

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Сравнительные данные средних цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ по итогам 2016 года

Город	Цена предложения на начало января 2017 г. (руб. за кв.м.)	Цена предложения на начало января 2016 г. (руб. за кв.м.)	Изменение за 2016 год (%)	Относительно динамики цен в Омске (%)
Москва	218 553	217 108	+ 0,7	+ 6,8
Санкт-Петербург	102 886	100 374	+ 2,4	+ 8,5
Екатеринбург	72 874	69 260	+ 5,2	+ 11,3
Казань	67 019	62 095	+ 7,9	+ 14,0
Уфа	59 751	66 323	- 9,9	- 3,8
Челябинск	40 960	43 575	- 6,0	+ 0,1
Тюмень	59 735	63 890	- 6,5	- 0,4
Новосибирск	56 171	56 998	- 1,5	+ 4,6
Красноярск	50 225	55 722	- 9,9	- 3,8
ОМСК	42 838	45 642	- 6,1	---

* На основе собственного мониторинга источника данных «Росриэлт» / www.rosrealt.ru

По итогам 2016 года в четырех из десяти мониторинговых городов была зафиксирована положительная динамика цен предложения на готовое жилье. В течение года максимальный рост цен был характерен для вторичных рынков Казани (+ 7,9%) и Екатеринбурга (+ 5,2%), положительными значениями были так же отмечены и средние цены предложения в столичных городах Москве и Санкт-Петербурге. Необходимо отметить, что все эти мегаполисы относятся к стабильно развивающимся социально-экономическим зонам со значительными финансовыми оборотами.

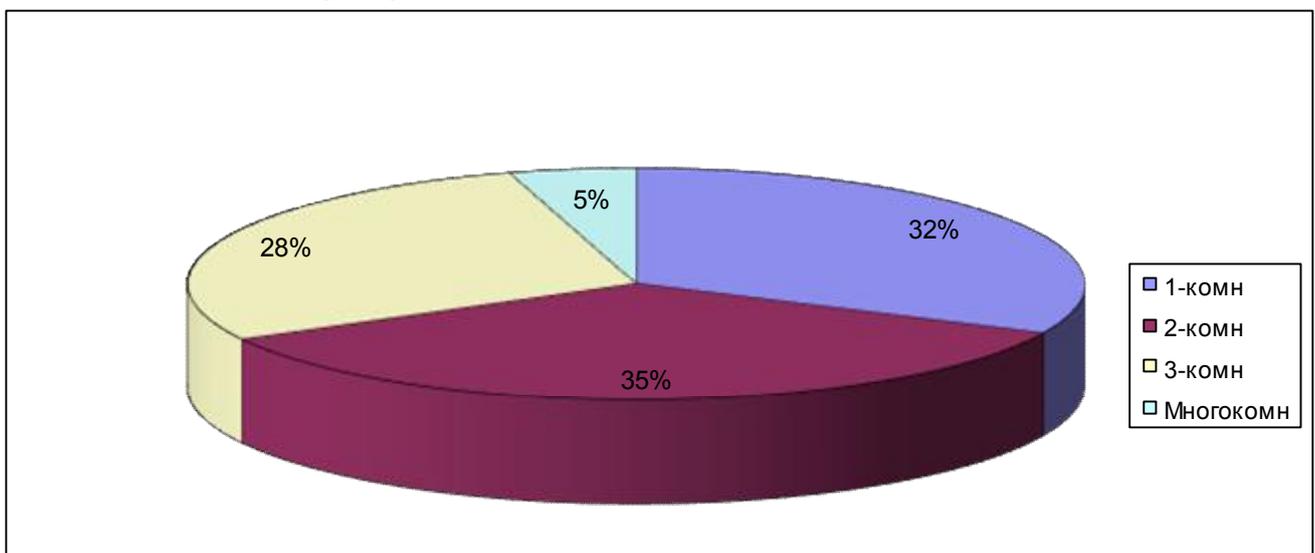
По итогам 2016 года максимальное падение цен на вторичное жилье, при этом в одинаковых номинальных показателях (- 9,9%) было зафиксировано в Уфе и Красноярске. Рынок вторичного жилья в городе Омске показал «средние по стране» темпы снижения цен (- 6,1%).

По состоянию на начало января 2017 года коэффициент разницы в ценах предложения на вторичном рынке жилья крупных городов РФ (Москва-Челябинск) составил 5,3 (218 553 / 40 960 руб./кв.м). Разница между мегаполисами с максимально отрицательными и максимально положительными трендами цен предложения (Казань-Красноярск) достигла почти 18%.

В 2016 году аналитические расчеты по рынку жилой недвижимости в Сборнике НП «ОКО» были проведены на основе базы данных ресурса МЛСН.ру, коллегиально признанной, как наиболее полная и качественная информационная база данных объектов недвижимости, предлагаемых на рынке города Омска.

Для оценки ситуации на рынке жилой недвижимости определена динамика количества уникальных предложений продажи, в том числе, структурированная по количеству комнат и распределению по округам города Омска. Информация получена на основе сбора и обработки публичных предложений (оферт) посредством очистки массива от экстремальных значений, дублей и повторов.

Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе комнатности квартир по итогам 2016 года

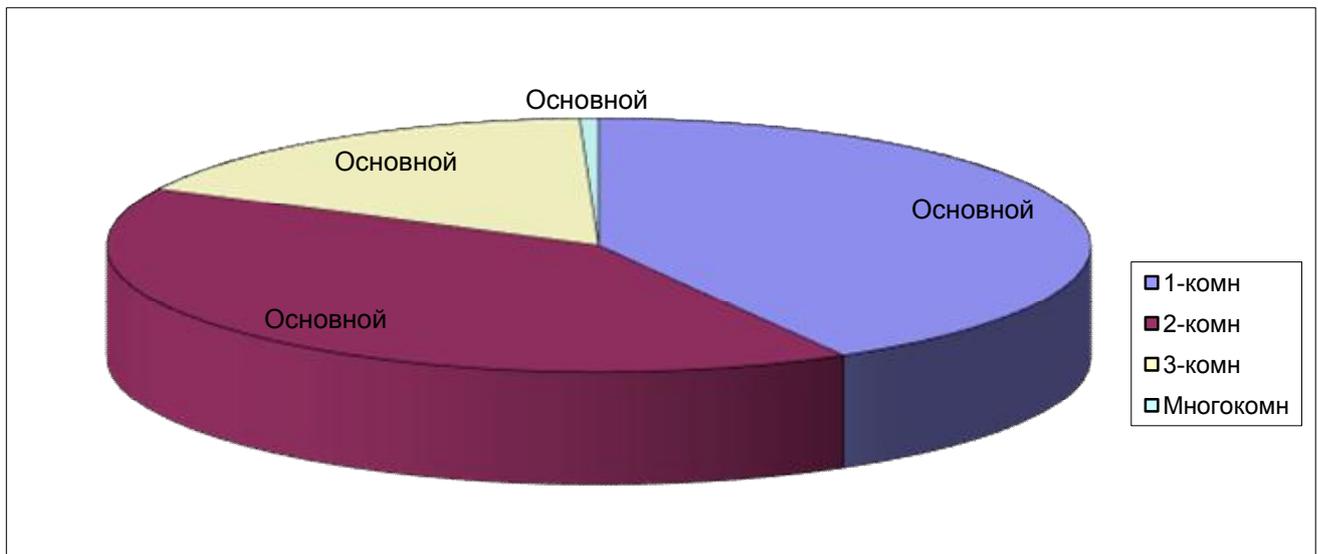


По итогам 2016 года на рынке вторичного жилья в разрезе комнатности квартир в наибольшей удельной доле преобладали двухкомнатные квартиры - 35% или более трети всего объема предложений. Однокомнатные квартиры составили около 32% рынка. В результате разнонаправленных трендов в конце 2016 года окончательно сформировалась в определенной степени парадоксальная ситуация – при явном преобладании в многоквартирных домах количества однокомнатных квартир над двухкомнатными квартирами, на рынке предложений количество последних оказалось доминирующим.

На протяжении всего 2016 года обозначилась тенденция увеличения доли предлагаемых к продаже на рынке трехкомнатных квартир, которая по итогам года достигла 28% всех публичных оферт. В случае продолжения данного тренда в 2017 году ниша трехкомнатных квартир может достичь параметров сопоставимых с долями одно – и двухкомнатных квартир. Необходимо повторить, что данная ситуация находится в дисбалансе с пропорциями имеющихся многоквартирных жилых домов города Омска. Подобного рода тенденция вероятнее всего свидетельствует о падении спроса на трехкомнатные квартиры, увеличении сроков экспозиции по данной категории квартир, связанные с общей экономической ситуацией.

На протяжении 2016 года удельная доля многокомнатных квартир (четыре комнаты и более) варьировалась в диапазоне 4 – 5%.

Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе комнатности квартир по итогам 2016 года



В течение 2016 года в структуре рынка новостроек по категории комнатности удельная доля однокомнатных квартир варьировалась в диапазоне от 40% до 44%, завершив календарный год с показателем 41,7% от общего числа предложений. Это практически среднее значение, несмотря на то, что данная категория квартир имеет меньший срок экспозиции, и, соответственно, теоретически более активно должна «уходить» из числа предложений. Но при этом, специфика в выборе нового жилья заключается для потребителя одновременно, еще и в задаче расширения своей жилой площади, а следовательно – востребованность однокомнатных квартир на первичном рынке несколько ниже, чем на вторичном.

По итогам 4 квартала 2016 года удельные доли двух- и трехкомнатных квартир в строящихся домах города Омска остались практически без изменений (40,6% и 17,0% соответственно).

Удельная доля многокомнатных (четыре комнаты и более) квартир в течение рассматриваемого периода очень незначительно (на 0,1%) увеличилась, но остается в

минимальных показателях в связи с тем, что они расположены в домах бизнес-класса и элит-класса, составляющих совокупно менее 10% общего объема строящегося жилья в городе Омске. Потребности рынка в квартирах с большими (более 80 кв.м) площадями в полной степени перекрываются предложениями на вторичном рынке жилья, в первую очередь в относительно новых домах постройки после 2010 года.

Для анализа рынка жилой недвижимости всегда имеет важное значение комплексное сегментирование цен предложения в разрезе административных округов города Омска и комнатности квартир.

Средние цены предложения на рынке вторичного жилья города Омска по итогам 2016 года (тыс. руб. за кв.м)

Округ	Средняя цена				Средняя цена по округам
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к.+кв.	
Кировский	45,8	43,8	43,1	42,8	43,9
Ленинский	42,3	40,8	40,7	40,4	41,1
Октябрьский	42,5	40,2	41,1	40,8	41,2
Советский	42,8	40,1	39,2	39,9	40,5
Центральный	45,8	46,5	48,9	54,0	48,8
Средняя цена	43,8	42,3	42,6	43,6	43,6

По итогам 4 квартала 2016 года средние цены предложения на готовое жилье в разрезе комнатности снизились по всем категориям квартир, за исключением узкой категории многокомнатных квартир (+ 0,7%). При этом, цены предложения на все другие категории квартир снизились в сопоставимой пропорции – каждая в среднем на 1,5%.

За рассматриваемый период в территориальном срезе необходимо отметить единственный административный округ с положительной динамикой цен – Центральный АО, рост средних

цен предложения на вторичное жилье, в котором составил по итогам последнего квартала 2016 года 0,8%. Больше всего снизились цены (- 1,6%) на готовые квартиры, расположенные в Кировском АО, на что вероятнее всего повлияло перенасыщение предложений на первичном рынке Левобережья.

При комплексном сегментировании вторичного рынка выявилось, что в течение 4 квартала 2016 года наибольшего падения достигли цены предложения на трехкомнатные квартиры Октябрьского административного округа (- 3,4%) и однокомнатные квартиры, расположенные в Советском АО (- 2,5%). Максимальный рост цен был отмечен на многокомнатные квартиры в Центральном АО (+ 3,1%), что вероятнее всего связано с вводом в этот период в эксплуатацию ряда жилых домов, относящихся к «бизнес-классу».

Вторичный рынок жилья Центрального АО сохраняет лидерство по показателям средней цены предложения (48 800 руб./кв.м), что более чем на 20% выше средних цен «самого дешевого» вторичного рынка в Советском АО.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

В 4 квартале 2016 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось **1 143 объекта** суммарной площадью **530 467 кв. м**, на общую сумму **10,781 млрд. руб.**

Количество экспонируемых объектов, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млрд. руб.
1 143	530 467	10,781

Средние (средневзвешенные) цены предложения 1 кв.м после нормирования базы данных составили:

- торговые помещения – *47 917 (42 461) руб.*
- офисные помещения – *44 116 (38 947) руб.*
- производственно-складские помещения – *11 952 (8 591) руб.*
- земельные участки поселений – *1 902 (927) руб.*
- земельные участки сельскохозяйственного назначения – *18,1 (7,8) руб.*

Объем предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости в 4 квартале 2016 года составил **1 691 объект** суммарной площадью **402 067 кв.м**, на общую сумму **127,16 млн. руб./месяц.**

Количество экспонируемых объектов, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млн. руб./месяц
1 691	402 067	127,16

Средние (средневзвешенные) арендные ставки за 1 кв.м в месяц после нормирования базы данных составили:

- торговые помещения – *644 (566) руб.*
- офисные помещения – *446 (441) руб.*
- производственно-складские помещения – *164 (137) руб.*