

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Рынок земли

4 квартал 2023 г.

город Омск



Общая экономическая ситуация в стране

Экономическая активность в России

По оценке Минэкономразвития России, в 2023 году ВВП превысил уровень прошлого года на 5% год к году (в сентябре 5,6% год к году), а уровень двухлетней давности – на 1,8% (1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил 0,3% после 0,5% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 года ВВП вырос на 3,2% год к году, к уровню двухлетней давности на 1,1%.

Рынок труда. На рынке труда остаётся стабильной, рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил 15,1% после 13,9% месяцем ранее, в реальном выражении – 9,5% после 9,2%. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на 13,2%, реальная – на 7,5%.

Доходы населения. По итогам 3 квартала 2023 г. выросли на 4,9% после 5,4% в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – 5,1%. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на 4,4% и 4,8% соответственно.

Сегменты рынка земли

Эксперты выделили основные базовые сегменты рынка земли, имеющие определенную степень развития, позволяющую проводить исследования. Все остальные виды объектов, подсегменты имеют меньшее развитие и их характеристики могут устанавливаться относительно более развитых сегментов рынка земли.

Наиболее экономически развитыми, «активными» сегментами рынка земельных участков являются:

1. Индивидуальная жилая (под размещение жилого дома и вспомогательных сооружений. Индивидуальная, малоэтажная, блокированная застройка, ЛПХ. Огородничество и садоводство граждан);
2. Коммерческая (Предпринимательство, торговля, услуги, офисы, общественное питание, временное проживание (гостиницы, хостелы, кемпинги), развлекательные объекты, туризм, СТО, АЗС);
3. Сельскохозяйственная (под растениеводство, овощеводство, садоводство, выращивание зерновых, лекарственных и иных культур, сенокошение, выпас скота, питомники, ЛПХ. Без размещения зданий и строений).
4. Производственная (Производственная, складская, хозяйственная деятельность, т.ч. животноводство, переработка, ремонт. Размещение объектов всех сфер промышленности и животноводства, погрузочных терминалов, полигонов, добыча недр, а также вспомогательных объектов и санитарно-защитных зон);
5. Жилая многоэтажная (Многоэтажная, среднеэтажная жилая застройка и размещение объектов ее обслуживания и инфраструктуры, в т.ч. благоустройство и озеленение придомовых территорий, спортивные, детские, хозяйственные площадки);
6. Гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта (земельные участки под парковки и гаражи на придомовых территориях, территории гаражно-строительных кооперативов, земельные участки под размещение многоуровневых паркингов и автостоянок).

Данные сегменты рынка земли являются наиболее распространенными на открытом рынке. Тренды и степени влияния тех или иных ценообразующих факторов прочих сегментов формируются, ориентируясь на указанные ключевые.

Земельные участки сегментов «Жилая многоэтажная» и «Коммерческая», «Производственная» и «Гаражи»

Структура рынка

При составлении справочника, участники исследования использовали материалы о предложениях на продажу единых объектов недвижимости и земельных участков, размещенных на специализированных Интернет-ресурсах: omsk.cian.ru, omsk.mlsn.ru, avito.ru.

Аналитические расчеты были проведены в соответствии методологией Российской гильдии риелторов.

На Диаграмме 1 представлена структура рынка земель населенных пунктов для целей предпринимательской (девелоперской) деятельности на территории г. Омска.

Лидерство по количеству объектов на рынке с показателем в % принадлежит земельным участкам коммерческого сегмента. Земли под производственно-складскую застройку занимают 2 строчку с показателем в %.

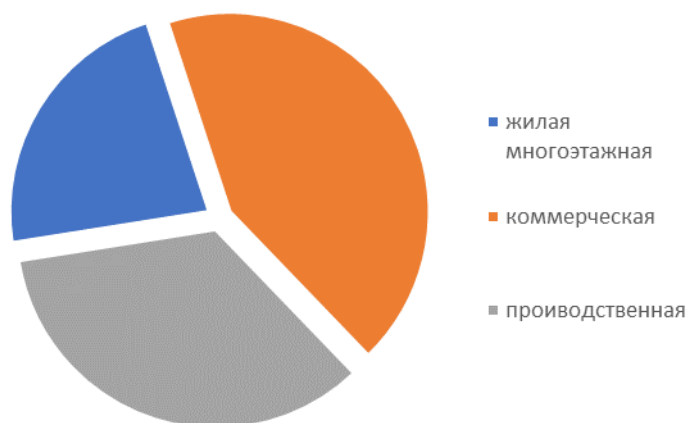


Диаграмма 1. Соотношение количества предложений по продаже коммерческой недвижимости по видам в г. Омске за 4Q 2023 года.

Динамика цен

Средневзвешенная динамика цен на земельные участки в сегментах «Жилая многоэтажная» и «Коммерческая» на территории г. Омска представлена на Графике 1

За прошедший 2023 год земельные участки сегментов «Жилая многоэтажная» и «Коммерческая» стали «дороже», на рынке земельных участков сегмента «Коммерческая» наблюдается прирост плюс %, а на рынке земельных участков сегмента «Жилая многоэтажная» наблюдается прирост плюс %.

Динамика цен на земельные участки населенных пунктов г. Омска в сегментах «Жилая многоэтажная» и «Коммерческая» с 2010 г. представлена на Графике 1.

График 1. Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков в г. Омске в сегментах «Жилая многоэтажная» и «Коммерческая», с 2010 г. по 2023 г., руб./кв.м..

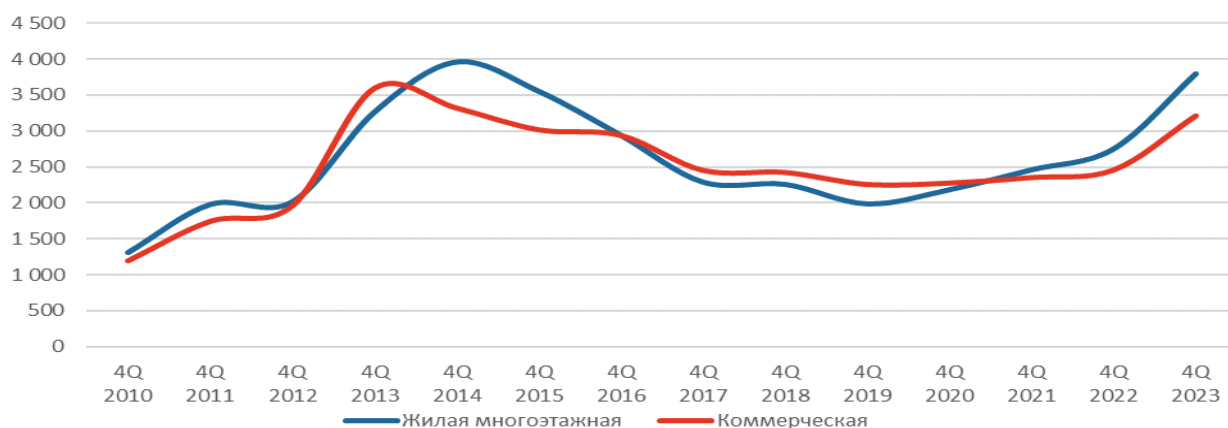


Таблица 1. Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков в г. Омске в сегментах «Жилая многоэтажная» и «Коммерческая», с 2010 г. по 2023 г., руб./кв.м..

Квартал	4Q 2010	4Q 2011	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	4Q 2017	4Q 2018	4Q 2019	4Q 2020	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2023
Жилая многоэтажная														
Индекс годовой, %														
Коммерческая														
Индекс годовой, %														

Рынок земельных участков в сегменте «Производственная» по итогам 2023 г. показал повышение цен: плюс %.

В сегмент «Гаражи» в основном вошла рыночная информация о земельных участках интересных с точки зрения девелопмента, а земельные участки под ГСК и гаражи на придомовых территориях на рынке, как правило, не представлены. В течение 2023 года произошел прирост цен предложения на плюс %.

График 2. Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков в г. Омске в сегментах «Производственная» и «Гаражи» с 2010 г. по 2023 г., руб./кв.м..

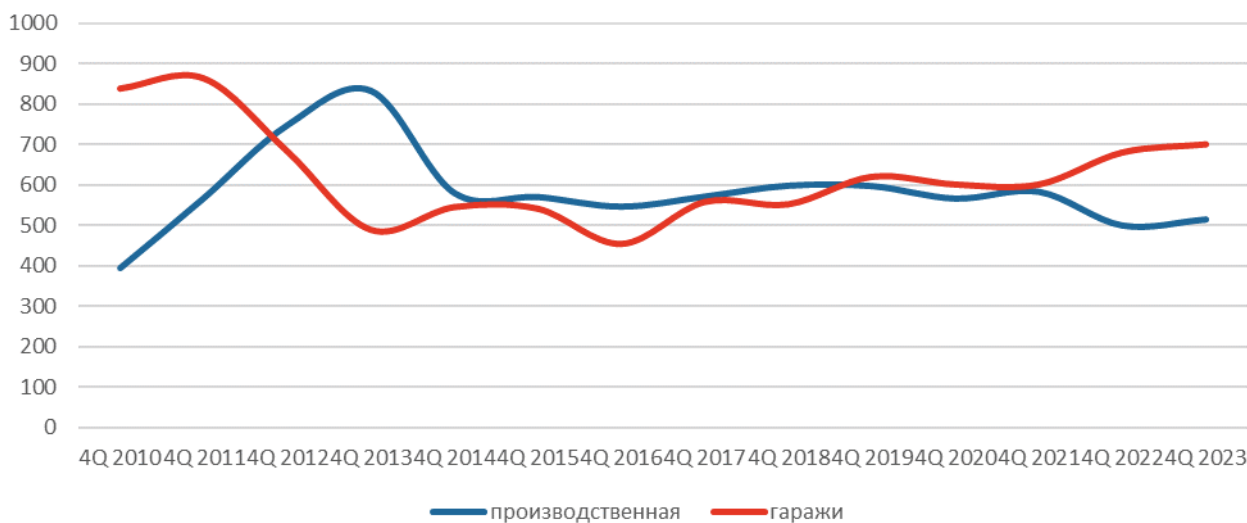


Таблица 2. Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков в г. Омске в сегментах «Производственная» и «Гаражи» с 2010-2023 гг., руб./кв.м..

Квартал	4Q 2010	4Q 2011	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	4Q 2017	4Q 2018	4Q 2019	4Q 2020	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2023
Производственная														
Индекс годовой, %														
Гаражи														
Индекс годовой, %														

Земельные участки сегмента «Индивидуальная жилая» Динамика цен

Показатели рынка земельных участков под ИЖС в г. Омске и динамика их рыночных цен за последний год представлены на Графике 3.

В 4Q 2023 г. средневзвешенная цена предложения 1 кв.м земельных участков под индивидуальную жилую застройку в г. Омске составила руб. за кв.м, произошел прирост цен: плюс %.

График 3. Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков в г. Омске в сегменте «Индивидуальная жилая», с 2012 г. по 2023 г., руб./кв.м..

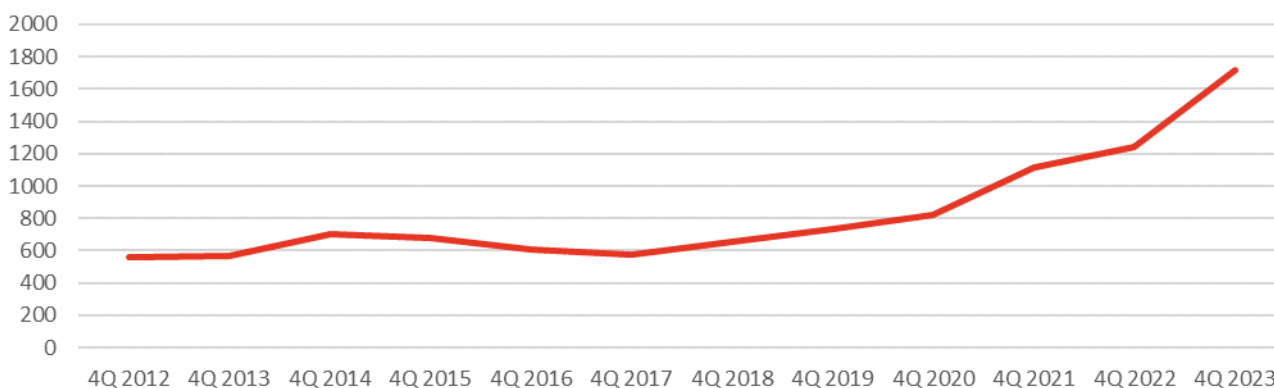


Таблица 3. Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков в г. Омске в сегменте «Индивидуальная жилая», с 2012 г. по 2023 г., руб./кв.м..

Квартал	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	4Q 2017	4Q 2018	4Q 2019	4Q 2020	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2023
Индивидуальная жилая												
Индекс годовой, %												

Земельные участки сегмента «Земли сельскохозяйственного назначения»

В сегменте земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, использована информация об участках растениеводства, овощеводства, садоводства, выращивания зерновых и иных культур и т.п.

Динамика цен в период с 2013 по 2023гг стабильна и имеет минимальную волатильность, на Графике 4 представлена динамика средневзвешенных цен земель сельскохозяйственного назначения, в Омской области.

График 4 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м. земельных участков сегмента «Земли с/х назначения» в Омской области, с 2013 г. по 2023 г., руб./кв.м..

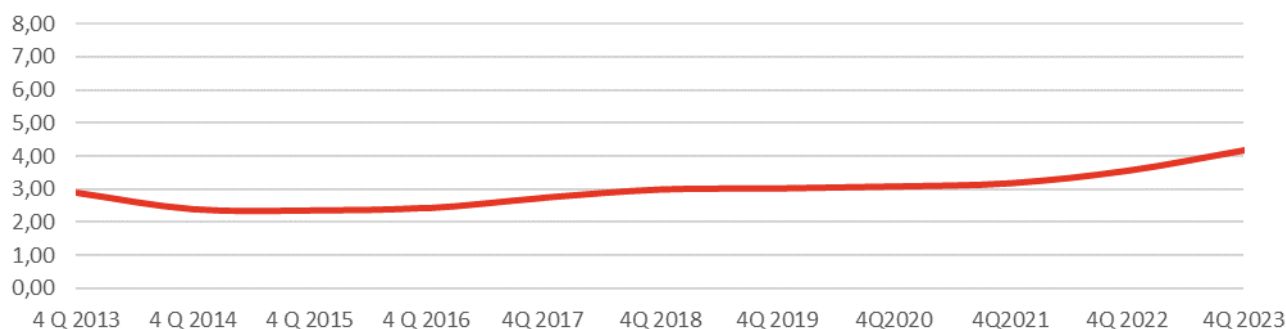


Таблица 4. Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м. земельных участков сегмента «Земли с/х назначения» в Омской области, с 2010 г. по 2023 г., руб./кв.м..

Квартал	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	4Q 2017	4Q 2018	4Q 2019	4Q 2020	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2023
Земли с/х назначения											
Индекс годовой, %											

Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:
<http://omsk.gks.ru;>
<http://www.omskrielt.com;>
<http://www.gorod55.ru;>
<http://www.mlsn.ru;>
<https://omsk.n1.ru;>
<https://likado.ru;>
[https://www.cian.ru.](https://www.cian.ru)

Коллектив авторов:
Совет экспертов
Омского рынка недвижимости
(<http://www.areall.ru/omsern.html>)
в т.ч. анализ данных и
представление обработанных
результатов
Максим Репин, САКРН РГР