

aroball

продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



РСО
Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Экономическое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



Кластер
СИБИРИ



Открытое акционерное общество
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Омск
июль 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ Портал недвижимости Недвижимость Новый Город55 APPRAISER.RU ОЦЕНЩИК.РУ



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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (июль 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 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-июне 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 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
январь-июнь	224 940	97,0	-	110 359	134,1	-

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-июне 2015 года введено в действие 3060 квартир общей площадью 224,9 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 844 квартиры общей площадью 110,4 тыс. кв. метров.

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав не недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д.). В **Таблице 2** представлены данные за октябрь 2014 г. - июнь 2015 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за октябрь 2014–июнь 2015 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Октябрь 2014	Ноябрь 2014	Декабрь 2014	Январь 2015	Февраль 2015	Март 2015	Апрель 2015	Май 2015	Июнь 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	31 112	24 374	57 743	19 139	26 798	30 613	34 975	26 034	30 147
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	11 865	10 504	31 635	8 107	11 012	12 198	11 778	9 473	10 963
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	10 200	8 719	18 700	5 578	8 001	9 678	9 485	8 330	10 023
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 227	2 366	3 634	1 541	2 594	2 538	2 620	2 216	2 521

Опубликованные данные о количестве зарегистрированных сделок и переходов прав на недвижимость в первом полугодии 2015 года говорит о снижении по сравнению с первым полугодием 2014 года на 9%. При этом количество ипотечных сделок снизилось на 28%. Анализируя ситуацию на рынке ипотечного кредитования, основной причиной падения показателей можно назвать повышение ставок по кредитам, требований к первоначальному взносу и лично к заемщику, а также снижение стабильности на рынке труда.



Диаграмма 1.

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

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Новый адрес» (группа изданий «ПРОСПЕКТ») и «Недвижимость» (издатель ООО «ОМСКРИЭЛТ.КОМ.-НЕДВИЖИМОСТЬ») и интернет-порталами www.omskrielt.com, www.ngs55.ru, www.mlsn.ru. Общее количество охваченной информации в июле составляет 79 330 оферты. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 13 984 оферты о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам июля 2015 года показал объем в 3 858 оферт, а вторичный рынок достиг уровня в 10 126 шт.

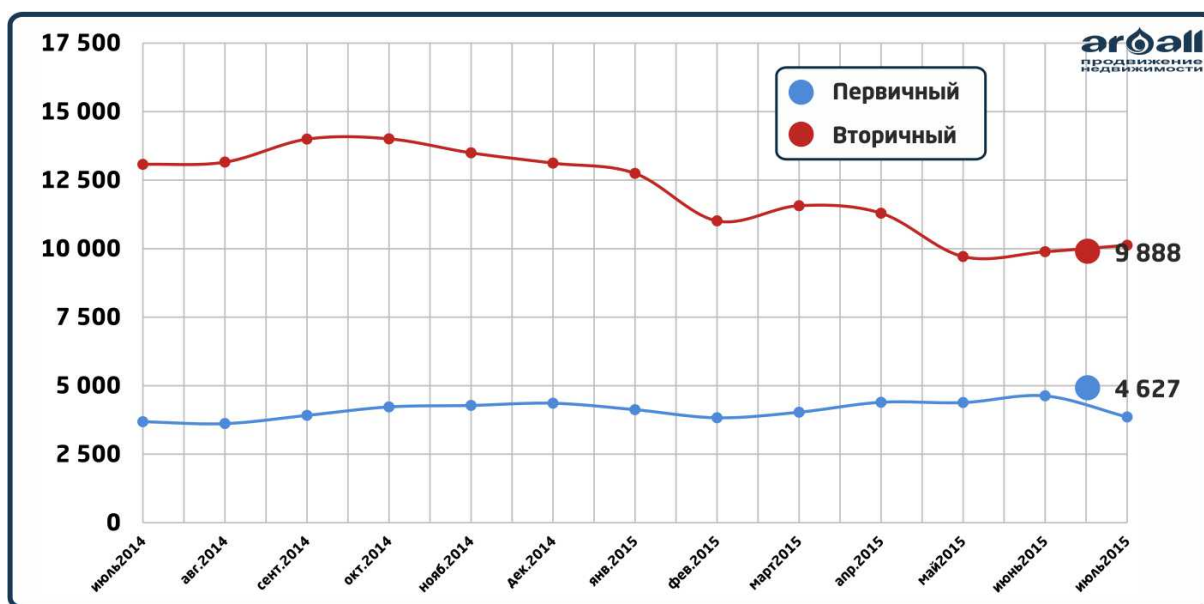


График 1.

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

Таблица 3.
Динамика ежемесячного количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Месяц	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январ.15	февр.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15
Первичный	3 616	3 916	4 225	4 279	4 360	4 125	3 829	4 032	4 395	4 384	4 627	3 858
Вторичный	13 136	13 978	13 979	13 496	13 121	12 746	11 007	11 568	11 294	9 712	9 888	10 126
В т.ч. 1-комн.кв.	3 686	3 891	3 895	3 792	3 637	3 473	3 016	3 293	3 322	2 752	2 870	3 020
В т.ч. 2-комн.кв.	4 578	4 904	4 820	4 695	4 532	4 330	3 749	3 917	3 898	3 474	3 537	3 567
Количество агентств в исследовании	540	557	541	519	556	422	428	476	433	400	375	357


Диаграмма 1.
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

На **Диаграмме 1** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 231 шт. (31,9% всего рынка), 24,0% 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 11,3% и 10,5%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 2 612 шт. (25,8 % рынка), опередив Кировский АО с 2 536 объектами (25,0% рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 21,5%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (14,1% и 13,6% 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**.

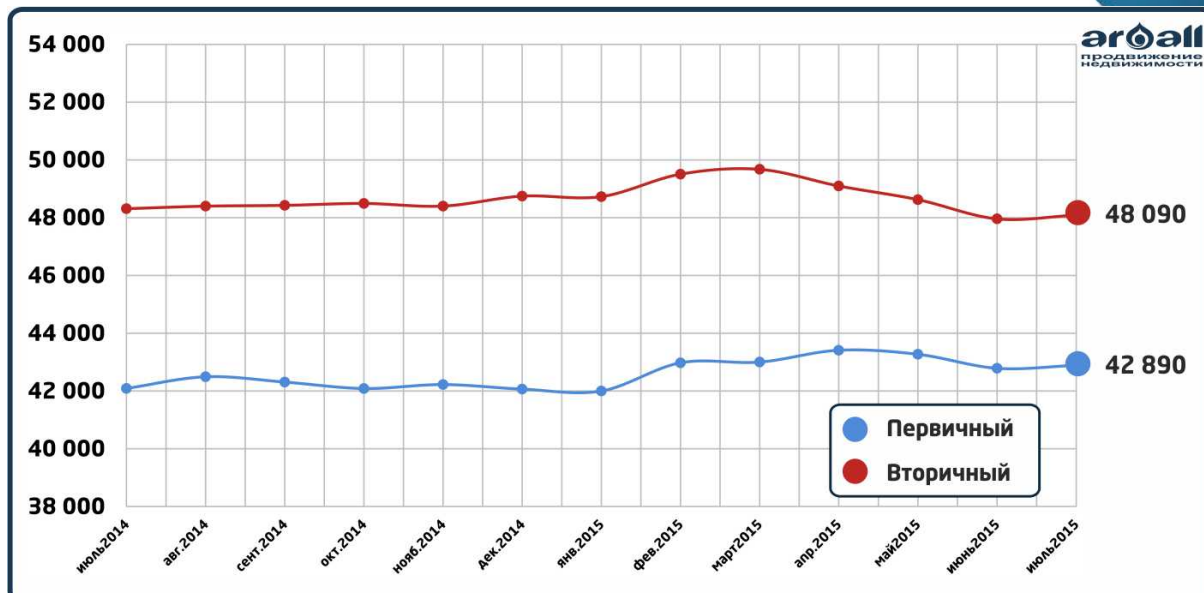


График 2.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

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

Месяц	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15
Первичный	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890
Вторичный	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090

По итогам июля было отмечено небольшое повышение цены 1 кв.м как на первичном рынке, так и на вторичном рынке. На первичном рынке – плюс 103 руб./кв.м. (+0,2% к цене июля), вторичка выросла на 130 рублей за 1 квадрат – плюс 0,3% к цене июля.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

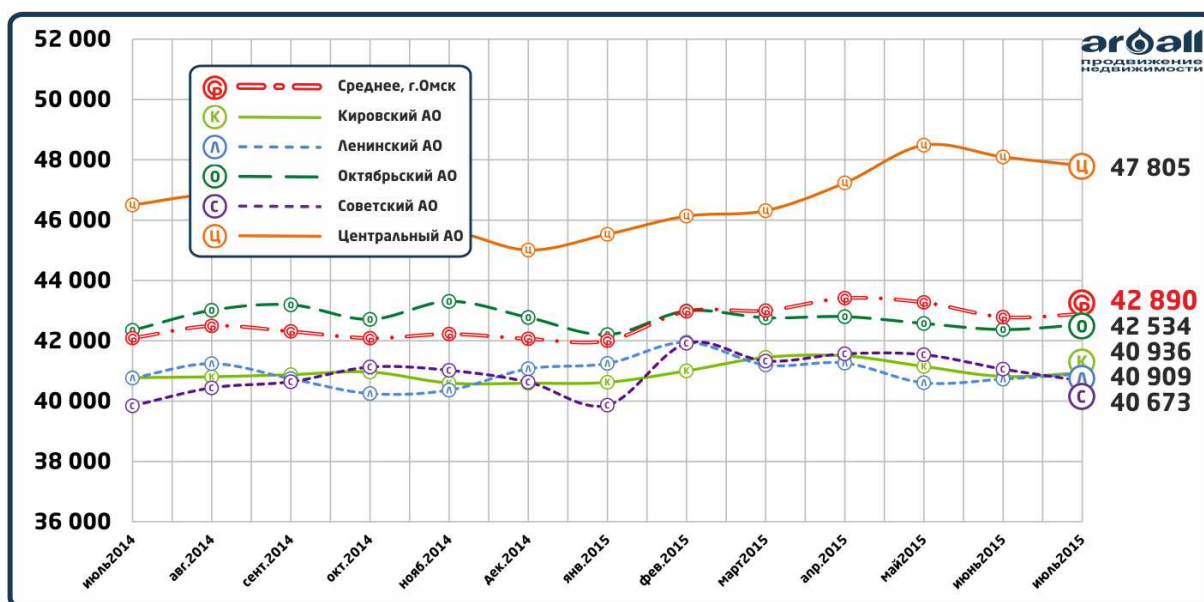


График 3.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска (руб./кв. м)

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

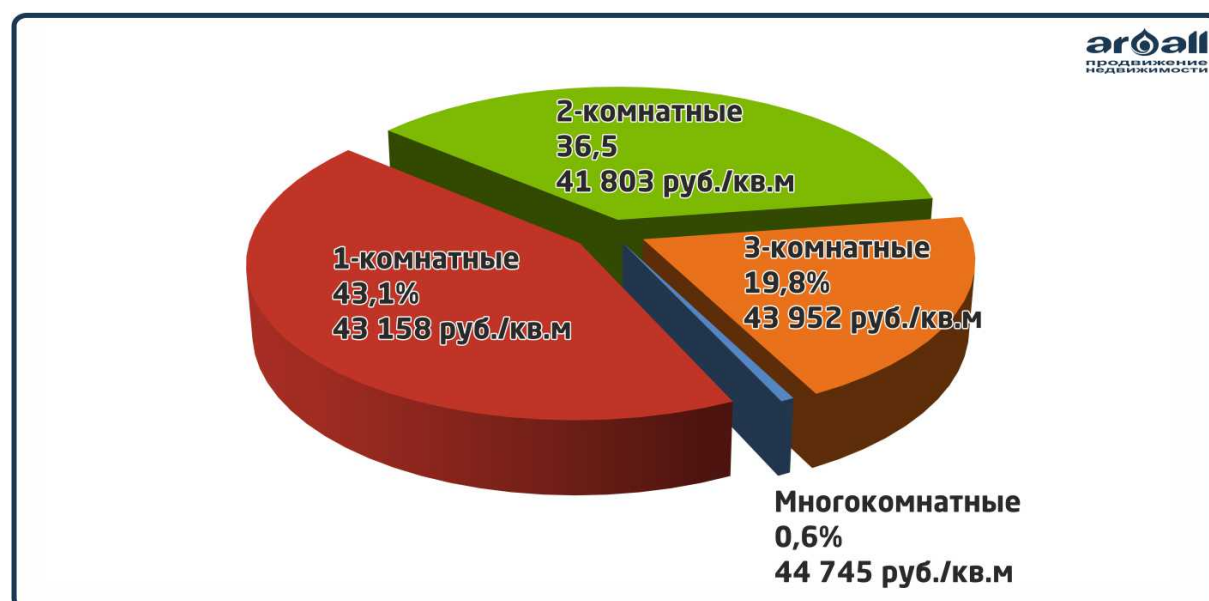
Месяц	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июнь.15	июль.15
город Омск	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890
КАО	40 807	40 878	40 965	40 600	40 593	40 625	41 002	41 451	41 500	41 150	40 818	40 936
ЛАО	41 242	40 741	40 251	40 364	41 071	41 248	41 952	41 199	41 261	40 609	40 730	40 909
ОАО	43 012	43 192	42 711	43 307	42 775	42 205	42 990	42 766	42 800	42 575	42 373	42 534
САО	40 441	40 641	41 130	41 021	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568	41 539	41 060	40 673
ЦАО	46 822	46 360	45 413	45 634	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234	48 484	48 097	47 805

Динамика изменения цены на рынке в июле неоднозначно отразилась на округах города. В Кировском и Ленинском округе средняя цена 1 кв.м. выросла (на 118 руб./кв.м.(+0,3%) и на 179 руб./кв.м. (+0,4%) соответственно). В остальных округах динамика отрицательная: в Октябрьском АО снижение стоимости произошло на 41 руб./кв.м. (-0,1%), в Центральном округе на 292 руб./кв.м. (-0,6%), в Советском округе на 387 руб./кв.м (-0,9%).

Таблица 6.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (июль 2015 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цены	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2015 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2014	Июнь 2015	Июль 2015		
город Омск	42 067	42 787	42 890	0,2	2,0
Кировский	40 593	40 818	40 936	0,3	0,8
Ленинский	41 071	40 730	40 909	0,4	-0,4
Октябрьский	42 775	42 373	42 534	0,4	-0,6
Советский	40 632	41 060	40 673	-0,9	0,1
Центральный	45 007	48 097	47 805	-0,6	6,2

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


Диаграмма 3.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, июль 2015 г.

43,1% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв.м) составляет 43 158 руб./кв.м, Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,5% всего рынка. Пятую часть рынка (19,8%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 0,6%. Исследование строящихся многоквартирных домов говорит о том, что застройщики все чаще отказываются от крупномасштабных квартир в пользу наиболее востребованных одно- и двухкомнатных.

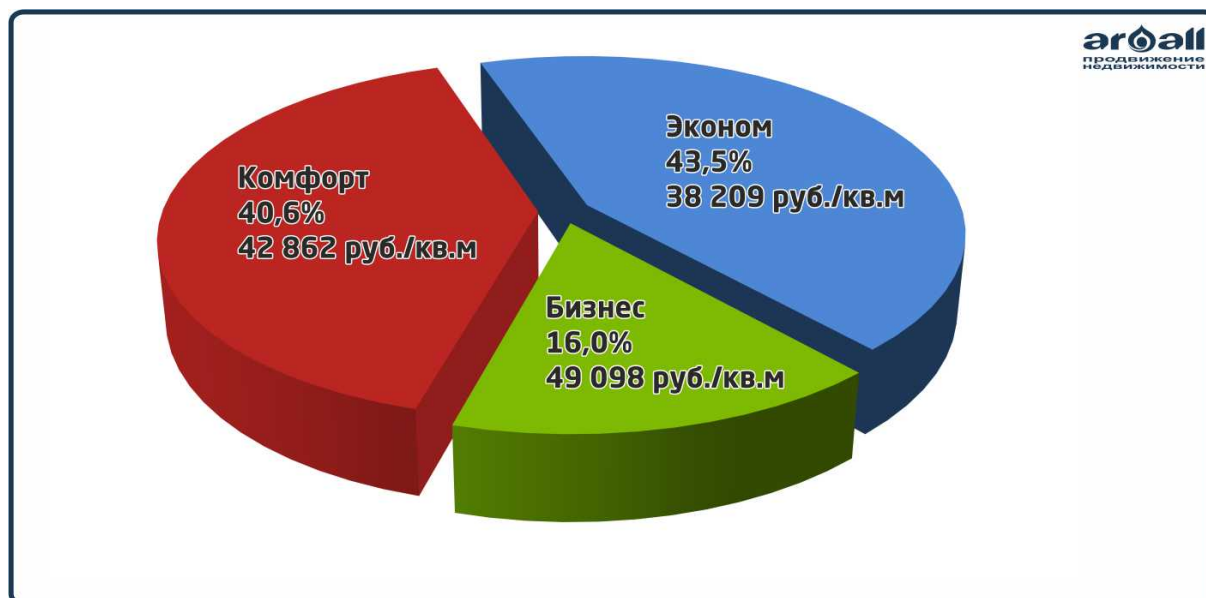


Диаграмма 4.

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

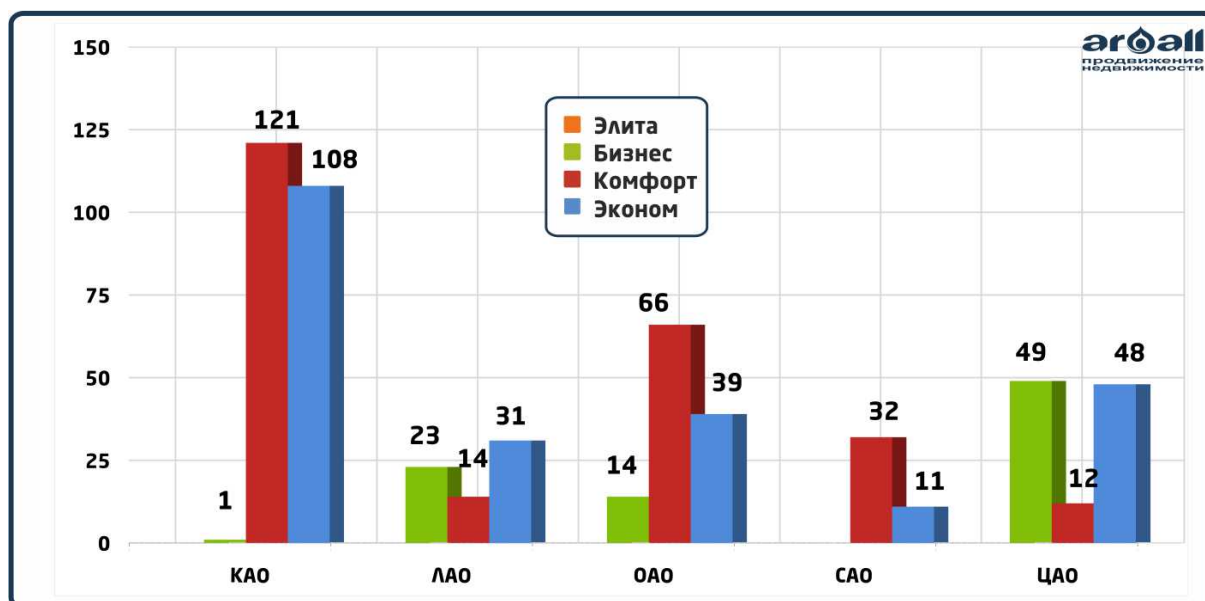


Диаграмма 5.

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

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 19,0 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 49 098 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 43,5% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 38 209 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 40,6%, а средняя цена «квadrата» - 42 862 руб./кв. м.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

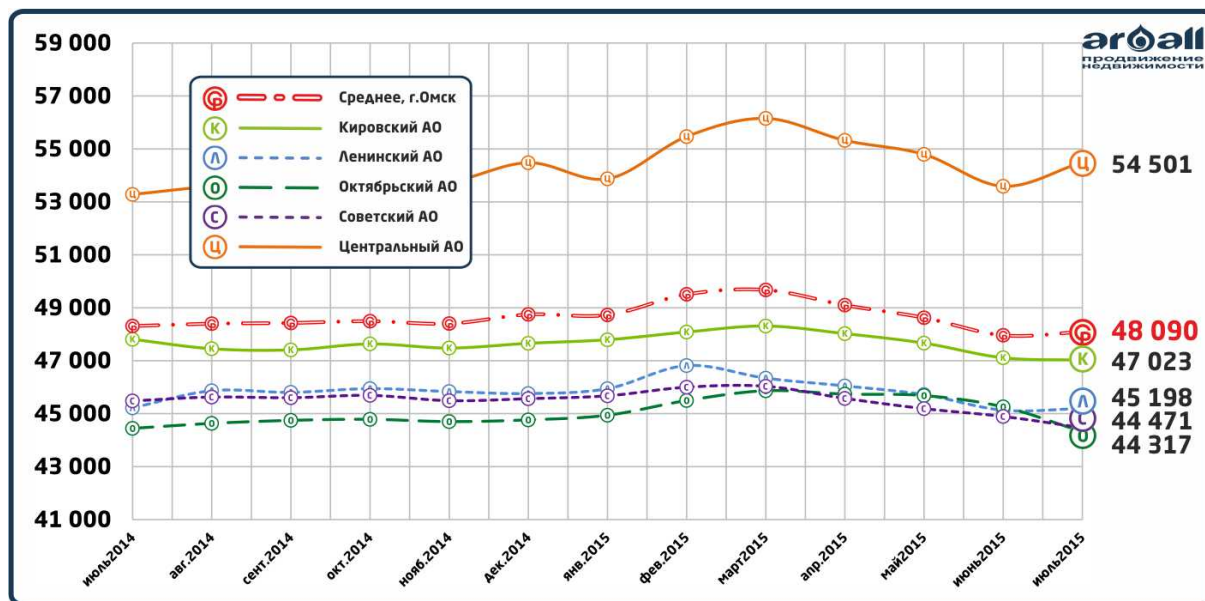


График 4.

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	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июнь.15	июль.15
город Омск	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090
КАО	47 454	47 409	47 635	47 480	47 659	47 794	48 085	48 312	48 024	47 666	47 113	47 023
ЛАО	45 868	45 805	45 947	45 837	45 761	45 946	46 818	46 343	46 049	45 722	45 132	45 198
ОАО	44 635	44 749	44 788	44 703	44 767	44 943	45 498	45 868	45 742	45 685	45 258	44 317
САО	45 629	45 604	45 692	45 493	45 568	45 677	46 001	46 036	45 577	45 190	44 896	44 471
ЦАО	53 600	53 866	53 707	53 753	54 480	53 872	55 468	56 154	55 324	54 796	53 592	54 501

По итогам июля 2015 года в трех из пяти округах отмечено снижение средней удельной цены. В Кировском округе в среднем квадрат подешевел на 90 рублей (0,2%), в Советском АО на 425 руб./кв.м. (0,9%), в Октябрьском АО на 941 руб./кв.м. (2,1%, что является самым существенным изменением цены на рынке в июле). Ленинский и Центральный округа «приросли» в цене: в Советском прирост составил +66 руб./кв.м. (0,1%), а в Центральном значительно больше – плюс 909 руб./кв.м. (1,7%).

Таблица 8.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (июль 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	Июнь 2015	Июль 2015		
город Омск	48 748	47 960	48 090	0,3	-1,3
Кировский	47 659	47 113	47 023	-0,2	-1,3
Ленинский	45 761	45 132	45 198	0,1	-1,2
Октябрьский	44 767	45 258	44 317	-2,1	-1,0
Советский	45 568	44 896	44 471	-0,9	-2,4
Центральный	54 480	53 592	54 501	1,7	0,0

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, июль 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 – 29,8%, 35,2%, 29,9% 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».

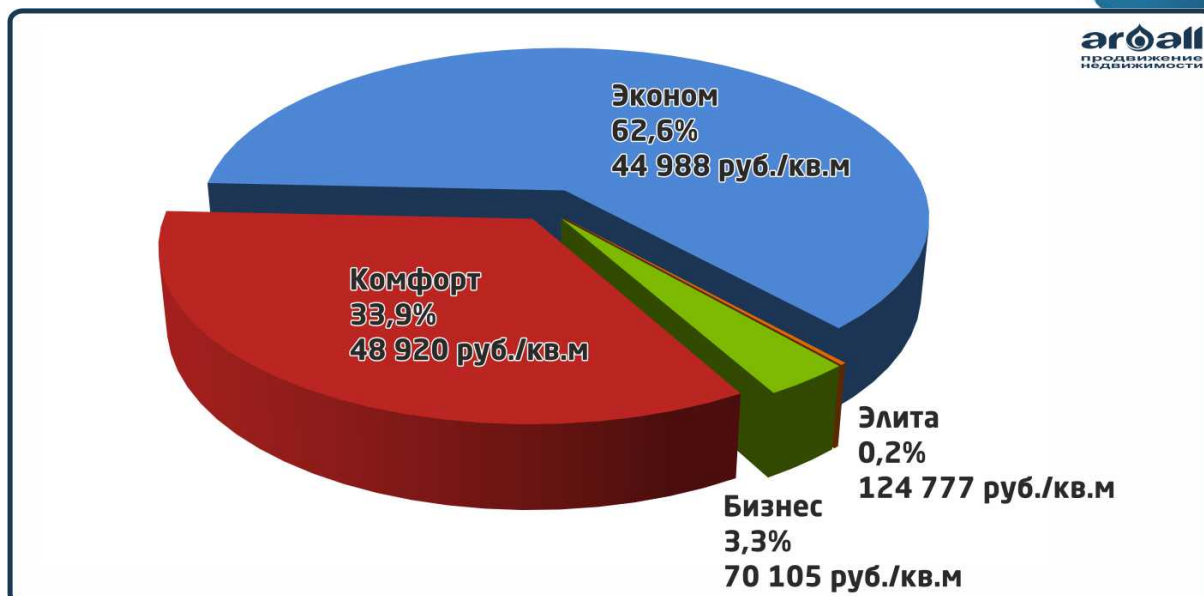


Диаграмма 7.

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

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,2% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 124 777 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,3% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам июля – 70 105 рублей. Класс «комфорт» занимает более трети рынка – 33,9% со средней ценой 48 920 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» – 62,6% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 44 988 руб./кв. м.

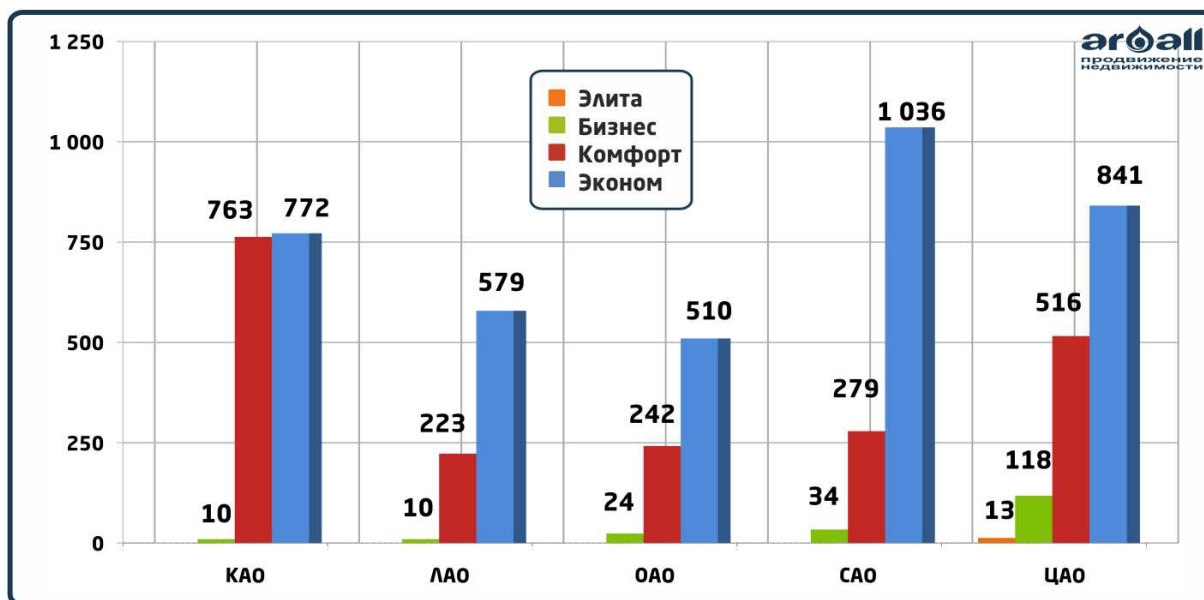


Диаграмма 8.

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

На **Диаграмме 8** представлено соотношение объемов рынка в зависимости от класса качества жилья в распределении по административным округам г. Омска. Наибольшая концентрация домов класса «эконом» представлена в Советском АО, активно застраиваемом «хрущевками» и «сталинками», а также в Центральном АО, который является самым большим по площади округом

города и обладает самым большим жилищным фондом г. Омска. Наибольшее количество квартир класса «эконом» представлено в Кировском АО, что обусловлено тем фактом, что Левобережье активно застраивалось в постперестроечный период и продолжает застраиваться по сей день. Квартиры в новых домах гораздо более просторные и комфортные для проживания, нежели объекты класса «социал». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположены и все объекты класса «элита»

.При распределении объектов по округам города, эксперты сходятся во мнении, что такой сегментации недостаточно для проведения качественного анализа.

Классическая сегментация для проведения качественного анализа для рынка недвижимости строится двумя основными шагами. Путем ценового зонирования с пространственным разделением рассматриваемой территории на различные зоны со схожим экономическим потенциалом и параллельным путем параметрического распределения объектов по типам и классам качества.

ВЫВОД:

На протяжении первого полугодия 2015 года мы наблюдали довольно плавное, но все же снижение цен на рынке. Благодаря определенным мерам государственной поддержки на сегодняшний день происходит снижение ставок ипотечного кредитования, что в свою очередь положительно влияет на развитие рынка. Опубликованные данные о количестве зарегистрированных сделок и переходов прав на недвижимость в первом полугодии 2015 года говорит о снижении показателей по сравнению с первым полугодием 2014 года на 9%. При этом количество ипотечных сделок снизилось на 28%.

Тем не менее, определенное оживление наступает уже сейчас. Результаты официальной статистики отразят его в ближайшие пару-тройку месяцев, когда сделки будут завершены.

В июле 2015 года цены хоть и немного, но «качнулись» вверх. И одной из причин такого изменения как раз таки становится небольшое оживление рынка, увеличение активности участников.

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.

Алгоритм практического внедрения методологии ценового зонирования:

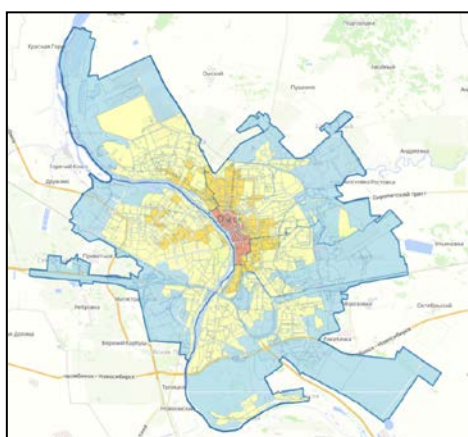


Схема 2. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

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, (июль 2015 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	42 890	-	49 098	42 862	38 209
Высокой ценности	45 955	-	-	45 955	-
Повышенной ценности	45 720	-	45 632	44 891	48 834
Средней ценности	42 351	-	58 024	42 821	38 645
Низкой ценности	44 809	-	-	40 652	46 317
Вторичный рынок					
г.Омск	48 090	124 777	70 105	48 920	44 988
Высокой ценности	72 097	187 043	73 422	59 581	60 568
Повышенной ценности	53 893	83 664	69 755	54 608	48 878
Средней ценности	45 565	-	64 357	47 585	43 559
Низкой ценности	38 951	-	-	39 685	38 657

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