возможные улучшения жилищных условий (приобретения нового жилья или увеличения имеющихся квадратов). Уже "ввязавшиеся" в ипотеку собственники с учетом текущего уровня инфляции, роста цен на товары и услуги и снижения стабильности на рынке труда, в том числе в части заработных плат, вряд ли смогут быстро рассчитаться с полученными займами и думать о дальнейшем расширении, если не произойдет существенного изменения на рынке ипотеки, например снижения ставок с возможностью рефинансирования прошлых займов. С точки зрения строительной отрасли, застройщики сегодня выступают с инициативой о снижении ставок по ипотеке под залог строящегося жилья до 7%, что может стать хорошим двигателем как стройки, так и банковского сектора в части ипотечного кредитования

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 98 152 оферты. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 14 515 оферт о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам августа 2015 года показал объем в 4 198 оферт, а вторичный рынок достиг уровня в 10 317 шт.

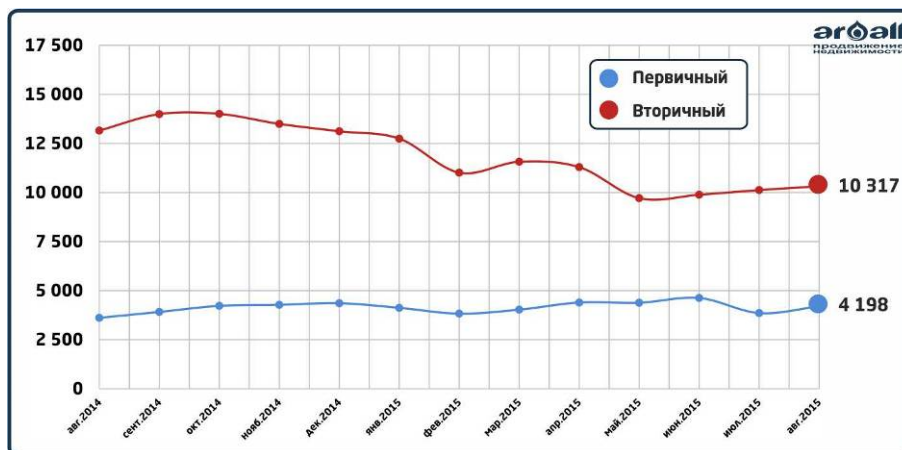


График 1.

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

Таблица 3.

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

Месяц	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15
Первичный	3 916	4 225	4 279	4 360	4 125	3 829	4 032	4 395	4 384	4 627	3 858	4 198
Вторичный	13 978	13 979	13 496	13 121	12 746	11 007	11 568	11 294	9 712	9 888	10 126	10 317
В т.ч. 1-комн.кв.	3 891	3 895	3 792	3 637	3 473	3 016	3 293	3 322	2 752	2 870	3 020	3 042
В т.ч. 2-комн.кв.	4 904	4 820	4 695	4 532	4 330	3 749	3 917	3 898	3 474	3 537	3 567	3 669
Количество агентств в исследовании	557	541	519	556	422	428	476	433	400	375	357	336

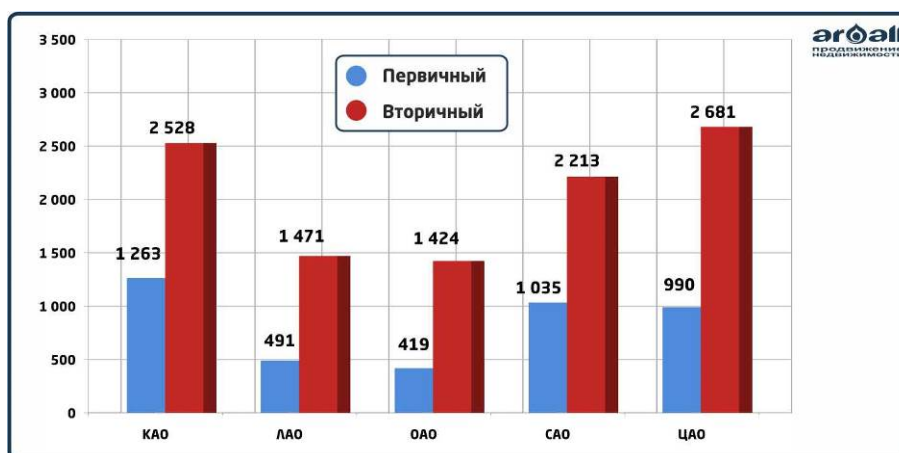


Диаграмма 1.

Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во оферт, 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 – 1 263 шт. (30,1% всего рынка), 24,7% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Советском АО. В Центральном округе – 23,6% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 11,7% и 10,0%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 2 681 шт. (26,0 % рынка), опередив Кировский АО с 2 528 объектами (24,5% рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 21,5%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (14,3% и 13,8% 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**.

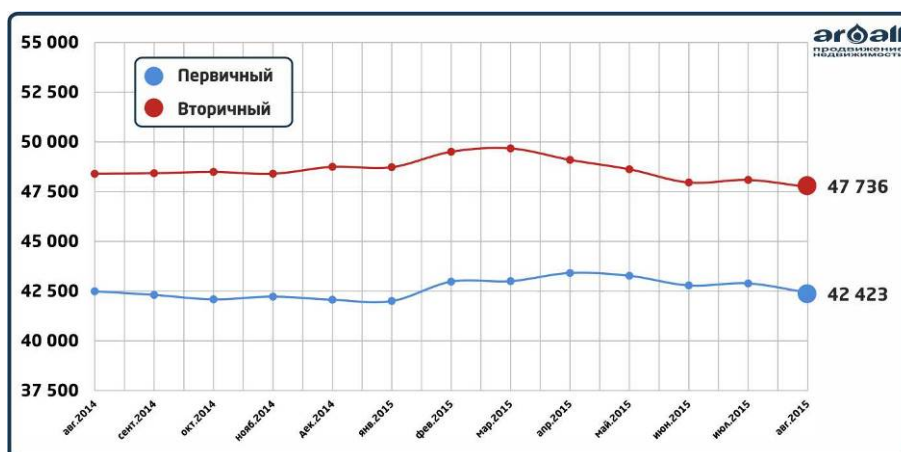


График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 4.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15	февр.15	мар.15	апр.15	май.15	июнь.15	июль.15	авг.15
Первичный	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423
Вторичный	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736

По итогам августа было отмечено снижение средней цены 1 кв.м как на первичном рынке, так и на вторичном рынке. На первичном рынке – минус 467 руб./кв.м (-1,1% к цене июля), вторичка снизилась на 354 рубля за 1 квадрат – минус 0,7% к цене июля.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

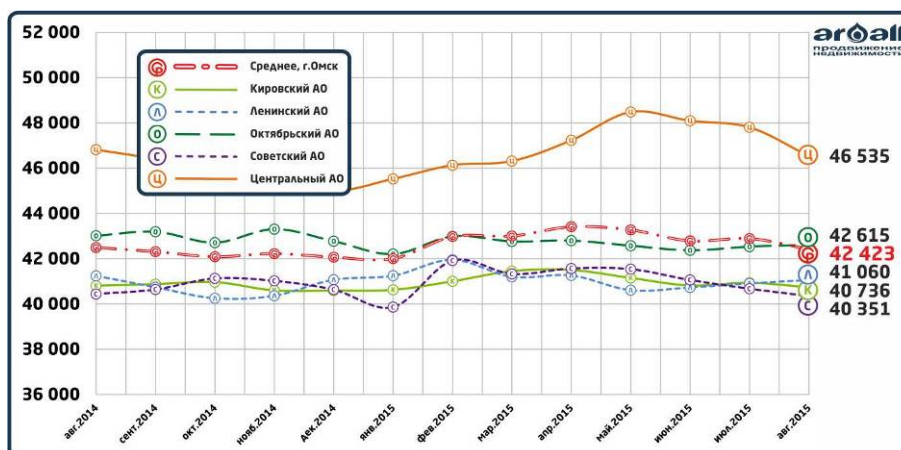


График 3.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска (руб./кв. м)

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

Месяц	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15
город Омск	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423
КАО	40 878	40 965	40 600	40 593	40 625	41 002	41 451	41 500	41 150	40 818	40 936	40 736
ЛАО	40 741	40 251	40 364	41 071	41 248	41 952	41 199	41 261	40 609	40 730	40 909	41 060
ОАО	43 192	42 711	43 307	42 775	42 205	42 990	42 766	42 800	42 575	42 373	42 534	42 615
САО	40 641	41 130	41 021	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568	41 539	41 060	40 673	40 351
ЦАО	46 360	45 413	45 634	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234	48 484	48 097	47 805	46 535

Динамика изменения цены на рынке в августе неоднозначно отразилась на округах города. В Октябрьском и Ленинском округе средняя цена 1 кв.м выросла, правда незначительно (на 81 руб./кв.м (0,2%) и на 151 руб./кв.м (0,4%) соответственно). В остальных округах динамика отрицательная: в Кировском АО снижение стоимости произошло на 200 руб./кв.м (-0,5%), в Советском округе на 322 руб./кв.м (-0,8%), в Центральном округе на 1 270 руб./кв.м (-2,7%).

Таблица 6.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (август 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	Июль 2015	Июль 2015		
город Омск	42 067	42 890	42 423	-1,1	0,8
Кировский	40 593	40 936	40 736	-0,5	0,4
Ленинский	41 071	40 909	41 060	0,4	0,0
Октябрьский	42 775	42 534	42 615	0,2	-0,4
Советский	40 632	40 673	40 351	-0,8	-0,7
Центральный	45 007	47 805	46 535	-2,7	3,4

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, август 2015 г.

42,8% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв.м) составляет 42 907 руб./кв.м. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,0% всего рынка. Пятую часть рынка (19,4%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 1,8%.



Диаграмма 4.

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, август 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.

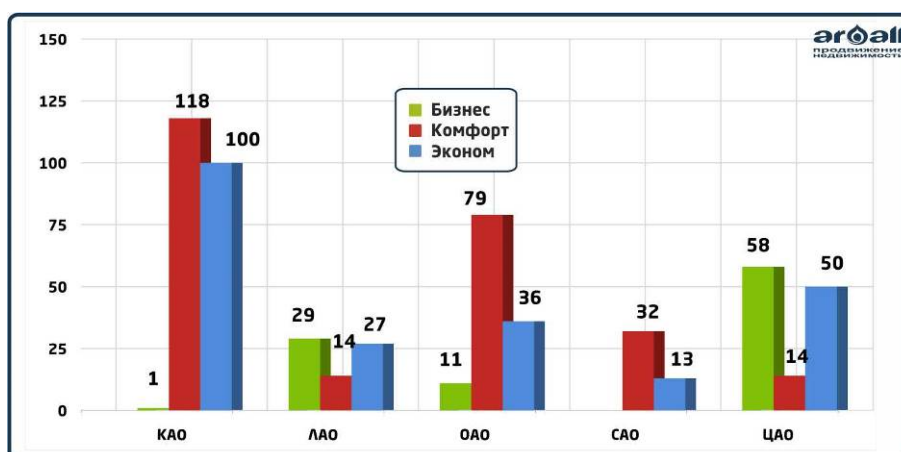


Диаграмма 5. Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), август 2015 г.

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 17,8 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 51 125 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 40,6% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 38 407 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 41,5%, а средняя цена «квадрата» - 43 069 руб./кв. м.



Строительство многоквартирных жилых домов на сегодняшний день в г. Омске ведется в рамках ранее заявленных проектов. Новые площадки, к сожалению, не появляются в открытых источниках. В ближайшее время такая тенденция может привести к снижению объемов предлагаемых на продажу новостроек и созданию дефицита на рынке. При условии что строительный и банковский сектор активно поддерживаются сейчас льготными условиями ипотечного кредитования, условие недостаточного количества объектов-предложений на рынке может стать существенным камнем преткновения для потенциальных покупателей

**Зыкова А.И., сертифицированный аналитик
рынка недвижимости (САКРН)**

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

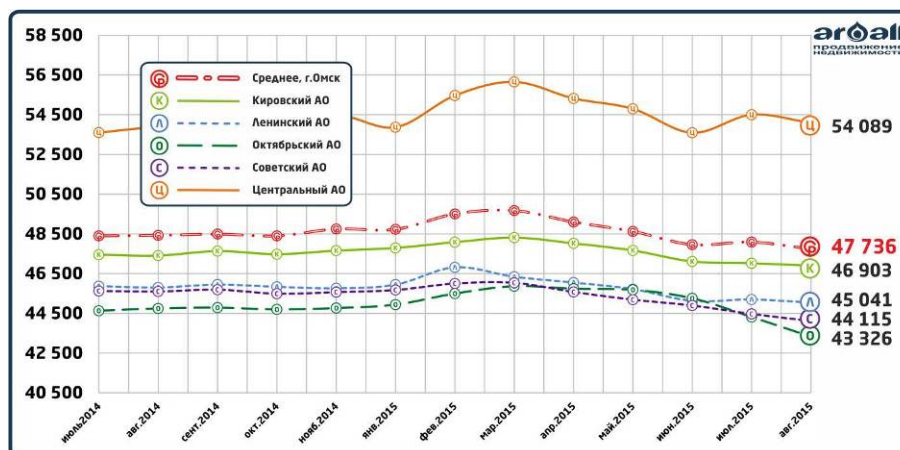


График 4.

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

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

Месяц	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	январ.15	февр.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15
город Омск	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736
КАО	47 409	47 635	47 480	47 659	47 794	48 085	48 312	48 024	47 666	47 113	47 023	46 903
ЛАО	45 805	45 947	45 837	45 761	45 946	46 818	46 343	46 049	45 722	45 132	45 198	45 041
ОАО	44 749	44 788	44 703	44 767	44 943	45 498	45 868	45 742	45 685	45 258	44 317	43 326
САО	45 604	45 692	45 493	45 568	45 677	46 001	46 036	45 577	45 190	44 896	44 471	44 115
ЦАО	53 866	53 707	53 753	54 480	53 872	55 468	56 154	55 324	54 796	53 592	54 501	54 089

По итогам августа 2015 года во всех пяти округах отмечено снижение средней удельной цены. В Кировском округе в среднем квадрат подешевел на 120 рублей (0,3%), в Ленинском АО на 157 руб./кв.м (0,3%), в Советском АО на 357 руб./кв.м (0,8%), в Центральном АО на 412 руб./кв.м (0,8%), а самое большое снижение отмечено в Октябрьском АО – на 991 руб./кв.м. (2,2%).

Таблица 8.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (август 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	Июль 2015	Август 2015		
город Омск	48 748	48 090	47 736	-0,7	-2,1
Кировский	47 659	47 023	46 903	-0,3	-1,6
Ленинский	45 761	45 198	45 041	-0,3	-1,6
Октябрьский	44 767	44 317	43 326	-2,2	-3,2
Советский	45 568	44 471	44 115	-0,8	-3,2
Центральный	54 480	54 501	54 089	-0,8	-0,7

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, август 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 – 29,5%, 35,6%, 29,8% 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».

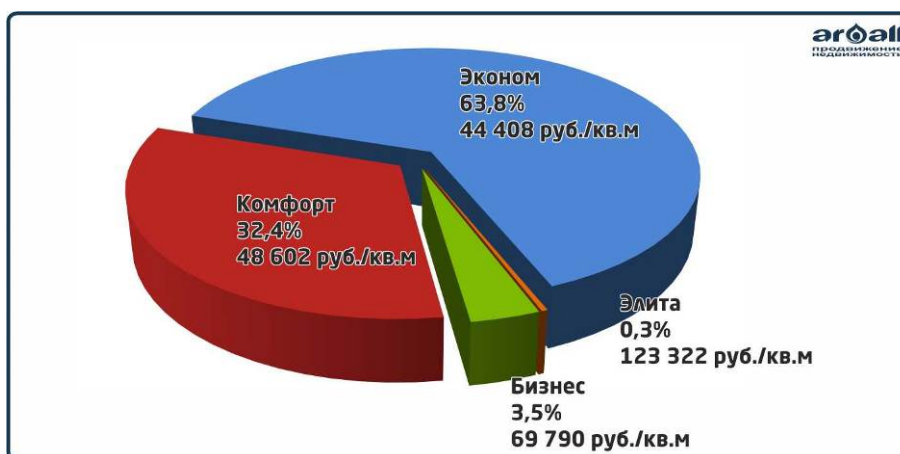


Диаграмма 7. Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2015 г.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,3% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 123 322 рубля за квадратный метр. Класс «бизнес» занимает 3,5% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам августа – 69 790 рублей. Класс «комфорт» занимает чуть менее трети всего рынка – 32,4% со средней ценой 48 602 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки домами с малогабаритными квартирами морфотипа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» – 63,8%. При этом цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 44 408 руб./кв. м.

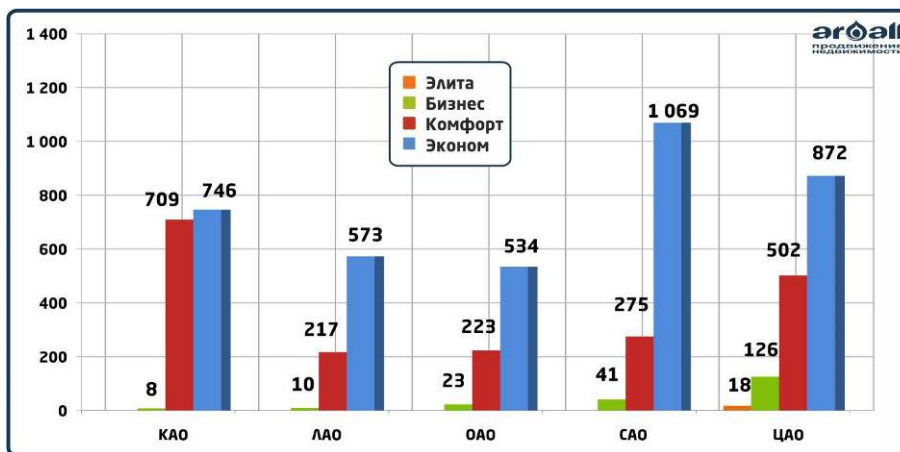


Диаграмма 8. Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), август 2015 г.

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.



Репин М.А.,
сертифицированный
аналитик рынка
недвижимости,
директор ООО
«ОМЭКС»

На процессы ценообразования на рынке жилой недвижимости максимальное влияние в 2015 г. оказывали внешние экономические и политические процессы, волатильность на валютном рынке и внешнеполитическая нестабильность. Наш регион всегда был стабильным по ключевым параметрам, не опережая существенно соседние регионы в развитии, в связи с чем в кризис также остается на средних позициях, показывая несильное падение на рынке. Особых потрясений в этот кризис мы не ожидаем. Детально изучая пятилетние прогнозы негативного развития (падения и стагнации рынка недвижимости) главного аналитика РГР Стерника Г.М. (<http://realty.rbc.ru/articles/31/08/2015/562949996902366.shtml>), можно отметить, что и здесь Омск будет не главным падающим рынком. Однако, без внутрирегиональных драйверов, способствующих развитию рынка, экономического роста ожидать в ближайшее время не приходится. Как и в кризис 2008 г, развитие рынка недвижимости может начаться только от внешних прогосударственных факторов, таких как:

1. Целевые социальные программы на строительство жилья для работников бюджетной сферы, переселенцев, сирот, ветеранов и пр.
2. Субсидирование ставок по ипотечным кредитам, более активная деятельность АИЖК, целевое финансирование строительного комплекса.

Возможно также развитие целевых корпоративных программ госкорпораций, как возможных заказчиков для строительства жилых объектов. Отдельное внимание хотелось бы уделить созданию благоприятных условий для строительства индивидуального жилья, в особенности хозяйственным способом (самими будущими собственниками). Именно этот сектор в прошлый кризис оказался самым устойчивым и способствовал росту показателей по вводу жилья. Считаю данное направление и в настоящий момент самым перспективным и важным

II. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.

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.

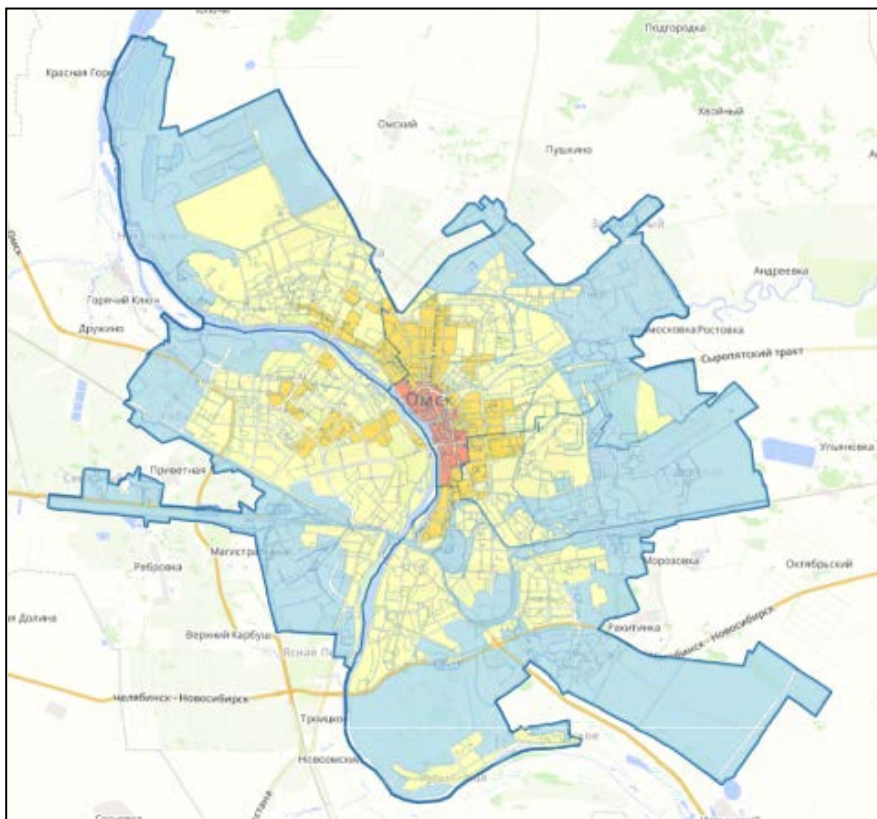


Схема 2. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

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 независимо от расположения внутри округов.

Таблица 9.

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	42 423	-	50 992	43 570	39 239
Высокой ценности	45 583	-	-	45 523	-
Повышенной ценности	47 554	-	47 592	42 424	48 818
Средней ценности	43 149	-	58 479	42 513	38 696
Низкой ценности	46 120	-	-	40 652	47 502
Вторичный рынок					
г. Омск	47 736	124 777	68 960	48 660	44 557
Высокой ценности	70 531	150 114	73 826	60 107	61 229
Повышенной ценности	53 624	105 608	68 782	54 002	47 903
Средней ценности	45 104	-	60 654	47 228	43 091
Низкой ценности	38 109	-	-	38 950	37 846

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