



**areall**



**РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**  
**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ**



В оформлении отчета использованы фотографии А.Кудрявцева



**г. Омск**  
**Декабрь,**  
**2011 г.**

## Рынок жилой недвижимости города Омска за декабрь 2011 года

Омская область расположена в географическом центре Российской Федерации, Сибирском федеральном округе, граничит на западе и севере с Тюменской областью, на востоке – с Томской и Новосибирской областями, на юге и юго-западе – с Казахстаном. Область состоит из 32 районов и занимает площадь 141,1 тыс. кв.км. По данным Всероссийской переписи населения 2010 г. Омская область заняла 25-е место среди субъектов Российской Федерации. Сейчас на территории региона проживает 1 976 345 человек. Численность городского населения Омской области составила 1 412 799 человек (71,5%), сельского – 563 546 человек (28,5%). Численность постоянного населения в городе Омске составляет 1 млн. 154 тыс. человек. В Омске проживает 58,4% всего населения региона и 81,7% его городского населения. По численности населения Омск занимает седьмое место среди тринадцати городов «миллионеров» Российской Федерации.

Город Омск – административный центр области, основан в 1716 г. Площадь города – 567 кв.км. Территория города разделена на 5 административных округов: Центральный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский. Омск – крупный транспортный узел, промышленный, научный и культурный центр. Сложившаяся структура экономики города определяет его как центр обрабатывающей промышленности, основу которой составляют предприятия топливно-энергетических отраслей, химической и нефтехимической промышленности, машиностроения, пищевой промышленности. В Омске широко представлены финансовые институты, действуют филиалы крупнейших российских банков, а также брокерские, лизинговые и факторинговые компании. К концу 2010 г. в Омске зарегистрировано более 72 тыс. субъектов малого и среднего бизнеса, численность занятых в которых превышает 165 тыс. человек.

Состояние регионального рынка недвижимости Омской области обусловлено сочетанием ряда факторов, а также их изменением во времени в разных направлениях. Это, прежде всего, социально-экономическая ситуация на макро и микро уровне, политика федеральных и региональных властей в сфере жилищного строительства, политика ведущих банков и рыночная стратегия профессиональных участников рынка. Самое непосредственное влияние на уровень цен недвижимости оказывают такие социально-экономические характеристики региона как его административный статус и экономический тип, состояние инженерной и транспортной инфраструктуры, уровень доходов населения, степень деловой активности инвесторов и застройщиков.

### Методология анализа рынка жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости является сложной саморегулируемой и, одновременно – управляемой социально-экономической системой. Его инфраструктура складывается из следующих элементов:

- объекты недвижимости;
- экономические субъекты, оперирующие на рынке;
- процессы функционирования рынка (производство, эксплуатация, торговый оборот, управление объектами недвижимости);
- механизмы, обеспечивающие функционирование рынка (институциональная и правовая среда).

Важным этапом индивидуальной оценки является точная квалификация объекта недвижимости как товара в определенном сегменте рынка. Таким образом, в интересах оценочной деятельности предмет исследования составляют такие ценообразующие факторы и процессы, как:

- ценовая ситуация на рынке,
- конъюнктура спроса и предложения,
- активность рынка,
- объем операций на рынке,
- структурные показатели рынка (доли объектов в каждой выделяемой категории),
- ликвидность объектов.

Анализ рынка жилой недвижимости города Омска проведен компанией «ОМЭКС» в соответствии и на основе стандартов, принципов и методологии, изложенных в монографии Главного аналитика Российской гильдии риэлторов Г.М. Стерника «Анализ рынка недвижимости для профессионалов»<sup>1</sup>. Осуществлен авторский надзор, учтены рекомендации Комиссии по аттестации САРН.

<sup>1</sup> Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009; <http://www.rgr.ru>.





Исследование рынка включает следующие этапы:

- создание аналитической базы данных,
- мониторинг рынка,
- статистическую обработку информации,
- исследование динамических, пространственно-параметрических показателей рынка,
- классификацию объектов недвижимости по качеству в составе модели рынка,
- прогноз состояния рынка.

Источники, используемые в исследовании, по характеру информации разделяются на следующие группы:

- 1 Официальные данные государственной службы статистики, Федеральной Службы регистрации, кадастра и картографии, Министерства регионального развития РФ, Министерства строительства Омской области и др. официальных структур;
- 2 Информация оперативного и аналитического характера, публикуемая в печатных изданиях и на интернет-сайтах специализированных СМИ;
- 3 Базы данных о предложении объектов недвижимости, представленные на страницах специализированных журналов и интернет-сайтах профессиональных участников рынка недвижимости.

Эта информация служит непосредственным материалом для анализа открытого предложения на рынке жилой недвижимости города Омска и Омской области. В результате систематического анализа рынка жилой недвижимости города Омска специалистами компании «ОМЭКС» была разработана следующая классификационная модель:

класс	подкласс	морфотип	кач. статус
элита	люкс	--	A+
	премиум	--	A
	бизнес-элита	--	A-
		реконструированные дома	A+ / A / A-
бизнес	современный бизнес	--	B+
	дома "парт. элиты"	--	B
	бизнес старой постройки	сталинские реконструированные дома	B+ / B / B-
		Царская Россия (реконструированные)	B+ / B / B-
эконом	современный эконом	--	C+
	комфорт	типовой кирпич	C
		типовая панель	C
	многоэтажные	многоэтажный кирпич	C-
		многоэтажная панель	C-
реконструир-ный социал	"сталинские" дома	C+ / C / C-	
социал	многоэтажные	малосемейного типа	D
		"хрущевки" кирпич	D
	"хрущевки"	"хрущевки" панель	D
		малозэтажный кирпич	D-
		малозэтажная панель	D-
	малозэтажные	малозэтажные деревянные	D-
		"сталинки"	"сталинский" кирпич
Areall	Царская Россия	Царская Россия (кирпич)	D-
		Царская Россия (дерево)	D-







При анализе рынка жилой недвижимости за декабрь 2011 г. были использованы базы данных трех периодических изданий<sup>2</sup>. На этой основе сформирована генеральная совокупность из **131 791** нормализованной оферты. Затем, в результате очистки от недостоверной информации, повторов и дублей, была получена репрезентативная база данных из **23 554** уникальных оферт, дифференцированная на 180 выборок:

- первичный и вторичный рынок;
- по Административным округам;
- количеству комнат;
- классам;
- этажности;
- материалу стен.

Далее были определены статистические характеристики каждой выборки с расчетом статистической погрешности при определении среднеценовых и средневыворочных показателей. Таким образом, была сформирована статистическая дискретная пространственно-параметрическая модель (ДППМ), на следующем этапе оформленная в виде графиков, диаграмм и аналитических выводов.

### Данные официальной статистики о состоянии рынка жилой недвижимости Омской области в январе-ноябре 2011 года

Таблица 1. Ввод в эксплуатацию жилья в январе-ноябре 2011 г. по данным Омкстата

2011 г.	введено общей площади (кв.м.)		в % к соотв. периоду 2010 г.	
	всего	из них инд. застройщиками	всего	из них инд. застройщиками
Ноябрь	101 497	37 036	131,6	92,4
Январь-ноябрь	706 719	348 873	133,4	125,2

За истекшую часть года массовый ввод жилья пришелся на март (118 тыс. кв.м.) и июнь (135 тыс. кв.м.). В июле темпы жилищного строительства в Омской области по сравнению с прошлым годом замедлились почти вдвое, а за месяц упали в 7 раз. За июль в городе не сдано ни одного многоквартирного дома. Новые дома общей площадью чуть более 19 тысяч квадратных метров сдали только индивидуальные застройщики. К декабрю темпы строительства восстановились – в ноябре сдано 101 497 кв. м. Всего по планам регионального правительства, в 2011 г. намечено ввести в эксплуатацию не менее 850 тыс.кв.м. жилья, при этом 400 тыс. – в городе Омске.

Таблица 2. Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за январь-декабрь 2011 г.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2011 г.	КВ №15 (992)	КВ №19 (996)	КВ №24 (1001)	КВ №28 (1005)	КВ №32 (1009)	КВ №37 (1014)	КВ №42 (1019)	КВ №45 (1022)	КВ №50 (1027)	КВ №2 (1030)
		мар.11	апр.11	май.11	июн.11	июл.11	авг.11	сен.11	окт.11	ноя.11	дек.11
1	Общее кол-во зарег.прав на недв. имущество и сделок с ним	31 058	32 634	29 209	31 939	30 118	34 961	32 304	31 231	32 882	37 052
2	Общее количество зарегистрированных прав на жилье	11 323	11 907	10 151	11 353	11 066	12 608	12 116	11 660	12 616	14 168
3	Общее количество зарегистрированных прав на зем. участки	8 729	8 876	8 179	8 345	7 346	8 725	7 632	7 532	7 191	7 515
4	Общее количество записей об ипотеке	2 027	2 411	2 435	2 724	2 674	2 948	2 771	2 704	2 998	3 661

<sup>2</sup> Рынок недвижимости. Специализированная газета. Омск. Издатель: ООО «РН-медиа». №№44,45,46,47. 2011г.; Новый адрес. Рекламный еженедельник. Омск. Издатель: ООО «Реклама-Сервис». №№44,45,46,47. 2011г.; Недвижимость. Рекламное издание. Омск. Издатель: ИП Вераховский А.Н. №№44,45,46,47. 2011г.



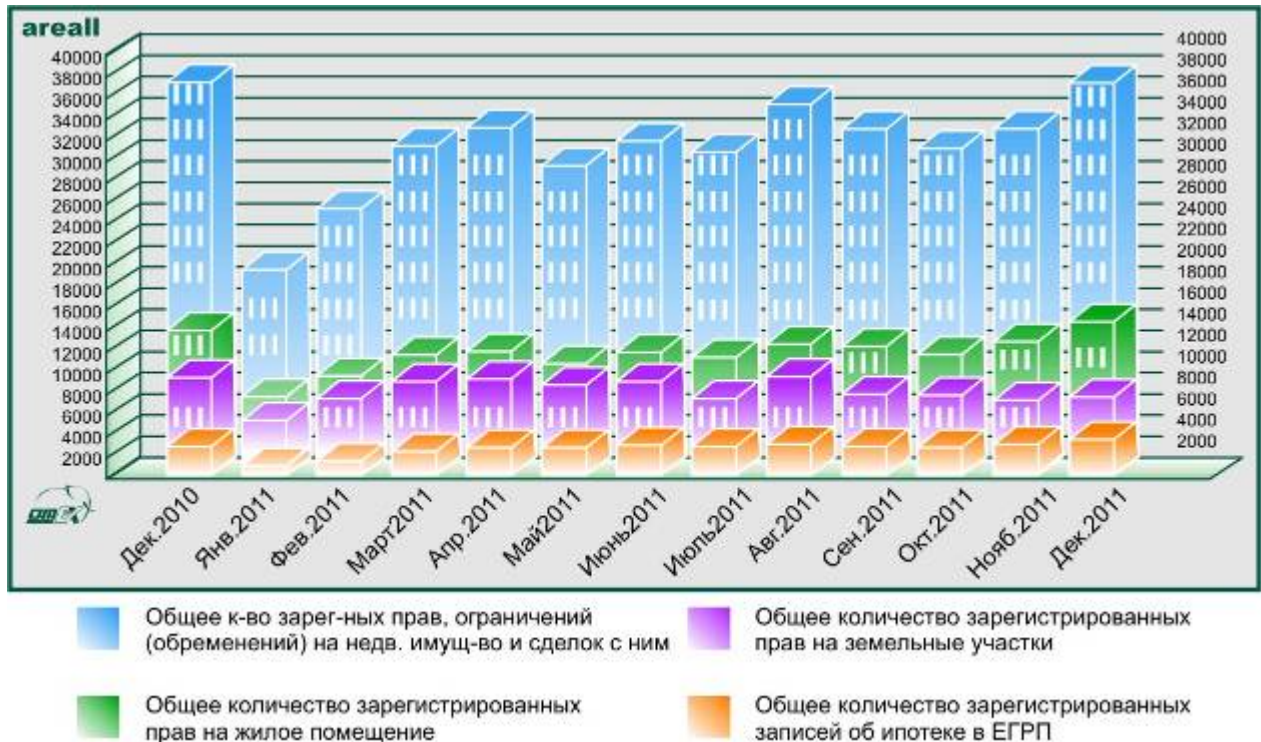


Диаграмма 1. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за январь-декабрь 2011 г

Начиная с сентября-месяца наблюдается планомерный спад количества зарегистрированных сделок с недвижимостью. Количество сделок, зарегистрированных в ноябре-декабре по сравнению с осенним «затишьем», существенно выросло. Причем если в ноябре число зарегистрированных прав на недвижимое имущество увеличилось на 1 651 сделку, то в декабре этот показатель вырос уже на 4 170 сделок за месяц.

### Результаты анализа рынка жилой недвижимости г. Омска (декабрь 2011 г.) Объем предложения

Объем выборки предложений на рынке в декабре после очистки от экстремальных значений увеличился: на 327 ofert на первичном рынке, составив 3 889 шт., и значительно уменьшился на вторичном: ofert стало меньше на 1 478 и теперь составляет 15 408 шт. ofert.

Структура объема предложения в декабре 2011 г. по округам города представлена на диаграмме 2:



Диаграмма 2. Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)





В декабре лидером по количеству предложений на вторичном рынке по-прежнему остается Центральный административный округ. На первичном рынке особых изменений также не наблюдается – лидерство сохраняет за собой Кировский административный округ. Также хочется отметить, что по сравнению с предыдущим месяцем общее количество предложений на первичном рынке выросло почти на 10%, на вторичном же снизилось на 5-7% в каждом округе.

### Динамика цен и структура рынка

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

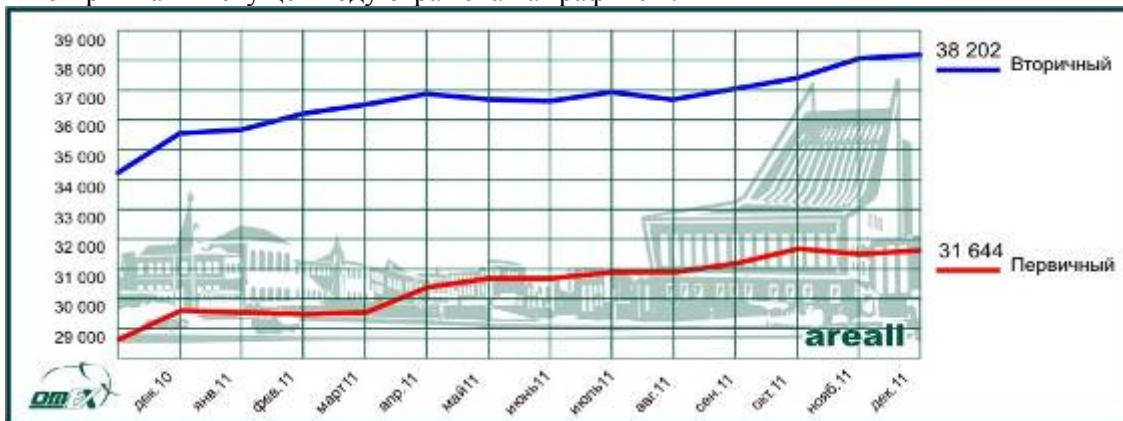


График 1. Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв.м.)

По данным Графика 1 видно, что на первичном рынке средневзвешенная удельная цена предложения составила 31 644 руб./кв.м., что на 104 руб./кв.м. выше средневзвешенной удельной цены ноября. Положительный прирост в стоимости удельного показателя на вторичном рынке (за 1 кв.м.) составил 174 рубля. На протяжении всего 2011 года удельный показатель стоимости как на первичном, так и на вторичном рынках, вел себя неоднозначно. В целом в течении года наблюдался планомерный рост показателя, снижающийся в связи с сезонностью рынка недвижимости в августе-сентябре. Резкого роста цен на жилье, вопреки ожиданиям некоторых участников рынка отмечено не было. Максимальный скачок цен на вторичном рынке, обусловленный предновогодним оживлением на рынке зафиксирован в ноябре и составил 620 рублей за 1 кв.м. На первичном же рынке ситуация гораздо менее однозначная. В течении года наблюдались как скачки цен, достигающие 693 рублей за 1 кв.м (апрель 2011 г.), так и падения до 218 рублей за 1 кв.м (ноябрь 2011 г.).

Строить прогнозы относительно 2012 года достаточно сложно. По ожиданиям одних экспертов продолжится планомерный рост в пределах среднерыночной инфляции, другие же ожидают резкого падения цен на жилье, обусловленное очередной волной кризиса, третьи же прогнозируют существенный рост цен, связанный с дефицитом жилья на рынке.

### Первичный рынок

На графике 2 представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на первичном рынке жилья в административных округах города:

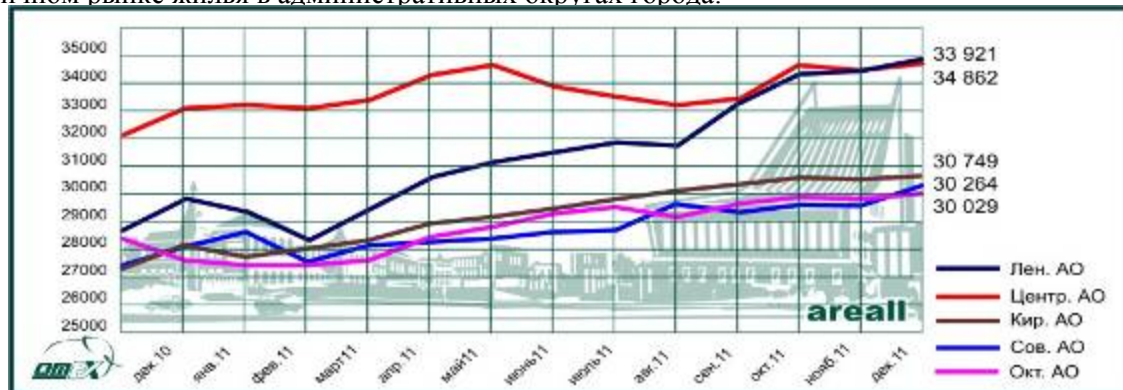


График 2. Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв.м.)



В декабре в целом на первичном рынке г.Омска наблюдается рост удельного показателя стоимости на 104 руб./кв.м. Если рассмотреть ситуацию в разных округах города, то можно сделать вывод о неравномерности развития новостроек в городе. Существенно увеличилась стоимость 1 кв.м. жилья на территории Советского АО (+629 руб./кв.м), следом за ним идет Кировский АО (+192 руб./кв.м), незначительный прирост отмечен в Октябрьском АО (+55 руб./кв.м), в то же время на рынке Ленинского и Центрального административных округов отмечено значимое падение на рынке (-492 и -556 руб./кв.м соответственно).

Таблица 3. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (декабрь 2011 г.)

Округ	текущий месяц-предыдущий месяц, %	текущий месяц-декабрь прошлого года, %
город Омск	0,0033	0,0681
Кировский	0,0063	0,0924
Ленинский	-0,0143	0,1314
Октябрьский	0,0019	0,0864
Советский	0,0212	0,0798
Центральный	-0,0161	0,0251

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

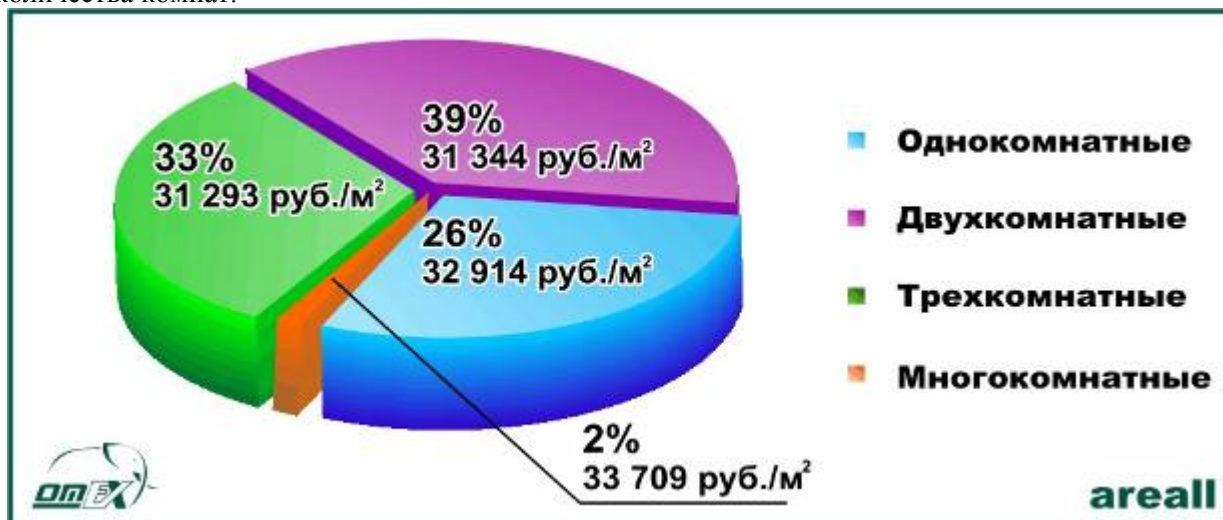


Диаграмма 3. Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2011 г.

По числу предложений на рынке доминируют двухкомнатные квартиры, тогда как по ценовым показателям – многокомнатные. Судя по соотношению средней цены и объема предложения, наиболее востребованы покупателями однокомнатные квартиры, наименьшим спросом пользуются квартиры многокомнатные, имеющие при этом самый высокий уровень цен за 1 кв.м (поскольку строящееся вновь жилье большой комнатности как правило относится к классу «бизнес»).



### Вторичный рынок

На графике 3 представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

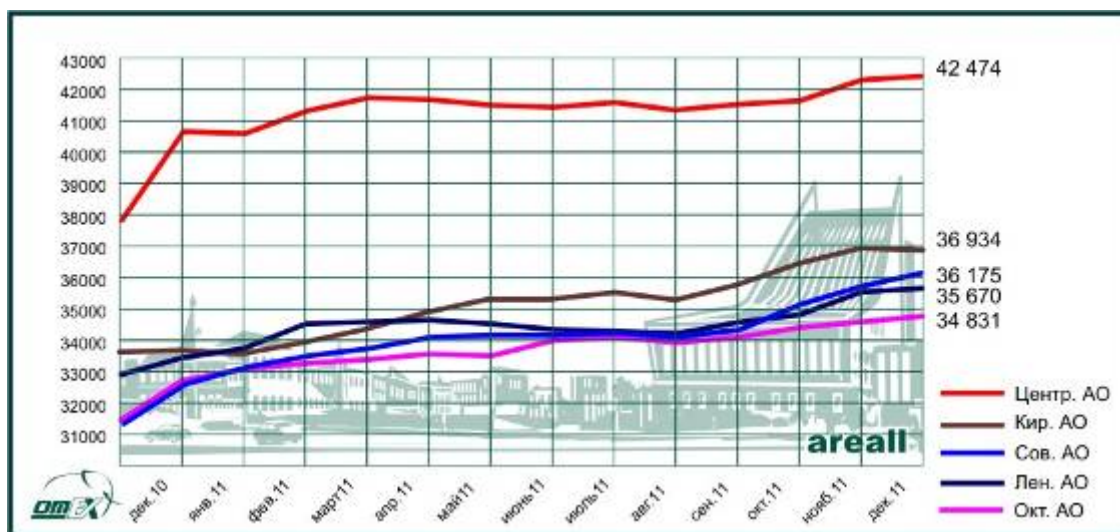


График 3. Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв.м.)

Рассматривая ситуацию с ценами на жилье каждого из пяти административных округов города (график 4), можно сказать, что наименьший рост зафиксирован в Ленинском округе – 75 руб./кв.м, следом за ним идет Октябрьский – 137 руб./кв.м, Центральный – 186 руб./кв.м и Советский – 408 руб./кв.м в Кировском же округе отмечено снижение среднего удельного показателя стоимости – минус 47 руб./кв.м.

Таблица 4. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (декабрь 2011 г.)

Округ	текущий месяц-предыдущий месяц, %	текущий месяц-декабрь прошлого года, %
город Омск	0,0046	0,0728
Кировский	-0,0013	0,0928
Ленинский	0,0021	0,0645
Октябрьский	0,0039	0,0596
Советский	0,0114	0,1042
Центральный	0,0044	0,0451

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. Результаты анализа рынка вторичного жилья по качественным характеристикам объектов жилой недвижимости представлены на диаграммах 4,5.





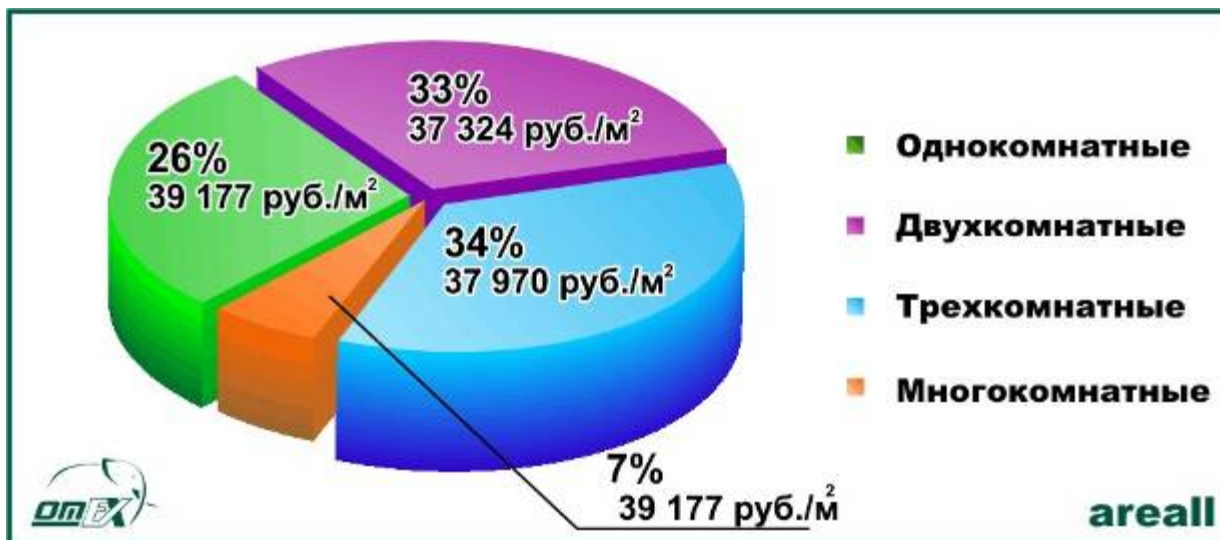


Диаграмма 4. Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2011 г

В объеме предложения на вторичном рынке, как и на первичном, преобладают двух и трехкомнатные квартиры, но наиболее востребованными являются квартиры однокомнатные. Разница в цене за квадратный метр площади в сравнении с объемом предложений подтверждает типичный для города Омска «дефицит» доступных однокомнатных квартир. Подобная структура рынка сохраняется на протяжении многих месяцев, и подтверждает солидарное мнение экспертов, о том, что в первую очередь с рынка «вымывается» наиболее доступное жилье, итоговая стоимость которого не превышает одного-полутора миллионов рублей. Однокомнатные квартиры бизнес-класса уступают по спросу 2-х, 3-х комнатным «хрущевкам», именно потому их итоговые цены сопоставимы.

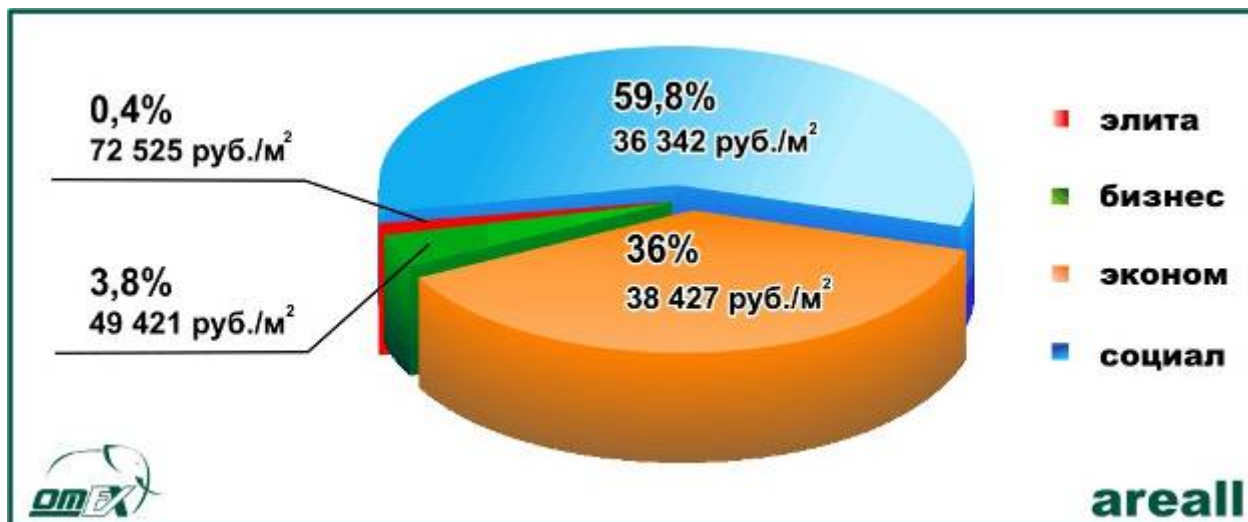


Диаграмма 5. Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2011 г.

На диаграмме 5 модель вторичного рынка структурирована по показателю класса жилья. Дополняет ее информация, представленная на диаграмме 6, где в сравнительном разрезе показано соотношение объемов предложения по классам квартир в административных округах города.

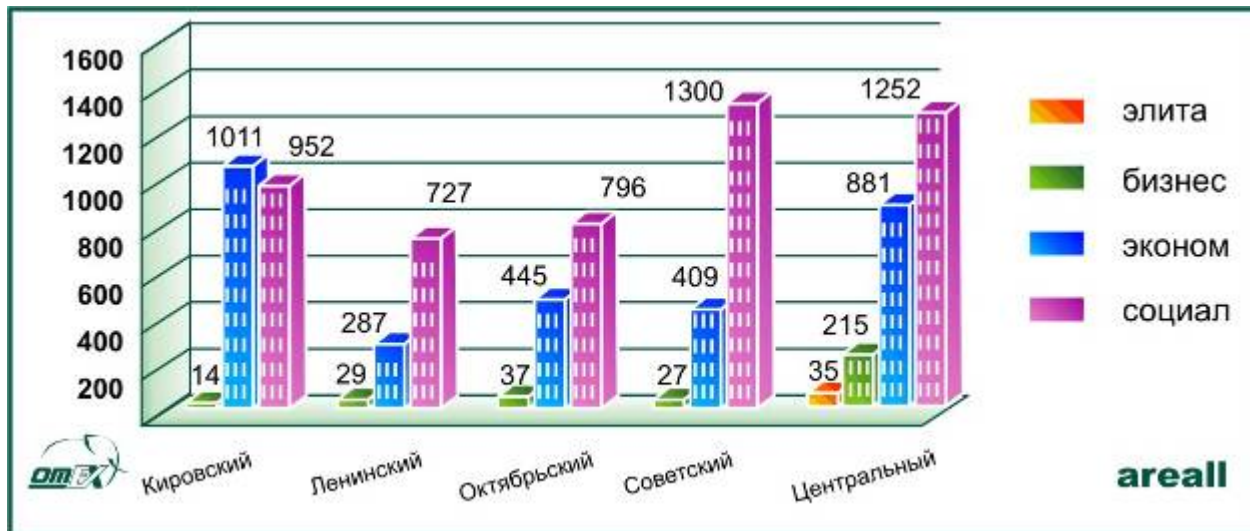


Диаграмма 6. Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2011 г.

Более 60% объема вторичного рынка недвижимости г. Омска занимает жилье социал класса со средней ценой 36 342 руб./кв.м. Оно локализовано по преимуществу в Советском и Центральном округах, а также доминирует в структуре предложения во всех округах города за исключением Кировского. Квартиры эконом класса также составляют значительную долю рынка и расположены главным образом в наиболее активно застраиваемом Кировском и «престижном» Центральном округах. Средняя цена квадратного метра – 38 427 руб. Значительная часть квартир бизнес класса и дома элитного класса сосредоточены в Центральном округе, их доля составляет чуть более 4% от объема рынка при средней цене за «квадрат» соответственно: 49 421 и 72 524 руб.

Таблица 5. Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв.м.) в отдельных сегментах рынка жилой недвижимости г. Омска (декабрь, 2011 г.)

АО	первичный		класс	вторичный	
	№ выб., шт.*	УПС ср/вз (руб./кв.м)**		№ выб., шт.*	УПС ср/вз (руб./кв.м)**
г. Омск	3 889	31 644		15 408	38 202
Кировский	1 560	30 748	бизнес	14	47 743
			эконом	1 011	37 607
			социал	952	35 758
Ленинский	253	33 920	бизнес	29	47 992
			эконом	287	35 880
			социал	727	35 893
Октябрьский	633	30 029	бизнес	37	44 295
			эконом	445	35 749
			социал	796	33 390
Советский	538	30 264	бизнес	27	62 157
			эконом	409	37 394
			социал	1 300	35 048
Центральный	905	33 862	элита	35	72 525
			бизнес	215	48 582
			эконом	881	41 500
			социал	1 252	39 988

\* - Количество предложений в выборке (шт.)  
 \*\* - Средневзвешенная удельная цена (руб./кв.м)





## Выводы.

Итак, подводя итоги 2011 года, можно сказать что год не отличался стабильностью, имели место как рост, так и падения цен. Конец года также не однозначен – существенное снижение объемов рынка на вторичном и рост количества предложений на первичном рынке, отмечены также повышение цен и деловой активности. В целом прирост цен за год не превысил темпов инфляции, которые по данным Росстата составили 6,1% за год.

Ожидаемый специалистами глобальный рост цен на жилье не оправдался в течении 2011 года. Прогнозы на 2012 год менее однозначны: по одним данным ожидается рост цен на жилье, другие ждут стагнации на рынке, замораживания цен и отсутствия каких-либо оживлений, третьи же предсказывают и вовсе падения цен, связанного с очередной волной экономического кризиса.

*С использованием материалов интернет-сайтов:*

<http://www.omskrielt.com>;  
<http://www.omskstat.ru>;  
<http://mszhk.omskportal.ru>;  
<http://www.to55.rosreestr.ru>;  
<http://www.gorod55.ru>;  
<http://www.rgr.ru>.  
<http://www.irm.ru>.

Максим Репин, САРН,  
директор ООО «ОМЭКС»

