



**aroball**

продвижение  
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска



Совет экспертов  
рынка недвижимости



Омская торгово-  
промышленная палата



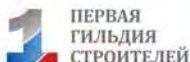
Российское  
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ  
СОЮЗ  
ЭКСПЕРТОВ



ОМСКИЙ СОЮЗ  
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ ПРЕДПРИИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ  
СИНЕРГИЯ



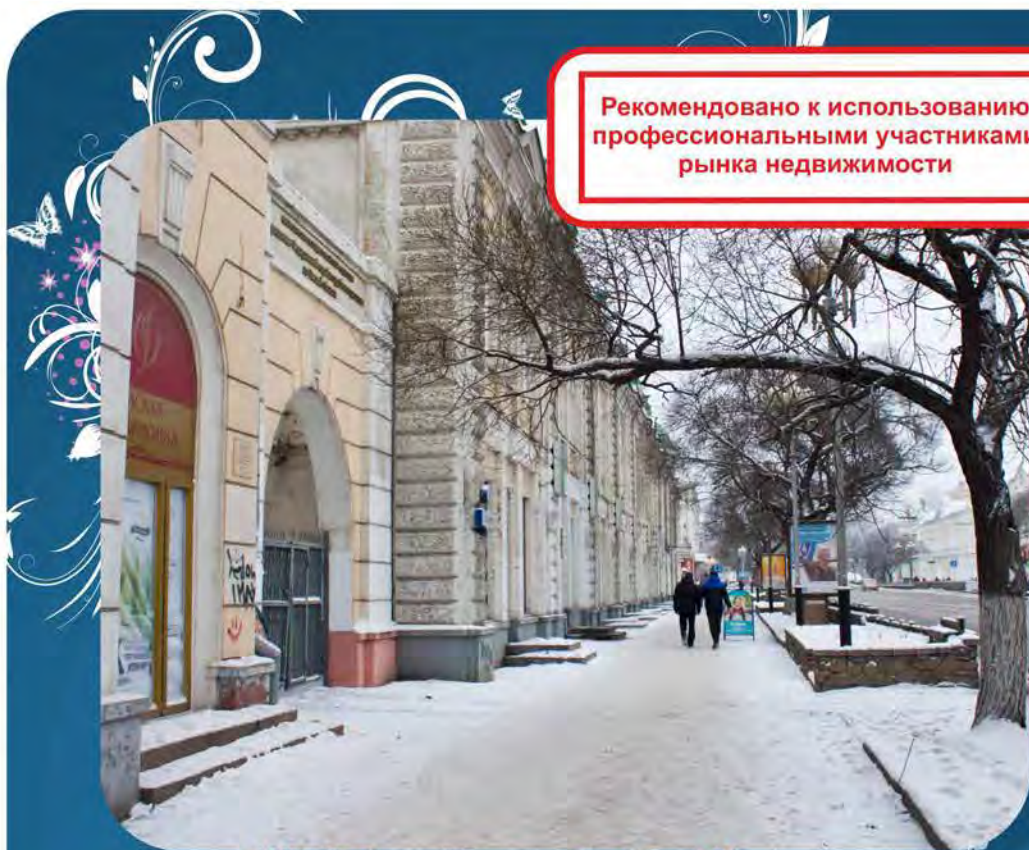
ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ  
СИБАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



МАСТЕР  
СИБИРИ



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г.ОМСКА

г. Омск  
апрель 2015 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость | ОМСКРИЭЛТ.КОМ | Город55 | APPRAISER RU | ОЦЕНЩИК.РУ



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

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (апрель 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-марте 2015 года.

**Таблица 1.**

*Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»*

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015 год</b>			
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	32 989	27 892	33 802	31 112	24 374	57 743	19 139	26 798	30 613
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	12 119	10 819	10 840	11 865	10 504	31 635	8 107	11 012	12 198
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	10 537	9 513	9 048	10 200	8 719	18 700	5 578	8 001	9 678
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 516	3 402	3 202	3 227	2 366	3 634	1 541	2 594	2 538

Март 2015 года показал вполне стабильное для данного периода количество сделок с недвижимостью. В целом сделки на рынке находятся в активной фазе, исходя из данных официальной статистики.

### 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](http://www.omskrielt.com), [www.ngs55.ru](http://www.ngs55.ru), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru). Общее количество охваченной информации в феврале составляет 95 755 ofert. После



чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 15 689 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам апреля 2015 года показал объем в 4 395 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 11 294 шт.

**Таблица 3.**

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

Месяц	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январ.15	фев.15	мар.15	апр.15
Первичный	3 160	3 324	3 686	3 616	3 916	4 225	4 279	4 360	4 125	3 829	4 032	4 395
Вторичный	13 308	13 240	13 075	13 136	13 978	13 979	13 496	13 121	12 746	11 007	11 568	11 294
В т.ч. 1-комн.кв.	3 668	3 716	3 610	3 686	3 891	3 895	3 792	3 637	3 473	3 016	3 293	3 322
В т.ч. 2-комн.кв.	4 620	4 566	4 566	4 578	4 904	4 820	4 695	4 532	4 330	3 749	3 917	3 898
Количество агентств в исследовании	868	566	548	540	557	541	519	556	422	428	476	433



**Диаграмма 1.**

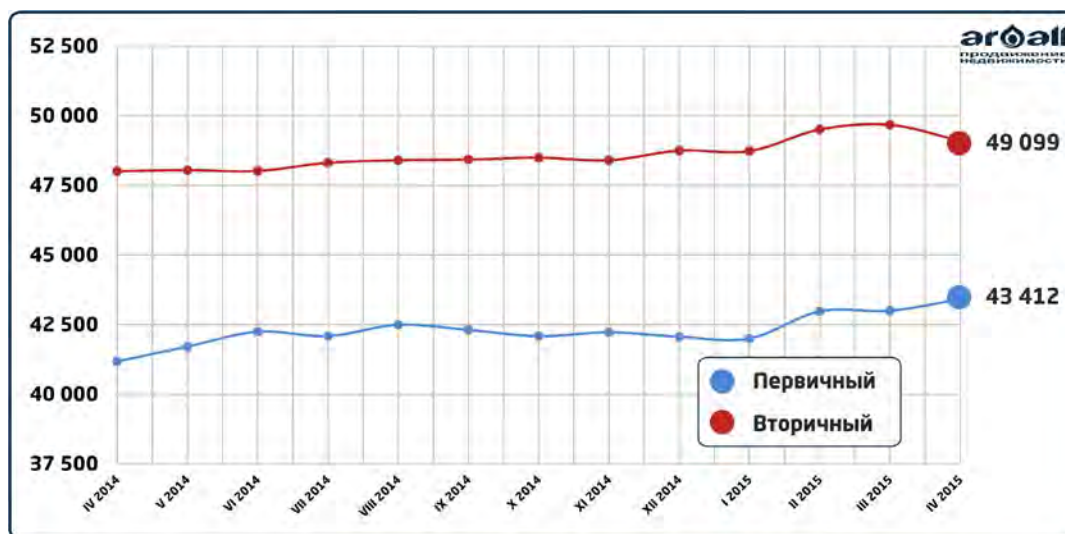
*Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)*

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 левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 381 шт. (31,4% всего рынка), 27,4% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 20,9% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 9,5% и 10,7%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 2 934 шт. (26 % рынка). Догоняет его по количеству предложений Кировский округ - 24,5% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,5%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,7% и 14,3% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Всего в марте 2015 года в исследуемых источниках информации представлены объекты 433 агентствами недвижимости. Лидером по количеству представленных ofert стало АН «Авеста-риэлт» (10 647 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	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15
Первичный	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412
Вторичный	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099

По итогам апреля было отмечено повышение цены 1 кв.м на первичном рынке. Основной движущей силой в данной ситуации становится удорожание строительных материалов. При этом существенного увеличения темпов и объемов строительства на рынке не наблюдается. На вторичном рынке обратная ситуация – в апреле отмечено ощутимое снижение средней удельной цены. Немаловажную роль в данной ситуации играет более выгодные условия по ипотеке для новостроек – снижение ставки до 12% для первичного рынка и сохранение сравнительно высоких ставок для вторичного.

Первичный рынок подорожал в течении четвертого месяца года на 411 руб./кв.м. в целом по городу (+0,96% к цене марта), на вторичном удельная цена снизилась на 576 руб./кв.м. (-1,16% к цене марта). При этом погрешность вычислений как на первичном, так и на вторичном рынке составила +/- 200 руб./кв.м. Превышение ежемесячных отклонений уровня погрешности говорит о том, что произошедшие изменения на рынке можно считать существенными.

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

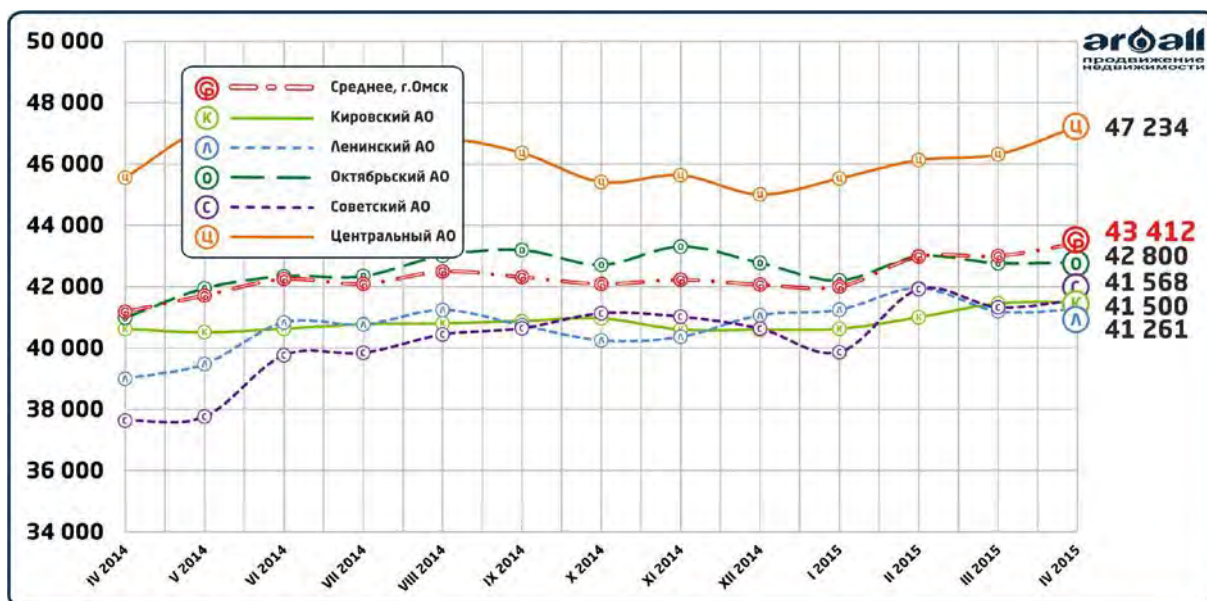


График 3.

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

Таблица 5.

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

Месяц	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январ.15	февр.15	мар.15	апр.15
город Омск	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412
КАО	40 515	40 626	40 777	40 807	40 878	40 965	40 600	40 593	40 625	41 002	41 451	41 500
ЛАО	39 481	40 834	40 765	41 242	40 741	40 251	40 364	41 071	41 248	41 952	41 199	41 261
ОАО	41 945	42 336	42 347	43 012	43 192	42 711	43 307	42 775	42 205	42 990	42 766	42 800
САО	37 765	39 766	39 844	40 441	40 641	41 130	41 021	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568
ЦАО	47 166	47 351	46 504	46 822	46 360	45 413	45 634	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234

Динамика изменения цены на рынке положительно сказалась на всех пяти округах. При этом в Кировском, Ленинском и Октябрьском эти изменения незначительны, а Советский и Центральный округа прибавили в цене достаточно существенно. В Октябрьском округе прирост за апрель составил +35 руб./кв.м., достигнув уровня в 42 800 руб./кв.м. В Кировском округе средняя удельная цена выросла на 49 руб./кв.м до 41 500 руб./кв.м. Ленинский округ прибавил в цене 62 руб./кв.м., а в целом квадрат по итогам апреля 2015 года в «Ленинске» составил 41 261 руб./кв.м. Выше уровня погрешности отмечен прирост цен в Советском округе – плюс 239 руб./кв.м. (41 568 руб./кв.м. в итогах апреля). Самый большой скачок цен зафиксирован по итогам месяца в Центральном округе – плюс 920 руб./кв.м, который стал самым дорогим в городе – 47 234 руб./кв.м.

Таблица 6.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (апрель 2015 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предьдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предьдущий месяц, %	Начало 2015 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2014	Март 2015	Апрель 2015		
город Омск	42 067	43 001	43 412	0,96	3,20
Кировский	40 593	41 451	41 500	0,12	2,23
Ленинский	41 071	41 199	41 261	0,15	0,46
Октябрьский	42 775	42 766	42 800	0,08	0,06
Советский	40 632	41 329	41 568	0,58	2,30
Центральный	45 007	46 314	47 234	1,99	4,95

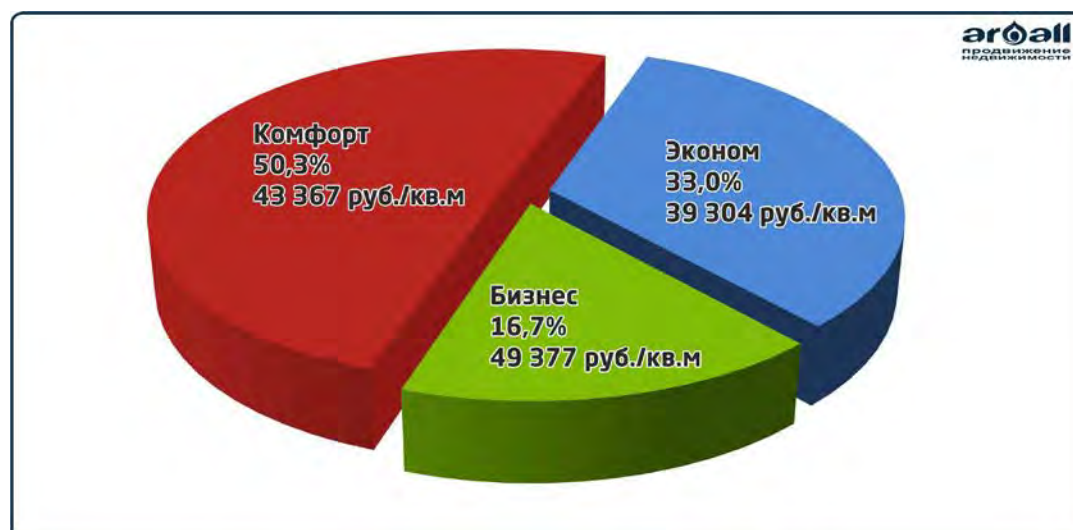


**Диаграмма 3.**

*Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, апрель 2015 г.*

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

40,5% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Цена 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (44 077 руб./кв.м), Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 37,7% всего рынка. Пятую часть рынка (21%) 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.



**Диаграмма 4.**

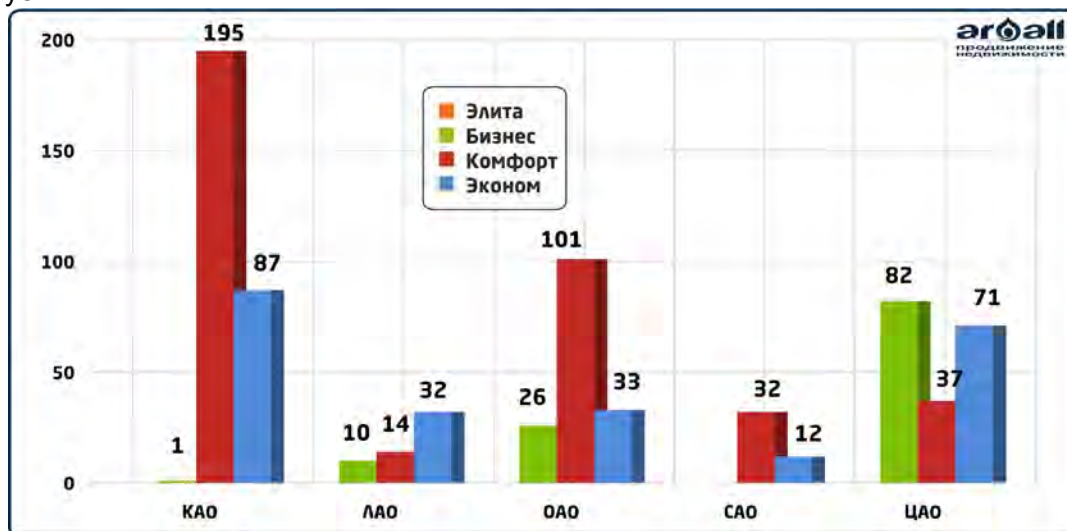
*Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, апрель 2015 г.*

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 16,7 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 49 377 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового



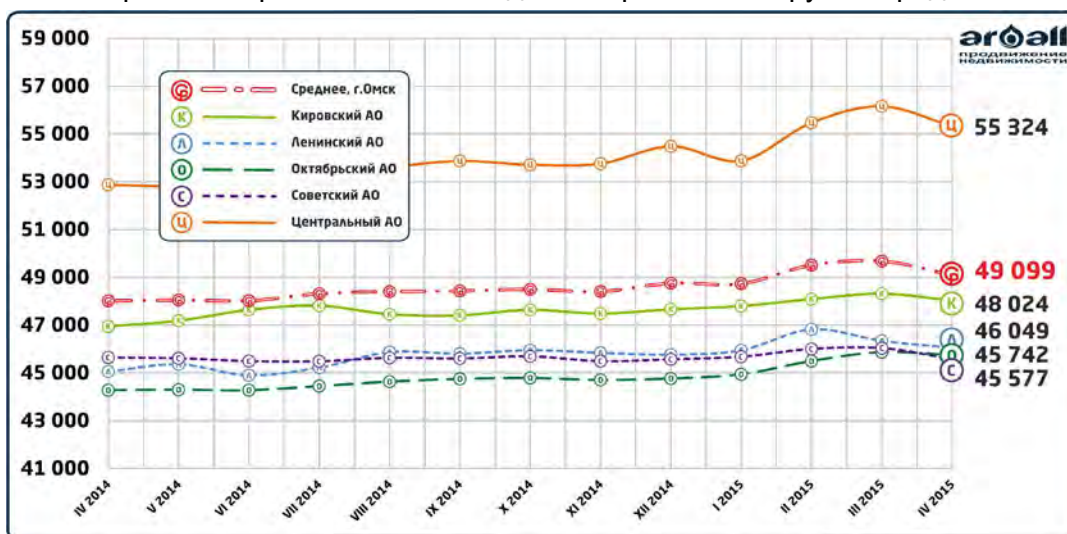
строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 33,0% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 39 304 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 50,3%, а средняя цена «квадрата» - 43 367 руб./кв. м.



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

По итогам апреля 2015 года во всех пяти округах отмечено снижение средней удельной цены. В Октябрьском АО снижение составило 126 рублей за месяц (-0,3% по сравнению к цене марта). В Кировском и Ленинском АО снижение не превысило трехсот рублей за 1 кв.м. (минус 288 руб./кв.м. в КАО и минус 294 руб./кв.м. в ЛАО, что составляет 0,6% к цене марта в обоих округах). При этом итоговые средневзвешенные цены апреля составили 48 024 руб./кв.м. на левом берегу города (в Кировском АО) и 46 049 руб./кв.м. на юго-востоке города (в Ленинском АО). В Советском округе снижение цены составило 458 руб./кв.м. или 1% по сравнению к цене марта, что определило цену 1 кв.м. на уровень 45 577

руб./кв.м. Самое существенное снижение цены произошло в Центральном АО – минус 831 руб./кв.м. за месяц, при этом средняя цена в Центральном округе остается самой высокой – 55 324 руб./кв.м., что выше среднегородской цены более чем на шесть тысяч рублей.

**Таблица 7.**

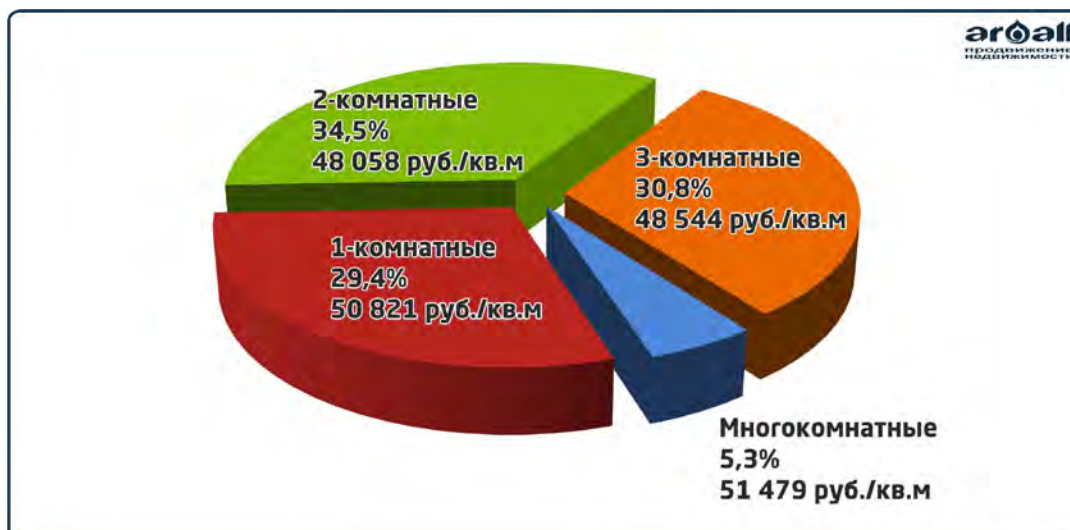
*Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)*

Месяц	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15
город Омск	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099
КАО	47 182	47 637	47 810	47 454	47 409	47 635	47 480	47 659	47 794	48 085	48 312	48 024
ЛАО	45 358	44 897	45 223	45 868	45 805	45 947	45 837	45 761	45 946	46 818	46 343	46 049
ОАО	44 295	44 276	44 447	44 635	44 749	44 788	44 703	44 767	44 943	45 498	45 868	45 742
СаО	45 609	45 492	45 484	45 629	45 604	45 692	45 493	45 568	45 677	46 001	46 036	45 577
ЦАО	52 778	52 620	53 281	53 600	53 866	53 707	53 753	54 480	53 872	55 468	56 154	55 324

**Таблица 8.**

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

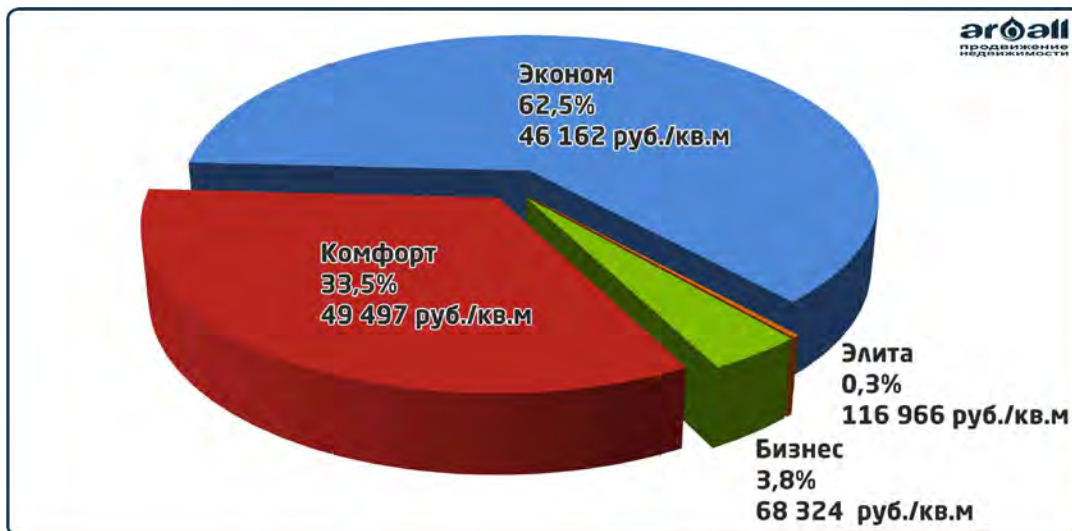
Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цены	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2015 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2014	Март 2015	Апрель 2015		
город Омск	48 748	49 675	49 099	-1,16	0,72
Кировский	47 659	48 312	48 024	-0,60	0,77
Ленинский	45 761	46 343	46 049	-0,63	0,63
Октябрьский	44 767	45 868	45 742	-0,27	2,18
Советский	45 568	46 036	45 577	-1,00	0,02
Центральный	54 480	56 154	55 324	-1,48	1,55



**Диаграмма 6.**

*Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, апрель 2015 г*





**Диаграмма 7.**

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

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.

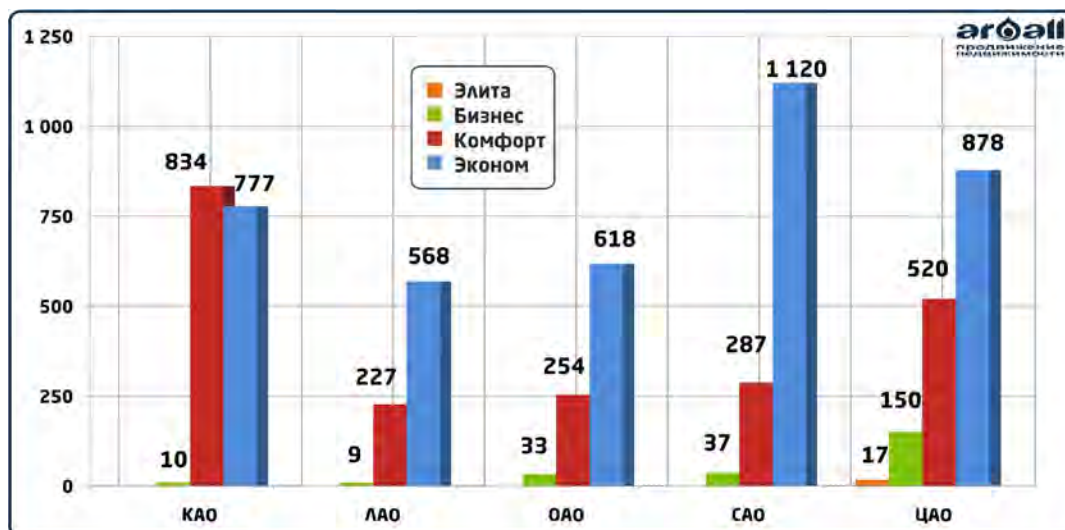
Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,3%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт» ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 29,4%, 34,5%, 30,8% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в пересчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. В апреле средняя удельная цена 1-комнатных квартир перешла предел в 50 т.р. за 1 кв.м. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

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 – 116 966 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,8% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам января – 68 324 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 33,5% со средней ценой 49 497 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» - 62,5% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску - 46 162 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.), апрель 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:**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии опубликовала результаты работы за первые три месяца 2015 года. По итогам первого квартала общее количество зарегистрированных прав на жилую недвижимость увеличилось более чем на тысячу записей по сравнению с первым кварталом прошлого года. При этом количество записей об ипотеке снизилось на 1 756 шт., что составило 21% к общему количеству зарегистрированных ипотечных сделок, а количество зарегистрированных договоров долевого участия осталось на прежнем уровне.

Проанализировав данные официальной статистики, можно сделать вывод, что основной движущей силой на рынке жилой недвижимости в первом квартале текущего года стали собственные средства граждан, причем большинство приобретенных объектов относится к объектам, введенным в эксплуатацию, т.е. преимущественно на рынке вторичной недвижимости.

Меры государственной поддержки ипотечного кредитования первичного рынка еще не получили отражения в рамках официальной статистики – роста сделок на основании договора долевого участия по сравнению с прошлым годом не произошло. Однако, рост цен на новостройки с начала года составил 3,2% против 0,7% на вторичном рынке.

Дальнейшее развитие событий на рынке предугадать довольно сложно, но предпосылок к глобальному снижению цен не предполагается.

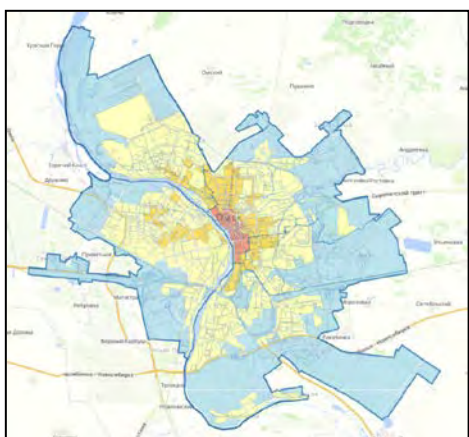
## Ценовое зонирование.

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](http://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, (апрель 2015 г.)

Группы зон	г.Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г.Омск	44 495	-	49 122	43 692	40 782
Высокой ценности	44 209	-	-	44 209	-
Повышенной ценности	45 050	-	44 727	45 154	52 718
Средней ценности	44 373	-	56 333	43 371	40 258
Низкой ценности	48 002	-	-	-	48 002
<b>Вторичный рынок</b>					
г.Омск	49 539	116 966	68 038	49 691	46 260
Высокой ценности	72 233	149 943	73 600	66 697	62 532
Повышенной ценности	54 322	78 605	65 598	54 956	50 102
Средней ценности	46 519	-	62 623	48 421	44 577
Низкой ценности	39 510	-	-	39 665	39 449

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