



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Омским Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Независимый партнер 100
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
СИБИРИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



ИТ-КЛАСТЕР
СИБИРИ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г.ОМСКА

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



г. Омск
март
2015 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ Город55 APPRAISER RU ОЦЕНЩИК.РУ



ОМЕК
ГРУППА
КОМПАНИЙ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (март 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 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 2015 года.

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

| | Млн. рублей | В % к | |
|-----------------|-------------|---|---------------------|
| | | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| 2015 год | | | |
| январь | 2416,4 | 75,5 | 30,8 |
| февраль | 2665,1 | 93,1 | 108,0 |
| март | 3725,7 | 104,9 | 142,1 |

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-марте 2015 года введено в действие 1679 квартир общей площадью 125,4 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введены в действие 433 квартиры общей площадью 57,5 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 июль 2014 г.- март 2015 г.

Таблица 2. Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июль 2014–март 2015 гг.

| № п/п | Недвижимость в Омской области | Июль 2014 | Август 2014 | Сентябрь 2014 | Октябрь 2014 | Ноябрь 2014 | Декабрь 2014 | Январь 2015 | Февраль 2015 | Март 2015 |
|-------|--|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------|
| 1 | Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним | 27 892 | 33 802 | 31 112 | 24 374 | 57 743 | 19 139 | 26 798 | 26 798 | 30 613 |
| 2 | Общее кол-во зарег. прав на жилье | 10 819 | 10 840 | 11 865 | 10 504 | 31 635 | 8 107 | 11 012 | 11 012 | 12 198 |
| 3 | Общее кол-во зарег. прав на зем. участки | 9 513 | 9 048 | 10 200 | 8 719 | 18 700 | 5 578 | 8 001 | 8 001 | 9 678 |
| 4 | Общее кол-во записей об ипотеке | 3 402 | 3 202 | 3 227 | 2 366 | 3 634 | 1 541 | 2 594 | 2 594 | 2 538 |

В феврале 2015 года общее количество сделок выровнялось до уровня, сопоставимого с аналогичными периодами 2014 и 2013 года. При этом, по мнению экспертов, большинство сделок является продолжением ажиотажного декабря 2014 г и января 2015 г.

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 феврале составляет 95 755 ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 600 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам марта 2015 года показал объем в 4 032 оферт, а вторичный рынок достиг уровня в 11 568 шт.

Таблица 3.

Динамика ежемесячного количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

| Месяц | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 | нояб.14 | дек.14 | январь.15 | февраль.15 | март.15 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|------------|---------|
| Первичный | 3 265 | 3 160 | 3 324 | 3 686 | 3 616 | 3 916 | 4 225 | 4 279 | 4 360 | 4 125 | 3 829 | 4 032 |
| Вторичный | 13 598 | 13 308 | 13 240 | 13 075 | 13 136 | 13 978 | 13 979 | 13 496 | 13 121 | 12 746 | 11 007 | 11 568 |
| В т.ч. 1-комн.кв. | 3 710 | 3 668 | 3 716 | 3 610 | 3 686 | 3 891 | 3 895 | 3 792 | 3 637 | 3 473 | 3 016 | 3 293 |
| В т.ч. 2-комн.кв. | 4 631 | 4 620 | 4 566 | 4 566 | 4 578 | 4 904 | 4 820 | 4 695 | 4 532 | 4 330 | 3 749 | 3 917 |
| Количество агентств в исследовании | 575 | 868 | 566 | 548 | 540 | 557 | 541 | 519 | 556 | 422 | 428 | |

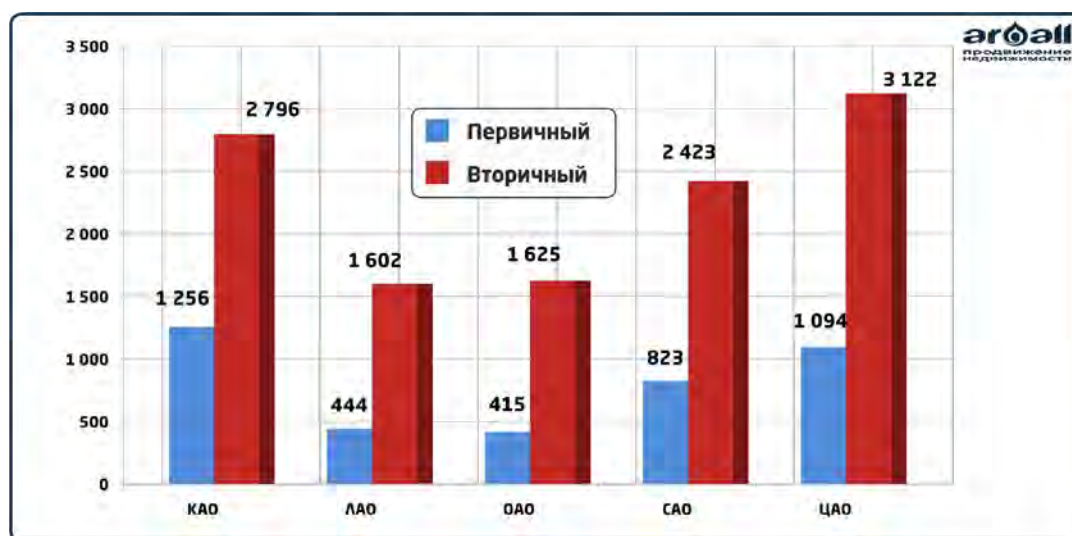


Диаграмма 1.

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

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 активно застраиваемой в последние годы левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 256 шт. (31,2% всего рынка), 27,1% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 20,4% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 11,0% и 10,3%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 122 шт. (27,0 % рынка). Догоняет его по количеству предложений Кировский округ - 24,2% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 20,9%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,8% и 14,0% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Всего в марте 2015 года в исследуемых источниках информации представлены объекты 476 агентствами недвижимости. Лидером по количеству представленных ofert стало АН «Авеста-риэлт» (9 146 объявлений).

Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на первичном и вторичном рынках в текущем году отражена на **Графике 1**.

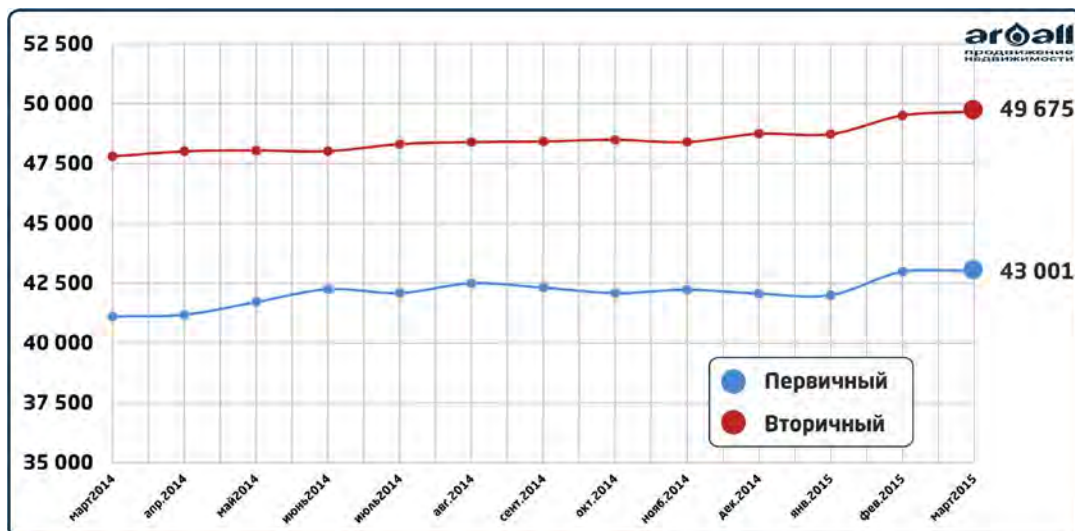


График 1.

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 | апр.1 4 | май.1 4 | июн.1 4 | июл.1 4 | авг.14 | сен.1 4 | окт.1 4 | нояб. 14 | дек.14 | январь. 5 | фев.1 5 | мар.1 5 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|--------|------------|------------|-------------|--------|--------------|------------|------------|
| Первичный | 41 182 | 41 712 | 42 246 | 42 090 | 42 494 | 42 311 | 42 08 7 | 42 224 | 42 067 | 42 001 | 42 978 | 43 001 |
| Вторичный | 48 010 | 48 045 | 48 019 | 48 312 | 48 400 | 48 427 | 48 49 4 | 48 40 3 | 48 748 | 48 730 | 49 508 | 49 675 |

По итогам марта было отмечено повышение цены 1 кв.м как на первичном, так и на вторичном рынке. Такая тенденция является преимущественно отголоском декабрьских и январских ажиотажных событий на рынке, когда недвижимость приобреталась в качестве вложения средств, как один из наиболее стабильных активов, а также ввиду приобретения большого количества объектов гостями из Казахстана, выгодно сыгравших на изменении курса валют рубль-тенге.

Ажиотаж первых месяцев года спал, что не могло не отразиться на рынке недвижимости. Прирост первички составил всего 24 руб./кв.м, что в процентном соотношении менее 0,1%. На вторичке этот показатель чуть более ощутим – 167 руб./кв.м (0,3%).

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

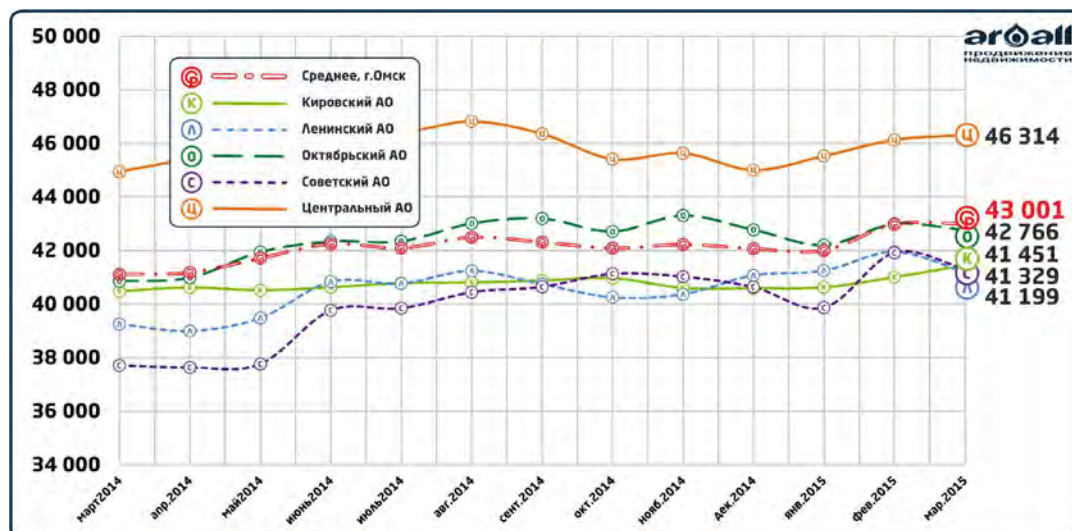


График 3.

Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 5.

Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска

| Месяц | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 | нояб.14 | дек.14 | январ.15 | февр.15 | мар.15 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|----------|---------|--------|
| город Омск | 41 182 | 41 712 | 42 246 | 42 090 | 42 494 | 42 311 | 42 087 | 42 224 | 42 067 | 42 001 | 42 978 | 43 001 |
| КАО | 40 619 | 40 515 | 40 626 | 40 777 | 40 807 | 40 878 | 40 965 | 40 600 | 40 593 | 40 625 | 41 002 | 41 451 |
| ЛАО | 38 996 | 39 481 | 40 834 | 40 765 | 41 242 | 40 741 | 40 251 | 40 364 | 41 071 | 41 248 | 41 952 | 41 199 |
| ОАО | 40 984 | 41 945 | 42 336 | 42 347 | 43 012 | 43 192 | 42 711 | 43 307 | 42 775 | 42 205 | 42 990 | 42 766 |
| СаО | 37 632 | 37 765 | 39 766 | 39 844 | 40 441 | 40 641 | 41 130 | 41 021 | 40 632 | 39 865 | 41 918 | 41 329 |
| ЦАО | 45 553 | 47 166 | 47 351 | 46 504 | 46 822 | 46 360 | 45 413 | 45 634 | 45 007 | 45 529 | 46 132 | 46 314 |

Изменение структуры рынка и перераспределение строящихся в разной стадии объектов по округам отразилось и на ценах в разрезе округов. Три из пяти округов показали довольно существенное снижение цены на рынке: в Ленинском округе средняя удельная цена упала на 754 руб./кв.м, в Советском – на 589 руб./кв.м. в Октябрьском – на 224 руб./кв.м. В Кировске средний «квадрат» подорожал на 449 рубля, в Центральном – на 182 рубля.

Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам марта остается Центральный АО. Цена 1 кв.м. дошла до отметки 46 314 рублей. В Октябрьском АО по итогам марта 2015 года установилась средняя цена по округу практически на уровне среднегородской – 42 766 руб./кв.м. В Кировском, Ленинском, Советском округах средняя цена 1 кв.м. находится примерно на одном уровне – 41 451 руб./кв.м, 41 199 руб./кв.м, 41 329 руб./кв.м соответственно.

Таблица 6. Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (март 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 | Январь 2015 | Март 2015 | | |
| город Омск | 42 067 | 42 001 | 43 001 | 2,4 | 2,2 |
| Кировский | 40 593 | 40 625 | 41 451 | 2,0 | 2,1 |
| Ленинский | 41 071 | 41 248 | 41 199 | -0,1 | 0,3 |
| Октябрьский | 42 775 | 42 205 | 42 766 | 1,3 | 0,0 |
| Советский | 40 632 | 39 865 | 41 329 | 3,7 | 1,7 |
| Центральный | 45 007 | 45 529 | 46 314 | 1,7 | 2,9 |



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, март 2015 г.

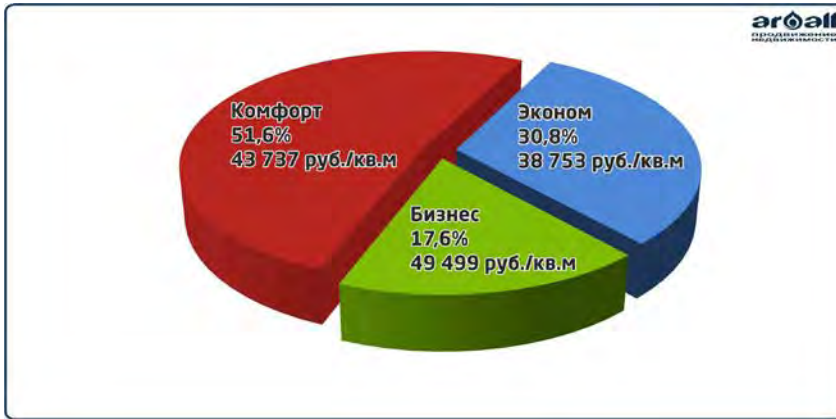


Диаграмма 4.

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, март 2015 г.

40,4% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Цена 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 940 руб./кв.м). Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 38,1% всего рынка. Почти четверть рынка (20,6%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 0,8%. Кроме площади, очень большое влияние на цену объекта оказывает наличие отделки. В результате того, что многокомнатные квартиры

преимущественно представлены без отделки, их средняя цена за 1 кв.м. существенно ниже 1-, 2- и 3-х комнатных квартир, отделка в которых встречается гораздо чаще.

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт». Однако, по-прежнему существенную долю рынка занимает жилье «эконом-класса», как наиболее доступное. 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.

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 17,6 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 49 499 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 30,8% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 38 753 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 51,6%, а средняя цена «квадрата» - 43 737 руб./кв. м.

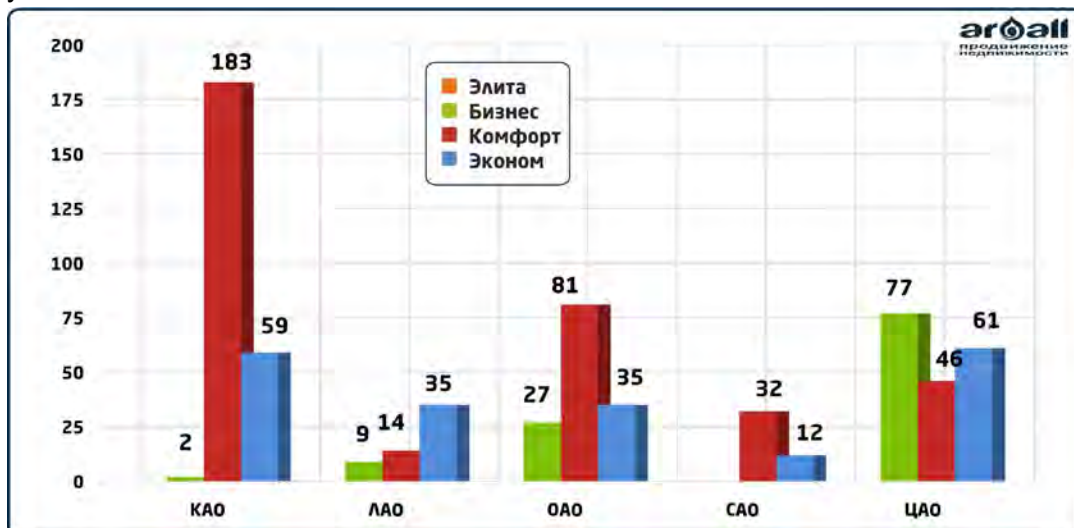


Диаграмма 5.

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

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

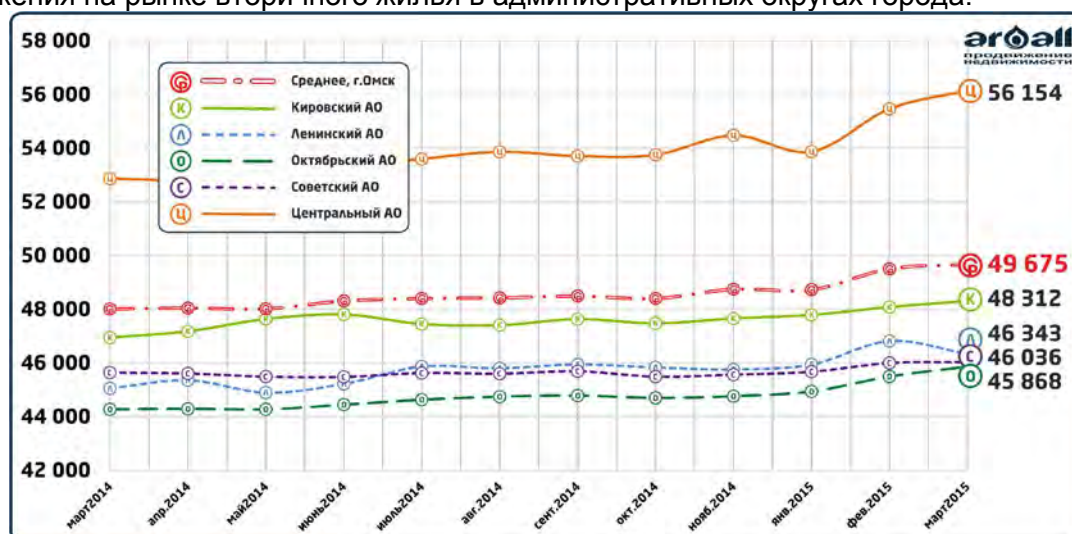


График 4.

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

Таблица 7.

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

| Месяц | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 | ноя.14 | дек.14 | январь.15 | февраль.15 | март.15 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|------------|---------|
| город Омск | 48 010 | 48 045 | 48 019 | 48 312 | 48 400 | 48 427 | 48 494 | 48 403 | 48 748 | 48 730 | 49 508 | 49 675 |
| КАО | 46 947 | 47 182 | 47 637 | 47 810 | 47 454 | 47 409 | 47 635 | 47 480 | 47 659 | 47 794 | 48 085 | 48 312 |
| ЛАО | 45 057 | 45 358 | 44 897 | 45 223 | 45 868 | 45 805 | 45 947 | 45 837 | 45 761 | 45 946 | 46 818 | 46 343 |
| ОАО | 44 275 | 44 295 | 44 276 | 44 447 | 44 635 | 44 749 | 44 788 | 44 703 | 44 767 | 44 943 | 45 498 | 45 868 |
| САО | 45 643 | 45 609 | 45 492 | 45 484 | 45 629 | 45 604 | 45 692 | 45 493 | 45 568 | 45 677 | 46 001 | 46 036 |
| ЦАО | 52 870 | 52 778 | 52 620 | 53 281 | 53 600 | 53 866 | 53 707 | 53 753 | 54 480 | 53 872 | 55 468 | 56 154 |

Таблица 8.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (март 2015 г.)

| Округ | Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м | | | Индексы прироста цены | |
|-------------|--|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Начало года | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Текущий месяц - предыдущий месяц, % | Начало 2015 года - текущий месяц, % |
| | Декабрь 2014 | Февраль 2015 | Март 2015 | | |
| город Омск | 48 748 | 49 508 | 49 675 | 0,3 | 1,9 |
| Кировский | 47 659 | 48 085 | 48 312 | 0,5 | 1,4 |
| Ленинский | 45 761 | 46 818 | 46 343 | -1,0 | 1,3 |
| Октябрьский | 44 767 | 45 498 | 45 868 | 0,8 | 2,5 |
| Советский | 45 568 | 46 001 | 46 036 | 0,1 | 1,0 |
| Центральный | 54 480 | 55 468 | 56 154 | 1,2 | 3,1 |

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, март 2015 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 6,1%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

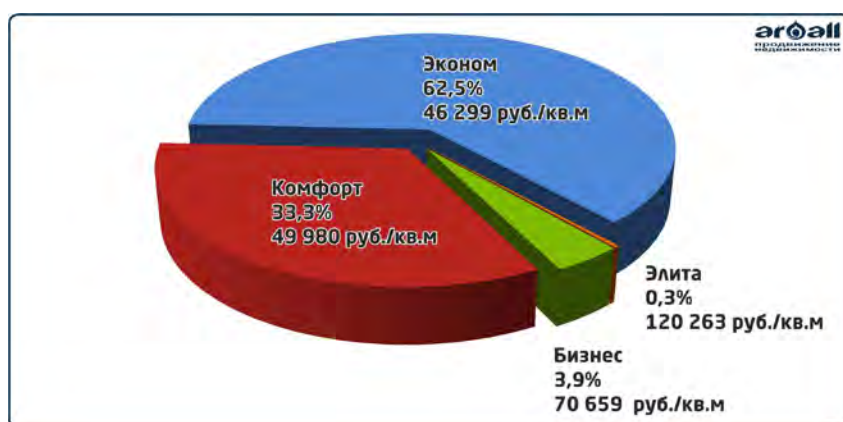


Диаграмма 7.

Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, март 2015 г.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,3% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 105 217 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,8% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам января– 68 698 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 33,6% со средней ценой 50 001 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами морфотипа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 62,3% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 46 387 руб./кв. м.

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», впоследствии не подвергавшимися капитальному ремонту, 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».

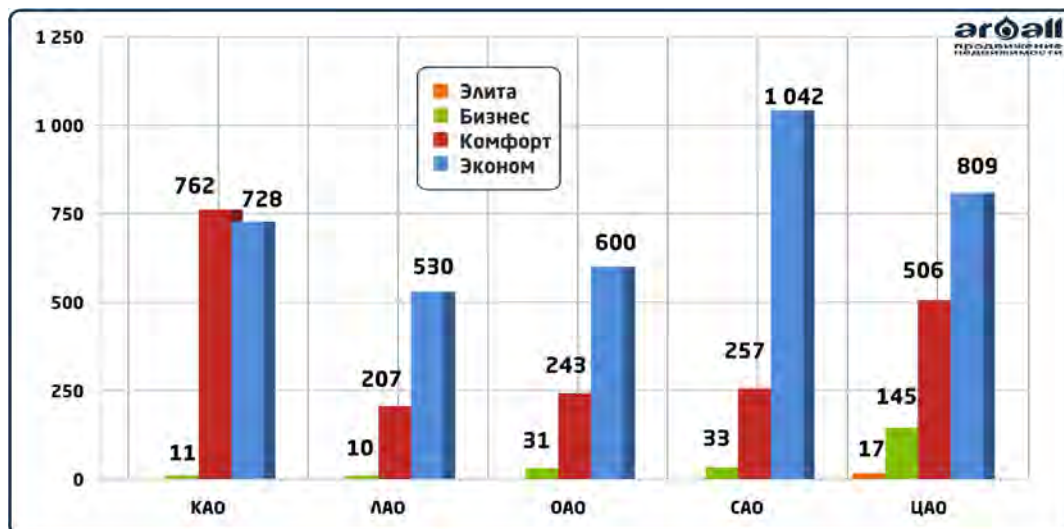


Диаграмма 8.

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

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.

Вывод: На сегодняшний день на рынке недвижимости мы наблюдаем снижение активности участников и, как следствие, торможение роста цен на квартиры.

Сравнивая с прошлым кризисом, можно сказать, что во второй половине 2008 года впервые за пять лет прекратился рост средней стоимости квадратного метра и началась коррекция вниз. Это привело к тому, что по итогам 2009 года средний «квадрат» подешевел более чем в полтора раза. При этом большинство банков сократили выдачу ипотечных кредитов или прекратили ее вовсе. Активная фаза восстановления при этом наметилась только в 2010 г. в результате появления на рынке программ приобретения жилья с государственной поддержкой – сертификаты ветеранов ВОВ, приобретение жилья для военных и т.д.

Потрясения декабря 2014 года не могли не повлиять на движение на рынке – снизилась доля ипотечных сделок, существенно выросли ставки (особенно в первые два месяца 2015 года до снижения ключевой ставки Центрального банка РФ). Однако уже в конце первого квартала мерой государственной поддержки стало снижение ипотечной ставки для первичного жилья до 12% годовых, что в свою очередь даст задел к движению рынка и не даст ценам существенно опуститься вниз.

Очень многое будет зависеть и от профессиональных участников рынка: насколько готовы они будут сменить политику ведения бизнеса, маркетинг объектов, проводить качественный анализ рынка и тенденций для продвижения своих услуг.

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.

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.

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

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 не зависимо от расположения внутри округов.

Таблица 9.

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

| Группы зон | г.Омск | Элита | Бизнес | Комфорт | Эконом |
|------------------------|--------|-----------|--------|---------|--------|
| Первичный рынок | | | | | |
| г.Омск | 44 372 | - | 49 259 | 43 630 | 39 739 |
| Высокой ценности | 45 411 | - | - | 45 411 | - |
| Повышенной ценности | 45 078 | - | 44 722 | 45 154 | 53 721 |
| Средней ценности | 43 939 | - | 57 177 | 42 880 | 39 079 |
| Низкой ценности | 44 945 | - | - | - | 44 945 |
| Вторичный рынок | | | | | |
| г.Омск | 49 971 | 120 263 | 69 572 | 50 085 | 46 413 |
| Высокой ценности | 72 524 | 149813,08 | 74 256 | 65 109 | 62 898 |
| Повышенной ценности | 55 282 | 85 827 | 67 546 | 55 794 | 50 223 |
| Средней ценности | 46 730 | - | 65 107 | 48 550 | 44 780 |
| Низкой ценности | 39 341 | - | - | 40 099 | 39 099 |

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., однако зачастую такие объекты отнесены к классу качества «эконом», которые не дают в полной мере представить модель ценового зонирования. Однако, на вторичном рынке такая модель распределения объектов по классам качества домов и категориям ценности зон дают довольно стройную картину представления информации.

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