



Munich Personal RePEc Archive

# **Investing in real estate in the city of Omsk**

Velikodnaya, Polina

22 December 2014

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/60814/>  
MPRA Paper No. 60814, posted 21 Dec 2014 20:31 UTC

**Инвестиции в недвижимость в городе Омске**  
*Великодная П.С.*  
**Финансовый университет при Правительстве РФ**  
**Investing in real estate in the city of Omsk**  
*Velikodnaya P.S*

*Financial University under the Government of the Russian Federation*

**Аннотация:** в данной статье рассматриваются основные виды финансирования в Омскую недвижимость, их сравнение, выявление положительных и отрицательных сторон финансирования, а так же роль агентств недвижимости.

**Ключевые слова:** недвижимость в Омске, инвестиции, элитное жилье.

**Abstract:** This article discusses the main types of financing in the Omsk real estate, their comparison, identifying positive and negative aspects of financing, and also the role of real estate agencies.

**Keywords:** real estate in Omsk, investments, luxury housing.

Идея об инвестировании в недвижимость является достойным видом капиталовложений и с каждым годом набирает популярность. Покупка недвижимости в инвестиционных целях – один из верных методов приумножить капитал. Исключениями являются беспокойные регионы, подверженные стихийным бедствиям и войнам.

**Ситуация на Омском рынке недвижимости.** В настоящее время недвижимость в Омске увеличивается в цене по множеству направлений. Недвижимость предлагается в широком ассортименте. Большим спросом зачастую пользуются как квартиры, так и складные и торговые помещения. Для недвижимости города характерно большое разнообразие типов многоквартирных домов, находящихся в различном состоянии, различающихся также временем постройки и материалами, из которых они были возведены. Также на стоимость жилья оказывает большое влияние территориальность. Самым дорогим районом традиционно является Центральный АО. Но и в пределах района разница в стоимости квартир, находящихся в историческом центре и, например, Амурском поселке огромна. Самыми дешевыми районами можно выделить Нефтяники и Октябрьский район. Здесь цены на жилплощадь близки к минимальным по городу, однако, качество жилья соответствующее. [2]

Таблица №1 средняя цена на квартиры в разных районах города площадью 38 кв. м.

| <b>Район</b>      | <b>Стоимость</b>    |
|-------------------|---------------------|
| Центральный округ | 1050000 рублей      |
| Ленинский округ   | 1,1 миллиона рублей |
| Октябрьский округ | 1090000 рублей      |
| Советский округ   | 1149000 рублей      |

**Плюсы, минусы и риски инвестирования в недвижимость.** Вложения в недвижимость облают определенной спецификой и имеют как положительные, так и отрицательные стороны.

Для начала необходимо иметь достаточно большой стартовый капитал. Для мелкого инвестора будет выгодно инвестировать в недвижимость на ранних стадиях строительства, т.к. после окончания строительства квартиру можно будет продать значительно выше. Недостаток – высокий риск потери всех денег из-за ряда причин

(затянувшееся строительство, банкротство строительной компании, мошенничество застройщика, срыв сроков сдачи и т.д.). После международного кризиса в 2008 году, было достаточно много историй об обманутых дольщиках и поэтому люди с опаской относились к инвестированию недвижимости на ранних стадиях строительства. Средняя цена на первичном рынке в Омске – 36тыс.рублей за 1 кв. метр. Одной из положительных черт инвестиций в недвижимость является получение дохода вне зависимости от изменения рыночных цен на недвижимость – сдача ее в аренду. Это один из наименее рискованных самых простых способов вложения денег. Средняя цена на вторичном рынке в Омске – 45тыс.рублей за 1 кв. метр.

Так же существует вид недвижимости, в который можно вложить свободные средства – это земля. Особенно эффективна ее покупка в периоды кризисов. Именно тогда от земли избавляются как от ненужного актива многие землевладельцы. Дальнейшая перепродажа или сдача в аренду такой земли дает неплохую прибыль любому инвестору. Преимущество при инвестициях в недвижимость является отсутствие инфляционного риска. При покупке квартиры, инвестор заключает договор с застройщиком, в котором должна быть четко оговорена полная сумма за жилье, а так же сроки и порядок ее внесения. В итоге, каких бы огромных показателей не достигал уровень инфляции, стоимость жилья, подлежащая к уплате, не должна измениться.

Сегодняшний экономический фон (санкции со стороны ряда стран), по мнению специалистов, негативно влияет на рынок офисной и другой коммерческой недвижимости, который, ощущает на себе отток иностранных компаний. Напряженные отношения между Россией и Западом, нестабильность на Украине, замедление экономического роста вместе с волатильностью обменного курса по-прежнему являются основными факторами риска для инвестора. Некоторые западные бренды вполне могут пересмотреть планы по присутствию в России. Будут освобождаться и продаваться помещения, используемые под бизнес. В долгосрочной перспективе это может вызвать общее снижение арендных ставок и скорректировать цены на объекты недвижимости. Можно выделить один из главных факторов, который может повлиять на цену жилья – это доступность денег (как для конечных покупателей, так и для самих банков). За 2013 год значительно возросло число кредитов, которые выдали Омские банки на покупку жилья по сравнению с 2012 годом. За весь 2012 год, было выдано более 43 000 ипотечных кредитов, это на 30% больше, чем в предыдущем году. Ипотека для омичей не стала дешевле.

Инвестиции в недвижимость также подвержены всевозможным сюрпризам, связанным с внезапным изменением стоимости активов. Однако в ситуации с недвижимостью, как правило, предсказать намечающуюся тенденцию ее стоимости легче, чем в случае многих других видов инвестиционных инструментов (иностранной валюты, драгоценных металлов, акций компаний и др). Дело в том, что существует ряд довольно устойчивых внешних и внутренних факторов, которые почти полностью определяют рыночную стоимость недвижимости.

Важно отметить нюансы в законодательстве. Могут быть ситуации, когда земля, на которой воздвигается здание, вовсе не является для этого пригодной или что данная новостройка мешает жильцам окружающих домов и т.п. Для избегания таких неприятных ситуаций, прежде чем инвестировать средства в строящееся здание, необходимо выяснить все бюрократические тонкости (наличие всевозможных разрешений, согласований и других необходимых документов и в случае возникновения сомнений отказаться от инвестирования данного объекта).

Коммерческая недвижимость всегда была привлекательна для вложения средств, благодаря высоким арендным ставкам, особенно в новых помещениях. В последнее время рынок коммерческой недвижимости вырос на 18% и с каждым годом растет примерно на этот же процент. Кроме того, активный рост доходов населения обеспечил быстрое развитие коммерческого сектора. Развитие бизнеса, ежегодное увеличение товарооборота

стимулировало развитие торговли, появился спрос на более новые, усовершенствованные офисные помещения, гостинные комплексы и т.д.

Коммерческую недвижимость в Омске лучше всего покупать в районах с жилой застройкой, чтобы в дальнейшем перевести в нежилое помещение, а потом в дальнейшем сдавать в аренду. Квартиры на первых этажах пользуются большой популярностью, которые зачастую переделывают в аптеки, салоны красоты и прочие магазины. Доход от некоммерческой недвижимости значительно больше, чем от аренды жилых квартир. Стоимость аренды первых этажей в районе Левобережья составляет в среднем от 1,5 до 2 тыс. руб. за квадратный метр. [1]

**Инвестиции в элитное жилье.** Что касается инвестиций в элитное жилье, то в последнее время спрос на нее не велик. Множество элитных построек, строительство которых было начато более 10 лет назад, до сих пор еще не закончены. Строительство элитных жилых комплексов – некий способ мошенничества. В качестве примера можно привести: строительство жилого комплекса «золотые купола» на ул.Яковлева закончилось для застройщика В.Дрокина возбуждением уголовного дела по статье «мошенничество в особо крупном размере». Сроки сдачи роскошных новостроек все откладывались (запланированная сдача – 2006г) и с каждым годом требовалось все больше и больше денег дольщиков. В итоге – строительство стоит с года, украденные средства – более 700 миллионов рублей.

Другой пример, микрорайон жилой парк «Врубелево». Сейчас этот район характеризуют как комфортный современный, экологически чистый район в небольшой удаленности от города, с развитой инфраструктурой. По факту – Врубелево находится вблизи ТЭЦ-5, по близости нет ни больниц, ни магазинов и всего один автобус в город. На одном из недостроенных здании висит огромная вывеска «строительство идет», но проезжая этот микрорайон не видно никакой активности.

**Агентства недвижимости.** С каждым годом агентства недвижимости набирают свою популярность среди тех, кто решил купить, продать или обменять свою жилплощадь. Это связано с тем, что на рынке предоставления услуг орудуют мошенники, и покупатели не хотят рисковать огромными суммами, поэтому обращаются к проверенным агентствам. Так же при покупке жилья возникают множество проблем (в основном правовых) и сложностей, решить которые смогут профессионалы, которые не первый год оперируют на рынке недвижимости. Агентства берут на себя решение многих проблем, обеспечивают страховку, ведут практически все юридические дела. Они обладают огромной базой недвижимости, земельных участков, которые выставлены на продажу или предложены для аренды. Сотрудники агентства отлично ориентируются в базе данных коммерческих помещений, земельных участков, квартир и непрерывно работают над ее расширением. Одной из проверенной и заслуженной компанией на рынке недвижимости в Омске считается «Омская недвижимость». Она успешно осуществляет посреднические услуги в течение 21 года и имеет внушительную клиентскую базу. Компания имеет ряд конкурентоспособных преимуществ: бесплатная юридическая помощь, консультация и реклама объекта. Так же для постоянных клиентов предоставляется льготная программа, которая позволяет получать гарантированный доход от сделок. Однако, многие покупатели, желая сэкономить деньги на посреднических услугах, сами находят подходящий для них вариант на одном из многочисленных сайтах недвижимости. На таких сайтах можно найти любую информацию, как от агентств, так и непосредственно застройщика или простого частного продавца. Кроме того, там есть «умный поиск», который позволяет отфильтровать запросы, подходящие конкретно под ваши нужды, т.е. нет необходимости тратить время на изучение ненужных вариантов.

Рыночная цена на недвижимость в Омске не перестает расти, но инвестиции в недвижимость остаются одним из самых популярных способов не только сохранить, но и преумножить свой капитал. Для инвестирования в ценные бумаги необходимы базовые экономические знания, которых у большинства инвестирующих просто нет. Данный вид

инвестирования также требует слежения за тенденциями развития рынка ценных бумаг, не опытные инвесторы могут потерять вложенные средства. Инвестирование в недвижимость является менее рискованным способом вложений.

***Список литературы***

1. Богославец Т.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие. Издательство Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского, 2012. – 194 с.
2. Карпов В.В., Колоколов А.А., Лизунов В.В., Разумов В.И., Рой О.М., Рыженко Л.И., Соловьев А.А. Концепция стратегического развития города Омска / История, природа, экономика: Материалы междунар. науч.-практич. конф. - Омск : ОГПУ, 2002. - С. 277-279.
3. Калужский М.Л. Экономика Омской области. Часть 1.. – Омск: ОмГАУ, 1999. – Деп. в ИНИОН РАН 21.04.1999 г. – № 54528. – 257 с.