

areall

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Омским Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости



Российское
Общество Оценщиков



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, июль 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый **Недвижимость** Адрес ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ Город 55 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 2014 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ИЮНЕ 2014 ГОДА

В Таблице 1 опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о количестве введенного жилья в Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в июне 2014 года.

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-июне 2014 г. по данным Омскстата

2014 г.	Введено общей площади (кв. м)		В % к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	30 661	14 657	169,2	136,7
Февраль	14 616	8 809	48,9	60,2
Март	52 388	17 918	129,0	132,6
Апрель	31 977	11 498	194,6	94,9
Май	30 954	10 680	68,3	82,3
Июнь	71 341	18 713	101,2	82,2
Январь-июнь	231 937	82 275	105,0	94,9

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав на недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д.). В Таблице 2 представлены данные за октябрь 2013 г.- июнь 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за октябрь 2013–июнь 2014 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	Октябрь 2013	Ноябрь 2013	Декабрь 2013	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014	Апрель 2014	Май 2014	Июнь 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	31 162	28 399	35 944	19 424	25 791	27 933	36 024	29 636	35 139
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	12 831	12 024	14 831	8 291	10 862	10 982	14 482	13 228	11 929
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 439	9 083	9 585	5 387	7 274	8 062	9 625	10 355	10 257
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 202	3 082	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 557	3 637

Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первое полугодие 2014 года. Анализируя показатели за аналогичный период 2013 года,

можно сказать что общее количество сделок с недвижимостью, как и количество сделок с жильем осталось на прежнем уровне, однако количество сделок с ипотекой стремительно растет. На сегодняшний день этот показатель превышает прошлогодние итоги более чем на три тысячи записей в Едином реестре.



Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июнь 2013 – июнь 2014 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (ИЮНЬ 2014 Г.). ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

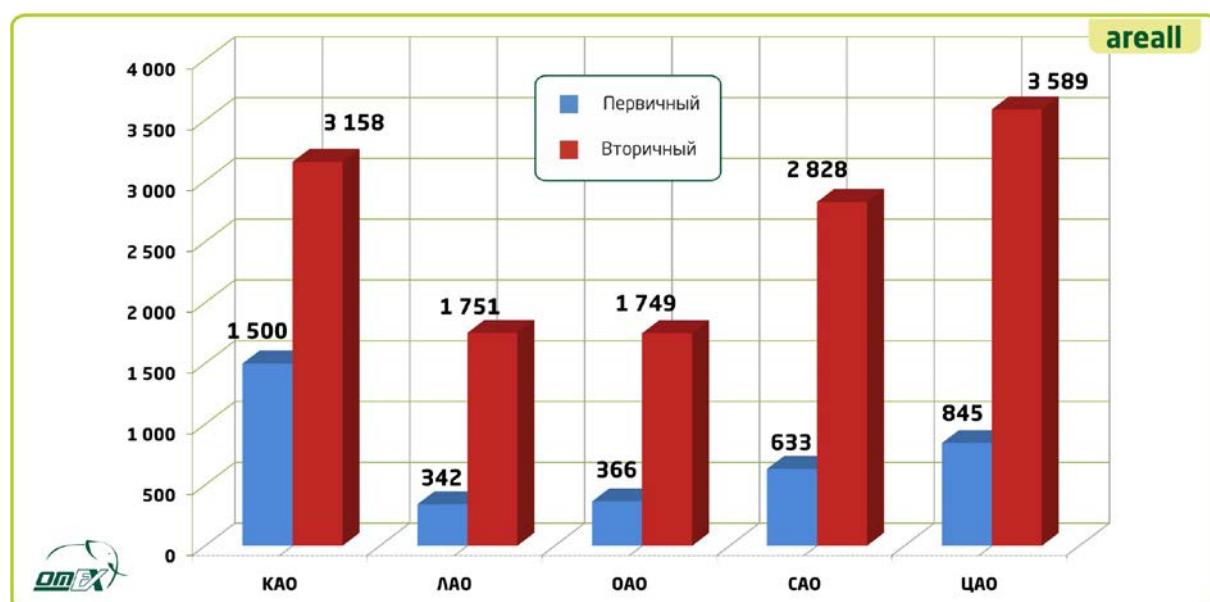


Диаграмма 2.

Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во оферт, шт.)

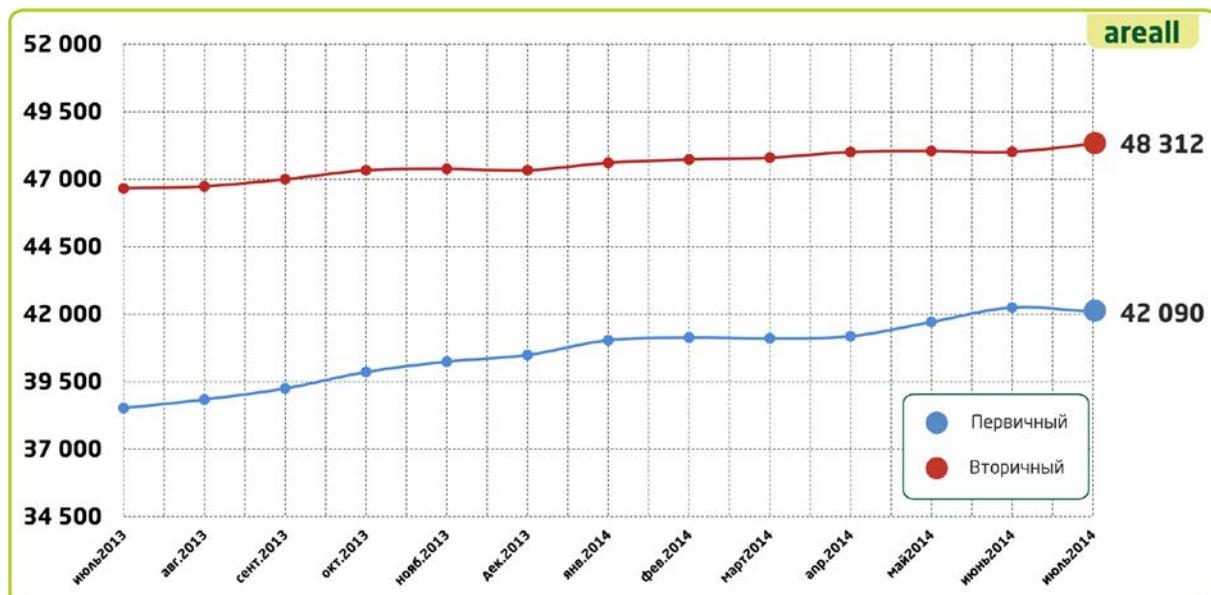
Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В апреле после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 761 оферты о

продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам июля 2014 года показал объем в 3 686 оферты, а вторичный рынок достиг уровня в 13 075 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 в активно застраиваемой в последние годы левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 500 шт. (40,7% всего рынка), 22,9% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 17,2% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены в равных долях по 9,3%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных оферт традиционно стал Центральный округ – 3 158 шт. (27,5 % рынка). Догоняет его по количеству продаваемой вторички Кировский округ - 24,1% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,6%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (по 13,4%) 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 1**.



На вторичном рынке в июле отмечено средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску – плюс 293 руб./кв.м. На первичном же, наоборот, - снижение средневзвешенной цены 1 кв.м. по городу минус 157 рублей за 1 кв.м. В большей степени это связано с появлением на рынке объектов на начальном этапе строительства, стоимость квадратного метра которых ниже, чем у объектов, приближающихся к сдаче. При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам июня отмечен на уровне 42 090 рублей, а вторичного рынка – до 48 312 рублей за 1 кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНК

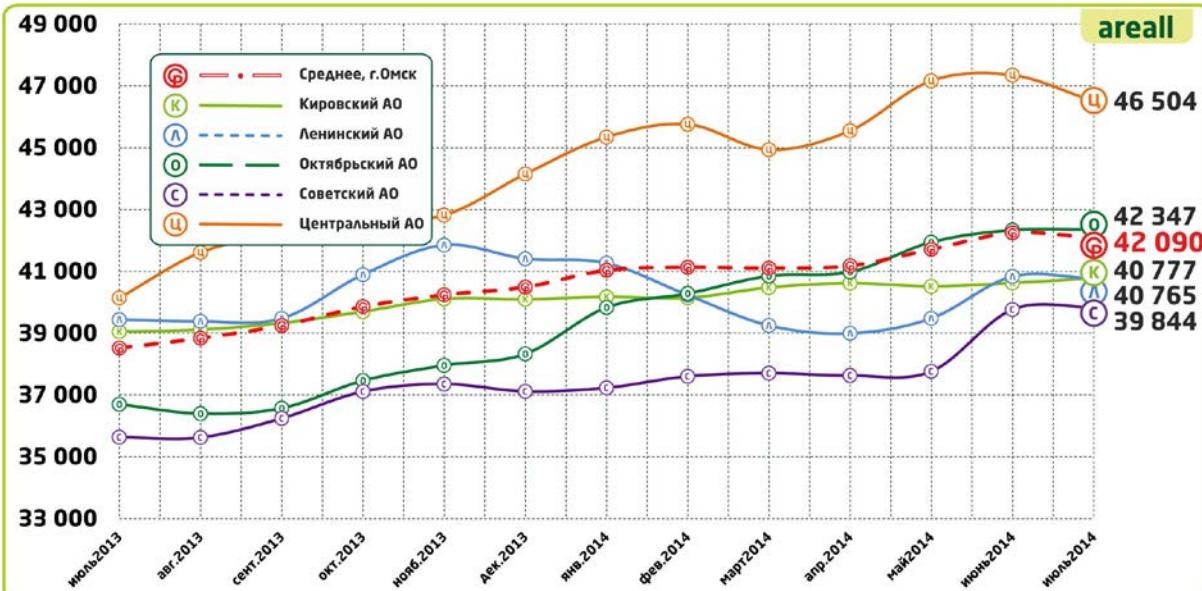


График 2.

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

На первичном рынке в двух из пяти административных округов отмечено снижение средней стоимости квадратного метра. Причем, если в Центральном АО это снижение довольно ощутимое – минус 847 руб./кв.м., то в Ленинском округе это снижение не очень велико – всего минус 68 руб./кв.м. В Октябрьском округе цена «квадрата» повысилась на 12 руб./кв.м. В Советском округе рост цены произошел несколько активнее – на 79 руб./кв.м. В Кировском АО «квадрат» в среднем подорожал на 151 руб./кв.м.

Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам июня остается Центральный АО. Цена 1 кв.м. выросла до 46 504 рубля. В Октябрьском АО по итогам июня 2014 года установилась средняя цена по округу на уровне среднегородской – 42 336 руб./кв.м. В Кировском и Ленинском округах средняя цена 1 кв.м. находится примерно на одном уровне – 40 626 руб./кв.м и 40 834 руб./кв.м соответственно. Самым «дешевым» по итогам июня 2014 года стал Советский АО – 39 766 руб./кв.м.

Таблица 3.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (июль 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Июнь 2014	Июнь 2014		
город Омск	40 492	42 246	42 090	-0,37	3,95
Кировский	40 576	40 626	40 777	0,37	1,69
Ленинский	41 911	40 834	40 765	-0,17	-1,56
Октябрьский	38 332	42 336	42 347	0,03	10,48
Советский	37 516	39 766	39 844	0,2	7,35
Центральный	44 153	47 351	47 351	-1,79	5,33

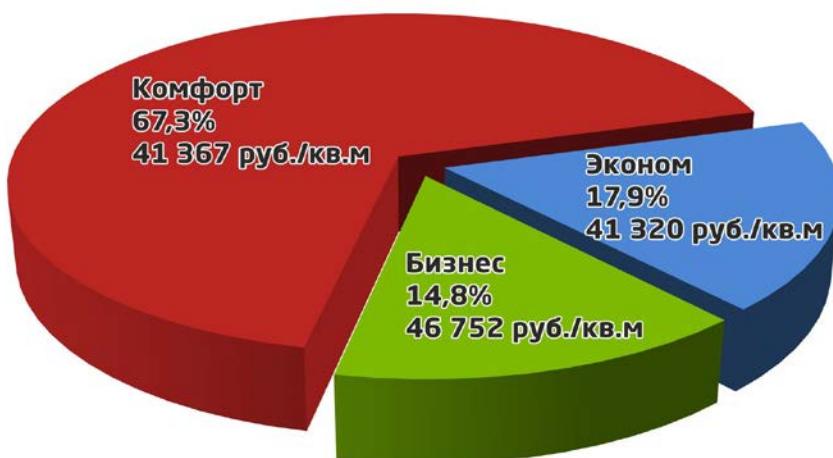
На Диаграмме 3 представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат.

**Диаграмма 3.**

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, июль 2014 г.

36,2% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 612 руб./кв.м). Чуть больше представлено двухкомнатных квартир – 38,7% всего рынка. Почти четверть рынка (24,5%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,6%. При этом, однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом у покупателей, поскольку являются наиболее доступными из расчета полной цены объекта, наиболее ликвидными с точки зрения дальнейшей перепродажи и наиболее эффективны с точки зрения финансового вложения для получения прибыли – например, сдачи в аренду.

Большинство проектов, которые в настоящий момент осуществляются на первичном рынке, не предполагают наличие многокомнатных квартир вообще, а те проекты, где они предусмотрены, единичны и количество таких квартир невелико. В основном ориентир возводимого жилья - класс «комфорт» и «эконом», где преимущество при планировании отдается квартирам до 3 комнат. А наибольшим спросом, и как следствие большим предложением отличаются все-таки одно- и двухкомнатные квартиры.

**Диаграмма 4.**

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, июль 2014 г.

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 14,8% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 46 752 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 17,9% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 41 320 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 67,3%, а средняя цена «квадрата» - 46 752 руб./кв. м.

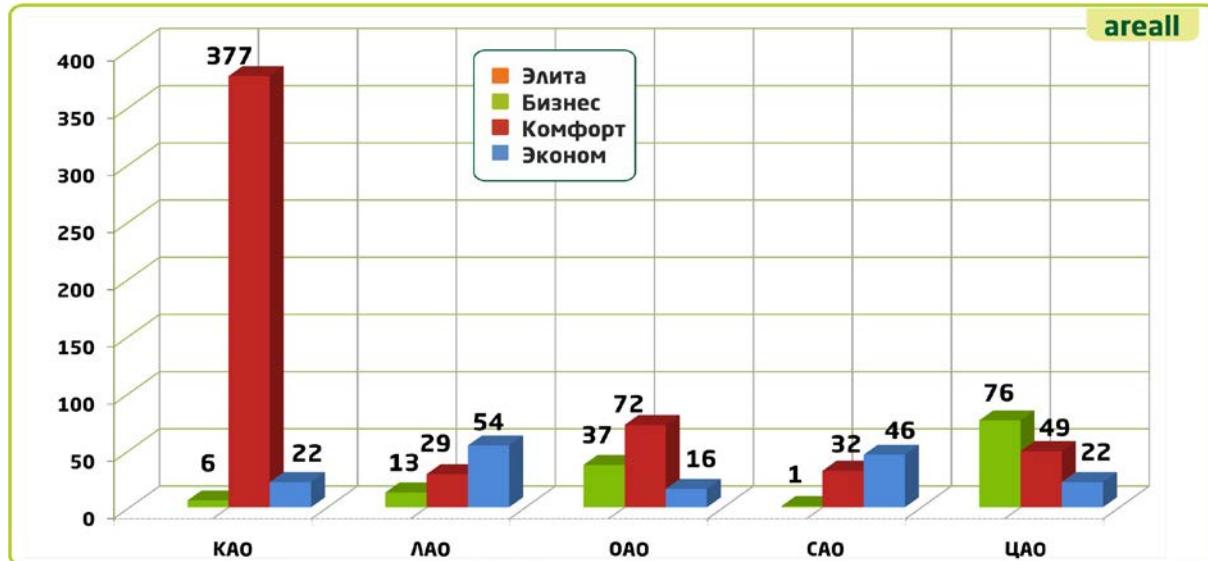


Диаграмма 5.
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во оферт, шт.), июль 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

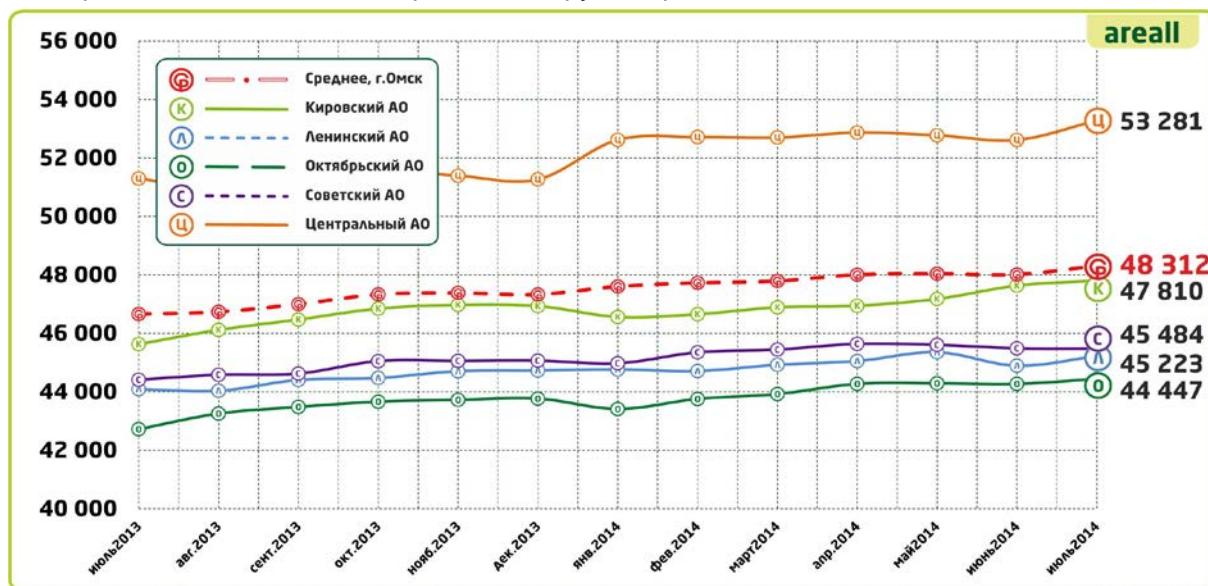


График 3.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

По итогам июля на вторичном рынке в целом по городу отмечено повышение средней цены 1 кв.м на 293 руб./кв.м. При этом в одном из пяти округов зафиксирован незначительный отрицательный прирост в пределах погрешности: минус 8 рублей за 1 кв.м. в Советском АО. В Кировском и Октябрьском АО по итогам июля примерно сопоставимо выросли цены – на 173 и 171 руб./кв.м. В

Ленинском округе цена выросла на 326 руб./кв.м. Самый большой прирост зафиксирован в Центральном округе – плюс 662 руб./кв.м.

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв.м в среднем по округу в 53 281 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 47 810 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Советском округе – 45 484 руб./кв.м. В Ленинском АО 1 кв.м в среднем стоит 44 223 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 44 447 руб./кв.м

Таблица 4.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (июль 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Июнь 2014	Июль 2014		
город Омск	47 336	48 019	48 312	0,61	2,06
Кировский	46 935	46 947	47 810	0,36	1,86
Ленинский	44 732	44 897	45 223	0,73	1,1
Октябрьский	43 771	44 276	44 447	0,39	1,54
Советский	45 072	45 492	45 484	-0,02	0,91
Центральный	51 273	52 620	53 281	1,26	3,92

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 удельной средневзвешенной цены, июль 2014 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,7%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 27,6%, 34,9%, 31,8% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элиты», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,4% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 102 076 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 4% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября – 63 757 рубль. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 33% со средней ценой 49 156 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами типа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 62,6% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 739 руб./кв. м.

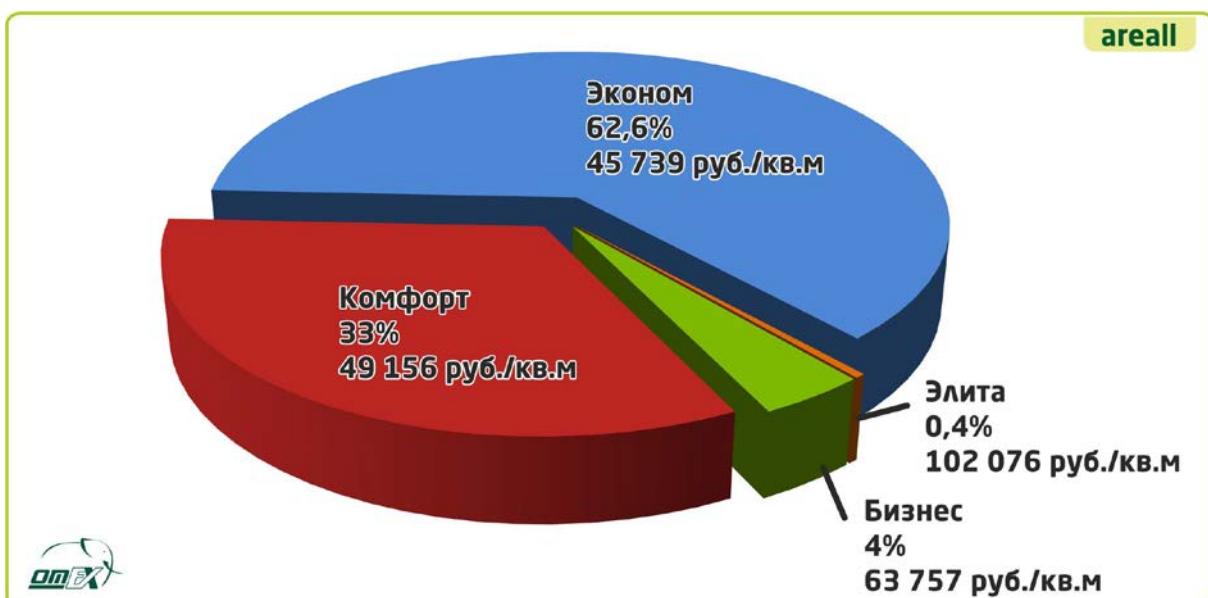


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием
удельной средневзвешенной цены, июль 2014 г.

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», впоследствии не подвергавшимися капитальному ремонту, а также в Центральном АО, который является самым большим по площади округом города и обладает самым большим жилищным фондом г. Омска. Наибольшее количество квартир класса «эконом» представлено в Кировском АО, 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».

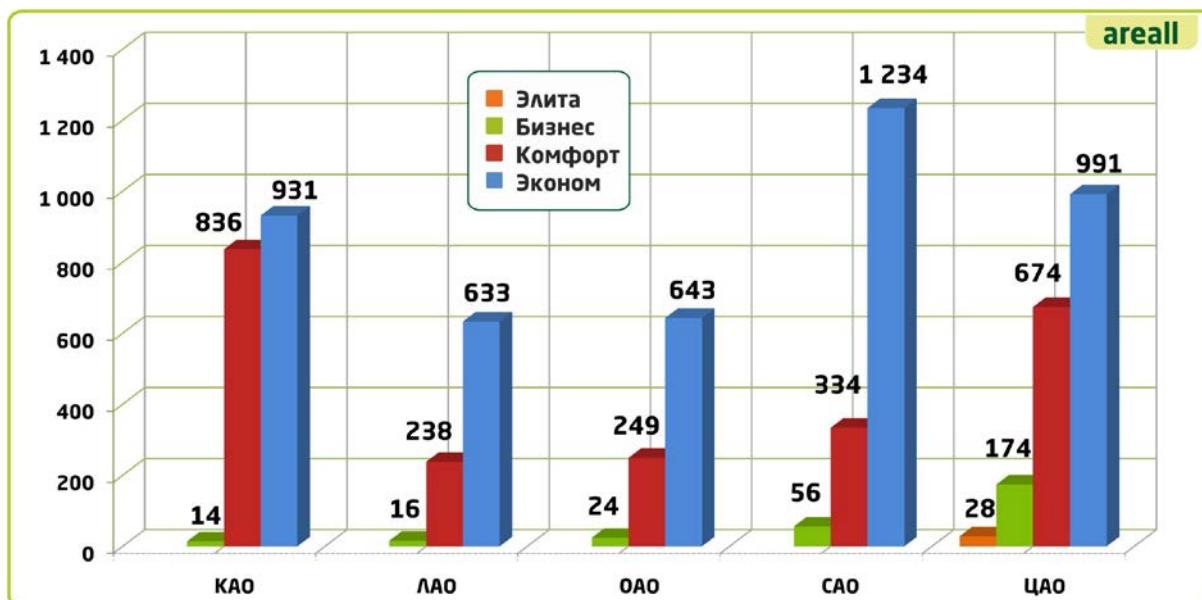


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья
по классу квартир в административных округах (кол-во оферт, шт.), июль 2014 г.

С использованием материалов интернет-сайтов:
<http://www.omskrielt.com>;
<http://www.omskstat.ru>;
<http://www.gorod55.ru>;
<http://www.rgr.ru>.

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР
Анна Зыкова, САКРН РГР