1. Омск

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка».** При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org;
2. https://gks.ru;
3. https://omsk.cian.ru/commercial/;
4. http://www.areall.ru;
5. https://ngs55.ru;
6. https://newsomsk.ru;
7. https://www.malls.ru/rus/malls/?city=24&space=&open=1&action=;
8. https://www.admomsk.ru/web/guest/progress/invest/climate/malls;
9. CBRE: https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Омск – административный центр Омской области, расположен в 2,2тыс.км. по прямой к востоку от Москвы, в месте впадения реки Омь в Иртыш. Имеет железнодорожное (Транссиб), речное, автомобильное сообщение, аэропорт (OMS), метрополитена нет. Омская область - индустриально-аграрный регион России. Отраслями специализации экономики являются нефтепереработка, химическая промышленность, машиностроение, агропромышленный комплекс[2]. Омск - крупный научный, культурный, спортивный и промышленный центр.

Спрос на коммерческую недвижимость Омска в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи не изменился, а по аренде на 21%, по данным Авито Недвижимости[3].

Административное деление

Город Омск разделён на пять административных округов: Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский и Центральный.

Демография[4]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1139897 человек, что меньше на 1.27% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 39371руб. (84,1% от средней заработной платы по федеральному округу).

Сумма возросла на 5,05% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года.

В то же время размер заработной платы по региону Омская область составил 73,8% от средней заработной платы по России.

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] ru.wikipedia.org/Экономика Омской области
[3] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)*

Привлечение инвестиций[6]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Омская область за январь-сентябрь 2021 года составил 92360млн. рублей (90,4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 8,8% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 0,9% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

Строительство[7]

В Омской области за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 572,8 тыс. кв.м. (134,6% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 8,1% от объёма ввода жилья по Федеральному округу или 0,7% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

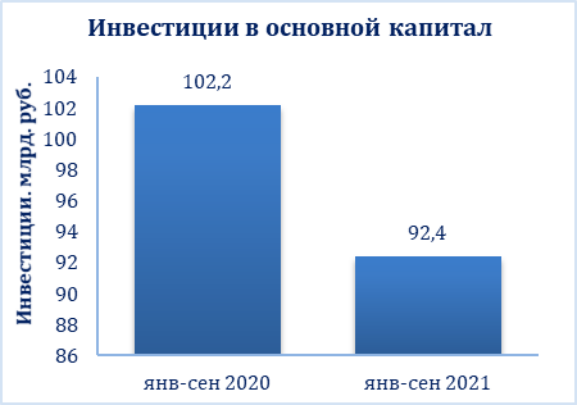

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[8]:

Сибградстрой Инвест, Омская область;

Компания Строй-Арт, Омская область;

---

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls

[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls

[8] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/omskaya-oblast?topType=0&date=220101

Первая инвестиционная компания-Микрорайон Садовый Жилые дома 1-8, Омская область;

ПСК ПАРАДИЗ ИНВЕСТ , Омская область;

ГК Домострой , Омская область;

Первая инвестиционная компания-микрорайон Садовый жилой дом 9 , Омская область;

СЗ Жилой Комплекс Зелёный Остров , Омская область;

Апарт-отель Маршал , Омская область;

Перспектива Плюс , Омская область;

Специализированный застройщик АВАНТ , Омская область.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г. Омск составила 15 лет (SRG) [9].

Застройку микрорайона Зеленая река планируют начать уже в ноябре этого года.

Департамент архитектуры объявил о начале общественных обсуждений проекта планировки территории, расположенной рядом с улицей Волгоградской. Здесь планируют возвести микрорайон Зеленая река — согласно документам, строительство планируют начать уже в ноябре этого года. Проект планировки будущего микрорайона разработала компания "ГРАД-Информ", а застройщиком будет выступать компания "Эталон-Омск" — дочерняя компания группы "Эталон" бизнесмена Владимира Евтушенкова. В 2020 году он побывал в Омске и осмотрел площадки застройки под жилье на левом берегу — это та самая территория, проект планировки которой вынесен на общественное обсуждение. Проект будут реализовывать в семь этапов, первый из которых - в ноябре 2021 года. Помимо строительства жилых кварталов, также планируется начать возводить детский сад. В дальнейшем план реализации будет выглядеть следующим образом: второй этап — июль 2022 года (жилые кварталы, торгово-развлекательный комплекс, офисы, школа искусств, хореографическая ДЮСШ, бассейн, спортзалы, детский сад, школа, парк); третий этап — июль 2023 года (три жилых квартала, два детских сада, поликлиника, парки); четвертый этап — июль 2024 года (жилые кварталы, гостиница, парки, школа, детский сад); пятый этап — июль 2025 года (жилой квартал, детский сад, парк); шестой этап — июль 2026 года (два жилых квартала, детские сады); седьмой этап — 2027 год (все оставшиеся жилые объекты, школа и детский сад). Строительство жилого комплекса на левом берегу будет проходить в рамках концепции "Город в городе". В октябре 2020 года на месте будущего микрорайона заложили сквер, получивший название "Зеленая река" (НГС55 - Независимый городской сайт Омска 14.09.21)

1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Омск

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Омская область задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 278 тыс. кв.м., из которого 244 тыс. кв.м. (88% объёма) приходится на региональный центр - Омск.

[9] https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Омск (278 тыс.кв.м.) по состоянию на декабрь 2021 года распределены следующим образом:

- 2022 год - 93 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 95 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 38 тыс.кв.м.
- 2026 год - 9 тыс.кв.м.;
- 2027 год - 8 тыс.кв.м.

Весь объём жилья с плановым вводом в 2021 году был сдан до ноября 2021 года.

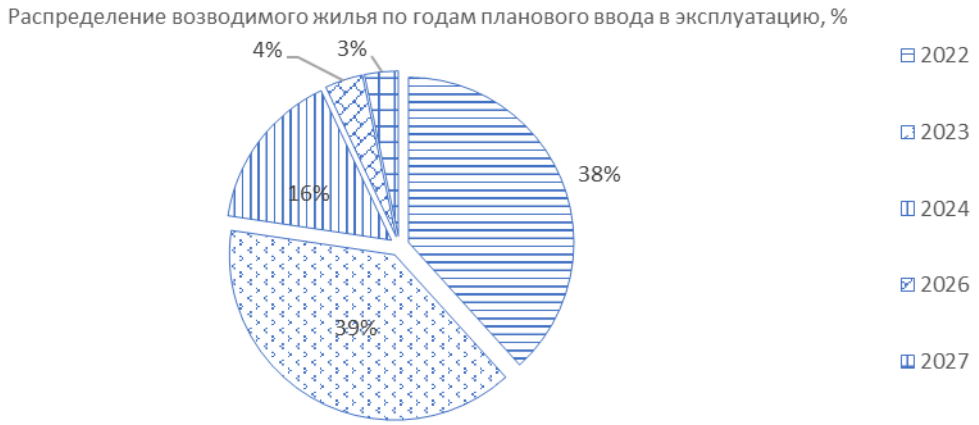

Рисунок 1. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Омск по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Омская область составляет 59267 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Омская область составляет 4865 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 278 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 82 тыс. кв.м. или 29% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 85 тыс. кв.м. или 31% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 111 тыс. кв.м. или 40% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 71 тыс.кв.м. или 64% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 8% площадей;
- 46 тыс.кв.м. или 41,4% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 28% площадей;
- 6 тыс.кв.м. или 5,4% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 98% площадей;
- 21 тыс.кв.м. или 18,9%от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 93% площадей;
- 49 тыс.кв.м. или 44,1% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 91% площадей.

В продажу были выставлены все объекты, запланированные к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Омская область прошли в среднем по 61524 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 214 млн. руб.

Все объекты, запланированные к вводу в 2021 году - распроданы. Зафиксирована абсолютная ликвидность всех введенных в эксплуатацию объектов на рынке.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 639 тыс.кв.м., что на 18% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 22%.

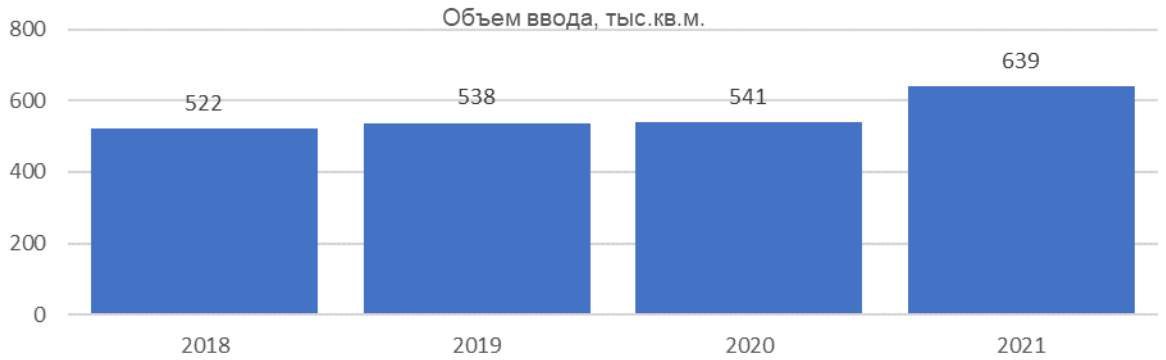

Рисунок 2. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Омская область за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Омская область в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 1,1 млрд.руб. и составил 7,7 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Омская область выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 66,3 млрд.руб.

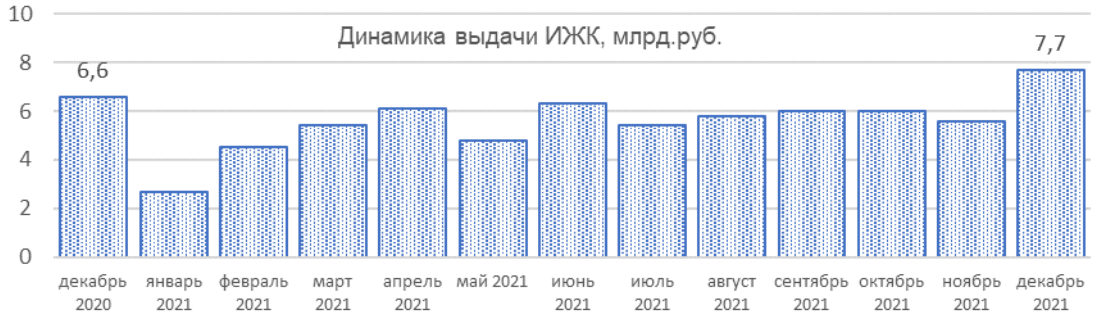

Рисунок 3. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Рисунок 4. Динамика средневзвешенной ставки ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,54% до 8,09%., в том числе:

- по первичному рынку ставка уменьшилась с 6% до 5,53%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 7,85% до 8,7%.

По этим условиям по территории Омская область выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 27009 шт. на общую сумму 66369 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 3081 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 23928.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 10,9% до 12,6%.

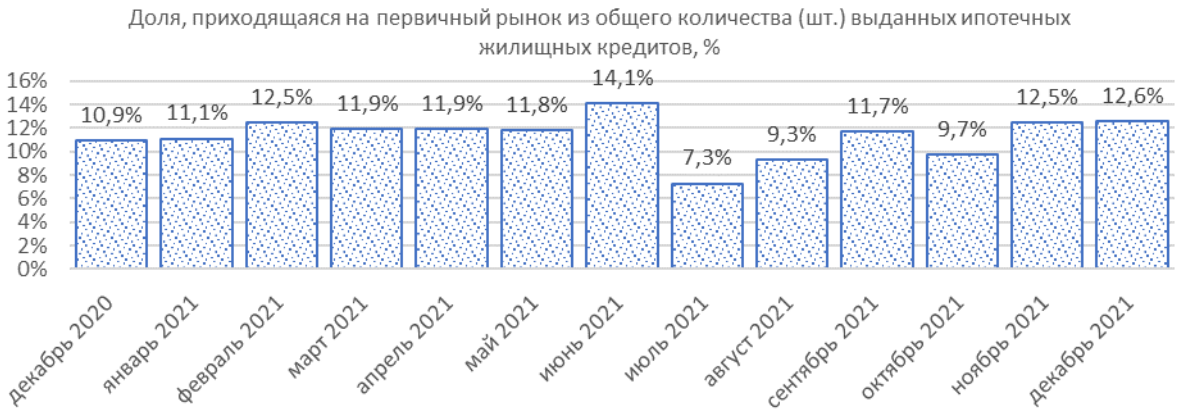

Рисунок 5. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 16,9% до 18,7%.

Рисунок 6. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 2124 тыс.руб. до 2791 тыс. руб.

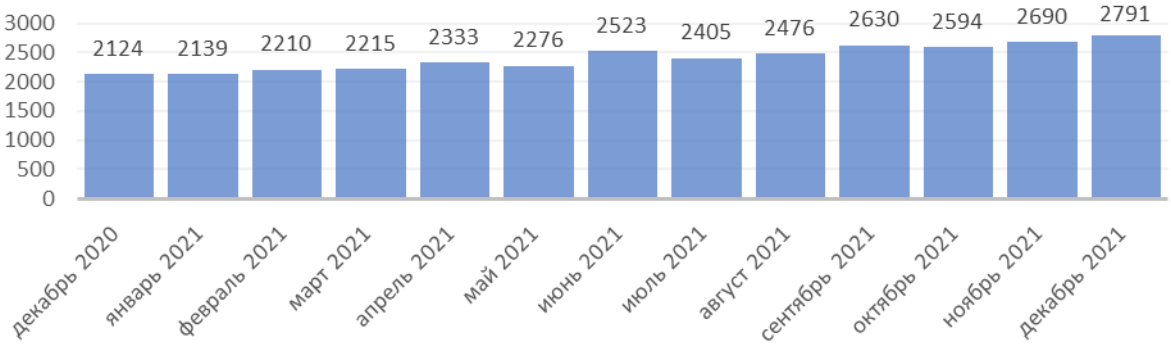

Рисунок 7. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 19,1 до 21,6 года.

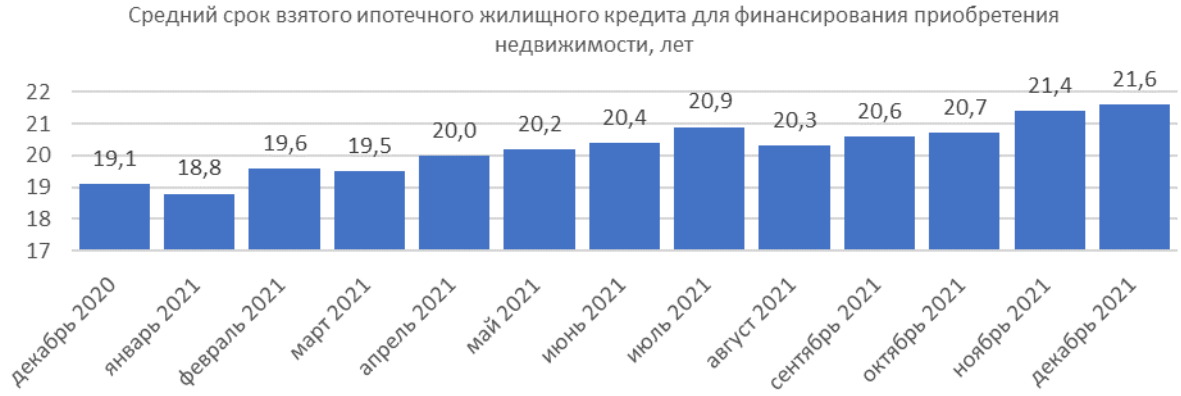

Рисунок 8. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (35,64%

от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Омск) зафиксированы в диапазоне 1-2 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (30,69% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 2-3 млн.руб.

На третьем месте (17,82% от числа сделок) - объекты с ценами 3-4 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 84,15% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Омск.

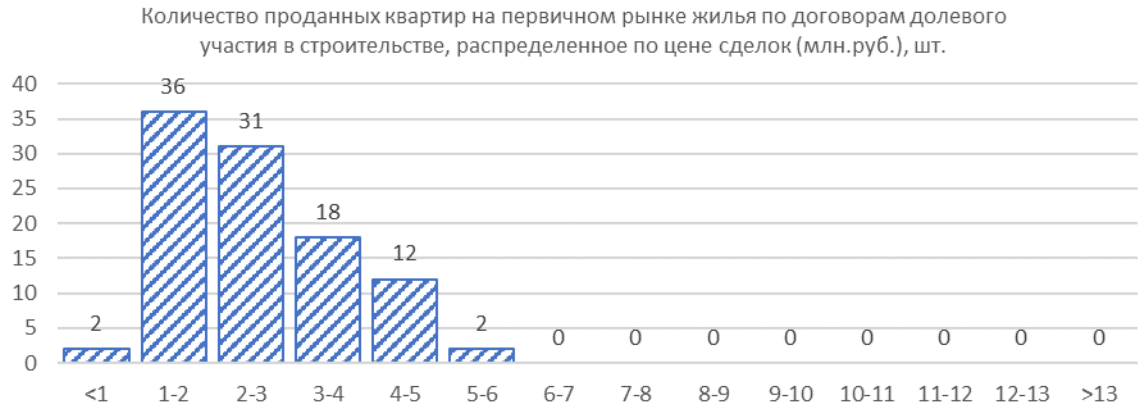

Рисунок 9. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Омск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (22,77% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Омск) зафиксированы в диапазоне 30-40 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (19,8% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 70-80 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (14,85% от числа сделок) - объекты с ценами 40-50 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 57,42% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.)за период январь-декабрь 2021 по территории Омск.

Рисунок 10. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Омск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (38,61% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Омск) зафиксированы в диапазоне 35-40 кв.м.

На втором месте по числу сделок (18,81% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 30-35 кв.м.

На третьем месте (13,86% от числа сделок) - объекты с ценами 55-60 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 71,28% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Омск.

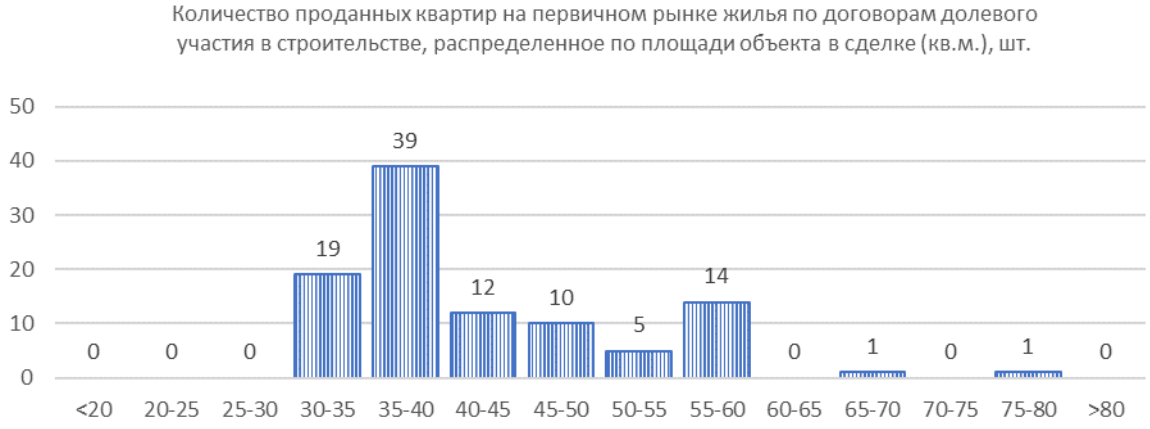

Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Омск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Омск медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 59,93369 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 39,49 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 2,5774 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода снизилась с 58,7 тыс.руб./кв.м. до 45,6 тыс.руб./кв.м.

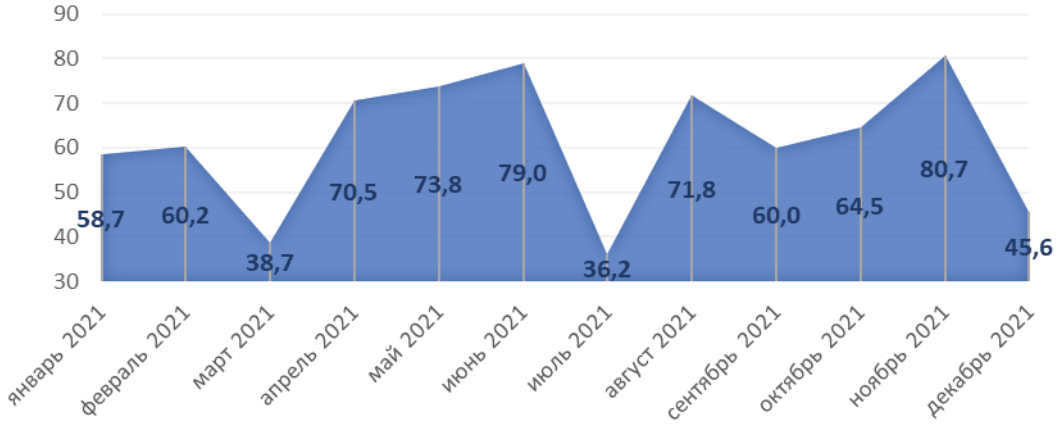

Рисунок 12. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Омск за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Омск снизилась с 56,62 кв.м. до 40,35 кв.м.

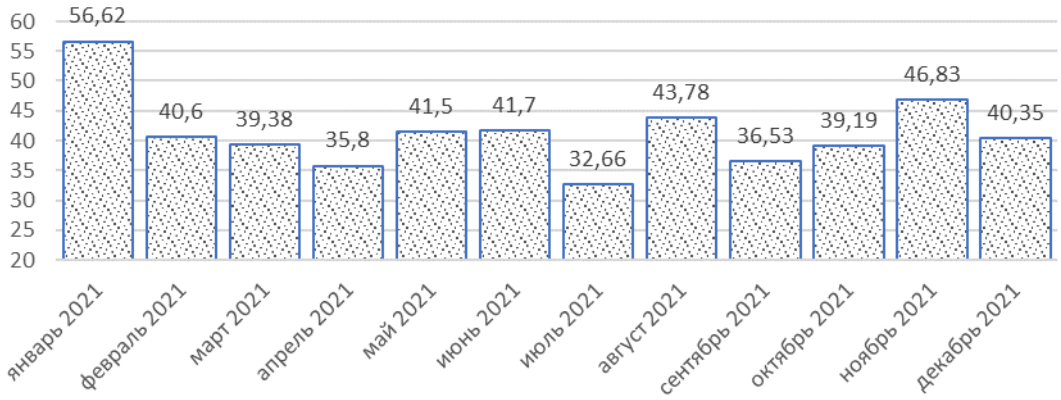

Рисунок 13. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Омск за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Омск снизилась с 3,3 млн.руб. до 1,71 млн.руб.

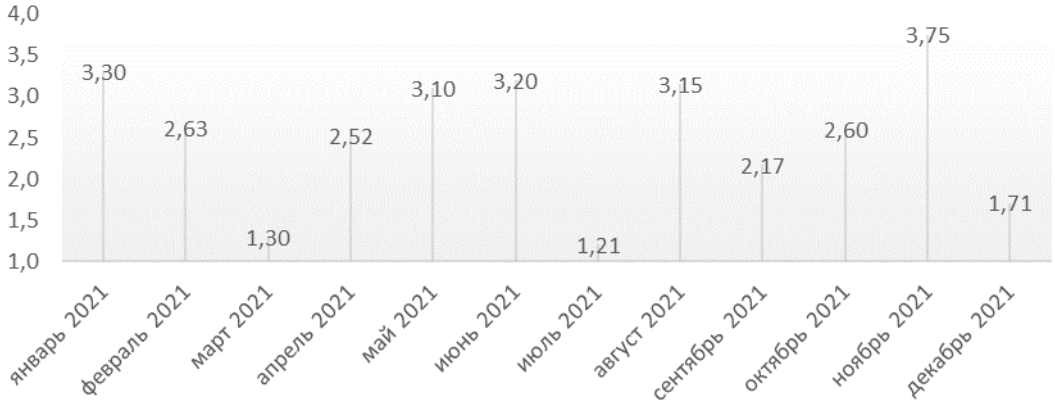

Рисунок 14. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Омск за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Омск

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Омск в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило +17%, а спрос в годовой динамике не изменился[10].

Основной объем офисной недвижимости Омска представлен реконструированными зданиями советской постройки. Среди современного предложения следующие объекты:

БЦ «Festival City (Фестиваль Сити)», ул. 70 лет Октября, 19, площадь 36559 кв.м., класс «А»[11];

ТОЦ «Миллениум», ул. Фрунзе, д.1, к. 4, площадь 51000 кв.м., класс «А»;

БЦ «Большевичка», 5-я линия, 157а, площадь 4000 кв.м.;

БЦ «Метромолл», ул. 70 лет Октября, д. 24, площадь 5200кв.м., класс «В»;

БЦ «Герцен Plaza», Герцена ул., д. 34, площадь 11688 кв.м., класс «В»;

БЦ «Ильинская 4», Ильинская ул., д. 4, площадь 7215 кв.м., класс «В»;

[10] https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/

[11] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/

БЦ «Капиталъ», ул. Орджоникидзе, д. 7, площадь 6252 кв.м., класс «В»;
БЦ «Каскад», Карла Маркса пр., д. 24, площадь 32500 кв.м., класс «В»;
БЦ «Маяковского 81», Маяковского ул., д. 81, площадь 17034 кв.м., класс «В»;
БЦ «На Гагарина», Гагарина ул., д. 14, площадь 20702 кв.м., класс «В+»;
БЦ «На Гагарина», ул.Гагарина, д. 14, площадь 15945,8 кв.м., класс «В»;
БЦ «Флагман Омск», ул. Герцена, д. 18, площадь 37000 кв.м., класс «В»;
БЦ «Эра», ул. Фрунзе, д. 40, площадь 8194 кв.м., класс «В».

1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Омск

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Омск достигла 298кв.м. на 1000 чел. [12]. По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Омск торговыми площадями составила 431 кв.м. на 1000 жителей [11].

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Омск занимает тринадцатое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Таблица 1. Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Омска[13,14]

Название торгового центра	Общая площадь, м2	Торговая площадь, м2	Фотография	Дата ввода в эксплуатацию	Адрес
ТРЦ «Мега Омск»	161 400	134 300		2009	Бульвар Архитекторов, д. 35
ТРЦ «Континент»	160 000	102 000		2002	ул. 70 лет Октября 25, корп. 1,2,3
Апельсин Омск	70 000			2009	ул. Рождественского, 6\1
ТЦ «Кит-Интерьер»	32 000	24 000		2009	ул.10 Лет Октября, 182, кор.3
ТРЦ «Арена Молл»	135 000	103 000		2014	ул. Лукашевича, 35
ТЦ «Маяк Молл»	24 600	14 600		2012	просп. Комарова, 2/2

[12] https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef
[13] https://www.malls.ru/rus/malls/?city=24&space=&open=1&action=
[14] https://www.admomsk.ru/web/guest/progress/invest/climate/malls

Название торгового центра	Общая площадь, м2	Торговая площадь, м2	Фотография	Дата ввода в эксплуатацию	Адрес
ТЦ «Festival City»	36 550	26 800		2010	ул. 70 лет Октября, д.19
ТЦ «Триумф»	42 464	30 790		2007	ул. Березовского, 19
ТЦ «Омский»	32 000	28 000		1984	ул. Интернациональная, д. 43
ТЦ «Флагман»	31 570	11 500		2007	ул. Фрунзе-Герцена, д. 80/18

1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Омск

В стадии строительства в Омске находится Складской комплекс класса А «Дружино», корпус 1 площадью 16000кв.м. и корпус 2 площадью 19000кв.м. с плановым сроком сдачи 2022 год[15].

[15] http://a2group.ru/arenda/druzhino/