

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Сравнительные данные средних цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ в 2-м квартале 2017 года

Город	Цена предложения на начало апреля 2017 г. (руб. за кв.м)	Цена предложения на начало июля 2017 г. (руб. за кв.м)	Изменение за 2 квартал 2017 года (%)	Относительно динамики цен в Омске (%)
Москва	212 621	198 716	- 6,5	- 4,8
Санкт-Петербург	106 588	107 277	+ 0,6	+ 2,3
Екатеринбург	65 762	67 934	+ 3,3	+ 5,0
Казань	65 041	65 817	+ 1,2	+ 2,9
Уфа	61 791	61 684	- 0,2	+ 1,5
Челябинск	40 634	39 487	- 2,8	- 1,1
Тюмень	58 910	57 524	- 2,3	- 0,6
Новосибирск	56 249	54 459	- 3,2	- 1,5
Красноярск	49 075	49 369	+ 0,6	+ 2,3
ОМСК	42 420	41 692	- 1,7	---

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

По результатам 2-го квартала 2017 года положительная динамика цен предложения на готовое жилье была зафиксирована в четырех из десяти мониторинговых городов. По итогам периода рост цен составил от минимальных 0,6% (Санкт-Петербург и Красноярск) до максимального значения на вторичном рынке Екатеринбурга (+ 3,3%). При этом необходимо отметить, что вторичный рынок Екатеринбурга обозначился максимально положительной динамикой цен после рекордного снижения в предыдущем квартале, когда «потеря» средних цен достигла десятой части.

Рынок вторичного жилья в Москве продолжил ярко выраженную тенденцию предыдущих периодов и по итогам 2-го квартала 2017 года установил по сравнению с другими городами «антирекорд» (- 6,5%). На общем статистическом фоне крупных городов РФ вторичный рынок города Омске на протяжении 2016-

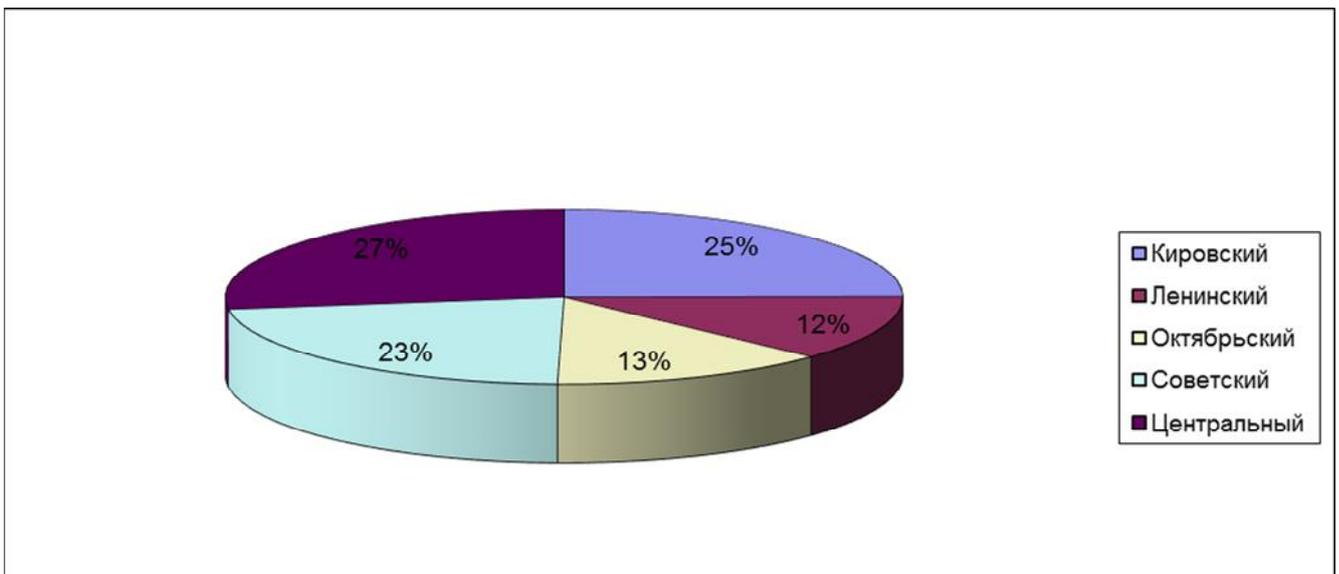
2017 гг. характеризуется промежуточным усредненным положением с умеренно отрицательной динамикой цен, по результатам рассматриваемого периода составившей «- 1,7%».

По состоянию на начало июля 2017 года коэффициент разницы в ценах предложения на вторичном рынке жилья крупных городов РФ (Москва-Челябинск) составил 5-кратное значение (198 716 / 39 487 руб./кв.м). Разница между мегаполисами с максимально отрицательными и максимально положительными трендами цен предложения (Москва-Екатеринбург) отмечена показателем около 10%.

В 2 квартале 2017 года аналитические расчеты по рынку жилой недвижимости в Сборнике НП «ОКО» традиционно 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 административных округов города Омска по итогам 2 квартала 2017 года



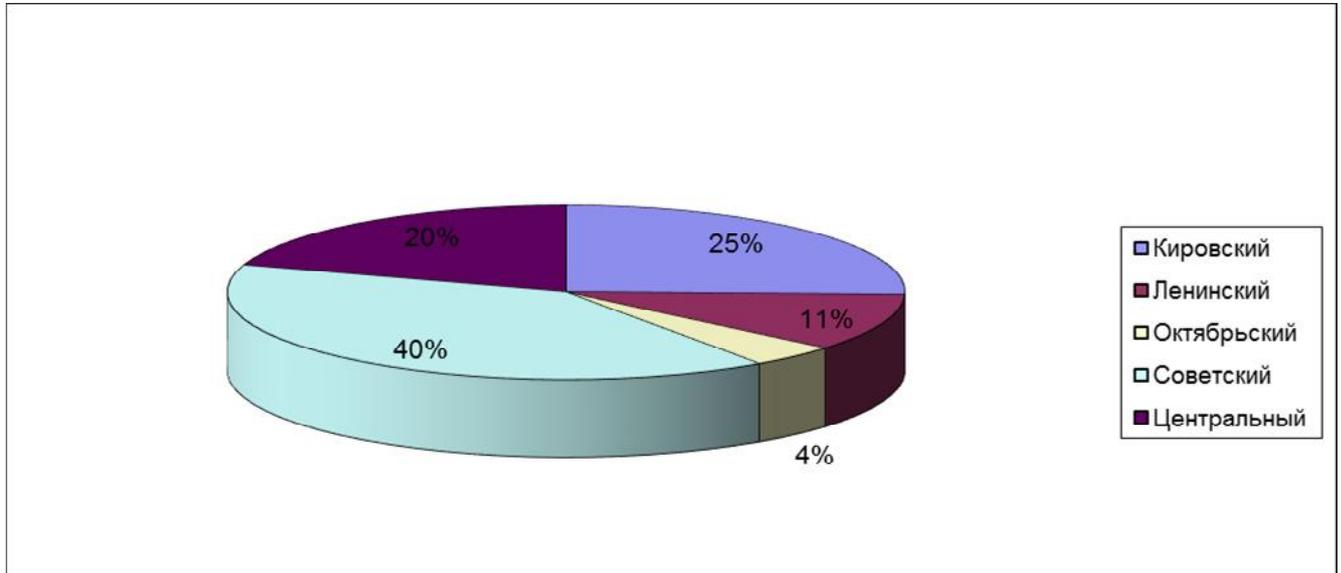
Во 2-м квартале 2017 года на вторичном рынке жилья города Омска максимальные объемы предложений традиционно оставались в Центральном и Кировском АО, находящихся по

данному параметру в сопоставимых значениях. Объем публичных оферт в Кировском АО вернулся к показателю 4-го квартала 2016 года (25%), а удельный вес Центрального АО впервые после сокращения в течение трех предыдущих кварталов увеличился до 27%.

В течение 2016-2017 гг. на вторичном рынке продолжается выраженная тенденция увеличения «роли» Советского АО, удельный вес которого по итогам рассматриваемого периода продолжил увеличиваться и составил уже 23% от общегородского объема публичных оферт. В первую очередь, подобная динамика связана с увеличением общего жилого фонда за счет сданных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов в микрорайонах «Серебряный берег», «Изумрудный берег» и «На Андрианова». Октябрьский и Ленинский административные округа сохраняют позиции «аутсайдеров» объема предложений готового жилья, составляющие по итогам 2-го квартала 2017 года соответственно 13% и 12% общегородской базы публичных оферт.

В целом объемы предлагаемых к продаже вторичных объектов находятся в соответствии с территориальными размерами округов и исторически сложившейся плотностью жилой застройки. В частности, Центральный АО – это территория с максимальной плотностью жилого фонда, а Октябрьский округ представляет собой наименьшую площадь со значительными промышленными зонами и малой плотностью жилой застройки.

Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе в разрезе административных округов города Омска по итогам 2 квартала 2017 года



Итоги 2-го квартала 2017 года подтвердили тенденцию 2016 года и начала 2017 года по изменению структуры территориального распределения на первичном рынке жилья. Снижение темпов многоэтажной жилой застройки в Центральном административном округе чрезвычайно сократило его роль до рекордного за последнее десятилетие показателя - 20%, что в первую очередь связано с фактическим завершением проектов строительства микрорайонов «Амурский-2» и «Успешный». Учитывая, что еще в предыдущем квартале удельная доля данного округа составляла 31% общегородского рынка, следует констатировать более чем 1,5 кратное снижение.

Во 2-м квартале 2017 года Советский АО, располагающий объемами строительства за счет жилых комплексов «Серебряный берег», «Изумрудный берег» и «На Андрианова», резко увеличил (с 25% до 40%) свою позицию на общегородском рынке новостроек.

Особенностью рассматриваемого периода является очень резкое снижение удельной доли новостроек Октябрьского АО (с

16% до 4%), что связано с реальным завершением (замораживанием) проектов строительства микрорайонов «Космический» и «Полет». В конце 2-го квартала 2017 года в номинальном значении на территории всего Октябрьского АО предлагалось к продаже всего 203 квартиры.

Ленинский административный округ, в отличие от других округов города, исторически позиционировался как округ «точечной» жилой застройки. Основным исключением являлось комплексное освоение микрорайонов «Московка-2» и «Московка-3», но и эти проекты на фоне общей ситуации на рынке новостроек в настоящее время стагнируют в нисходящем по объему режиме. Соответственно, по итогам 2-го квартала 2017 года по сравнению с предыдущим периодом доля этого округа на первичном рынке сократилась с 14% до 11%.

Необходимо отметить, что пропорции объемов предлагаемых к продаже квартир на первичном рынке по некоторым административным округам заметно отличаются от распределения долей на рынке готового жилья. В частности, удельная доля Октябрьского АО, занимающего по объему строящегося и продаваемого жилья всего 4% рынка, на вторичном рынке составляет 13%. В данном аспекте еще более показательна ситуация по Советскому АО, представленному на вторичном рынке 23% от числа публичных оферт в городе Омске, занимая на первичном рынке 40% объема.

Для анализа рынка жилой недвижимости представляется значимым сегментирование цен предложения в разрезе административных округов города Омска и комнатности квартир.

Средние цены предложения на рынке вторичного жилья города Омска по итогам 2 квартала 2017 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	44,1	42,8	41,7	42,0	42,7
Ленинский	41,2	38,9	39,4	39,7	39,8
Октябрьский	41,4	38,8	40,3	41,3	40,5
Советский	41,4	38,4	38,3	38,9	39,3
Центральный	43,8	44,3	46,9	53,6	47,2
Средняя цена	42,4	40,6	41,3	43,1	42,1

По итогам 2-го квартала 2017 года средние цены предложения на готовое жилье в разрезе комнатности снизились по всем категориям квартир, при этом уровень снижения по каждой категории обозначился в сопоставимых уровнях. В частности, в категории однокомнатных квартир тренд составил - 2,8%, по двухкомнатным -2,6%, трехкомнатные квартиры подешевели в среднем на 2,4%.

За рассматриваемый период в территориальном аспекте во всех без исключения административных округах города была отмечена отрицательная динамика цен. Максимум падения средних цен достигло готовое жилье в Советском АО (- 4,1%) и Центральном АО (- 3,6%), в меньшей степени подешевели вторичные квартиры Октябрьского АО (- 1,9%).

При анализе номинальных показателей средних цен предложения в настоящее время констатируется заметное лидерство Центрального округа (47 200 руб./кв.м), что в частности на 20,2% превышает уровень цен по Советскому административному округу. Второе место по уровню средних цен

на готовое жилье сохраняется за Кировским АО (42 700 руб./кв.м).

При комплексном сегментировании вторичного рынка было зафиксировано, что в течение рассматриваемого периода более всего снизились цены предложения на двухкомнатные квартиры Советского административного округа (-4,0%), трехкомнатные и многокомнатные квартиры, расположенные в Центральном АО (-3,7% и -4,4% соответственно).

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Во 2-м квартале 2017 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось **1 157** объектов суммарной площадью **573 452** кв. м, на общую сумму **11,321** млрд руб.

Количество экспонируемых объектов, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млрд. руб.
1 157	573 452	11,321

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

- торговые помещения – **44 410 руб.**
- офисные помещения – **42 741 руб.**
- производственно-складские помещения – **13 545 руб.**
- земельные участки поселений – **2 169 руб.**
- земельные участки сельскохозяйственного назначения - **15,5 руб.**

Объем предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости во 2-м квартале 2017 г. составил **1 769** объектов суммарной площадью **424 807 кв.м**, на общую сумму **123,42 млн руб./месяц**.