

aroball

продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

по итогам 2017 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость

Новый
Адрес

Город55

APPRAISER
ВЕСТИК ОЦЕНЩИКА RU

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE.RU



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8

тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83

www.omeks.ru

I. СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2017 ГОДУ

2017 год был стабилен и в целом продолжил плавное снижение цен, начатое еще в прошлом, 2016, году. Цены на жилье по всей России показывают стабильный минус на протяжении всего года, лишь изредка и кратковременно показывая плюс в тех или иных городах.

Общероссийский сервис по сбору статистики в городах России (<http://index.estate/citycharts>) ежемесячно обновляет данные, предоставляемые региональными аналитиками о средних ценах квадратного метра вторичной недвижимости. Ежемесячно данные аналитики компании «ОМЭКС» системно публикуются в рамках данного проекта, представляя статистику цен на вторичном рынке г.Омска на общероссийском уровне, и проведя сравнительный анализ, можно отметить, что наш регион не стал исключением на общем фоне падения цен.

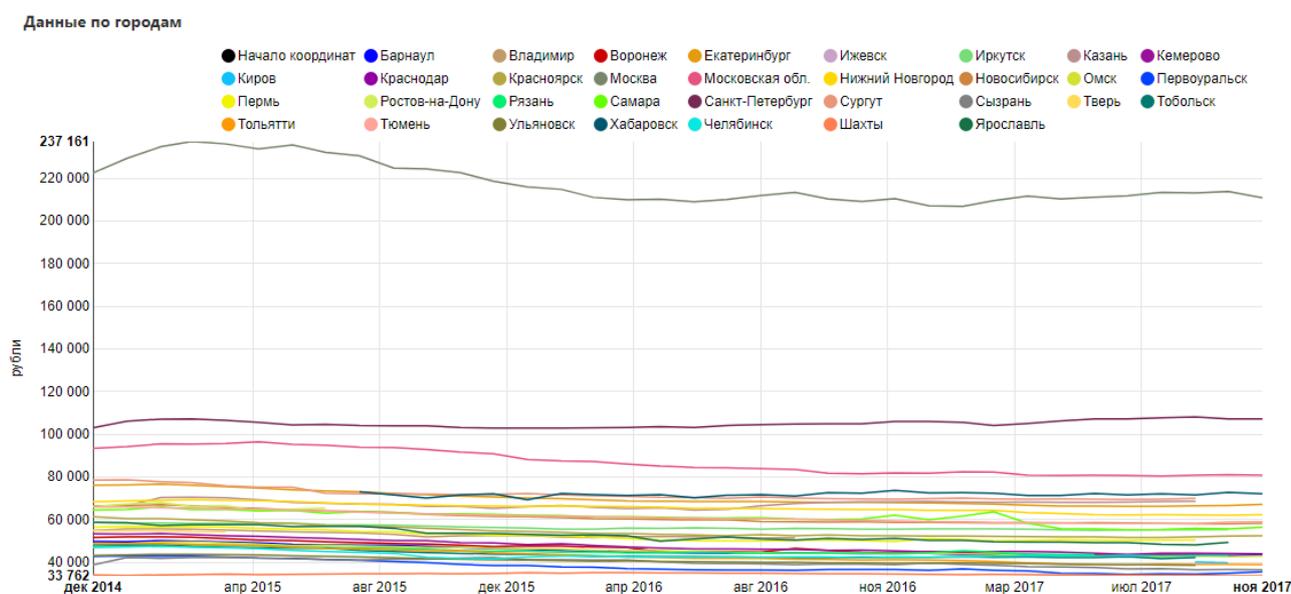


Рисунок 1. Динамика изменения цен в городах России

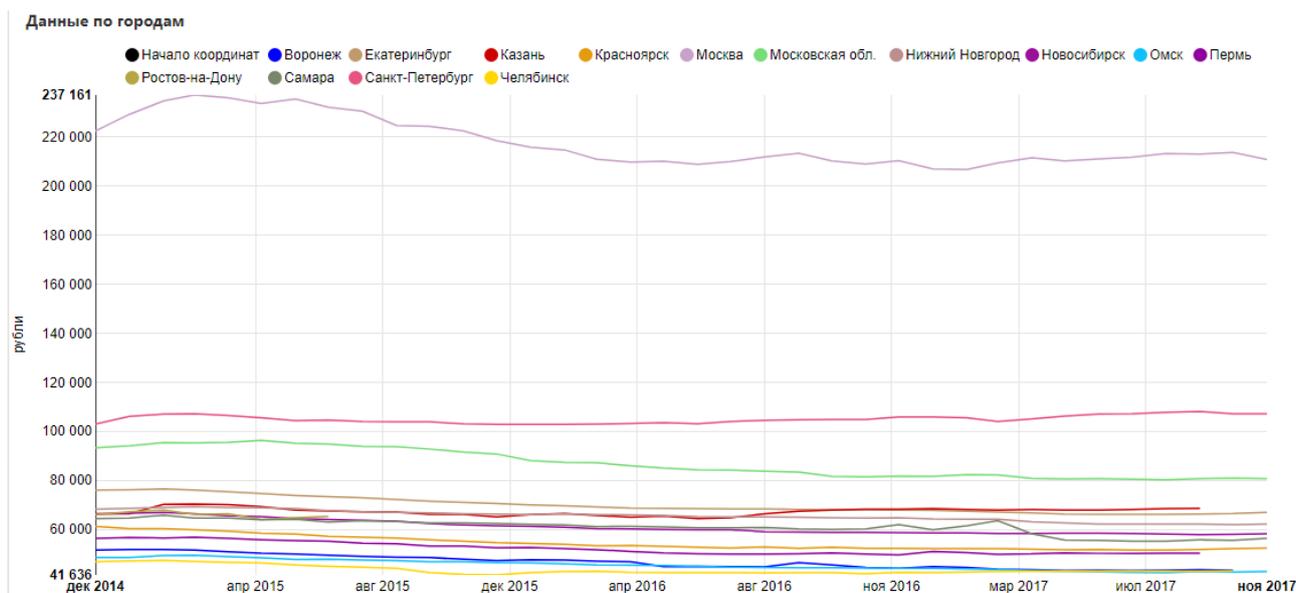


Рисунок 2. Динамика изменения цен в городах-миллионниках России

В целом по стране ситуация в социально-экономической сфере сложилась таким образом: средняя заработная плата с начала года увеличилась на 14,8%, а уровень безработицы снизился на 0,4% достигнув отметки в 5,1%. В Омской же области уровень безработицы с начала года снизился на 1% (с

7,7% до 6,7%), а показатель средней заработной платы за этот же период увеличился на 14,9% (по данным Омкстата),

Достаточно весомым показателем ситуации в регионе является доступность жилья по цене. В рамках данного исследования было произведено сопоставление средних цен на первичном и вторичном рынке (по данным Росстата) и средней заработной платы. Для сравнения представлены средние показатели по России и Сибирскому федеральному округу, а также данные двух столиц и соседних регионов Сибири.

Таблица 1. Доступность жилья в регионах РФ

	Вторичный	Первичный	Заработная плата	Доступность первичного рынка	Доступность вторичного рынка
Российская Федерация	52 289,68	56 560,78	38 333	0,7	0,7
г.Москва	173 262,32	153 804,05	66 920,20	0,4	0,4
г.Санкт-Петербург	85 596,51	98 947,29	47 191,90	0,6	0,6
Сибирский федеральный округ	44 572,77	45 076,2	30 629,80	0,7	0,7
Красноярский край	41 863,38	50 537,68	36 675,90	0,8	0,9
Иркутская область	40 633,5	51 967,35	33 828,90	0,7	0,9
Кемеровская область	35 845,16	40 140,14	29 196,10	0,8	0,9
Новосибирская область	50 819,73	48 372,6	29 669,50	0,7	0,6
Омская область	40 524,02	40 879,83	28 069,80	0,7	0,7
Томская область	48 115,08	45 572,35	34 447,40	0,8	0,7

В среднем по стране на одну заработную плату можно приобрести 0,7 кв.м. жилья на обоих рынках недвижимости, такие же показатели представлены, как во всем Сибирском федеральном округе, так и в Омской области в частности. Самым «недоступным» жильем по традиции остаются квартиры в столице нашей страны – Москве, где за среднюю заработную плату можно купить только 0,4 кв.м. жилой недвижимости. Наши ближайшие соседи – Новосибирская область – находятся в чуть более худшем положении, имея возможность приобрести на среднюю зарплату всего 0,6 кв.м. жилья на вторичном рынке недвижимости. Кемеровская область, где цена 1 кв.м. одна из самых низких, позволяет жителям региона приобрести 0,8 кв.м. и «первички» и 0,9 кв.м. «вторички», также как и в Красноярском крае и в Иркутской области на вторичном рынке.

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Основным фактором развития ипотеки в 2017 году является снижение уровня процентных ставок в экономике. Установлен новый исторический минимум ипотечных ставок ниже уровня ключевой ставки.

Статистика ЦБ РФ свидетельствует, что на 1 октября 2017 года количество выданных ипотечных кредитов по России составило 704 675 единиц с начала года. В количественном отношении это на 15,77 % больше, чем за аналогичный период 2016 года (608 708 выданных кредитов). По данным ЦБ, средневзвешенная ставка по рынку по итогам 9 месяцев 2017 составила 11,1 %, что меньше на 1,61 процентного пункта к итогам аналогичного периода 2016 года.

Таблица 2. Данные о выдаче ипотечных кредитов в РФ

Показатели	На 1 октября				
	2014	2016	2017	Изменение к 2014 году	Изменение к 2016 году
Количество кредитов, ед.	739 226	608 708	704 675	-4,67%	15,77%
Объем выдачи, млн руб.	1 253 612	1 032 918	1 289 474	2,86%	24,84%
Средневзвешенная ставка, %	12,24	12,71	11,1	- 1,14 п.п.	-1,61 п.п.
Средняя сумма кредита, млн руб.	1,696	1,697	1,83	7,9%	7,84%
Средневзвешенный срок, мес.	176,6	181,6	185,9	5,27%	2,37%

Объем выдачи достиг уровня 1 289 474 миллионов рублей, что на 24,84% выше, чем в прошлом году за этот же период и уже на 2,86% больше выдачи 2014 года. Таким образом, ипотека в 2017 году развивается активнее, чем в год субсидирования ставки, и побила рекорды докризисного 2014 года на несколько пунктов.

По данным ЦБ, средневзвешенная ставка по рынку ипотеки (первичный и вторичный рынок) продолжает свое снижение: на текущее время она составляет 11,1%, что меньше на 1,61 п.п. к итогам

девяти месяцев 2016 г. и на 1,14 п.п. к аналогичному периоду 2014 г. Средний размер кредита составляет 1 829 885 рублей, что на 7,84% больше, чем в этот же период прошлого года, в 2014 году средняя сума кредита была аналогична 2016 году.

Несмотря на появление новых игроков на рынке ипотеки, в последние годы происходит усиление роли ведущих банков. Так, под данным ООО «Русипотека» распределение долей рынка по объему выдачи ипотечных кредитов в III квартале выглядит следующим образом: Сбербанк – 51,99%, группа ВТБ – 22,04%, Газпромбанк, Россельхозбанк и Райффайзенбанк выдают более 3%, но менее 4% от всего объема ипотеки каждый. Банк ДельтаКредит близок к 3%. Абсолют банк, Банк Санкт-Петербург, АИЖК, Банк Уралсиб и Банк Возрождение кредитуют от 0,99 до 1,34% долей рынка каждый. При этом объемы выдачи группы ВТБ состоят из портфелей ВТБ24 и Банка Москвы.

Таблица 3. Рейтинг ипотечных банков

№	Банк	Рыночная доля на 01.10.2017
1	Сбербанк	51,99
2	ВТБ	22,04
3	Газпромбанк	3,48
4	Россельхозбанк	3,44
5	Райффайзенбанк	3,31
6	Банк ДельтаКредит	2,9
7	Абсолют Банк	1,34
8	Банк Санкт-Петербург	1,31
9	АО АИЖК	1,31
10	Банк Уралсиб	1,19
11	Банк Возрождение	0,99



**Управляющий филиалом «Абсолют Банка»
Олег Кулешов**

«Эксперты прогнозируют в первом полугодии 2018 года снижение среднерыночной ставки по ипотеке вслед за ключевой ставкой ЦБ РФ на 0,5–07 % годовых. Динамика снижения будет куда более скромная по сравнению с этим годом. Поэтому если есть желание решить свой жилищный вопрос, то лучше не ждать снижения ставки. Ведь вместе со снижением ставки увеличивается спрос на недвижимость. Одним из трендов будет рефинансирование ипотечных займов. По нашим ожиданиям, к концу 2017 года доля кредитов по программе рефинансирования будет занимать 15 % от всех выданных по РФ», — рассуждает Олег Кулешов.

НГС.Недвижимость

https://samara.n1.ru/articles/ipoteka_rastyot_itogi_2017_goda-51569231/

По данным АИЖК, состояние ипотечного рынка стабильно: доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 сентября 2017 г. снизилась до 2,44 % против 3,02 % годом ранее.

II. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

ДАнные ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2017 ГОДА

В **Таблице 1** опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о объеме работ Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-ноябре 2015 года.

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

Таблица 1.
Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

Месяц	Введено общей площади			из общего объема введено индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
январь	66 530	в 2,2 р.	21,9	14 881	101,5	35,2
февраль	17 520	119,9	26,3	16 714	189,7	112,3
март	41 315	78,9	в 2,4 р.	25 931	144,7	155,1
апрель	33 885	106,0	82,0	16 393	142,6	63,2
май	22 347	72,2	65,9	13 957	130,7	85,1
июнь	43 343	60,8	194,0	22 483	120,1	161,1
июль	54 480	в 2,3 р.	125,7	13 681	121,1	60,9
август	96 126	162,8	176,4	12 921	106,3	94,4
сентябрь	57 000	58,0	59,3	29 537	89,4	в 2,3 р.
октябрь	94 365	147,1	165,6	16 121	83,1	45,6
ноябрь	69 077	106,8	73,2	19 986	169,0	124,0
декабрь	194 190	63,4	в 2,8 р.	36 946	74,9	184,9
январь-декабрь	790 178	93,2	-	239 551	109,2	-

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

Таблица 2. Перечень многоквартирных «домов-долгостроев», на конец декабря 2015 г.

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

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

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»), являющихся официальными изданиями НП «Омский союз риэлторов» и СРО «Профессиональные риэлторы Омской области» и интернет-порталами www.omskrielt.com, www.ngs55.ru, www.mlsn.ru www.avito.ru. Общее количество охваченной информации в декабре составляет 23 777 ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 7 899 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах, что на 4,0% меньше, чем в ноябре 2017 г. При этом первичный рынок по итогам декабря 2017 года показал объем в 1 682 oferty, а вторичный рынок достиг уровня в 6 217 шт.

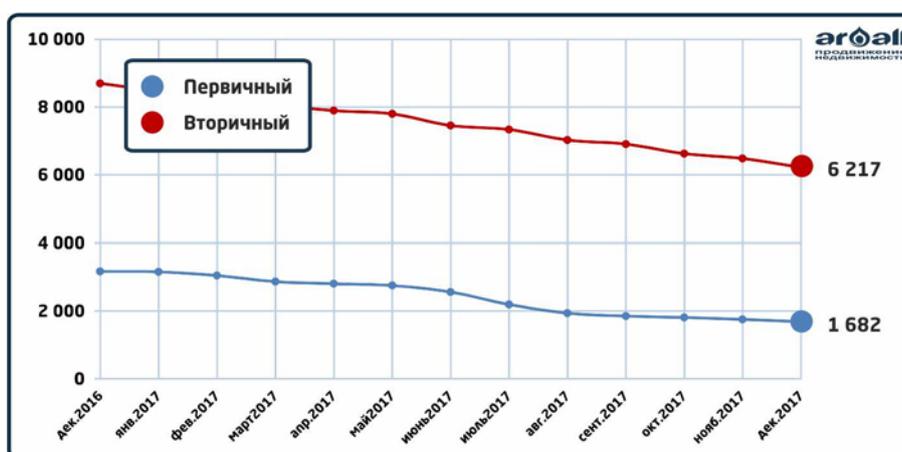


График 2.

Таблица 4.

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

Месяц	январ.17	февр.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17	сен.17	окт.17	ноя.17	дек.17
Первичный	3 153	3 044	2 866	2 802	2 750	2 559	2 191	1 936	1 848	1 806	1 752	1 682
Вторичный	8 480	8 324	8 064	7 893	7 797	7 453	7 335	7 027	6 906	6 625	6 481	6 217
Количество агентств в исследовании	276	268	256	248	237	226	217	208	196	184	172	167

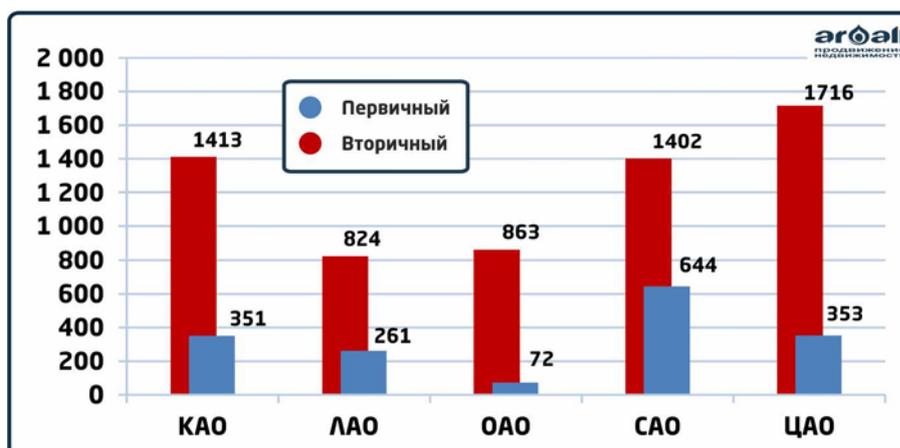


Диаграмма 2. Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

На Диаграмме 2 представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже Советском АО – 644 шт. (38,3%, т.е. больше трети всего рынка), 21,0% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Кировском

округе – 20,8% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 15,5% и 4,3%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 1 716 шт. (27,6 % рынка). Вторую строчку по количеству предложений занимают Кировский и Советский округа, с 1 413 шт. (22,7%) и 1 402 шт. (22,5%) ofert соответственно. А также сопоставимые доли вторичного рынка представлены и в Ленинском с Октябрьским АО (13,3% и 13,9% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

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

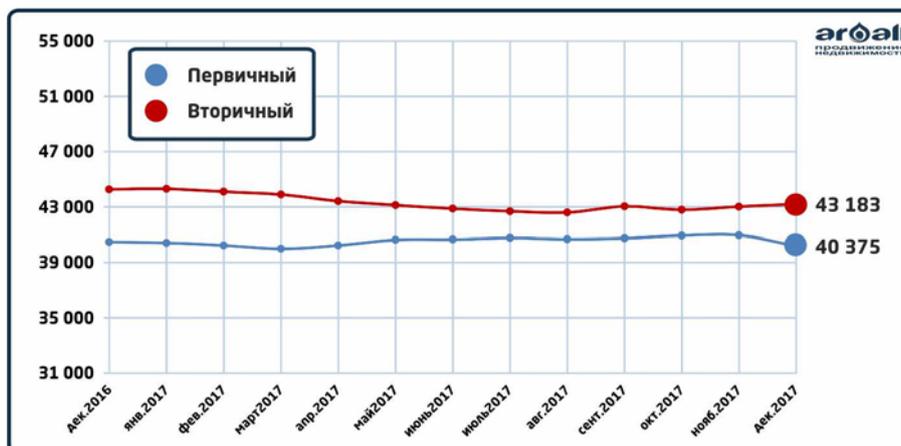


График 2.

Таблица 5.

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

Месяц	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17	сен.17	окт.17	ноя.17	дек.17
Первичный	40 415	40 237	39 997	40 231	40 626	40 653	40 761	40 667	40 741	40 934	40 956	40 375
Вторичный	44 298	44 092	43 883	43 412	43 119	42 865	42 684	42 593	43 028	42 785	43 012	43 183

По итогам декабря первичный рынок показал снижение, в то время как вторичный показал небольшой прирост средней удельной цены. Новостройки «подешевели» на 1,4% по отношению к ноябрю, что в денежном эквиваленте составляет 581 руб./кв.м. Вторичный рынок показал рост цен на 0,4% или 171 руб./кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

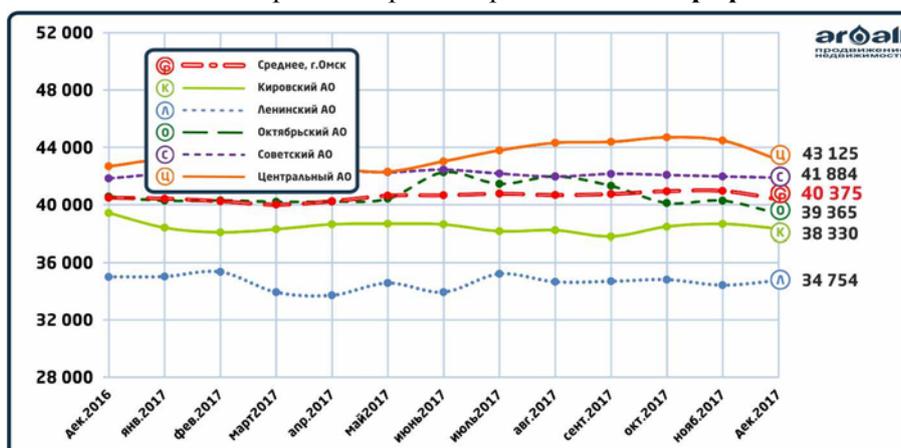


График 3. Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска

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

Месяц	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17	сен.17	окт.17	ноя.17	дек.17
город Омск	40 415	40 237	39 997	40 231	40 626	40 653	40 761	40 667	40 741	40 934	40 956	40 375

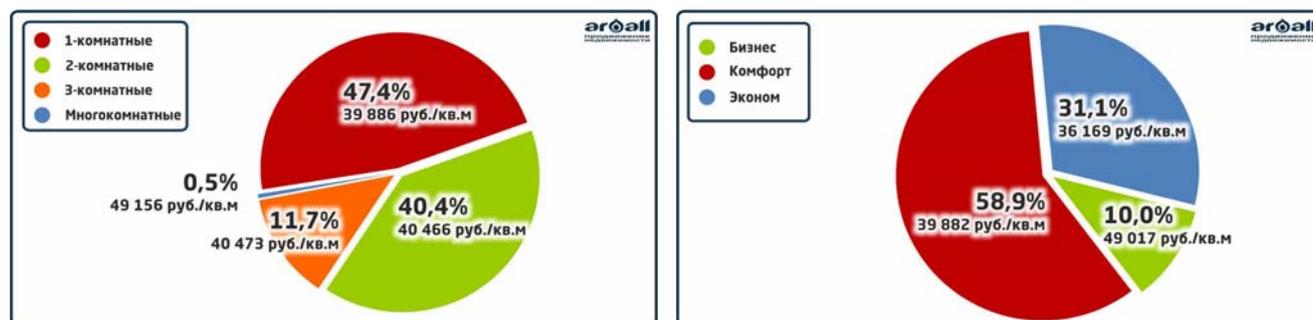
КАО	38 393	38 069	38 281	38 625	38 665	38 619	38 147	38 213	37 784	38 464	38 655	38 330
ЛАО	35 027	35 348	33 931	33 716	34 569	33 938	35 211	34 655	34 691	34 807	34 424	34 754
ОАО	40 270	40 293	40 200	40 219	40 407	42 256	41 450	41 969	41 306	40 116	40 275	39 365
САО	42 210	42 816	42 711	42 422	42 261	42 440	42 166	41 958	42 149	42 070	41 968	41 884
ЦАО	43 021	41 659	41 299	42 373	42 294	43 019	43 783	44 310	44 384	44 698	44 474	43 125

В среднем первичный рынок показал отрицательную тенденцию. В четырех из пяти округов отмечено снижение цен: самое большое снижение зафиксировано в Центральном АО (минус 1 349 руб./кв.м.), в Октябрьском округе квадратный метр «подешевел» на 910 руб./кв.м., минус 325 руб./кв.м. в Кировском округе, в Советском же округе снижение составило всего 0,2% (87 руб./кв.м.). И только Ленинский район прибавил в цене за прошедший месяц 1,0% (330 руб./кв.м.).

Таблица 7. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (декабрь 2017 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2017 года - текущий месяц, %
	дек.16	ноя.17	дек.17		
город Омск	40 475	40 956	40 375	-1,4	-0,2
Кировский	39 420	38 655	38 330	-0,8	-2,8
Ленинский	35 002	34 424	34 754	1,0	-0,7
Октябрьский	40 558	40 275	39 365	-2,3	-2,9
Советский	41 824	41 968	41 884	-0,2	0,1
Центральный	42 682	44 474	43 125	-3,0	1,0

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



Диаграммы 3,4. Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, декабрь 2017 г.

Более сорока процентов – 47,4% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв.м). составляет 39 886 руб./кв.м. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 40,4% доли всего рынка. Восемью часть рынка (11,7%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 0,5%.

В 2017 году наблюдается дефицит появления новых проектов. Преимущественное освоение рынка ведется за счет объектов в рамках уже ранее заложенных комплексов, а также в рамках программы по переселению из ветхого и аварийного жилья. Именно последние способствуют поддержанию на рынке объектов эконом-класса, которые достигают на первичном рынке показателя в 31,1%. Объекты класса «комфорт» преобладают на первичном рынке со значительным отрывом, опережая второй по распространенности класс «эконом» почти на 27,8%. Большинство возводимых современных жилых комплексов, можно отнести к классу «комфорт» за счет площади, используемых материалов, качества благоустройства мест общего пользования. Появления элитных объектов на рынке за 2017 год не произошло (и не происходило с 2012 года), однако, бизнес-класс держит достаточно уверенно долю на уровне 10,0% на протяжении всего года.

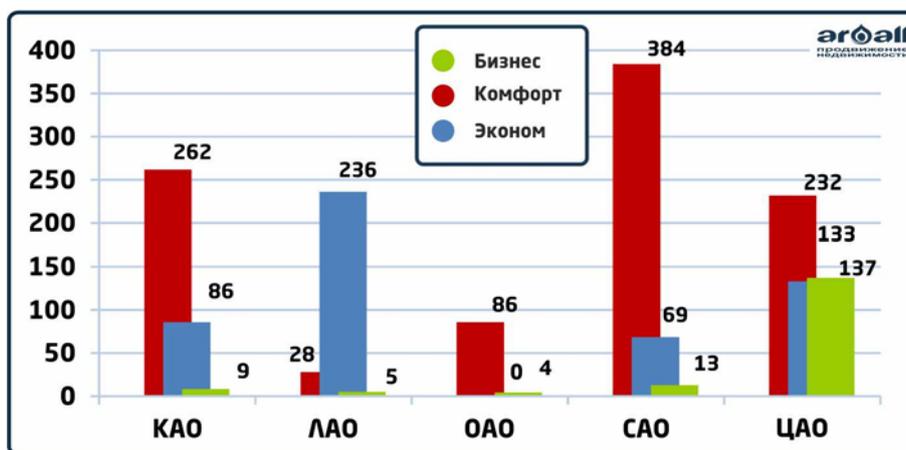


Диаграмма 5. Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2017г.

Самыми «дорогими» по средней удельной цене отмечены квартиры в домах класса «бизнес» - 49 017 руб./кв.м., класс «комфорт» в среднем стоит 39 882 руб./кв.м., а самыми «дешевыми» в декабре отмечены новостройки класса «эконом», несмотря на наличие у большинства объектов отделки «под ключ» или «под чистовую».

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

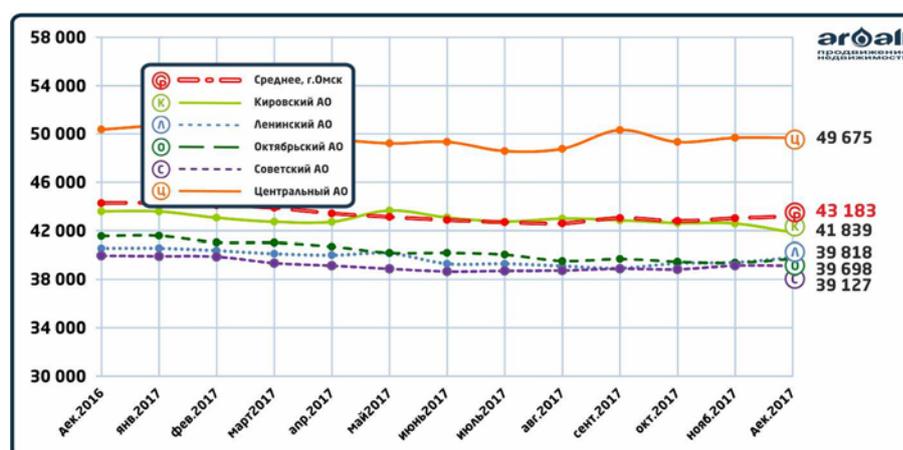


График 4.

Таблица 8

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

Месяц	январь.17	февраль.17	март.17	апрель.17	май.17	июнь.17	июль.17	август.17	сентябрь.17	октябрь.17	ноябрь.17	декабрь.17
город Омск	44 298	44 092	43 883	43 412	43 119	42 865	42 684	42 593	43 028	42 785	43 012	43 183
КАО	43 575	43 057	42 729	42 716	42 470	41 934	42 118	42 160	41 924	41 865	42 041	41 839
ЛАО	40 568	40 375	40 116	39 998	40 164	39 297	39 296	39 107	38 927	39 335	39 407	39 818
ОАО	41 574	41 039	41 015	40 700	40 191	40 194	40 046	39 521	39 683	39 465	39 362	39 698
САО	39 915	39 870	39 345	39 131	38 876	38 659	38 708	38 737	38 882	38 832	39 137	39 127
ЦАО	50 665	50 550	50 679	49 651	49 212	49 331	48 576	48 765	50 315	49 324	49 676	49 675

На вторичном рынке по итогам декабря, ситуация сложилась иначе чем на первичном рынке, цена за месяц упала только в двух административных округах - Кировском (-209 руб./кв.м. или 0,5%) и Советском (-9 руб./кв.м. или 0,02%). В Центральном ОА цены остались прежними, с разницей лишь в 1 руб./кв.м. В Ленинском же и Октябрьском округах цены выросли на 1,0% (411 руб./кв.м.) и 0,9% (336 руб./кв.м) соответственно.

Таблица 9. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (декабрь 2017 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2017 года – текущий месяц, %
	дек.16	ноя.17	дек.17		
город Омск	44 259	43 012	43 183	0,4	-2,4
Кировский	43 587	42 041	41 839	-0,5	-4,0
Ленинский	40 567	39 407	39 818	1,0	-1,8
Октябрьский	41 549	39 362	39 698	0,9	-4,5
Советский	39 952	39 137	39 127	0,0	-2,1
Центральный	50 357	49 676	49 675	0,0	-1,4

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

Наряду с исследованием динамики рынка, изучение его структуры позволяет наиболее точно квалифицировать объект недвижимости как товар. Аналитиками РГР признан наиболее эффективным метод сегментации рынка, учитывающий взаимосвязь таких качественно-количественных характеристик объектов недвижимости, как цена (руб./кв. м), местоположение, количество комнат и класс жилья. С указанными показателями напрямую связана конъюнктура спроса/предложения, уровень и динамика цен.



Диаграммы 6,7. Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат и класса качества, с указанием средневзвешенной удельной цены, ноябрь 2017 г.

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке выше, чем на первичном – 4,4% против 0,5%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт» ниже, чем у квартир на первичном рынке. Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 31,5%, 34,7%, 29,4% соответственно. На удельную цену 3-комнатных квартир огромное влияние оказывают квартиры классов «бизнес» и «элита», где, как правило, выполнена дорогостоящая отделка. Таким образом, «трешки» вышли на 1-е место по удельной стоимости жилья, опередив двухкомнатные и даже однокомнатные квартиры.

Структура вторичного рынка по классам качества представлена на Диаграмме 7. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,6% доли всех предлагаемых к продаже квартир, в 12 домах класса «элит» предлагаются на продажу всего 23 объекта, средняя цена таких квартир – 103 820 рублей за квадратный метр. Класс «бизнес» занимает 4,3% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам декабря – 62 696 рублей. Класс «комфорт» занимает больше трети всего рынка – 34,5% со средней ценой 44 098 руб./кв. м. И самым массовым стал класс «эконом» – 60,6%. При этом цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 38 640 руб./кв. м. При этом более массовые классы на рынке – бизнес, комфорт и эконом имеют более выраженную стабильность в тенденциях развития в сторону плавного снижения цен в соответствии с общим трендом развития рынка.

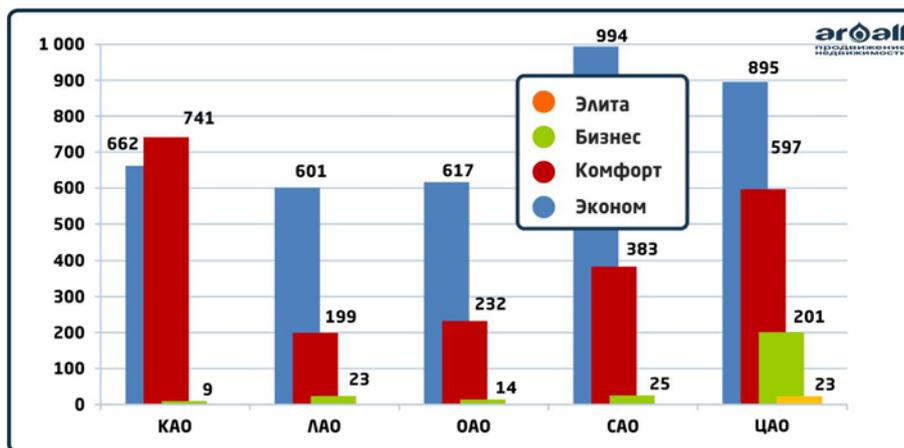


Диаграмма 8. Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), декабрь 2017 г.

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 «комфорт» представлено в Кировском АО, что обусловлено тем фактом, что Левобережье активно застраивалось в постперестроечный период и продолжает застраиваться по сей день. Квартиры в новых домах гораздо более просторные и комфортные для проживания, нежели объекты класса «социал». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположены и все объекты класса «элита»

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

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

III. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

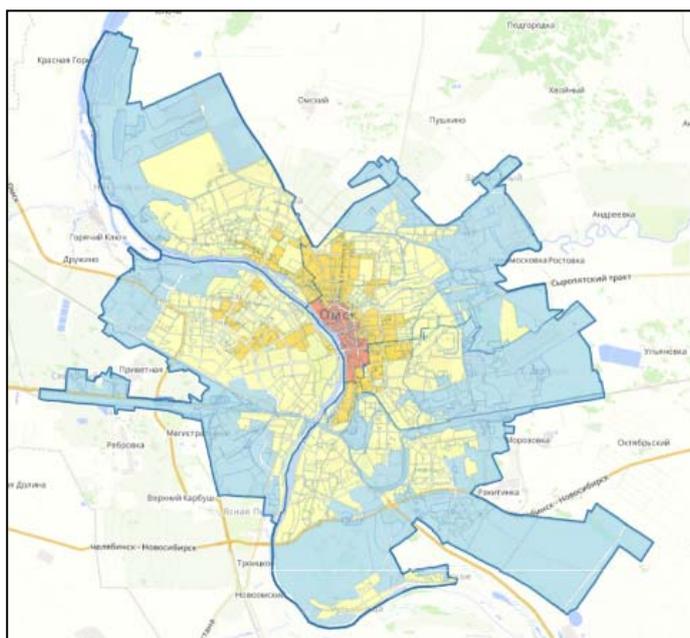


Схема 2. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

Цель: Определение границ ценовых зон, однородных по набору влияющих на объекты ценообразующих факторов, позволяющее произвести пространственную сегментацию территории для сужения границ диапазона представленной для анализа информации исследуемого типа рынка.

Алгоритм практического внедрения методологии ценового зонирования:

1. Определение характеристик объектов (земельных участков) для минимального, максимального и эталонного показателей стоимости;
2. Группировка рыночной информации и определение расчетного или

экспертного значения удельного показателя стоимости

3. Определение стоимости для этих трех типов.

4. Кластеризация ценовых данных по эталонным объектам (4 группы зон).
5. Нанесение цветовых решений на карту.

В 2014 году Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (ОМСЭРН) проведена работа по определению стоимости земельных участков (минимального, максимального, эталонного) для каждой из зон градостроительного деления (зон ПЗЗ). За основу принято 201 Решение Омского городского совета, утверждающее карту зон перспективного землепользования на территории города (2 150 зон). Далее произведена группировка зон по территориальному признаку общности локаций, экономическому потенциалу местоположения, сформировано 4 группы зон:

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу, независимо от их расположения в округах города. Определить отношение зон к той или иной группе ценности можно согласно интерактивной карте, опубликованной на портале www.areall.ru.

Портал обеспечивает удобство пользования, кроме ценности зон также предполагает вынесение на карту аналитических показателей по различным сегментам, информацию о значимых объектах города, кадастровое деление с вынесением данных из государственного кадастра недвижимости. Согласно полученному разделению на группы зон, произведен расчет средних удельных показателей цены жилья для групп зон, позволяющих более точно учитывать ценностные характеристики зоны не зависимо от расположения внутри округов.

Таблица 10. Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (декабрь 2017 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	41 406 (29 206 – 77 588)	-	49 017 (40 198 – 77 588)	39 882 (29 206 – 50 000)	36 169 (29 545 – 41 091)
Высокой ценности	50 108 (43 806 – 77 588)	-	50 108 (43 806 – 77 588)	-	-
Повышенной ценности	44 912 (40 198 – 48 936)	-	44 912 (40 198 – 48 936)	-	-
Средней ценности	38 790 (29 545 – 50 000)	-	-	39 639 (36 941 – 50 000)	36 444 (29 545 – 41 091)
Низкой ценности	38 144 (29 206 – 48 936)	-	-	38 790 (29 206 – 48 936)	-
Вторичный рынок					
г. Омск	43 369 (19 109 – 172 677)	103 820 (55 508 – 172 677)	62 696 (39 048 – 107 143)	44 098 (25 110 – 82 955)	38 640 (19 109 – 75 260)
Высокой ценности	60 831 (28 012 – 172 677)	103 820 (55 508 – 172 677)	66 488 (43 780 – 107 143)	50 207 (34 245 – 82 955)	47 905 (28 012 – 75 260)
Повышенной ценности	46 061 (26 056 – 95 143)	-	59 351 (39 286 – 95 143)	47 950 (32 653 – 78 000)	40 746 (26 056 – 63 333)
Средней ценности	39 949 (22 581 – 89 583)	-	57 027 (39 048 – 89 583)	43 255 (28 125 – 75 074)	37 292 (22 581 – 62 710)
Низкой ценности	37 138 (19 109 – 56 822)	-	-	41 452 (25 110 – 56 822)	37 775 (19 109 – 54 667)

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.

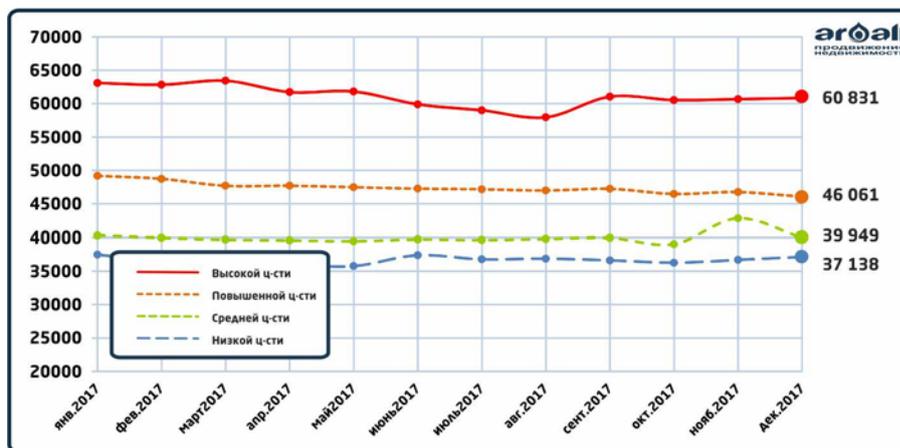


График 9. Динамика изменения цен в различных зонах ценности на вторичном рынке г. Омска

Вывод:

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

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

С использованием материалов интернет-сайтов:

- <http://www.rgr.ru>.
- <http://www.omskstat.ru>;
- <http://www.admomsk.ru/>
- <http://rusipoteka.ru/>
- <http://www.omskrielt.com>;
- <http://www.mlsn.ru>
- <http://www.n1.ru>
- <http://www.metrium.ru>

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР
Светлана Тарута, ААРН РГР