

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска

areall



# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, январь 2014 г.

Новый  
Адрес

PREMIUM  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ОМСКРИЭЛТ.КОМ  
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ



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

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (январь 2014 г.)

## ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2013 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 январе-декабре 2013 года

*Таблица 1.  
Ввод в эксплуатацию жилья в январе-декабре 2013 г. по данным Омкстата*

2013 г.	Введено общей площади (кв. м )		В% к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	18 116	10 719	38,5	86,3
Февраль	28 876	14 621	40,4	72,9
Март	40 608	13 515	125,7	50,2
Апрель	16 432	12 114	95,9	72,1
Май	45 327	12 977	126,6	79,6
Июнь	70 519	22 775	В 2,4 р.	77,9
Июль	25 241	18 022	28,8	116,1
Август	110 175	15 306	156,6	74,5
Сентябрь	68 612	31 712	133,3	81,8
Октябрь	89 753	26 466	102,4	88,8
Ноябрь	49 677	36 447	85,2	125,3
Декабрь	258 194	47 800	175,6	110,4
Январь- декабрь	822 530	262 474	111,3	86,9

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 до декабря 2013 г. включительно.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за март - декабрь 2013 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	мар.13	апр.13	май.13	июн.13	июл.13	авг.13	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	28 772	33 547	25 653	26 459	31 491	29 084	28 815	31 162	28 399	35 944
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	12 136	13 510	10 754	10 967	12 667	12 770	12 303	12 831	12 024	14 831
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	7 715	9 904	7 088	7 982	9 916	8 460	8 497	9 439	9 083	9 585
4	Общее кол-во записей об ипотеке	2 880	3 106	3 231	2 736	3 687	3 202	3 082	3 334	2 656	3 774

Традиционно одним из самых активных месяцев в году по количеству зарегистрированных сделок является декабрь. Исключения не произошло и в 2013 году. Однако, по итогам 2013 года общее количество сделок по сравнению с 2012 годом снизилось на 15%. При этом количество сделок с жилыми объектами увеличилось по итогам года на 4%.



Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за декабрь 2012 - декабрь 2013 гг.

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

Исследование рынка жилой недвижимости производилось по данным журналов «Недвижимость» и «Новый адрес», выпущенных в январе 2014 года (выпуски №1, 2, 3), а также интернет-сайтов [www.omskrielt.com](http://www.omskrielt.com), [www.gorod55.ru](http://www.gorod55.ru), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru) и т.д.

Количество уникальных ofert, представленных на первичном рынке после очистки от дублей и повторов, составило 3 052 шт., а на вторичном рынке количество ofert составило 12 091 уникальную ofertу о продаже квартир в многоквартирных домах.

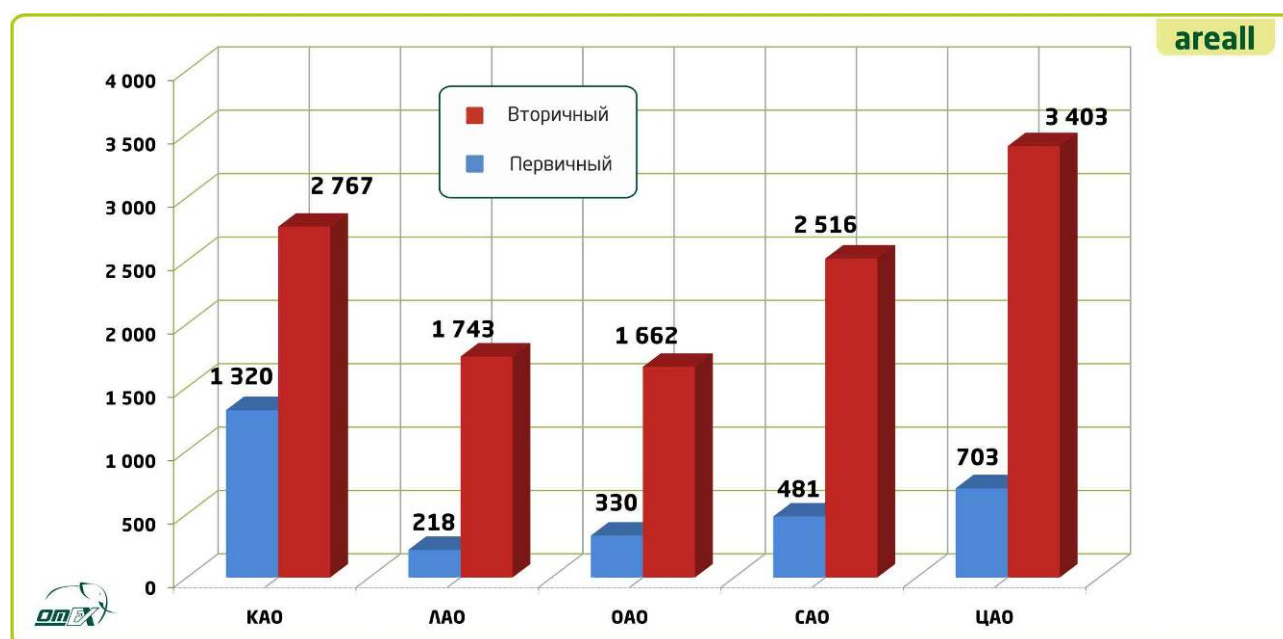


Диаграмма 2.  
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

На **Диаграмме 2** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в Кировском АО - 1 320 шт. (43% всего рынка), где активным ходом идет строительство новых микрорайонов жилых многоэтажек. 23% квартир-новостроек, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе - 16% всех квартир первичного рынка. Октябрьский округ представлен долей в 11%, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Ленинском АО - всего 7%. Такие показатели отмечаются на протяжении всего прошлого года, колебания этих цифр практически незначительны.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ - 3 403 шт. (28 % рынка), который является наибольшим по площади округом города с одним из самых высоких по плотности застройки. В Кировском округе сосредоточено 23% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21%. Практически равные доли рынка вторички представлены в Ленинском АО и Октябрьском АО (по 14%) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.



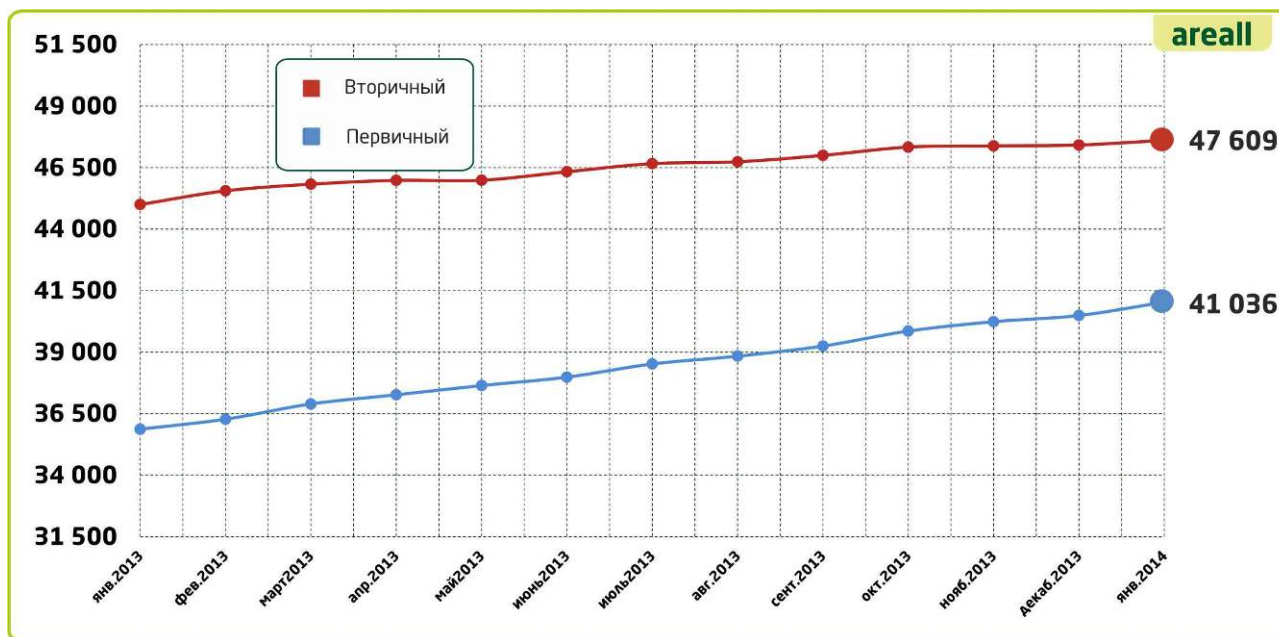


График 1.

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

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

Цена удельного показателя (за 1 кв.м) первичного и вторичного в целом по городу как на первичном, так и на вторичном рынке увеличилась. При этом новостройки «подорожали» на 544 рубля за квадратный метр, а квартиры в домах «вторички» - всего на 189 руб./кв.м.

При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам января вырос до уровня 41 036 рублей, а вторичного рынка - до 47 609 рублей за 1 кв.м.

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

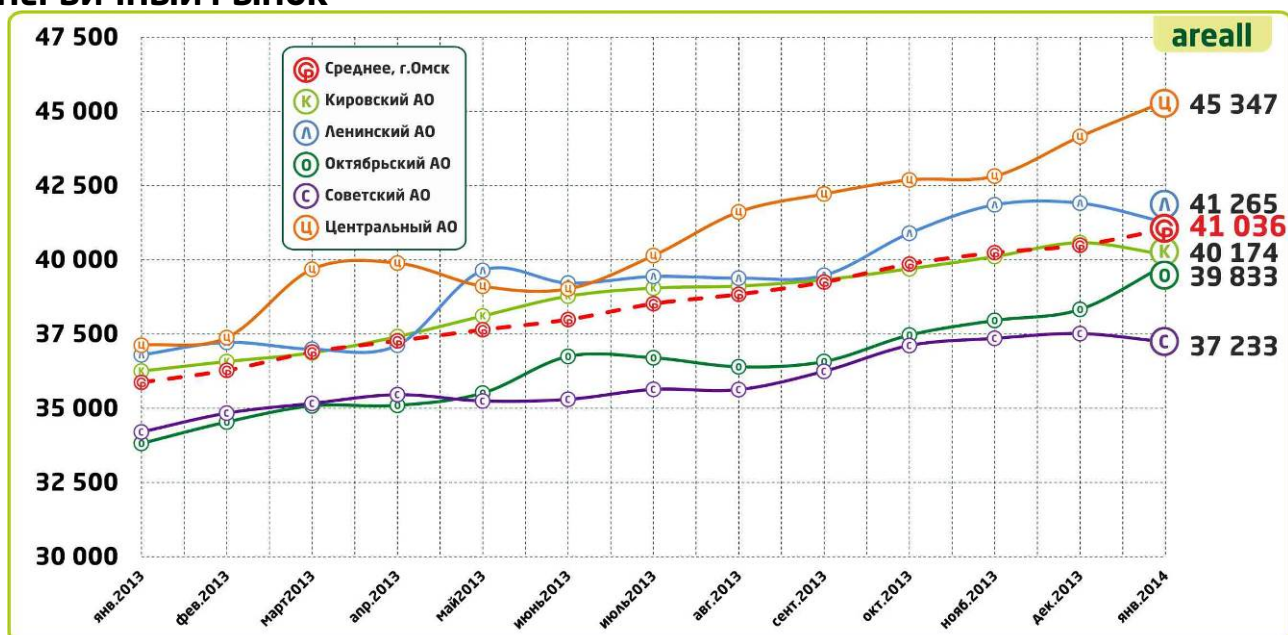


График 2.

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

В разрезе округов ситуация не столь однозначна: в трех из пяти округов зафиксировано снижение стоимости 1 кв.м. Такими округами стали Кировский (снижение средней стоимости 1 кв.м на 402 рубля), Ленинский (646 рублей за 1 кв.м) и Советский (283 рубля за 1 кв.м). Положительный прирост отмечен в Октябрьском (+1501 руб./кв.м) и Центральном (+1 194 руб./кв.м) административных округах

При этом самым «дорогим» на рынке новостроек стал Центральный округ - 45 347 рублей (что более чем на 4 тысячи превосходит средний показатель по городу). С существенным отрывом от него на уровне средних цен по городу зафиксирована стоимость 1 кв.м в Ленинском АО - 41 265 руб./кв.м. В Кировском округе стоимость 1 кв.м в среднем составляет 40 174 руб./кв.м. В Октябрьском округе средняя удельная цена составила 39 833 руб./кв.м. Самый низкий показатель на первичном рынке отмечен в Советском АО (37 233 руб./кв.м).

*Таблица 3.  
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения  
на первичном рынке (январь 2014 г.)*

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Начало 2013 года - текущий месяц, %	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
	Декабрь 2012	Декабрь 2013	Январь 2014		
город Омск	35 891	40 492	41 036	14,36	1,34
Кировский	36 038	40 576	40 174	11,48	0,19
Ленинский	37 618	41 911	41 265	9,69	-0,35
Октябрьский	34 681	38 332	39 833	14,8	3,92
Советский	34 043	37 516	37 233	9,38	0,32
Центральный	37 337	44 153	45 347	21,4	2,7

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

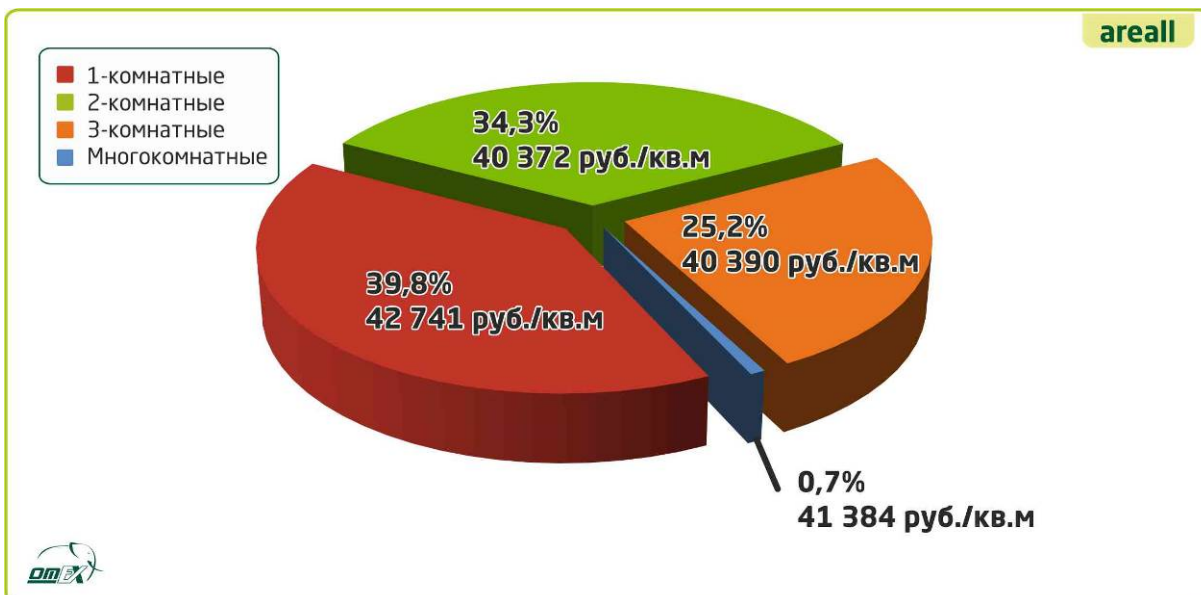


Диаграмма 3.  
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, январь 2014 г.

Как видно из **Диаграммы 3**, на рынке первичного жилья больше всего представлено однокомнатных квартиры - 39,8%, а средняя цена 1 кв.м таких квартир составляет 42 741 рубль. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир - 34,3%, цена в соотношении на 1 кв.м - 40 372 руб./кв.м. По статистике одно- и двухкомнатные квартиры являются самыми востребованными среди покупателей в нашем регионе. Трехкомнатных квартир на рынке чуть меньше - 25,2%, застройщики снижают количество таких квартир в пользу одно- и двухкомнатных, стоимость их в расчете на 1 кв.м составляет 40 390 руб. (поскольку трех- и более комнатные квартиры характерны для домов более высокого класса качества - «бизнес»). Многокомнатных же квартир на первичном рынке всего 0,7%, а их стоимость за 1 кв.м составляет 41 384 руб./кв.м.

На основе Единой методики классификации жилых объектов по потребительскому качеству (классу) в Омске была проведена классификация первичной и вторичной недвижимости, что привело к разделению всех домов города Омска на классы качества «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элита».

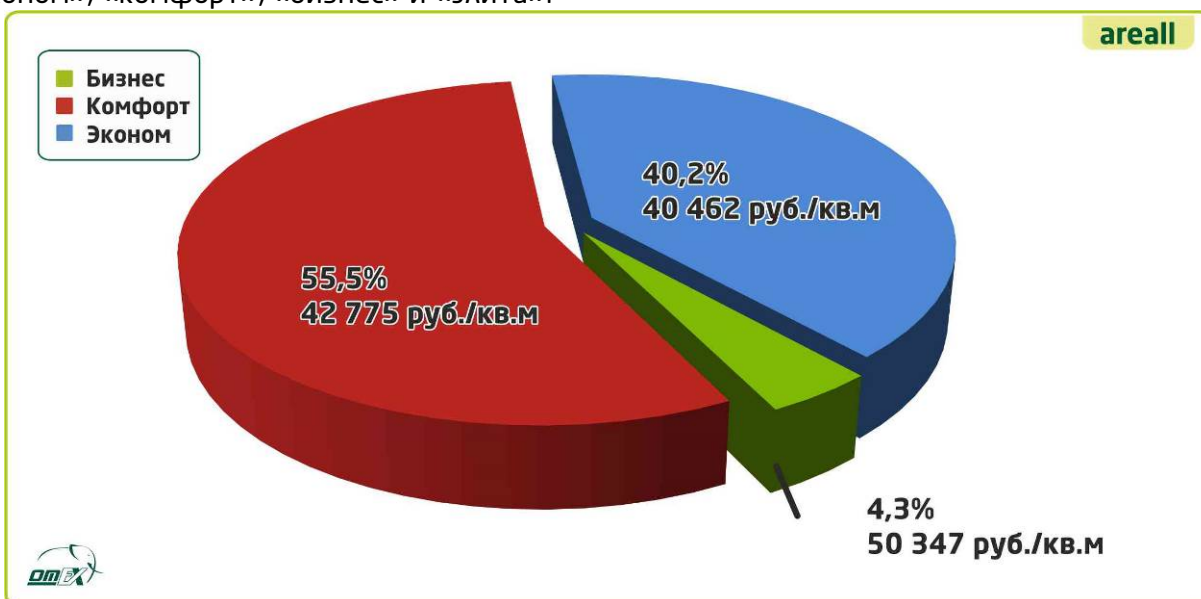


Диаграмма 4.  
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, январь 2014 г.

В 2014 году из разряда «первичного рынка» вышел единственный представитель класса «элита» - жилой дом по ул. Волочаевская, 11/1, перейдя в разряд «вторичного рынка». При этом по итогам заседания Межотраслевого Совета Экспертов рынка недвижимости Омского региона от 27.11.2013г. на данный момент не отмечено самой высокой классностью ни одного из строящихся или недавно сданных (не более года назад) домов. И хоть застройщики заявляют ряд проектов, которые потенциально претендуют на сей высокий статус (например ряд домов вдоль ул. Красный Путь в районе ОмГАУ), пока ни один из них не имеет воплощения в жизнь и не представлен на рынке.

К классам повышенной комфортности на первичном рынке отнесено 4,3% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» со стоимостью 50 347 руб./кв.м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 40,2% продаваемых квартир, а средняя стоимость квадратного метра их составила 40 462 руб./кв.м. Класс «комфорт» составляет 55,5%, а средняя стоимость «квадрата» - 42 775 руб./кв.м.

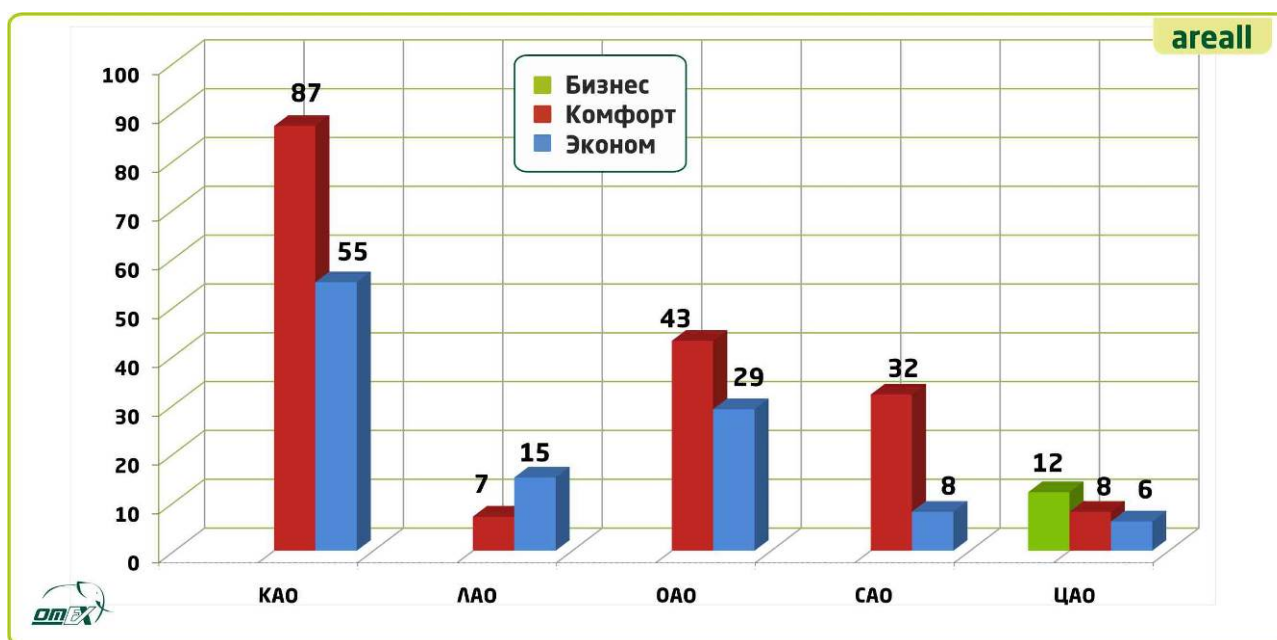


Диаграмма 5.  
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), январь 2014 г.

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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



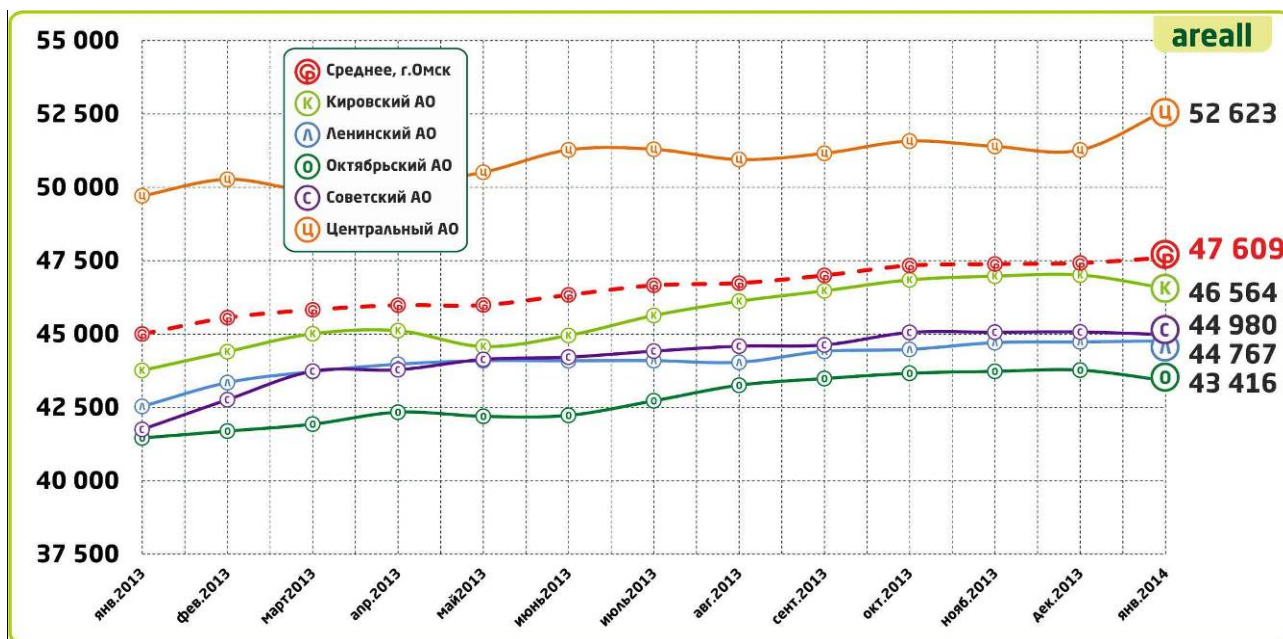


График 3.  
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Темп роста стоимости объектов на вторичном рынке значительно ниже, чем на первичном. И также в трех из пяти округов прирост отрицателен. В Кировском средняя удельная цена снизилась на 448 руб./кв.м, в Октябрьском - на 356 руб./кв.м, а в Советском - всего на 92 руб./кв.м. В Ленинском округе средняя цена «квадрата» выросла всего на 35 рублей, а в Центральном прирост стал наиболее ощутимым для вторичного рынка - плюс 1 350 руб./кв.м.

При этом, как и на первичном рынке, самая высокая удельная цена 1 кв.м в Центральном округе - 52 623 руб./кв.м. Следом за ним идет Кировский АО с ценником в 46 564 руб./кв.м. В Ленинском АО стоимость 1 кв.м в среднем составляет 44 767 руб., что сопоставимо с Советским - 44 980 руб./кв.м. Самый «дешевый» на рынке вторичного жилья стал Октябрьский АО - средняя стоимость 1 кв.м составила 43 416 руб./кв.м.

Таблица 4.  
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (январь 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Начало 2013 года - текущий месяц, %	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
	Декабрь 2012	Декабрь 2013	Январь 2014		
город Омск	44 705	47 420	47 609	6,50	0,58
Кировский	43 600	47 012	46 564	6,80	-0,79
Ленинский	41 987	44 732	44 767	6,62	0,08
Октябрьский	41 033	43 771	43 416	5,81	-0,81
Советский	41 870	45 072	44 980	7,42	-0,2
Центральный	49 364	51 273	52 623	6,60	2,63

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 6,7.

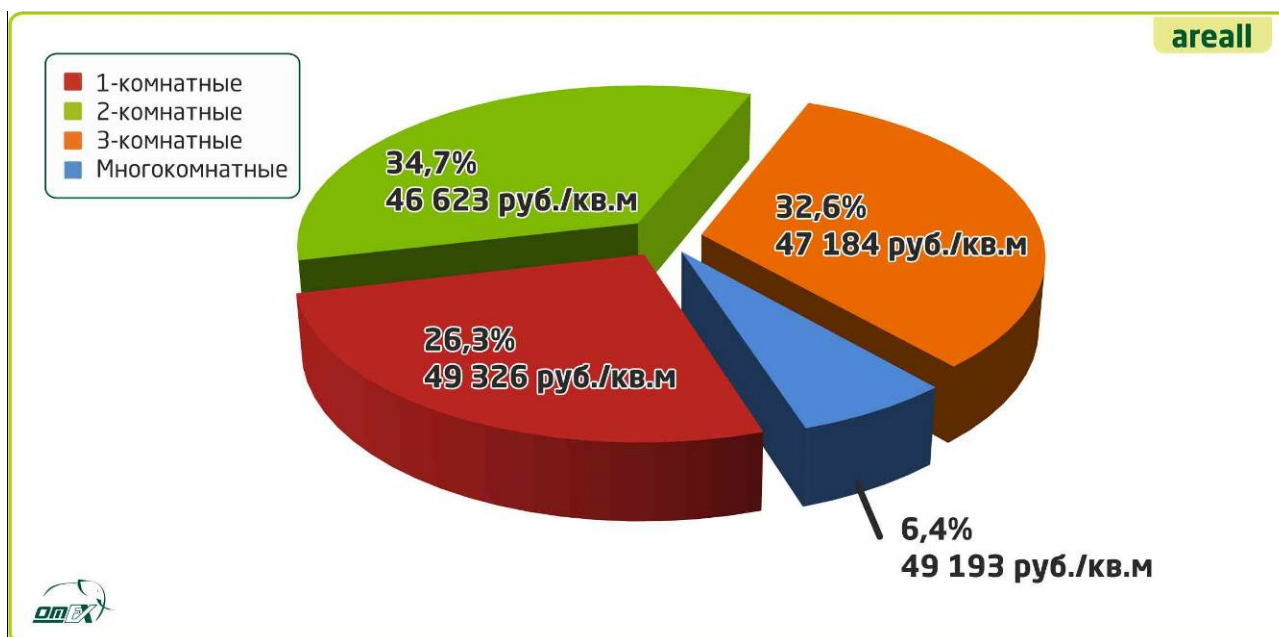


Диаграмма 6.  
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, январь 2014 г

На вторичном рынке (**Диаграмма 6**) количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном - 6,4%. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо - 34,7% и 32,6% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир - 26,3%, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость - 49 326 руб./кв.м. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и на первичном рынке, стоят за «квадрат» примерно одинаково - 46 623 руб./кв.м и 47 187 руб./кв.м соответственно. С многокомнатными квартирам несколько иная ситуация, нежели на первичном рынке. Поскольку в большом количестве случаев многокомнатные квартиры расположены в домах повышенной комфортности - классов «бизнес» и «элита», на вторичном рынке средний показатель удельной стоимости 1 кв.м сопоставим по стоимости с квартирами меньшей комнатности за счет уровня и качества выполненной отделки помещений.

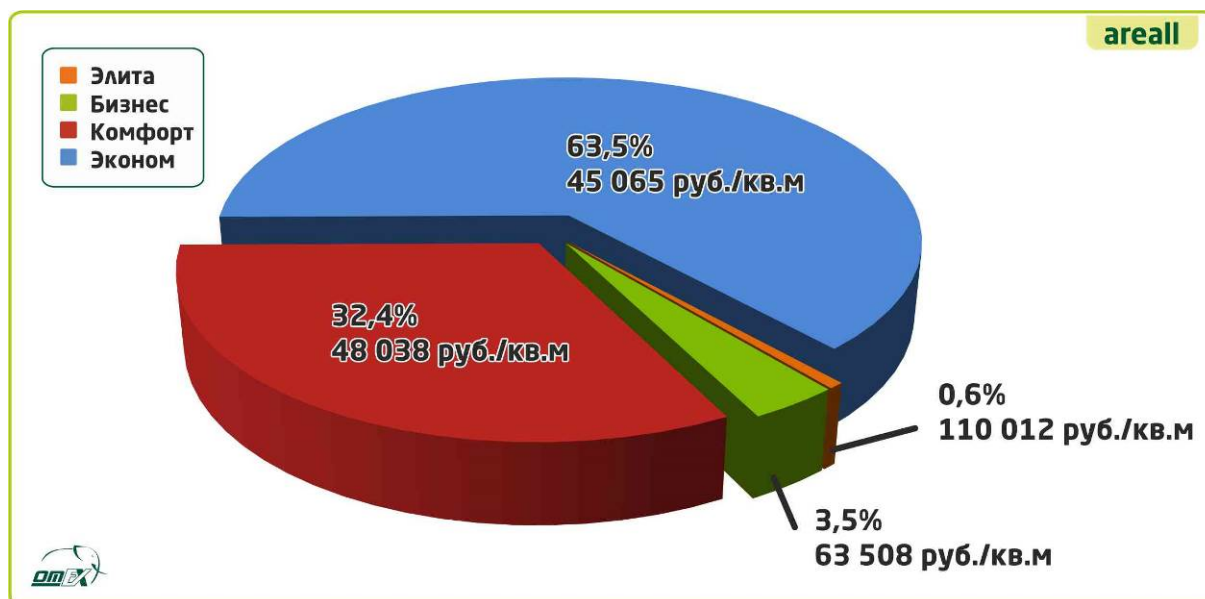


Диаграмма 7.  
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием  
удельной средневзвешенной цены, январь 2014 г.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 3**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,6% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя стоимость таких квартир – 110 012 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,5% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября – 63 508 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,4% со средней стоимостью 48 038 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» – 63,5% и стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 45 065 руб./кв.м.

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».

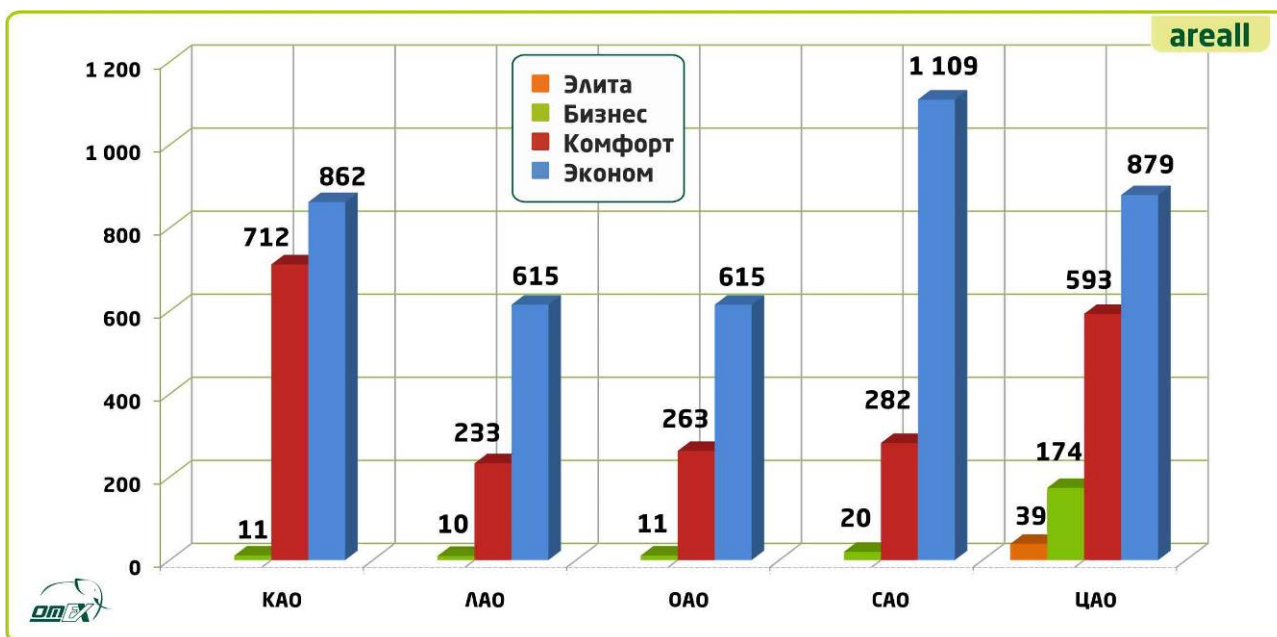


Диаграмма 8.  
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), январь 2014 г.

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

**Коллектив соавторов:**

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР