# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ОМСКА ЗА АПРЕЛЬ 2018Г.[[1]](#footnote-2)

**[[2]](#footnote-3)**

# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Удельная цена предложения в апреле составила 43 935 руб./кв.м (рост на 0,2%), удельная цена продажи – 39 388 руб./кв. м (рост на 1,81%).
* В апреле удельная цена предложения также продолжает расти: по сравнению с мартом показала положительную динамику на 87 руб./кв. м. Таким образом, с начала 2018г удельная цена предложения начала расти.
* В апреле особой популярностью среди покупателей пользовались квартиры в Центральном, Кировском и Советском АО – их предпочли 30%, 25% и 24% покупателей соответственно.
* Большая доля продаж пришлось на 1- и 2-комнатные квартиры (41% и 33%), 24% приобрели 3-комнатные. Средняя площадь 1-комнатных –33,8 кв. м, 2-комнатных – 47 кв. м.
* Средний срок экспозиции проданных объектов снизился до 6,9 мес.

# Анализ предложения на вторичном рынке г.Омска за апрель 2018г.

Вторичный рынок в апреле 2018г. показал объем в 3 923 оферты (исключая квартиры за чертой города, в малоэтажных домах, а также следующие типы квартир: пансионаты, общежития, малосемейки, гостинки). Таким образом, предложение в апреле увеличилось на 14 квартир, тогда как за последний год объем предложения постоянно снижался. Стоит отметить, что в апреле 2017г. объем предложения отличался в большую сторону на 1 551 квартиру.

Структура предложения относительно комнатности квартир осталась прежней.

Наблюдается следующее распределение: основной объем предложения приходится на долю 1- и 2-комнатных квартир – это 1 417 и 1 276 объектов соответственно.

3-комнатным квартирам принадлежит 27%, 1 062 такие квартиры были выставлены на продажу. Многокомнатные квартиры занимают 4% в структуре предложения (168 объектов). К многокомнатным квартирам относятся объекты с 4 и более комнатами.

*Источник: база компании «Этажи», 2018 г.*

Рис. 1.1. Структура предложения по размерам квартир

На диаграмме ниже представлены объемы предлагаемых на продажу квартир вторичного рынка в разрезе округов города, данное распределение неизменно с января.

Наибольшее количество квартир предлагается к продаже в Центральном (1 122 шт.) и Кировском АО (1 077 шт.).

В Советском АО сосредоточено 24% предложения вторичной недвижимости (933 объекта).

В Октябрьском и Ленинском АО в совокупности выставлено на продажу 19% вторичного рынка недвижимости – 473 и 318 объектов соответственно.

*Источник: база компании «Этажи», 2018 г.*

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

# Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке г.Омска за апрель 2018г.

С начала 2018г. удельная цена на вторичном рынке жилой недвижимости продолжает расти.

По сравнению с мартом 2017г. удельная цена выросла еще на 0,2% в рамках погрешности определения среднего значения 0,63% и в апреле составляет 43 935 руб./кв. м.

Если сравнивать данные со значениями в апреле 2017г, то мы видим отрицательную динамику удельной цены квадратного метра предложения вторичного рынка жилой недвижимости в 1,54% или на 687 руб.

*Источник: база компании «Этажи», 2018 г.*

Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения

В апреле наблюдается рост стоимости квадратного метра во всех сегментах квартир, наибольший темп прироста относится к многокомнатным квартирам и составляет 1,43%. Стоимость квадратного метра квартир такой комнатности находится на отметке в 45 391 руб./кв. м.

В среднем квадратный метр 1-комнатных квартир стоит 44 708 руб. (с марта рост на 191 руб.), 2-комнатных – 43 379 руб. (рост на 19 руб./кв. м).

Удельная цена 3-комнатных квартир находится на отметке в 43 579 руб. (рост на 0,14% или 62 руб.).

*Источник: база компании «Этажи», 2018 г.*

Рис. 2.2. Удельная цена по размерам квартир

В апреле наблюдался рост цен на жилую недвижимость во всех районах Омска, кроме Центрального и Советского АО.

В Кировском АО удельная цена квадратного метра жилья находится на отметке в 46 161 руб. (рост по сравнению с предыдущим месяцем составил 478 руб.). В Центральном АО удельная цена предложения также стала несколько ниже – 45 239 руб./кв.м.

В Октябрьском АО удельная цена предложения составляет 43 058 руб./кв.м (рост с марта на 225 руб.).

В Ленинском АО, в среднем, квартиру можно приобрести по стоимости 42 843 руб./кв.м, в Советском АО квадратный метр вторичного жилья стоит 41 052 руб.

*Источник: база компании «Этажи», 2018 г.*

Рис. 2.3. Удельная цена предложения по районам

# Анализ продаж на вторичном рынке г. Омска за апрель 2018г.

В апреле также большая часть продаж представлена 1- и 2-комнатными квартирами – 41% и 33% соответственно.

По сравнению с предыдущим месяцем доля 1- и 2-комнатных квартир выросла на 2%, а доля 3-комнатных квартир снизилась на 4%.

Средняя площадь проданных в апреле квартир по сравнению с мартом еще снизилась на 2,2 кв. м и составила 46,4 кв. м.

Удельная цена продажи выросла на 1,81% и составила 39 388 руб./кв.м.

Полная цена продажи квартиры на вторичном рынке остановилась на отметке в 1 млн 817 тыс. руб.

Средний срок экспозиции квартир снизился до 6,9 мес.

*Источник: база компании «Этажи», 2018 г.*

Рис. 3.1. Структура продаж по размерам квартир

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г.Омска за апрель 2018г.[[3]](#footnote-4)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер столбца** | **Показатель** |
| 1 | Объем выборки, шт. |
| 2 | Средняя цена, тыс.руб. |
| 3 | СКО, тыс.руб. |
| 4 | Погрешность, тыс.руб. |
| 5 | Погрешность, % |
| 6 | Минимум, тыс.руб. |
| 7 | Максимум, тыс.руб. |
| 8 | Медиана, тыс.руб. |
| 9 | Средняя площадь, кв.м |
| 10 | СКО, кв.м |
| 11 | Погрешность, кв.м |
| 12 | Погрешность, % |
| 13 | Минимум, кв.м |
| 14 | Максимум, кв.м |
| 15 | Медиана, кв.м |
| 16 | Удельная цена, руб./кв.м |
| 17 | СКО, руб./кв.м |
| 18 | Погрешность, руб./кв.м |
| 19 | Погрешность, % |
| 20 | Минимум, руб./кв.м |
| 21 | Максимум, руб./кв.м |
| 22 | Медиана, руб./кв.м |
| 23 | Средневзвешенная, руб./кв.м |

| **Кол-во комнат** | **Тип домостроения** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** | **19** | **20** | **21** | **22** | **23** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **все** | все | 3923 | 2336 | 1225 | 39 | 1,68 | 550 | 14900 | 2000 | 52,42 | 20,96 | 0,67 | 1,28 | 16,0 | 248,4 | 47,7 | 43935 | 8567 | 275 | 0,63 | 17828 | 74000 | 43077 | 44563 |
| кирпичное | 1698 | 2594 | 1586 | 77 | 2,99 | 550 | 14900 | 2100 | 54,49 | 25,76 | 1,26 | 2,31 | 16,0 | 209,0 | 46,0 | 46412 | 9999 | 488 | 1,05 | 23171 | 80952 | 45576 | 47614 |
| монолитное | 217 | 2716 | 1215 | 166 | 6,11 | 1090 | 7300 | 2350 | 55,09 | 22,19 | 3,03 | 5,51 | 27,0 | 140,0 | 46,0 | 49284 | 9396 | 1285 | 2,61 | 25385 | 86607 | 47759 | 49304 |
| панельное | 2008 | 2097 | 787 | 35 | 1,68 | 650 | 12649 | 1950 | 50,50 | 15,58 | 0,70 | 1,38 | 17,0 | 248,4 | 48,3 | 41460 | 6503 | 292 | 0,70 | 22256 | 62500 | 41220 | 41522 |
| **1-комн** | все | 1417 | 1612 | 434 | 23 | 1,4 | 550 | 3500 | 1550 | 35,9 | 6,4 | 0,3 | 1,0 | 16,0 | 77,5 | 35,0 | 44708 | 7317 | 390 | 0,9 | 25000 | 67916 | 44286 | 44947 |
| кирпичное | 658 | 1641 | 496 | 39 | 2,37 | 550 | 3500 | 1530 | 35,59 | 7,46 | 0,58 | 1,64 | 16,0 | 60,0 | 34,0 | 45825 | 8085 | 633 | 1,38 | 25510 | 70000 | 45455 | 46104 |
| монолитное | 123 | 2018 | 488 | 88 | 4,38 | 1090 | 3500 | 1950 | 41,26 | 6,65 | 1,20 | 2,92 | 27,0 | 77,5 | 41,0 | 48711 | 7562 | 1369 | 2,81 | 31250 | 71121 | 47674 | 48905 |
| панельное | 636 | 1510 | 303 | 24 | 1,60 | 650 | 2600 | 1500 | 35,16 | 4,56 | 0,36 | 1,03 | 17,0 | 52,0 | 35,0 | 42831 | 5869 | 467 | 1,09 | 25000 | 60606 | 42724 | 42939 |
| **2-комн** | все | 1276 | 2271 | 781 | 44 | 1,94 | 950 | 7200 | 2050 | 51,61 | 10,31 | 0,58 | 1,13 | 29,3 | 113,0 | 49,0 | 43379 | 8511 | 480 | 1,11 | 23171 | 71968 | 42222 | 43994 |
| кирпичное | 567 | 2493 | 964 | 81 | 3,27 | 950 | 7200 | 2250 | 53,36 | 12,55 | 1,06 | 1,99 | 29,3 | 113,0 | 50,5 | 45912 | 10196 | 862 | 1,88 | 23171 | 79500 | 45000 | 46722 |
| монолитное | 58 | 2977 | 713 | 190 | 6,40 | 1650 | 4550 | 2860 | 61,04 | 9,70 | 2,59 | 4,25 | 40,0 | 90,0 | 60,0 | 49150 | 10710 | 2862 | 5,82 | 25385 | 82727 | 47759 | 48768 |
| панельное | 651 | 2035 | 499 | 39 | 1,93 | 1120 | 4100 | 1935 | 49,35 | 6,87 | 0,54 | 1,10 | 34,0 | 84,5 | 48,0 | 40929 | 6145 | 484 | 1,18 | 23848 | 60294 | 40444 | 41230 |
| **3-комн** | все | 1062 | 3086 | 1299 | 80 | 2,60 | 1100 | 10200 | 2700 | 69,22 | 17,01 | 1,05 | 1,52 | 40,0 | 158,3 | 63,45 | 43579 | 9654 | 596 | 1,37 | 17828 | 77090 | 42133 | 44590 |
| кирпичное | 387 | 3779 | 1689 | 173 | 4,57 | 1320 | 10200 | 3400 | 76,61 | 21,54 | 2,20 | 2,88 | 40,0 | 158,3 | 70,0 | 47938 | 11830 | 1211 | 2,53 | 24603 | 86719 | 46739 | 49322 |
| монолитное | 31 | 4690 | 1240 | 453 | 9,66 | 1950 | 7300 | 4490 | 93,10 | 20,51 | 7,49 | 8,04 | 61,0 | 140,0 | 87,0 | 50817 | 10785 | 3938 | 7,75 | 28975 | 76042 | 49672 | 50371 |
| панельное | 644 | 2624 | 728 | 58 | 2,20 | 1100 | 8400 | 2550 | 63,80 | 9,75 | 0,77 | 1,21 | 40,0 | 135,0 | 63,0 | 40858 | 7334 | 581 | 1,42 | 17828 | 65287 | 40246 | 41133 |
| **многокомн** | все | 168 | 4775 | 3310 | 517 | 10,83 | 1590 | 25000 | 3450 | 98,37 | 41,07 | 6,41 | 6,52 | 57,3 | 285,0 | 83,0 | 45391 | 13619 | 2127 | 4,69 | 23803 | 98306 | 41892 | 48543 |
| кирпичное | 86 | 6212 | 3781 | 820 | 13,20 | 1590 | 25000 | 5345 | 116,17 | 42,49 | 9,22 | 7,93 | 60,0 | 285,0 | 115,15 | 50791 | 16974 | 3682 | 7,25 | 23803 | 101333 | 47402 | 53472 |
| панельное | 77 | 3157 | 1669 | 386 | 12,21 | 1645 | 12649 | 2700 | 77,36 | 28,60 | 6,60 | 8,54 | 57,3 | 248,4 | 72,4 | 39731 | 6682 | 1543 | 3,88 | 27417 | 58824 | 38263 | 40812 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#footnote-ref-2)
2. Источник фото: https://omskzdes.ru/society/54890.html [↑](#footnote-ref-3)
3. Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель выполнена в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#footnote-ref-4)