

aroball

продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



РОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
СИБИРИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



КЛАСТЕР
СИБИРИ



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ноябрь 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость

Новый Город 55
Адрес

APPRAISER
ВЕСТИНИК ОЦЕНЩИКА
RU

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE.RU



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.omeks.ru

I. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (ноябрь 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ОКТЯБРЕ 2015 ГОДА

В **Таблице 1** опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о объеме работ Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-октябре 2015 года.

Таблица 1. Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

Месяц	Введено общей площади			из общего объема введено индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
январь	66 530	в 2,2 р.	21,9	14 881	101,5	35,2
февраль	17 520	119,9	26,3	16 714	189,7	112,3
март	41 315	78,9	в 2,4 р.	25 931	144,7	155,1
апрель	33 885	106,0	82,0	16 393	142,6	63,2
май	22 347	72,2	65,9	13 957	130,7	85,1
июнь	43 343	60,8	194,0	22 483	120,1	161,1
июль	54 480	В 2,3 р.	125,7	13 681	121,1	60,9
август	96 126	162,8	176,4	12 921	106,3	94,4
сентябрь	57 000	58,0	59,3	29 537	89,4	В 2,3 р.
октябрь	94 365	147,1	165,6	16 121	83,1	45,6
январь-октябрь	526 911	110,5	-	182 619	115,5	-

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-октябре 2015 года введены в действие 7873 квартиры общей площадью 526,9 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 1378 квартир общей площадью 182,6 тыс. кв. метров.

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав не недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д.). В **Таблице 2** представлены данные за март 2015 г.- ноябрь 2015 г.

Таблица 2. Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за март 2015 – ноябрь 2015 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Март 2015	Апрель 2015	Май 2015	Июнь 2015	Июль 2015	Август 2015	Сентябрь 2015	Октябрь 2015	Ноябрь 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	30 613	34 975	26 034	30 147	29 868	31 350	26 457	25 743	25 994
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	12 198	11 778	9 473	10 963	11 463	9 714	9 674	9 770	10 144
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 678	9 485	8 330	10 023	9 435	8 134	8 259	8 027	7 959
4	Общее кол-во записей об ипотеке	2 538	2 620	2 216	2 521	2 761	2 565	3 222	2 416	2 778

На **Диаграмме 1** представлена динамика изменения данных официальной статистики о количестве зарегистрированных прав на рынке недвижимости. Как видно из Диаграммы, колебания рынка конца 2014 – начала 2015 гг. отразились на количестве регистрируемых сделок и переходов прав резким ростом в результате ажиотажного спроса декабря 2014 г. и резким снижением активности в январе-феврале. Начиная с конца I квартала вплоть до итогов предпоследнего месяца года сохраняется вполне стабильная ситуация с небольшими колебаниями, связанными с сезонностью рынка и регулированием рыночных процессов извне (государственные вложения в ипотечное кредитование, программы предоставления жилья определенным категориям граждан и т.д.).

Для сравнения, с начала года количество сделок с недвижимостью, определенных по данным о регистрации Росреестра по Омской области, снизилось на 9% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. Наибольшее падение на рынке отмечено в части ипотечного кредитования: количество зарегистрированных ипотечных кредитов снизилось еще более ощутимо, чем регистрация прав на жилые помещения. В целом за период январь-ноябрь 2015 г. зарегистрировано на 21% меньше обременений, связанных с ипотекой, чем за аналогичный период 2014 г.



Диаграмма 1. Динамика изменения количества сделок, зарегистрированных Росреестром в ноябре 2014г.-ноябре 2015г.

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Новый адрес» (группа изданий «ПРОСПЕКТ») и «Недвижимость» (издатель ООО «ОМСКРИЭЛТ.КОМ.-НЕДВИЖИМОСТЬ») и интернет-порталами www.omskrielt.com, www.ngs55.ru, www.mlsn.ru. Общее количество охваченной информации в июле составляет 97 824 ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 14 914 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах, что менее чем на 1% ниже, чем в октябре 2015 г.(данный факт говорит о стабильном объеме рынка). При этом первичный рынок по итогам ноября 2015 года показал объем в 4 137 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 10 777 шт.

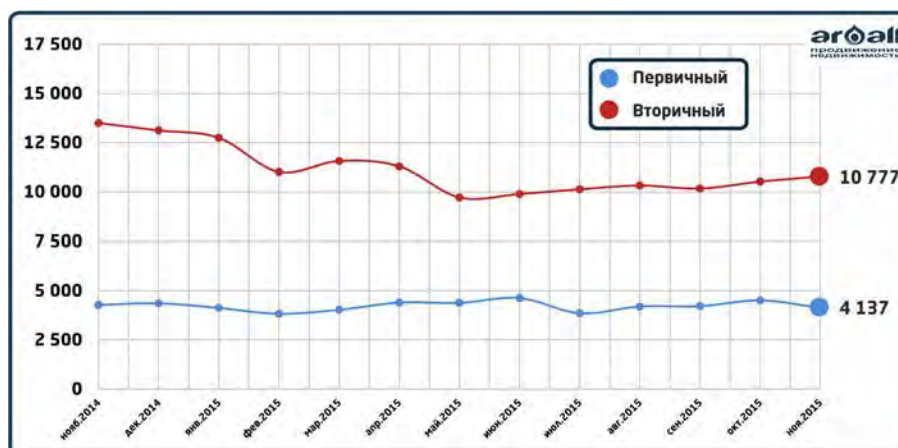


График 1. Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

Таблица 3. Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

Месяц	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15
Первичный	4 360	4 125	3 829	4 032	4 395	4 384	4 627	3 858	4 198	4 216	4 511	4 137
Вторичный	13 121	12 746	11 007	11 568	11 294	9712	9 888	10 126	10 317	10 166	10 518	10 777
В т.ч. 1-комн.кв.	3 637	3 473	3 016	3 293	3 322	2 752	2 870	3 020	3 042	3 075	3 204	3 359
В т.ч. 2-комн.кв.	4 532	4 330	3 749	3 917	3 898	3 474	3 537	3 567	3 669	3 654	3 786	3 856
Количество агентств в исследовании	556	422	428	476	433	400	375	357	336	352	343	406

На **Диаграмме 1** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 416 шт. (34,3% всего рынка), 23,9% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 19,7% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 12,4% и 9,7%.

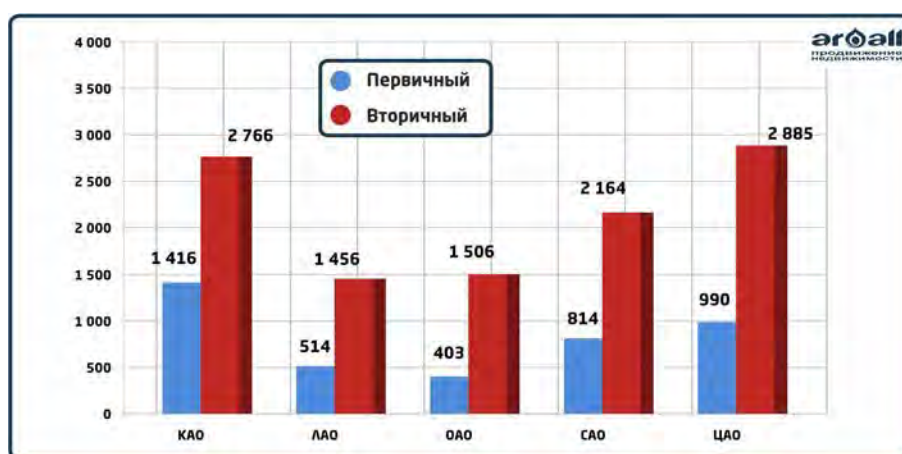


Диаграмма 1. Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 2 885 шт. (26,8 % рынка), немного опередив Кировский АО с 2 766 объектами (25,7% рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 20,0%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,5% и 14,0% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Ценовая динамика на рынке недвижимости представлена на **Графике 1**. Ежемесячные изменения цены позволяют судить о сложившихся тенденциях рынка недвижимости, росте или падении цен на рынке.

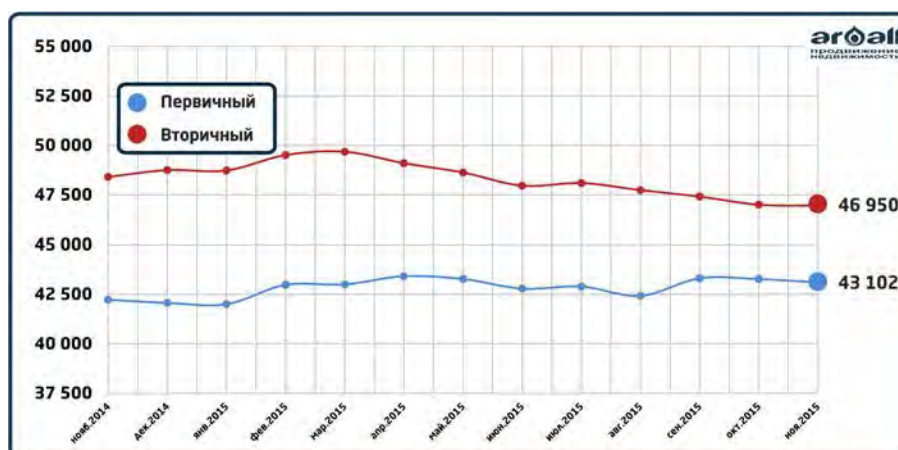


График 2. Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 4. Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15
Первичный	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310	43 268	43 102
Вторичный	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407	47 000	46 950

По итогам ноября как первичный, так и вторичный рынок недвижимости показали снижение средней удельной цены. Новостройки «подешевели» на 0,4% по отношению к октябрю, что в денежном отношении составляет 166 руб./кв.м. Вторичный рынок показал чуть меньшее снижение – на 0,1% или 50 руб./кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика изменения цен на первичном рынке представлен на Графике 3.

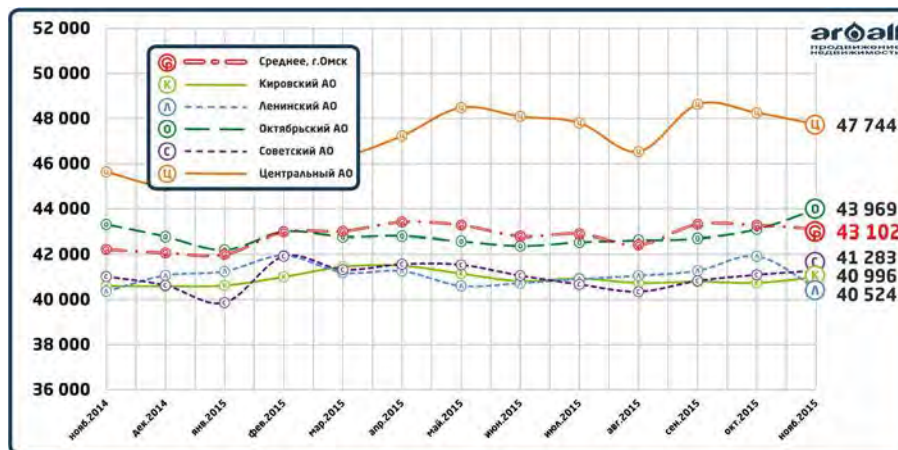


График 3.

Таблица 5. Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска

Месяц	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15
город Омск	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310	43 268	43 102
КАО	40 593	40 625	41 002	41 451	41 500	41 150	40 818	40 936	40 736	40 798	40 745	40 996
ЛАО	41 071	41 248	41 952	41 199	41 261	40 609	40 730	40 909	41 060	41 277	41 920	40 524
ОАО	42 775	42 205	42 990	42 766	42 800	42 575	42 373	42 534	42 615	42 697	43 093	43 969
САО	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568	41 539	41 060	40 673	40 351	40 831	41 098	41 283
ЦАО	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234	48 484	48 097	47 805	46 535	48 630	48 255	47 744

В среднем первичный рынок показал отрицательную тенденцию. В трех из пяти округов тенденция положительная: плюс 876 руб./кв.м. в Октябрьском округе, плюс 185 руб./кв.м. в Советском АО, плюс 251 руб./кв.м. в Кировском АО. Среди округов с отрицательной динамикой самым «падающим» стал Ленинский округ с приростом в минус 1 396 руб./кв.м., падение в Центральном округе менее ощутимое, но все же довольно существенное – минус 511 руб./кв.м.

Таблица 6. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (ноябрь 2015 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2015 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2014	Октябрь 2015	Ноябрь 2015		
город Омск	42 067	43 268	43 102	-0,4	2,5
Кировский	40 593	40 798	40 996	0,5	1,0
Ленинский	41 071	41 920	40 524	-3,3	-1,3
Октябрьский	42 775	43 093	43 969	2,0	2,8
Советский	40 632	41 098	41 283	0,5	1,6
Центральный	45 007	48 255	47 744	-1,1	6,1

На **Диаграмме 3** представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат.



Диаграмма 3. Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, ноябрь 2015 г.

Более сорока процентов – 41,4% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв.м) составляет 43 455 руб./кв.м. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 37,4% всего рынка. Пятую часть рынка (19,5%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 1,7%.

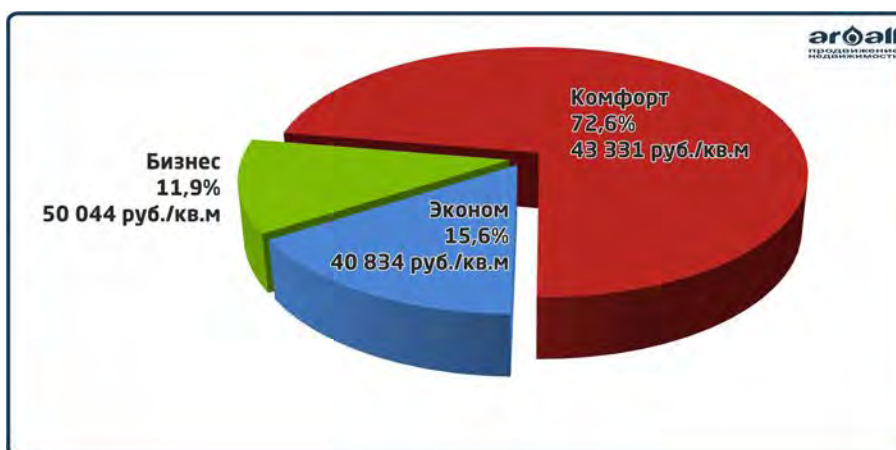


Диаграмма 4. Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, ноябрь 2015 г.

Класс «комфорт» занимает огромную долю современного рынка. Как правило, площади и качество предлагаемого жилья сегодня становятся все более комфортными для жильцов. Класс «эконом» сохраняет ощутимую долю в 15,6% (как правило это малогабаритные квартиры с небольшой или отсутствующей кухней или типовые квартиры в серийных домах с отделкой «под ключ»). При этом в классе «бизнес» также существует несколько проектов, а доля предложений на рынке занимает 11,9% от общего числа квартир (можно отметить также снижение спроса на данные объекты в связи с текущей экономической ситуацией, поэтому количество предлагаемых квартир уменьшается очень неохотно). Тем временем «элитный» сегмент жилой недвижимости в новостройках остается незаполненным. Спрос на такие объекты невелик, однако, полное отсутствие проектов высочайшего уровня качества ухудшает общий фон на рынке строительства жилья.

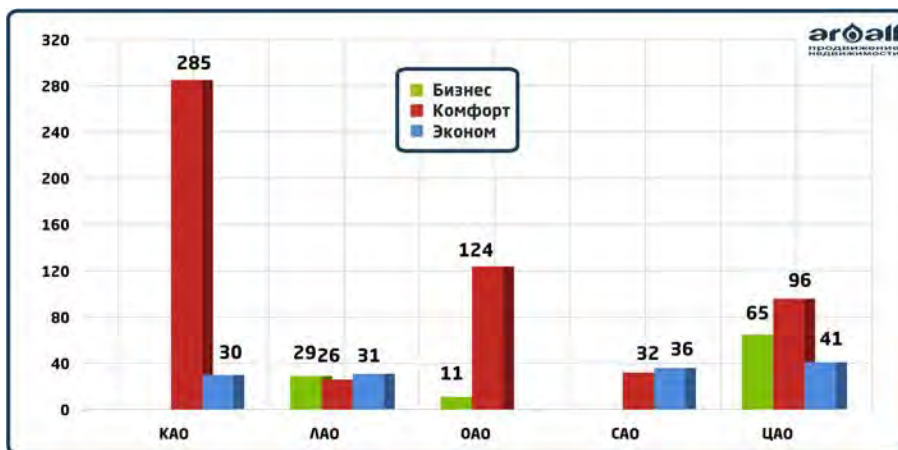


Диаграмма 5. Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), ноябрь 2015 г.

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 11,9 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 50 044 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 15,6% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 40 894 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 72,6%, а средняя цена «квадрата» - 43 331 руб./кв. м.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На **Графике 4** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:



График 4.

Таблица 7

Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по АО г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	дек.14	январ.15	февр.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15
город Омск	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407	47 000	46 950
КАО	47 659	47 794	48 085	48 312	48 024	47 666	47 113	47 023	46 903	46 675	46 451	46 624
ЛАО	45 761	45 946	46 818	46 343	46 049	45 722	45 132	45 198	45 041	44 432	44 235	43 607
ОАО	44 767	44 943	45 498	45 868	45 742	45 685	45 258	44 317	43 326	43 428	43 365	42 921
САО	45 568	45 677	46 001	46 036	45 577	45 190	44 896	44 471	44 115	43 950	43 226	43 188
ЦАО	54 480	53 872	55 468	56 154	55 324	54 796	53 592	54 501	54 089	53 594	52 898	52 858

На вторичном рынке по итогам ноября лишь в одном округе отмечен положительный прирост – в Кировском АО цены прибавили 173 руб./кв.м., в то время как в остальных четырех административных округах цены снизились: наибольшее падение произошло в Ленинском АО (также

как и на первичном рынке) – минус 628 руб./кв.м. В Октябрьском АО средняя цена упала на 445 руб./кв.м.. В Советском и Центральном округах цены упали на 38 и 39 руб./кв.м. соответственно.

Исследование структуры рынка по комнатности объектов помогает определиться в потребностях населения на улучшение жилищных условий. Не секрет, что большая часть предложений по продаже квартир в регионе происходит с целью приобретения лучшего жилья. Например, продавцы однокомнатной квартиры зачастую продают жилье с целью приобретения 2-х, 3-х комнатных квартир. С этой точки зрения анализ ofert помогает определить тенденции к улучшению качества жилья собственников.

Таблица 8. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (ноябрь 2015г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2015 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2014	Октябрь 2015	Ноябрь 2015		
город Омск	48 748	47 000	46 950	-0,1	-3,7
Кировский	47 659	46 451	46 624	0,4	-2,2
Ленинский	45 761	44 235	43 607	-1,4	-4,7
Октябрьский	44 767	43 365	42 921	-1,0	-4,1
Советский	45 568	43 226	43 188	-0,1	-5,2
Центральный	54 480	52 898	52 858	-0,1	-3,0

Наряду с исследованием динамики рынка, изучение его структуры позволяет наиболее точно квалифицировать объект недвижимости как товар. Аналитиками РГР признан наиболее эффективным метод сегментации рынка, учитывающий взаимосвязь таких качественно-количественных характеристик объектов недвижимости, как цена (руб./кв. м), местоположение, количество комнат и класс жилья. С указанными показателями напрямую связана конъюнктура спроса/предложения, уровень и динамика цен.



Диаграмма 6. Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, ноябрь 2015 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,2%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт» ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке–31,2%, 35,5%, 28,1% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в пересчете за 1 кв.м – однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

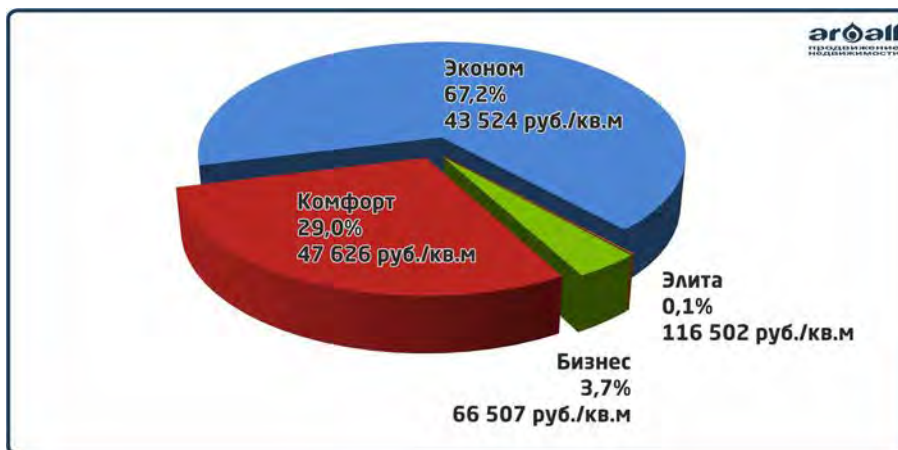


Диаграмма 7. Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, ноябрь 2015 г.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,1% доли всех предлагаемых к продаже квартир (количество квартир в течении 2015 года существенно снизилось), а средняя цена таких квартир – 116 502 рублей за квадратный метр. Класс «бизнес» занимает 3,7% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам октября – 66 507 рублей. Класс «комфорт» занимает треть всего рынка – 29,0% со средней ценой 47 626 руб./кв. м. И самым массовым стал класс «эконом» – 67,2%. При этом цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 43 524 руб./кв. м.

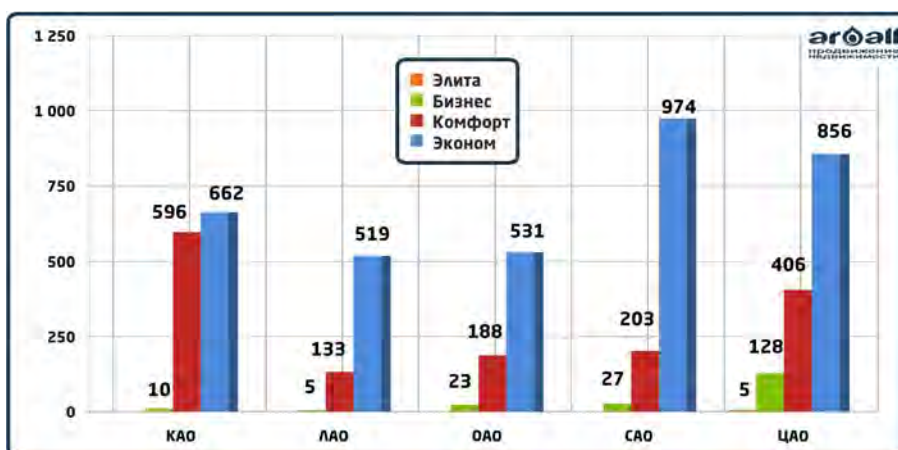


Диаграмма 8. Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), ноябрь 2015 г.

На **Диаграмме 8** представлено соотношение объемов рынка в зависимости от класса качества жилья в распределении по административным округам г. Омска. Наибольшая концентрация домов класса «эконом» представлена в Советском АО, активно застраиваемом «хрущевками» и «сталинками», а также в Центральном АО, который является самым большим по площади округом города и обладает самым большим жилищным фондом г. Омска. Наибольшее количество квартир класса «эконом» представлено в Кировском АО, что обусловлено тем фактом, что Левобережье активно застраивалось в постперестроечный период и продолжает застраиваться по сей день. Квартиры в новых домах гораздо более просторные и комфортные для проживания, нежели объекты класса «социал». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположены и все объекты класса «элита»

При распределении объектов по округам города, эксперты сходятся во мнении, что такой сегментации недостаточно для проведения качественного анализа.

Классическая сегментация для проведения качественного анализа для рынка недвижимости строится двумя основными шагами. Путем ценового зонирования с пространственным разделением рассматриваемой территории на различные зоны со схожим экономическим потенциалом и параллельным путем параметрического распределения объектов по типам и классам качества.

II. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.

Цель: Определение границ ценовых зон, однородных по набору влияющих на объекты ценообразующих факторов, позволяющее произвести пространственную сегментацию территории для сужения границ диапазона представленной для анализа информации исследуемого типа рынка.

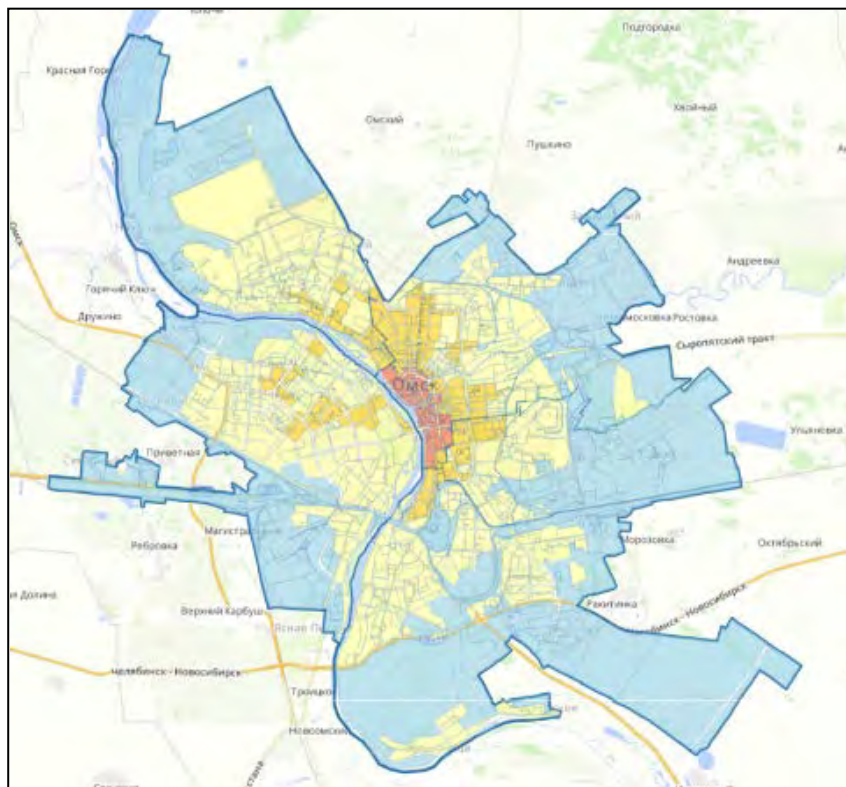


Схема 2. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

Алгоритм практического внедрения методологии ценового зонирования:

1. Определение характеристик объектов (земельных участков) для минимального, максимального и эталонного показателей стоимости;
2. Группировка рыночной информации и определение расчетного или экспертного значения удельного показателя стоимости
3. Определение стоимости для этих трех типов.
4. Кластеризация ценовых данных по эталонным объектам (4 группы зон).
5. Нанесение цветовых решений на карту.

В 2014 году Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (ОМСЭРН) проведена работа по определению стоимости земельных участков (минимального, максимального, эталонного) для каждой из зон градостроительного деления (зон ПЗЗ). За основу принято 201 Решение Омского городского совета, утверждающее карту зон перспективного землепользования на территории города (2 150 зон). Далее произведена группировка зон по территориальному признаку общности локаций, экономическому потенциалу местоположения, сформировано 4 группы зон:

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу, независимо от их расположения в округах города. Определить отношение зон к той или иной группе ценности можно согласно интерактивной карте, опубликованной на портале www.areall.ru.

Портал обеспечивает удобство пользования, кроме ценности зон также предполагает вынесение на карту аналитических показателей по различным сегментам, информацию о значимых объектах города, кадастровое деление с вынесением данных из государственного кадастра недвижимости. Согласно полученному разделению на группы зон, произведен расчет средних удельных показателей цены жилья для групп зон, позволяющих более точно учитывать ценностные характеристики зоны независимо от расположения внутри округов.

Таблица 9. Средневзвешенные удельные цены по г. Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (ноябрь 2015 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г. Омск	43 102	-	48 183	44 130	41 180
Высокой ценности	44 778	-	-	44 778	-
Повышенной ценности	44 087	-	45 267	43 681	40 431
Средней ценности	46 221	-	54 862	44 526	39 957
Низкой ценности	40 872	-	-	38 544	52 674
Вторичный рынок					
г. Омск	46 950	116 502	67 641	47 837	43 823
Высокой ценности	59 847	225 000	68 697	48 029	55 909
Повышенной ценности	51 956	89 712	67 377	52 423	47 640
Средней ценности	44 382	-	65 762	46 851	42 246
Низкой ценности	38 165	-	-	41 297	37 113

При таком распределении становится возможным подход к оценке стоимости объектов без привязки к местоположению относительно административных округов. Категория ценности зоны в соотношении с классом качества жилья дает более подробную картину о цене объекта.

Для первичного рынка существенным фактом является наличие отделки, которая существенно повышает стоимость удельного показателя – 1 кв.м.

Вывод:

В целом по итогам первых одиннадцати месяцев 2015 года можно отметить общее снижение темпов развития рынка недвижимости. Кроме того, внутрирегиональные факторы снижения активности не могут не отразиться на снижении спроса и цен. Например, число незанятых трудовой деятельностью граждан, состоявших на учете в государственных учреждениях службы занятости населения только по данным официальной статистики по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 10%. Средний доход на душу населения снизился с 26 575 руб./мес до 25 308,5 руб./мес, что составляет 4% падения дохода, а общий уровень роста потребительских цен вырос почти на 10% с начала текущего года.

Хочется отметить также, что рынок недвижимости на сегодняшний день показывает плавное снижение цен без резких падений или подъемов, что является вполне симметричным сценарием развития в стадии роста, которые мы наблюдали в 2010-2014 гг.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com>; <http://www.omskstat.ru>;
<http://www.gorod55.ru>; <http://www.rgr.ru>.
<http://www.mlsn.ru>; <http://www.ngs55.ru>

Коллектив авторов: Максим Репин, САКРН РГР, Анна Зыкова, САКРН РГР