

ar@all

продвижение недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



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



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ РЕАЛТОРОВ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



ОМСКИЙ КЛАСТЕР
СИБИРИ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



г. Омск, сентябрь 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ 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 (сентябрь 2014 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В АВГУСТЕ 2014 ГОДА

В Таблице 1 опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о количестве введенного жилья в Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в августе 2014 года.

Таблица 1. Ввод в эксплуатацию жилья в январе-августе 2014 г. по данным Омкстата

2014 г.	Введено общей площади (кв. м)		В % к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	30 661	14 657	169,2	136,7
Февраль	14 616	8 809	48,9	60,2
Март	52 388	17 918	129,0	132,6
Апрель	31 977	11 498	194,6	94,9
Май	30 954	10 680	68,3	82,3
Июнь	71 341	18 713	101,2	82,2
Июль	23 565	11 298	93,4	62,7
Август	59 033	12 151	53,6	79,4
Январь-август	231 937	82 275	105,0	94,9

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 декабрь 2013 г.- август 2014 г.

Таблица 2. Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за декабрь 2013–август 2014 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Декабрь 2013	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014	Апрель 2014	Май 2014	Июнь 2014	Июль 2014	Август 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	35 944	19 424	25 791	27 933	36 024	29 636	35 139	32 989	27 892
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	14 831	8 291	10 862	10 982	14 482	13 228	11 929	12 119	10 819
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 585	5 387	7 274	8 062	9 625	10 355	10 257	10 537	9 513
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 557	3 637	3 516	3 402

Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первый 8 месяцев 2014 года. Анализируя показатели за аналогичный период 2013 года, можно сказать что общее количество сделок с недвижимостью (общего количества зарегистрированных прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним) выросло почти на 8 тысяч позиций, что говорит о повышении активности на рынке. При этом количество сделок с жилой недвижимостью снизилось почти на 2 тысячи записей. Однако, количество сделок с ипотекой стремительно растет. На сегодняшний день общее количество записей об ипотеке за период январь-август 2014 года выросло на 10,5% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года.



Диаграмма 1.
Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июль 2013 – июль 2014 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (СЕНТЯБРЬ 2014 Г.). ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

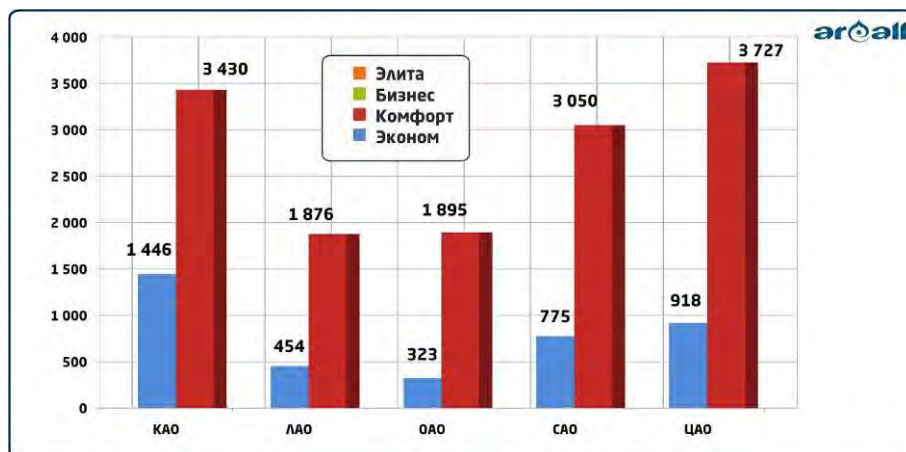


Диаграмма 2.
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во оферт, шт.)

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В августе после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 17 894 оферты о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам сентября 2014 года показал объем в 3 916 оферт, а вторичный рынок достиг уровня в 13 978 шт.

На Диаграмме 2 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 – 1 446 шт. (36,9% всего рынка), 23,4% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 19,8% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 11,6 и 8,2%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 727 шт. (26,7% рынка). Догоняет его по количеству предлагаемой на продажу вторички Кировский округ – 24,5% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,8%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,4% и 13,6% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

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

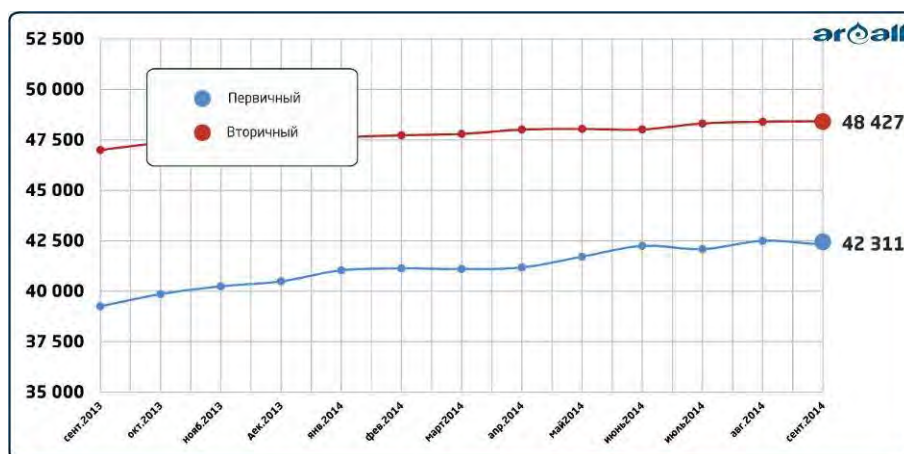


График 1.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 3. Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	окт.13	ноя.13	дек.13	январь.14	февраль.14	март.14	апр.14	май.14	июнь.14	июль.14	авг.14	сен.14
Первичный	39 859	40 240	40 492	41 036	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311
Вторичный	47 335	47 386	47 336	47 609	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427

На вторичном рынке в сентябре отмечено средневзвешенной цены 1 кв. м в целом по г.Омску – плюс 27 руб./кв. м. На первичном отмечено снижение стоимости 1 кв. м: на 183 руб. подешевел в среднем квадратный метр новостроек в городе Омске. При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам августа отмечен на уровне 42 311 рублей, а вторичного рынка – до 48 427 рублей за 1 кв. м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК



График 2.

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

Таблица 4.

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

Месяц	окт.13	ноя.13	дек.13	январ.14	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14
КАО	39 699	40 111	40 100	40 174	40 145	40 479	40 619	40 515	40 626	40 777	40 807	40 878
ЛАО	40 897	41 854	41 411	41 265	40 233	39 249	38 996	39 481	40 834	40 765	41 242	40 741
ОАО	37 464	37 958	38 332	39 833	40 283	40 851	40 984	41 945	42 336	42 347	43 012	43 192
САО	37 114	37 356	37 116	37 233	37 605	37 708	37 632	37 765	39 766	39 844	40 441	40 641
ЦАО	42 692	42 821	44 153	45 347	45 758	44 939	45 553	47 166	47 351	46 504	46 822	46 360
город Омск	39 859	40 240	40 492	41 036	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311

На первичном рынке в трех из пяти округов отмечено повышение стоимости 1 кв. м. В Советском округе прирост составил 200 руб./кв. м, что является лидирующим показателем по итогам сентября. Следом за ним на 180 руб./кв. м подорожал 1 кв. м в Октябрьском округе. Прирост в Кировском АО составил 71 руб./кв. м. В Центральном и Ленинском АО отмечено снижение стоимости – минус 462 руб./кв. м и 500 руб./кв. м.

Таблица 5.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (сентябрь 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Август 2014	Сентябрь 2014		
город Омск	40 492	42 494	42 311	-0,43	4,49
Кировский	40 576	40 807	40 878	0,17	0,74
Ленинский	41 911	41 242	40 741	-1,21	-2,79
Октябрьский	38 332	43 012	43 192	0,42	12,68
Советский	37 516	40 441	40 641	0,49	8,33
Центральный	44 153	46 822	46 360	-0,99	5,00

Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам сентября остается Центральный АО. Цена 1 кв. м дошла до отметки 46 360 рублей. В Октябрьском АО по итогам сентября 2014 года установилась средняя цена по округу чуть выше среднегородской – 43 192 руб./кв. м. В Кировском, Ленинском, Советском округах средняя цена 1 кв. м находится примерно на одном уровне – 40 878 руб./кв. м, 40 741 руб./кв. м, 40 641 руб./кв. м соответственно.

Вывод: На первичном рынке наблюдается повышение конкурентной борьбы за клиентов, в связи с активным развитием комплексной застройки, в том числе освоение Омского рынка иногородними застройщиками. При этом вполне логичным выглядит снижение, как удельной цены, так и полной цены за объекты недвижимости, что мы уже не первый месяц наблюдаем на рынке. Если посмотреть прирост в стоимости с начала года – наиболее активно осваиваемый округ в настоящее время (где запущено несколько строек с государственной поддержкой) показывает снижение стоимости почти на 3%.

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 удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2014 г.

37,5% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв. м таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 835 руб./кв. м), Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,7% всего рынка. Четверть рынка (25,4%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,4%. При этом, однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом у покупателей, поскольку являются наиболее доступными из расчета полной цены объекта, наиболее ликвидными с точки зрения дальнейшей перепродажи и наиболее эффективны с точки зрения финансового вложения для получения прибыли – например, сдачи в аренду.

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.

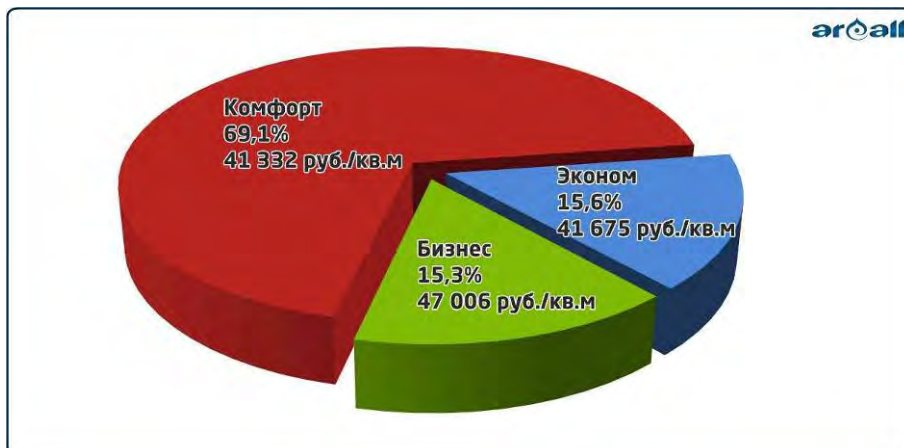


Диаграмма 4.

Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, сентябрь 2014 г.

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 15,3% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 47 006 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 41 675 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 69,1%, а средняя цена «квадрата» - 41 332 руб./кв. м.

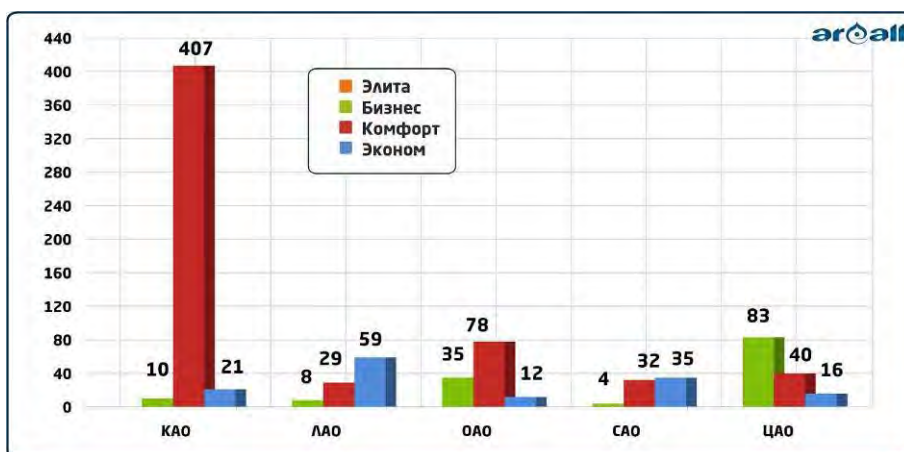


Диаграмма 5.

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), сентябрь 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На Графике 3 представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

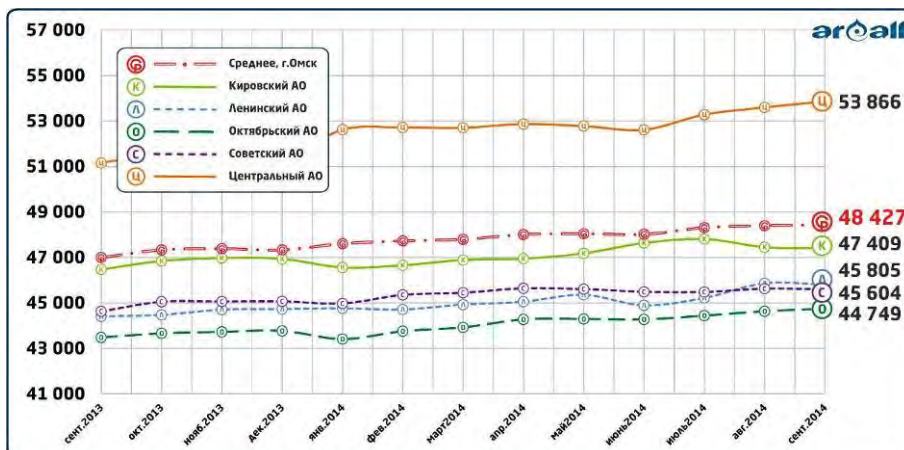


График 3.

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

Таблица 6. Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	окт.13	ноя.13	дек.13	январ.14	февр.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14
КАО	46 847	46 975	46 935	46 564	46 656	46 891	46 947	47 182	47 637	47 810	47 454	47 409
ЛАО	44 478	44 709	44 732	44 767	44 716	44 930	45 057	45 358	44 897	45 223	45 868	45 805
ОАО	43 665	43 730	43 771	43 416	43 761	43 929	44 275	44 295	44 276	44 447	44 635	44 749
САО	45 054	45 063	45 072	44 980	45 355	45 450	45 643	45 609	45 492	45 484	45 629	45 604
ЦАО	51 576	51 397	51 273	52 623	52 720	52 704	52 870	52 778	52 620	53 281	53 600	53 866
город Омск	47 335	47 386	47 336	47 609	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427

По итогам сентября на вторичном рынке в целом по городу отмечено повышение средней цены 1 кв. м на 27 руб./кв. м. При этом в трех из пяти округов зафиксирован отрицательный прирост: минус 63 рубля за 1 кв. м в Ленинском АО, минус 45 рублей в Кировском АО и минус 25 рублей в Советском АО. Данные снижения стоимости не критичны и не превышают погрешности. К тому же в последнее время наблюдается колебание цены то в плюс, то в минус на протяжении последних трех месяцев. В Октябрьском и Центральном АО в сентябре отмечено повышение цен – плюс 114 рублей за 1 кв. м и плюс 266 рублей за 1 кв. м соответственно.

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв. м в среднем по округу в 53 866 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 47 409 руб./кв. м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Ленинском округе – 45 805 руб./кв. м. В Советском АО 1 кв. м в среднем стоит 45 604 руб./кв. м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв. м предлагается в Октябрьском округе – 44 749 руб./кв. м.

Таблица 7.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (сентябрь 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Август 2014	Сентябрь 2014		
город Омск	47 336	48 400	48 427	0,06	2,30
Кировский	46 935	47 454	47 409	-0,09	1,01
Ленинский	44 732	45 868	45 805	-0,14	2,40
Октябрьский	43 771	44 635	44 749	0,26	2,23
Советский	45 072	45 629	45 604	-0,05	1,18
Центральный	51 273	53 600	53 866	0,50	5,06

Вывод: на вторичном рынке жилья периодически можно увидеть колебания средней удельной цены как в большую, так и в меньшую сторону. Однако, в целом рынок недвижимости находится в состоянии стабильности.

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 удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2014 г

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

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 27,8%, 35,1%, 31,6% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете 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».

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на Диаграмме 7. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,4% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 96 812 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,9% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам сентября – 64 818 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,5% со средней ценой 48 985 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами типа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 63,2% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 45 769 руб./кв. м.

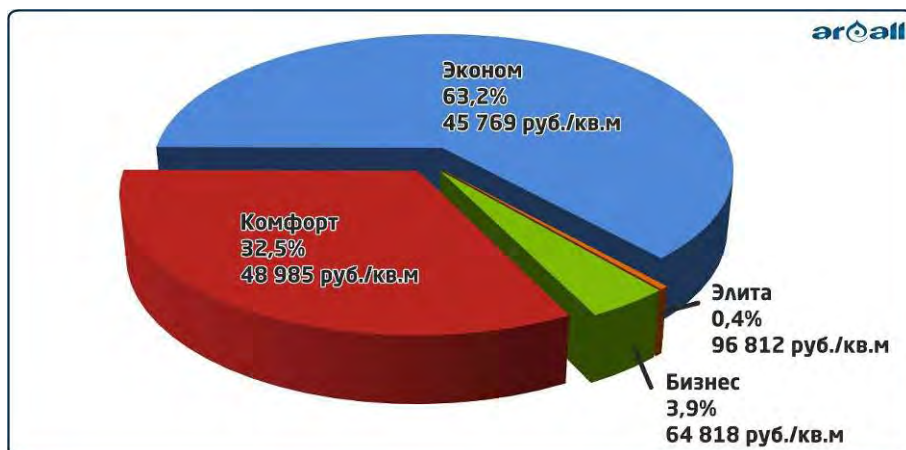


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2014 г.

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», 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».

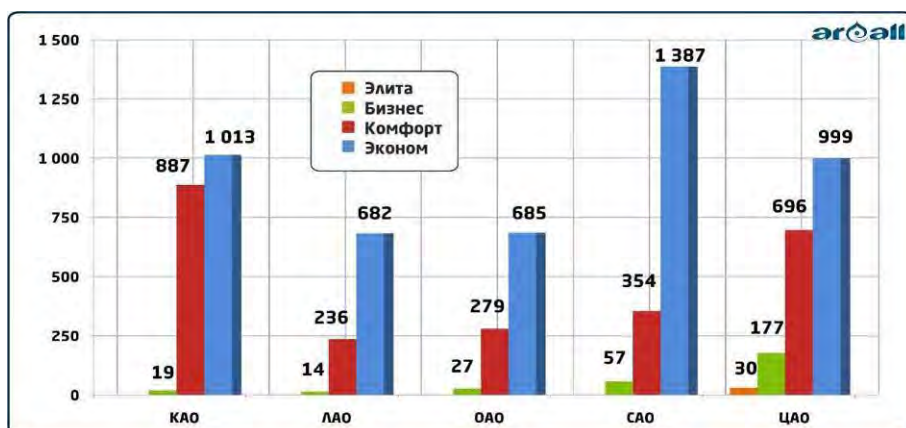


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), сентябрь 2014 г.

Таблица 8.

Дискретная пространственно-параметрическая модель по округам г.Омска, комнатности и классу качества жилья для первичного рынка.

АО	Количество комнат	Класс	Количество предложений в выборке, шт.	Средне-взвешенная удельная цена, руб./кв. м	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Макс удельная цена, руб./кв. м
г.Омск	Всего	Всего	917	42 446	19 854	65 556
г.Омск	Всего	Бизнес	140	47 006	24 190	63 750
г.Омск	Всего	Комфорт	634	41 332	19 854	65 278
г.Омск	Всего	Эконом	143	41 675	31 064	65 556
г.Омск	1-комнатные	Всего	329	45 367	21 447	65 556
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	25	47 652	39 189	56 923
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	249	45 276	21 447	65 278
г.Омск	1-комнатные	Эконом	55	44 572	31 064	65 556
г.Омск	2-комнатные	Всего	348	42 377	19 854	62 479
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	55	49 620	37 500	59 651
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	242	40 963	19 854	58 750
г.Омск	2-комнатные	Эконом	51	41 017	32 594	62 479
г.Омск	3-комнатные	Всего	234	41 112	21 412	63 855
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	56	47 738	27 523	63 750
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	141	38 527	21 412	54 000
г.Омск	3-комнатные	Эконом	37	40 236	34 000	63 855
г.Омск	Многокомнатные	Всего	6	32 091	24 190	40 979
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	4	30 039	24 190	40 000
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	2	39 087	36 409	40 979
Кировский	Всего	Всего	438	42 061	28 571	65 556
Кировский	Всего	Бизнес	10	48 089	43 111	50 914
Кировский	Всего	Комфорт	407	41 598	28 571	63 235
Кировский	Всего	Эконом	21	49 543	32 594	65 556

Кировский	1-комнатные	Всего	153	46 296	37 867	65 556
Кировский	1-комнатные	Бизнес	3	48 476	43 657	50 914
Кировский	1-комнатные	Комфорт	144	46 005	37 867	63 235
Кировский	1-комнатные	Эконом	6	53 259	38 300	65 556
Кировский	2-комнатные	Всего	172	41 758	32 594	62 479
Кировский	2-комнатные	Бизнес	3	46 583	43 111	50 552
Кировский	2-комнатные	Комфорт	157	41 408	36 154	58 750
Кировский	2-комнатные	Эконом	12	45 757	32 594	62 479
Кировский	3-комнатные	Всего	111	39 709	28 571	63 855
Кировский	3-комнатные	Бизнес	4	48 717	46 548	50 411
Кировский	3-комнатные	Комфорт	104	38 982	28 571	53 379
Кировский	3-комнатные	Эконом	3	58 612	46 984	63 855
Кировский	Многокомнатные	Всего	2	39 087	36 409	40 979
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	2	39 087	36 409	40 979
Ленинский	Всего	Всего	96	41 352	34 000	64 000
Ленинский	Всего	Бизнес	8	51 135	49 515	52 740
Ленинский	Всего	Комфорт	29	37 315	34 000	64 000
Ленинский	Всего	Эконом	59	41 166	34 000	59 259
Ленинский	1-комнатные	Всего	32	44 652	36 296	64 000
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	10	42 992	36 296	64 000
Ленинский	1-комнатные	Эконом	22	45 648	40 710	59 259
Ленинский	2-комнатные	Всего	33	39 523	36 000	50 000
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	11	36 318	36 000	36 753
Ленинский	2-комнатные	Эконом	22	41 543	36 873	50 000
Ленинский	3-комнатные	Всего	31	41 096	34 000	52 740
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	8	51 135	49 515	52 740
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	8	34 278	34 000	34 580
Ленинский	3-комнатные	Эконом	15	37 714	34 000	44 648
Октябрьский	Всего	Всего	125	43 288	31 957	55 714
Октябрьский	Всего	Бизнес	35	44 086	37 500	48 600

Октябрьский	Всего	Комфорт	78	43 694	32 000	55 714	Центральный	Всего	Эконом	16	42 393	33 594	58 333
Октябрьский	Всего	Эконом	12	37 384	31 957	50 909	Центральный	1-комнатные	Всего	35	47 104	30 698	58 333
Октябрьский	1-комнатные	Всего	53	44 568	31 957	55 714	Центральный	1-комнатные	Бизнес	11	49 408	42 022	56 923
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	11	45 596	39 189	48 600	Центральный	1-комнатные	Комфорт	17	44 477	30 698	54 600
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	33	46 954	37 769	55 714	Центральный	1-комнатные	Эконом	7	49 013	42 973	58 333
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	9	34 661	31 957	41 667	Центральный	2-комнатные	Всего	56	48 774	33 594	59 651
Октябрьский	2-комнатные	Всего	55	42 412	32 000	53 636	Центральный	2-комнатные	Бизнес	39	52 022	46 724	59 651
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	13	43 389	37 500	47 223	Центральный	2-комнатные	Комфорт	15	41 644	36 500	50 691
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	40	42 525	32 000	53 636	Центральный	2-комнатные	Эконом	2	35 085	33 594	36 852
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	2	33 713	33 571	33 838	Центральный	3-комнатные	Всего	44	44 693	27 523	55 004
Октябрьский	3-комнатные	Всего	17	43 451	32 371	50 909	Центральный	3-комнатные	Бизнес	29	46 679	27 523	55 004
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	11	43 955	42 323	45 605	Центральный	3-комнатные	Комфорт	8	40 630	35 696	48 913
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	5	40 001	32 371	43 824	Центральный	3-комнатные	Эконом	7	40 582	40 000	41 375
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	1	50 909	50 909	50 909	Центральный	Многокомнатные	Всего	4	30 039	24 190	40 000
Советский	Всего	Всего	119	39 952	19 854	65 278	Центральный	Многокомнатные	Бизнес	4	30 039	24 190	40 000
Советский	Всего	Бизнес	4	56 087	52 771	63 750							
Советский	Всего	Комфорт	80	38 795	19 854	65 278							
Советский	Всего	Эконом	35	39 195	31 064	57 885							
Советский	1-комнатные	Всего	56	42 769	21 447	65 278							
Советский	1-комнатные	Комфорт	45	42 536	21 447	65 278							
Советский	1-комнатные	Эконом	11	43 666	31 064	57 885							
Советский	2-комнатные	Всего	32	37 209	19 854	52 424							
Советский	2-комнатные	Комфорт	19	36 473	19 854	52 424							
Советский	2-комнатные	Эконом	13	38 274	32 836	41 897							
Советский	3-комнатные	Всего	31	39 670	21 412	63 750							
Советский	3-комнатные	Бизнес	4	56 087	52 771	63 750							
Советский	3-комнатные	Комфорт	16	35 705	21 412	54 000							
Советский	3-комнатные	Эконом	11	37 703	36 103	40 851							
Центральный	Всего	Всего	139	45 327	24 190	59 651							
Центральный	Всего	Бизнес	83	46 890	24 190	59 651							
Центральный	Всего	Комфорт	40	42 149	30 698	54 600							

Таблица 9.

Дискретная пространственно-параметрическая модель по округам г.Омска, комнатности и классу качества жилья для вторичного рынка.

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предложений в выборке, шт.	Средне-взвешенная удельная цена, руб./кв. м	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
г.Омск	Всего	Всего	13 978	48 427	23 128	177 000
г.Омск	Всего	Элита	30	96 812	62 292	177 000
г.Омск	Всего	Бизнес	294	64 818	34 161	135 870
г.Омск	Всего	Комфорт	2 452	48 985	29 104	92 241
г.Омск	Всего	Эконом	4 766	45 769	23 260	88 750
г.Омск	1-комнатные	Всего	3 891	50 487	27 419	107 843
г.Омск	1-комнатные	Элита	4	90 379	77 333	107 843
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	38	60 091	37 200	100 000
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	730	50 824	33 846	81 136

г.Омск	1-комнатные	Эконом	1 264	50 024	30 698	85 556	Кировский	3-комнатные	Эконом	296	44 292	29 365	61 188
г.Омск	2-комнатные	Всего	4 904	47 452	26 087	177 000	Кировский	Многокомнатные	Всего	159	41 715	25 000	67 910
г.Омск	2-комнатные	Элита	5	110 320	75 493	177 000	Кировский	Многокомнатные	Комфорт	39	46 969	36 000	64 674
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	67	65 469	40 459	135 870	Кировский	Многокомнатные	Эконом	41	44 998	35 508	59 167
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	734	48 964	33 871	87 826	Ленинский	Всего	Всего	1 876	45 805	23 128	80 494
г.Омск	2-комнатные	Эконом	1 915	45 537	26 087	83 036	Ленинский	Всего	Бизнес	14	61 294	43 134	80 000
г.Омск	3-комнатные	Всего	4 417	47 960	24 000	158 333	Ленинский	Всего	Комфорт	236	44 730	32 821	75 000
г.Омск	3-комнатные	Элита	14	99 991	62 292	158 333	Ленинский	Всего	Эконом	682	45 861	23 260	70 000
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	134	64 379	34 161	117 284	Ленинский	1-комнатные	Всего	498	49 272	33 809	80 000
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	859	48 263	31 401	92 241	Ленинский	1-комнатные	Бизнес	3	65 284	48 609	80 000
г.Омск	3-комнатные	Эконом	1 380	44 304	24 000	86 765	Ленинский	1-комнатные	Комфорт	71	47 610	40 000	61 859
г.Омск	Многокомнатные	Всего	766	49 795	23 128	128 571	Ленинский	1-комнатные	Эконом	163	50 288	35 778	70 000
г.Омск	Многокомнатные	Элита	7	88 227	71 315	109 155	Ленинский	2-комнатные	Всего	705	46 633	29 762	77 857
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	55	66 177	36 058	128 571	Ленинский	2-комнатные	Бизнес	4	56 075	43 134	66 364
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	129	48 543	29 104	83 333	Ленинский	2-комнатные	Комфорт	68	47 088	35 472	75 000
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	207	43 546	23 260	88 750	Ленинский	2-комнатные	Эконом	298	46 558	32 935	66 333
Кировский	Всего	Всего	3 430	47 409	25 000	91 667	Ленинский	3-комнатные	Всего	578	44 116	27 193	80 494
Кировский	Всего	Бизнес	19	63 817	47 674	91 667	Ленинский	3-комнатные	Бизнес	5	54 380	49 000	61 316
Кировский	Всего	Комфорт	887	48 505	33 846	78 022	Ленинский	3-комнатные	Комфорт	86	41 870	32 857	60 625
Кировский	Всего	Эконом	1 013	45 680	28 375	75 000	Ленинский	3-комнатные	Эконом	188	44 449	31 897	67 500
Кировский	1-комнатные	Всего	1 029	51 122	33 333	91 667	Ленинский	Многокомнатные	Всего	95	43 045	23 128	79 592
Кировский	1-комнатные	Бизнес	3	59 052	47 674	91 667	Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	2	77 134	76 087	79 592
Кировский	1-комнатные	Комфорт	262	51 032	33 846	72 683	Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	11	44 978	32 821	57 125
Кировский	1-комнатные	Эконом	281	49 790	36 500	75 000	Ленинский	Многокомнатные	Эконом	33	39 118	23 260	53 319
Кировский	2-комнатные	Всего	1 189	47 419	26 743	78 125	Октябрьский	Всего	Всего	1 895	44 749	24 000	87 629
Кировский	2-комнатные	Бизнес	7	66 265	48 361	76 359	Октябрьский	Всего	Бизнес	27	57 568	37 200	87 629
Кировский	2-комнатные	Комфорт	294	47 998	34 483	72 581	Октябрьский	Всего	Комфорт	279	48 533	32 967	74 074
Кировский	2-комнатные	Эконом	395	45 065	28 375	67 600	Октябрьский	Всего	Эконом	685	43 157	24 000	67 273
Кировский	3-комнатные	Всего	1 053	46 645	29 365	86 170	Октябрьский	1-комнатные	Всего	571	48 020	27 419	74 000
Кировский	3-комнатные	Бизнес	9	63 135	52 846	86 170	дОктябрьский	1-комнатные	Бизнес	5	54 954	37 200	74 000
Кировский	3-комнатные	Комфорт	292	47 909	34 259	78 022	Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	79	49 776	40 789	65 366

Октябрьский	1-комнатные	Эконом	200	48 095	31 825	67 273	Советский	Многокомнатные	Комфорт	26	43 223	29 104	65 000
Октябрьский	2-комнатные	Всего	671	44 025	26 087	71 212	Советский	Многокомнатные	Эконом	59	42 920	34 112	56 395
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	5	55 320	44 643	61 765	Центральный	Всего	Всего	3 727	53 866	27 500	177 000
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	74	50 100	37 500	71 111	Центральный	Всего	Элита	30	96 812	62 292	177 000
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	275	42 454	26 087	61 591	Центральный	Всего	Бизнес	177	67 965	34 161	135 870
Октябрьский	3-комнатные	Всего	540	44 430	24 000	87 629	Центральный	Всего	Комфорт	696	51 539	31 401	92 241
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	11	62 906	55 556	87 629	Центральный	Всего	Эконом	999	49 167	27 500	88 750
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	108	48 490	32 967	74 074	Центральный	1-комнатные	Всего	963	52 233	30 698	107 843
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	173	41 791	24 000	65 116	Центральный	1-комнатные	Элита	4	90 379	77 333	107 843
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	113	41 871	25 333	59 223	Центральный	1-комнатные	Бизнес	16	63 244	45 000	100 000
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	6	52 226	49 398	55 556	Центральный	1-комнатные	Комфорт	207	52 009	38 333	81 136
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	18	43 007	36 364	52 083	Центральный	1-комнатные	Эконом	267	51 358	30 698	85 556
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	37	39 808	27 895	48 256	Центральный	2-комнатные	Всего	1 274	51 219	28 889	177 000
Советский	Всего	Всего	3 050	45 604	29 104	99 074	Центральный	2-комнатные	Элита	5	110 320	75 493	177 000
Советский	Всего	Бизнес	57	56 616	38 632	99 074	Центральный	2-комнатные	Бизнес	38	72 329	40 459	135 870
Советский	Всего	Комфорт	354	47 976	29 104	68 868	Центральный	2-комнатные	Комфорт	198	50 504	33 871	87 826
Советский	Всего	Эконом	1 387	44 555	32 368	72 414	Центральный	2-комнатные	Эконом	417	48 625	30 435	83 036
Советский	1-комнатные	Всего	830	49 916	32 813	72 647	Центральный	3-комнатные	Всего	1 238	54 209	27 500	158 333
Советский	1-комнатные	Бизнес	11	53 776	53 529	55 682	Центральный	3-комнатные	Элита	14	99 991	62 292	158 333
Советский	1-комнатные	Комфорт	111	50 911	39 286	65 789	Центральный	3-комнатные	Бизнес	81	66 515	34 161	117 284
Советский	1-комнатные	Эконом	353	50 173	37 391	72 414	Центральный	3-комнатные	Комфорт	256	50 980	31 401	92 241
Советский	2-комнатные	Всего	1 065	45 373	29 487	68 868	Центральный	3-комнатные	Эконом	278	48 467	27 500	86 765
Советский	2-комнатные	Бизнес	13	45 957	41 154	55 143	Центральный	Многокомнатные	Всего	252	60 094	29 986	128 571
Советский	2-комнатные	Комфорт	100	49 186	37 692	68 868	Центральный	Многокомнатные	Элита	7	88 227	71 315	109 155
Советский	2-комнатные	Эконом	530	44 498	32 955	66 667	Центральный	Многокомнатные	Бизнес	42	68 610	36 058	128 571
Советский	3-комнатные	Всего	1 008	44 325	31 111	99 074	Центральный	Многокомнатные	Комфорт	35	55 998	36 429	83 333
Советский	3-комнатные	Бизнес	28	60 203	38 632	99 074	Центральный	Многокомнатные	Эконом	37	50 440	30 676	88 750
Советский	3-комнатные	Комфорт	117	46 997	31 746	61 653							
Советский	3-комнатные	Эконом	445	42 476	32 368	63 947							
Советский	Многокомнатные	Всего	147	43 494	29 104	69 923							
Советский	Многокомнатные	Бизнес	5	55 850	51 911	69 923							

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Зонирование ведется либо нарезкой зон, либо группировкой существующих

1. Имеется ряд практик ценового зонирования (для целей оценки):
2. Имеется практика зонирования на основе группировок зона (есть ряд сложившихся территориальных делений на основе управления процессами почтовых функций – почтовые индексы, административное деление, на военные округа, на выборные округа, на медицинское обслуживание и многие прочие вещи).

С точки зрения землепользования можно выделить две основные процедуры разделения территорий:

1. кадастровая: субъект федерации, район, кадастровый квартал, земельный участок, эта система отражена в кадастровом номере (пример с картинкой)
2. Система градостроительного зонирования, где есть НП – АО – район (КТОС) – зоны градостроительной ценности – земельные участки

Наиболее целесообразным мы видим рассмотрение системы градостроительного зонирования (система №2).

Технологии группировки выполняются последовательно для населенных пунктов, районов (КТОС) и для зон ПЗЗ (проекта землепользования и застройки).

1. Определяем характеристики объектов (земельных участков) для минимального показателя стоимости, для максимального показателя стоимости, для эталонного показателя стоимости.
2. Группировка рыночной информации и определение расчетного или экспертного значения величины минимального, максимального и эталонного удельного показателя стоимости земельного участка соответствующего ВРИ.
3. Определение стоимости для этих трех типов.

Результатом определения стоимости по каждой зоне для групп ВРИ является таблица из 2149 строк со значениями (по количеству зон ПЗЗ). Кластеризация ценовых данных по эталонным объектам производится по 4 группам зон (в качестве эталонного объекта принят наиболее типичный удельный показатель цены для данной зоны).

Для каждой группы зон экспертно-практическим путем определяются ценовые границы «от-до» после чего для каждой группы ВРИ происходит определение количества объектов, попавших в каждую отдельную зону. Предварительно сформировано 4 группы зон:

- Центр (Элита)
- Бизнес
- Комфорт
- Окраина (Эконом)

Таблица 10. Определение границ ценовых диапазонов

Наименование	Доля в общем количестве земельных участков, %	Количество, шт.	Минимальный показатель, руб./кв. м	Максимальный показатель, руб./кв. м
Высокой ценности	35	733	0	1 500
Повышенной ценности	50	959	1 500	4 000
Средней ценности	10	219	4 000	10 000
Низкой ценности	5	128	10 000	22 000

После разделения территории города на 4 группы зон, с учетом принадлежности каждой зоны ПЗЗ к заданной группе, цветовые решения наносятся на карту. Полученные категории отражают ценность земельных участков для:

- 1,5,7 ВРИ;
- 3 ВРИ;
- 9 ВРИ;
- 2,4 ВРИ;
- а также торгово-офисных объектов и объектов.

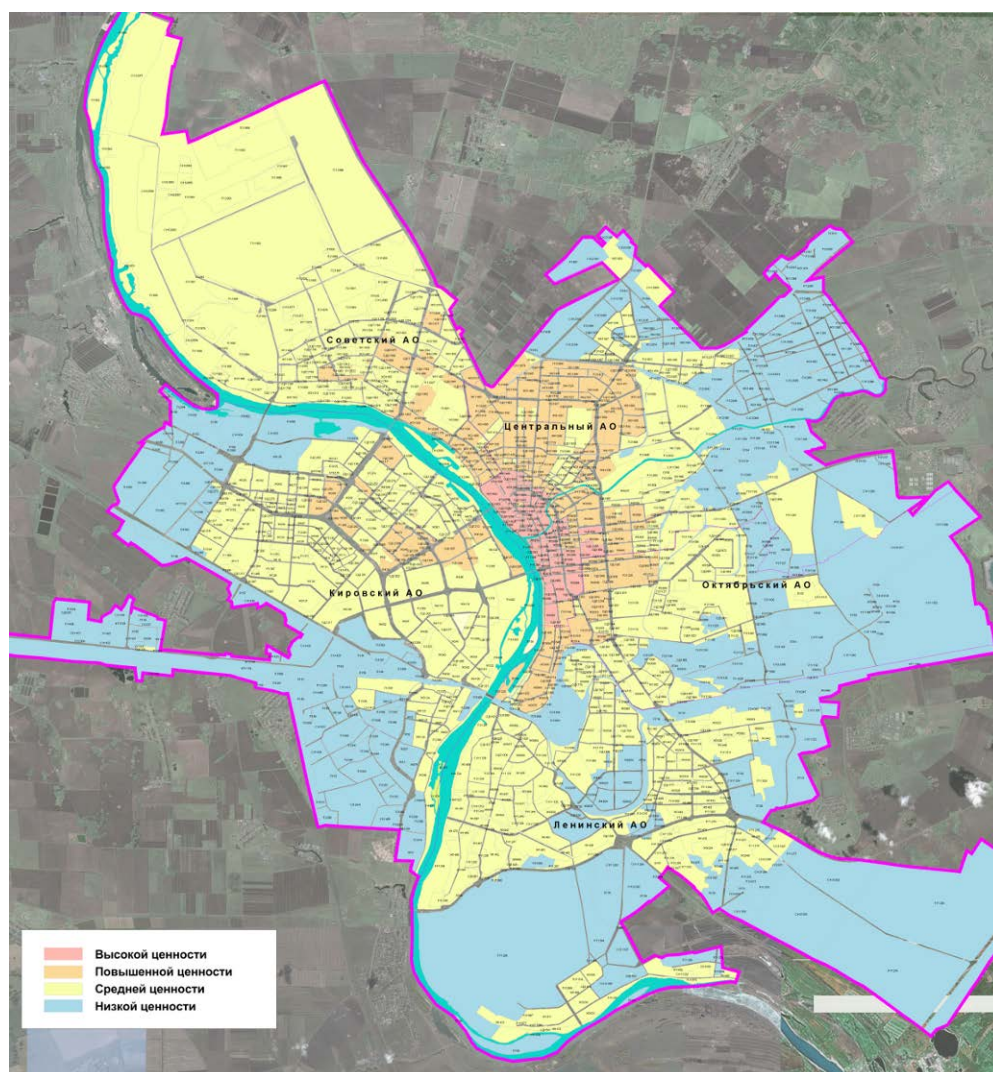


Схема 1. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

Таблица 11.

Дискретная пространственно-параметрическая модель по комнатности, классу качества жилья и ценности зон.

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предложений в выборке, шт.	Средне-взвешенная удельная цена, руб./кв. м	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
г.Омск	Всего	Всего	7478	48 864,35	22 727	177 000
г.Омск	Всего	Элита	30	96 811,77	62 292	177 000
г.Омск	Всего	Бизнес	294	64 349,86	29 720	128 571
г.Омск	Всего	Комфорт	2435	49 059,36	27 333	117 143
г.Омск	Всего	Эконом	4719	45 894,67	22 727	111 268
г.Омск	1-комнатные	Всего	2025	50 678,19	28 710	107 843
г.Омск	1-комнатные	Элита	4	90 379,01	77 333	107 843
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	37	59 563,98	37 200	100 000
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	721	50 846,26	33 846	79 487
г.Омск	1-комнатные	Эконом	1263	49 868,68	28 710	96 787
г.Омск	2-комнатные	Всего	2693	47 549,21	25 652	177 000
г.Омск	2-комнатные	Элита	5	110 320,37	75 493	177 000
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	66	64 214,39	40 459	108 512
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	729	49 000,51	33 871	87 826
г.Омск	2-комнатные	Эконом	1893	45 639,79	25 652	83 036
г.Омск	3-комнатные	Всего	2368	48 433,02	22 727	158 333
г.Омск	3-комнатные	Элита	14	99 991,40	62 292	158 333
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	136	63 920,63	29 720	117 284
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	856	48 409,02	27 333	117 143
г.Омск	3-комнатные	Эконом	1362	44 503,13	22 727	111 268
г.Омск	Многокомнатные	Всего	392	52 177,40	25 333	128 571
г.Омск	Многокомнатные	Элита	7	88 227,48	71 315	109 155
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	55	66 176,70	36 058	128 571
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	129	48 542,63	29 104	83 333
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	201	43 925,96	25 333	88 750

Низкой ценности	Всего	Всего	318	40 050,19	22 727	61 667
Высокой ценности	Всего	Всего	345	67 988,68	34 965	158 333
Высокой ценности	Всего	Элита	17	100 609,71	71 315	158 333
Высокой ценности	Всего	Бизнес	96	70 610,01	40 672	128 571
Высокой ценности	Всего	Комфорт	64	63 810,14	43 651	117 143
Высокой ценности	Всего	Эконом	168	59 618,79	34 965	111 268
Высокой ценности	1-комнатные	Всего	57	63 780,22	41 500	103 261
Высокой ценности	1-комнатные	Элита	1	103 260,87	103 261	103 261
Высокой ценности	1-комнатные	Бизнес	8	67 011,69	45 000	100 000
Высокой ценности	1-комнатные	Комфорт	8	60 198,72	51 282	77 372
Высокой ценности	1-комнатные	Эконом	40	61 167,38	41 500	96 787
Высокой ценности	2-комнатные	Всего	108	64 746,13	40 357	101 235
Высокой ценности	2-комнатные	Элита	2	98 579,55	96 316	101 235
Высокой ценности	2-комнатные	Бизнес	21	75 490,64	52 611	100 758
Высокой ценности	2-комнатные	Комфорт	21	60 894,31	48 182	87 826
Высокой ценности	2-комнатные	Эконом	64	58 461,54	40 357	83 036
Высокой ценности	3-комнатные	Всего	131	70 355,06	37 000	158 333
Высокой ценности	3-комнатные	Элита	9	113 946,90	74 615	158 333
Высокой ценности	3-комнатные	Бизнес	43	71 344,23	40 672	117 284
Высокой ценности	3-комнатные	Комфорт	26	63 475,28	43 651	117 143
Высокой ценности	3-комнатные	Эконом	53	59 879,32	37 000	111 268
Высокой ценности	Многокомнатные	Всего	49	68 106,36	34 965	128 571
Высокой ценности	Многокомнатные	Элита	5	81 555,41	71 315	92 059
Высокой ценности	Многокомнатные	Бизнес	24	67 799,39	45 129	128 571
Высокой ценности	Многокомнатные	Комфорт	9	67 731,87	53 117	83 333

Высокой ценности	Многокомнатные	Эконом	11	60 011,71	34 965	88 750
Низкой ценности	Всего	Комфорт	67	43 019,29	27 333	59 661
Низкой ценности	Всего	Эконом	251	39 076,27	22 727	61 667
Низкой ценности	1-комнатные	Всего	104	43 236,12	28 710	61 667
Низкой ценности	1-комнатные	Комфорт	22	42 872,68	33 846	51 563
Низкой ценности	1-комнатные	Эконом	82	43 341,72	28 710	61 667
Низкой ценности	2-комнатные	Всего	123	39 636,72	25 652	59 661
Низкой ценности	2-комнатные	Комфорт	20	44 989,65	37 308	59 661
Низкой ценности	2-комнатные	Эконом	103	38 414,12	25 652	51 579
Низкой ценности	3-комнатные	Всего	76	38 519,11	22 727	57 895
Низкой ценности	3-комнатные	Комфорт	21	42 340,06	27 333	57 895
Низкой ценности	3-комнатные	Эконом	55	36 736,48	22 727	51 207
Низкой ценности	Многокомнатные	Всего	15	38 950,62	25 333	47 458
Низкой ценности	Многокомнатные	Комфорт	4	40 409,84	36 000	46 364
Низкой ценности	Многокомнатные	Эконом	11	38 255,21	25 333	47 458
Повышенной ценности	Всего	Всего	1401	53 240,09	33 333	177 000
Повышенной ценности	Всего	Элита	13	90 968,99	62 292	177 000
Повышенной ценности	Всего	Бизнес	93	63 106,73	34 161	108 512
Повышенной ценности	Всего	Комфорт	409	53 782,91	36 364	84 571
Повышенной ценности	Всего	Эконом	886	49 170,14	33 333	80 000
Повышенной ценности	1-комнатные	Всего	344	55 351,76	35 932	107 843
Повышенной ценности	1-комнатные	Элита	3	85 657,37	77 333	107 843
Повышенной ценности	1-комнатные	Бизнес	11	63 107,80	37 200	80 609
Повышенной ценности	1-комнатные	Комфорт	105	56 290,65	43 684	79 487
Повышенной ценности	1-комнатные	Эконом	225	53 267,33	35 932	80 000

Повышенной ценности	2-комнатные	Всего	531	51 934,53	34 792	177 000
Повышенной ценности	2-комнатные	Элита	3	118 237,55	75 493	177 000
Повышенной ценности	2-комнатные	Бизнес	16	60 227,33	40 459	108 512
Повышенной ценности	2-комнатные	Комфорт	126	54 679,77	39 151	84 571
Повышенной ценности	2-комнатные	Эконом	386	49 265,83	34 792	74 688
Повышенной ценности	3-комнатные	Всего	454	53 063,54	33 333	101 020
Повышенной ценности	3-комнатные	Элита	5	74 349,59	62 292	88 722
Повышенной ценности	3-комнатные	Бизнес	46	65 163,42	34 161	101 020
Повышенной ценности	3-комнатные	Комфорт	153	53 391,02	36 923	77 273
Повышенной ценности	3-комнатные	Эконом	250	47 692,34	33 333	78 793
Повышенной ценности	Многокомнатные	Всего	72	55 098,61	34 667	109 155
Повышенной ценности	Многокомнатные	Элита	2	106 164,38	103 333	109 155
Повышенной ценности	Многокомнатные	Бизнес	20	60 955,11	36 058	93 439
Повышенной ценности	Многокомнатные	Комфорт	25	49 061,64	36 364	69 286
Повышенной ценности	Многокомнатные	Эконом	25	43 596,36	34 667	53 319
Низкой ценности	Всего	Комфорт	67	43 019,29	27 333	59 661
Средней ценности	Всего	Всего	5414	46 266,73	29 104	119 535
Средней ценности	Всего	Бизнес	105	58 484,48	29 720	119 535
Средней ценности	Всего	Комфорт	1895	47 521,86	29 104	81 343
Средней ценности	Всего	Эконом	3414	44 744,90	31 325	71 667
Средней ценности	1-комнатные	Всего	1520	49 541,67	32 813	72 683
Средней ценности	1-комнатные	Бизнес	18	53 872,44	47 674	57 143
Средней ценности	1-комнатные	Комфорт	586	50 017,34	38 154	72 683
Средней ценности	1-комнатные	Эконом	916	49 069,27	32 813	71 667
Средней ценности	2-комнатные	Всего	1931	45 742,26	32 093	82 796

Средней ценности	2-комнатные	Бизнес	29	57 543,86	41 154	82 796
Средней ценности	2-комнатные	Комфорт	562	47 432,37	33 871	72 581
Средней ценности	2-комнатные	Эконом	1340	44 526,72	32 093	67 600
Средней ценности	3-комнатные	Всево	1707	45 161,51	29 720	89 655
Средней ценности	3-комнатные	Бизнес	47	55 047,45	29 720	89 655
Средней ценности	3-комнатные	Комфорт	656	46 703,34	31 401	78 022
Средней ценности	3-комнатные	Эконом	1004	43 171,15	31 325	66 216
Средней ценности	Многокомнатные	Всево	256	46 293,93	29 104	119 535
Средней ценности	Многокомнатные	Бизнес	11	73 865,28	52 000	119 535
Средней ценности	Многокомнатные	Комфорт	91	45 750,53	29 104	81 343
Средней ценности	Многокомнатные	Эконом	154	42 702,45	32 333	59 167
Низкой ценности	Всево	Эконом	251	39 076,27	22 727	61 667
Низкой ценности	1-комнатные	Всево	104	43 236,12	28 710	61 667
Низкой ценности	1-комнатные	Комфорт	22	42 872,68	33 846	51 563
Низкой ценности	1-комнатные	Эконом	82	43 341,72	28 710	61 667
Низкой ценности	2-комнатные	Всево	123	39 636,72	25 652	59 661
Низкой ценности	2-комнатные	Комфорт	20	44 989,65	37 308	59 661
Низкой ценности	2-комнатные	Эконом	103	38 414,12	25 652	51 579
Низкой ценности	3-комнатные	Всево	76	38 519,11	22 727	57 895
Низкой ценности	3-комнатные	Комфорт	21	42 340,06	27 333	57 895
Низкой ценности	3-комнатные	Эконом	55	36 736,48	22 727	51 207
Низкой ценности	Многокомнатные	Всево	15	38 950,62	25 333	47 458
Низкой ценности	Многокомнатные	Комфорт	4	40 409,84	36 000	46 364
Низкой ценности	Многокомнатные	Эконом	11	38 255,21	25 333	47 458

Эксперты Омского Межотраслевого Совета Экспертов рынка недвижимости



Амелин Олег Александрович

Генеральный директор компании «ИнвестАудит», аттестованный аудитор, член НП «Российская коллегия аудиторов», оценщик первой категории, Председатель Правления Омского Регионального Отделения «Российское общество оценщиков», Член Президиума НП «Омская коллегия оценщиков», имеет квалификационное звание «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости».



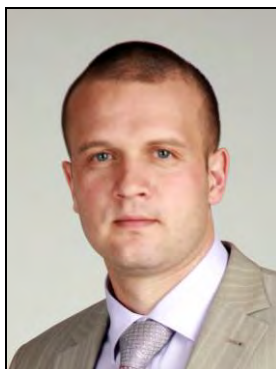
Баженов Вячеслав Валентинович

учредитель компании ООО «Центр интеллектуальных технологий», оценщик I категории, сертифицированный Российским обществом оценщиков (РОО) оценщик недвижимости; Член Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков; Член Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» (НП «Партнерство РОО»)



Барко Александр Владимирович

Начальник отдела коммерческой недвижимости АН «Авеста-риэлт», Председатель Клуба брокеров коммерческой недвижимости. Сертифицированный специалист Российской Гильдии риэлторов «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования», квалификация – «Специалист по недвижимости – брокер». Член НП «Омский союз риэлторов»



Горюнов Вячеслав Викторович
 Директор АН «Миран»
 Президент НП «Омский союз риэлторов»



Заякин Александр Сергеевич
 Действительный член РОО. Директор ООО «Центр финансового консалтинга и оценки».
 Преподаватель ОМФПУ «Синергия»



Зыкова Анна Игоревна
 Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости РГР.
 Аналитик ООО «ОМЭКС»



Лось Марк Иванович
 Член НП «Омский союз риэлторов»
 Член клуба брокеров коммерческой недвижимости
 Награжден грамотой «За весомый вклад в развитие компании»
 в 2007 г.
 Награждён дипломом «Лучший сотрудник отдела
 коммерческой недвижимости» 2010г.
 Награжден грамотой «За профессионализм в продажах» в 2011
 г.
 Награждён благодарственным письмом от Омской коллегии
 оценщиков в 2012 г.
 Аттестат «Брокер по недвижимости» от 14 апреля 2011 года.



Неупокоева Юлия Игоревна
 Директор компании «Осипов и партнеры»
 Член НП «Омский союз риэлторов»



Попов Максим Сергеевич

Кандидат экономических наук
финансовый директор ООО «Центр финансового консалтинга и оценки»
ведущий аналитик ООО «Финансовый советник»
доцент кафедры «Менеджмент, маркетинг и коммерция» ОМГУПС
доцент кафедры «Экономики и управления недвижимостью» СибАДИ.



Репин Максим Александрович

Директор ООО «ОМЭКС»
Действительный член СРО «Российское общество оценщиков»,
руководитель Комитета по внешним коммуникациям НП РОО;
Представитель в Омском регионе НП «Партнерство РОО»;
Ассоциированный член Комитета по оценочной деятельности при Ассоциации российских банков;
Член Попечительского совета НП «Омский Союз риэлторов»,
Сертифицированный аналитик Российской Гильдии риэлторов



Сапунов Дмитрий Валерьевич

Руководитель маркетингового агентства «Магазин Инфо.com»
Член ПН «Гильдия управляющих и девелоперов»



Стецкова Екатерина Викторовна

Директор ТОК «Фестиваль»



Стуков Александр Александрович

Соучредитель и директор по развитию бизнеса компании «Альбион КН»
Подполковник запаса. В сфере недвижимости с 1997 года. Опыт управления продажами жилой, коммерческой недвижимостью, профессиональной оценкой, аналитикой. В активе более 30-ти семинаров и тренингов личного и профессионального роста. Преподавал в «Сибирской академии бизнеса». Руководил комитетом по аналитике и методологии в НП «Омская коллегия оценщиков». Свой бизнес в сегменте коммерческая недвижимость под заказ и аналитика с 2012 года.

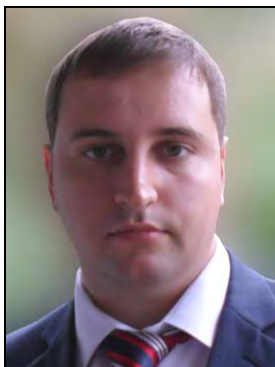


Тарута Светлана Викторовна

Редактор аналитических обзоров ИД «Премьер», аналитик

В 2009 г. прошла обучающий курс Г.М.Стерника «Методология анализа рынка недвижимости в интересах оценочной деятельности»

Преподаватель кафедры Экономики и организации производства Омского государственного института сервиса



Тишков Евгений Владимирович

Инженер-эксперт Омского Областного Отделения Общероссийского Общественного Фонда «Центр Качества Строительства» (ООООФ «ЦКС»).

Старший преподаватель кафедр «Недвижимость и строительный бизнес», «Инженерная геология, основания и фундаменты» ФГБОУ ВПО «СибАДИ» (Инженерно-строительный институт ИСИ СибАДИ).

Научный сотрудник учебно-исследовательского центра УИЦ ИСИ СибАДИ



Шульгин Виктор Тайлерович

Директор АН «Стрелец»

Член НП «Омский союз риэлторов»

Член Попечительского совета НП «Омский Союз риелторов»

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com>;

<http://www.omskstat.ru>;

<http://www.gorod55.ru>;

<http://www.rgr.ru>.

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР