

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



Некоммерческое партнерство  
ОМСКИЙ СОЮЗ  
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ  
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ  
СибАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



КАМЕРСТЕР  
СИБИРИ



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости



# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Омск  
сентябрь 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ Портал недвижимости | Недвижимость | Новый Город55 | Адрес | APPRAISER.RU Вестник оценщика | ОЦЕНЩИК.РУ



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

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

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

**Таблица 1.**

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

Месяц	Введено общей площади			из общего объема введено индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
январь	66 530	в 2,2 р.	21,9	14 881	101,5	35,2
февраль	17 520	119,9	26,3	16 714	189,7	112,3
март	41 315	78,9	в 2,4 р.	25 931	144,7	155,1
апрель	33 885	106,0	82,0	16 393	142,6	63,2
май	22 347	72,2	65,9	13 957	130,7	85,1
июнь	43 343	60,8	194,0	22 483	120,1	161,1
июль	54 480	В 2,3 р.	125,7	13 681	121,1	60,9
август	96126	162,8	176,4	12921	106,3	94,4
январь-август	<b>279 420</b>	<b>109,4</b>	-	<b>124 040</b>	<b>132,6</b>	-

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-августе 2015 года введено в действие 5414 квартир общей площадью 375,5 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 1035 квартир общей площадью 137,0 тыс. кв. метров.

В августе был введен первый за этот год «проблемный» дом, брошенный застройщиком ООО «МИГ-21 век» в 2010 году многоквартирный жилой дом по адресу: ул.Октябрьская, 159, открыв возможность заселения почти для 130 дольщиков.

Еще один долгострой, расположенный по строительному адресу ул.Конева, 4-5, был продан в ходе реализации имущества застройщика-банкрота ЗАО «Алмазинвест». Победителем торгов стало ООО «Вар», предложившее за недострой 4,6 млн рублей (при начальной цене в 46,8 млн.рублей)

Ярким событием стал ввод в эксплуатацию в сентябре жилого дома, построенного по бессвайной технологии в микрорайоне «Изумрудный берег». 17-этажка построена из монолитных блоков на фундаментной плите. В доме 152 квартиры, одно- и двухкомнатные, предлагаемые к продаже без отделки.

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 октябрь 2014 г.- август 2015 г.

**Таблица 2.**

*Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за декабрь 2014–август 2015 гг.*

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Декабрь 2014	Январь 2015	Февраль 2015	Март 2015	Апрель 2015	Май 2015	Июнь 2015	Июль 2015	Август 2015
-------	-------------------------------	--------------	-------------	--------------	-----------	-------------	----------	-----------	-----------	-------------

1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	57 743	19 139	26 798	30 613	34 975	26 034	30 147	29 868	31 350
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	31 635	8 107	11 012	12 198	11 778	9 473	10 963	11 463	9 714
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	18 700	5 578	8 001	9 678	9 485	8 330	10 023	9 435	8 134
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 634	1 541	2 594	2 538	2 620	2 216	2 521	2 761	2 565

Проанализировав данные за первые 8 месяцев, предоставленные Росреестром, о количестве сделок, можно сделать вывод, что в среднем в месяц регистрируется 10 589 записей о сделках с жильем (для сравнения средний показатель за аналогичный период прошлого года был ровно на тысячу записей выше – 11 589 шт., что в процентном отношении составляет 8,6%). Ситуация на ипотечном рынке, которая отражена в количестве зарегистрированных записей об ипотеке более пессимистичная – падение среднего ежемесячного показателя в 2015 году произошло на 26,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом количество зарегистрированных договоров долевого участия увеличилось на 13,2% (с 607 до 700 шт.), чему способствуют льготные условия кредитования новостроек.

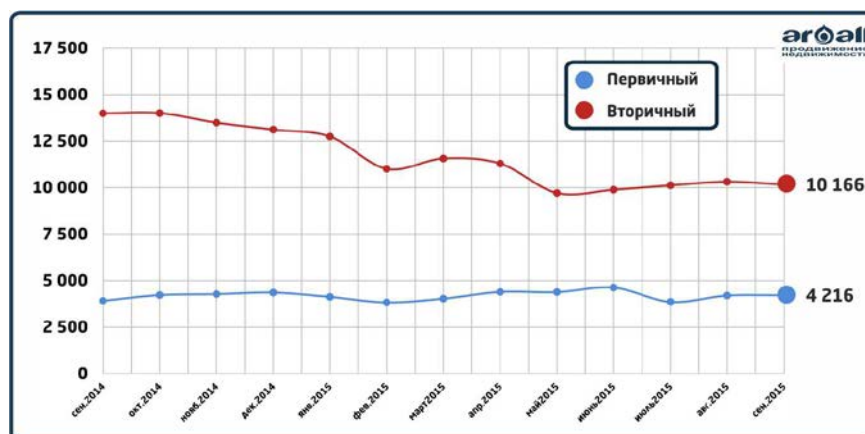


Диаграмма 1.

Динамика изменения количества сделок, зарегистрированных Росреестром в августе 2014 г. - августе 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](http://www.omskrielt.com), [www.ngs55.ru](http://www.ngs55.ru), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru). Общее количество охваченной информации в июле составляет 76 223 оферты. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 14 382 оферт о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам сентября 2015 года показал объем в 4 216 оферт, а вторичный рынок достиг уровня в 10 166 шт.



**График 1.**

Динамика изменения количества предложений на первичном и вторичном рынках.

**Таблица 3.**

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

Месяц	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15
<b>Первичный</b>	4 225	4 279	4 360	4 125	3 829	4 032	4 395	4 384	4 627	3 858	4 198	4 216
<b>Вторичный</b>	13 979	13 496	13 121	12 746	11 007	11 568	11 294	9 712	9 888	10 126	10 317	10 166
<b>В т.ч. 1-комн.кв.</b>	3 895	3 792	3 637	3 473	3 016	3 293	3 322	2 752	2 870	3 020	3 042	3 075
<b>В т.ч. 2-комн.кв.</b>	4 820	4 695	4 532	4 330	3 749	3 917	3 898	3 474	3 537	3 567	3 669	3 654
<b>Количество агентств в исследовании</b>	541	519	556	422	428	476	433	400	375	357	336	352



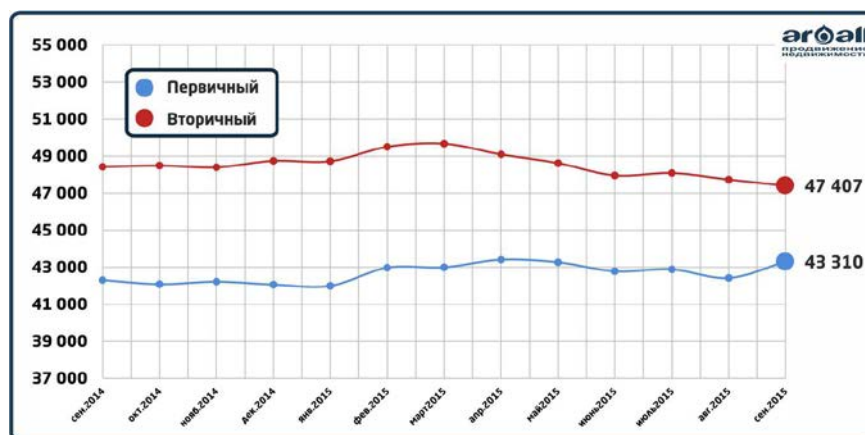
**Диаграмма 1.**

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 – 1 378 шт. (32,7% всего рынка), 25,6% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 20,1% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 11,5% и 10,2%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 2 635 шт. (25,1 % рынка), опередив Кировский АО с 2 552 объектами (25,1% рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 21,7%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,9% и 13,4% 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 2**.



**График 2.**

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

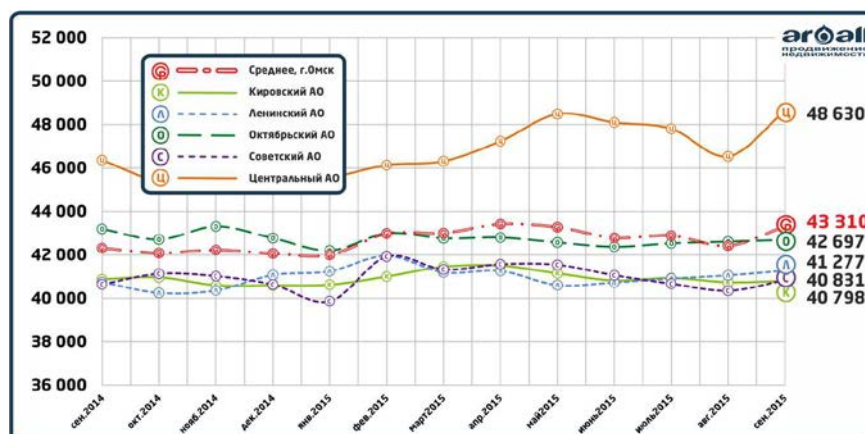
**Таблица 4.**

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

Месяц	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15
Первичный	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310
Вторичный	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407

По итогам сентября было отмечено снижение средней цены 1 кв.м на вторичном рынке, а на первичном рынке наоборот – цены немного пошли вверх. На первичном рынке – плюс 887 руб./кв.м (2,1% к цене августа), вторичка снизилась на 329 рублей за квадрат – минус 0,7% к цене августа.

## 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	окт.14	нояб.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15
город Омск	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272	42 787	42 890	42 423	43 310
КАО	40 965	40 600	40 593	40 625	41 002	41 451	41 500	41 150	40 818	40 936	40 736	40 798
ЛАО	40 251	40 364	41 071	41 248	41 952	41 199	41 261	40 609	40 730	40 909	41 060	41 277
ОАО	42 711	43 307	42 775	42 205	42 990	42 766	42 800	42 575	42 373	42 534	42 615	42 697
САО	41 130	41 021	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568	41 539	41 060	40 673	40 351	40 831
ЦАО	45 413	45 634	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234	48 484	48 097	47 805	46 535	48 630

На первичном рынке отмечена положительная тенденция. За месяц новостройки прибавили в среднем 887 рублей за квадратный метр. При этом самым активный вклад в рост цен в городе внес Центральный АО – плюс 2 095 руб./кв.м. В Советском округе новостройки подорожали на 480 рублей, в Ленинском – на 217 рублей. Самым незначительным стал прирост в Кировском и Октябрьском округа – плюс 62 и 82 руб./кв.м. соответственно. Основной причиной такой ситуации на рынке первичного жилья эксперты называют низкие ставки для объектов первичного рынка, приобретаемых на условиях договора долевого участия (в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ).

**Таблица 6.**

*Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (сентябрь 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	Июль 2015	Сентябрь 2015		
город Омск	42 067	42 423	43 310	2,1	2,95
Кировский	40 593	40 736	40 798	0,2	0,51
Ленинский	41 071	41 060	41 277	0,5	0,50
Октябрьский	42 775	42 615	42 697	0,2	-0,18
Советский	40 632	40 351	40 831	1,2	0,49
Центральный	45 007	46 535	48 630	4,5	8,05

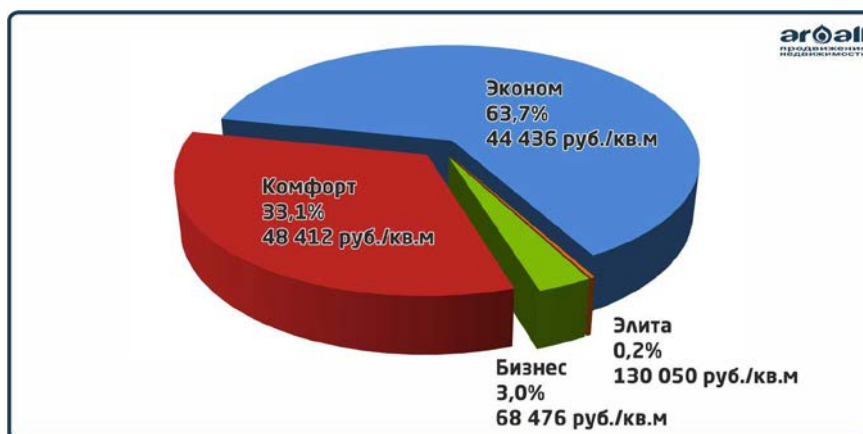
На **Диаграмме 3** представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат.



**Диаграмма 3.**

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

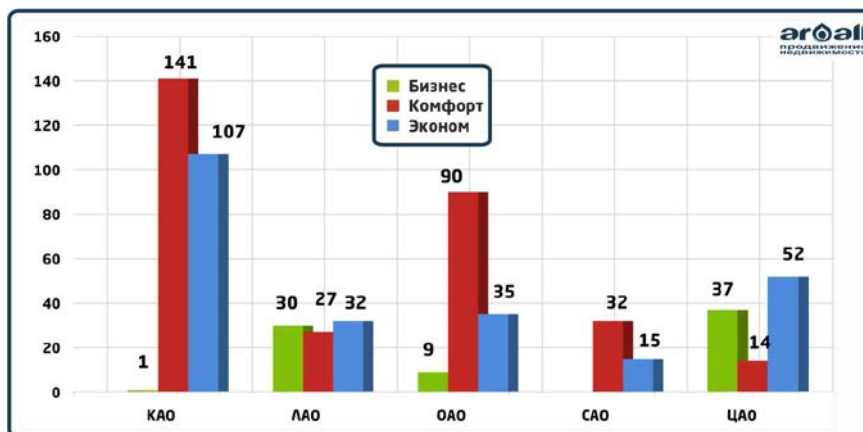
42,2% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв.м) составляет 43 131 руб./кв.м. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,2% всего рынка. Пятую часть рынка (19,9%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 1,7%.



**Диаграмма 4.**

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

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт» и «эконом». Тем временем «элитный» сегмент жилой недвижимости в новостройках остается незаполненным. Спрос на такие объекты невелик, однако, полное отсутствие проектов высочайшего уровня качества ухудшает общий фон на рынке строительства жилья.



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

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 12,9 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 51 485 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 40,4% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 38 708 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 46,6%, а средняя цена «квадрата» - 42 426 руб./кв. м.

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

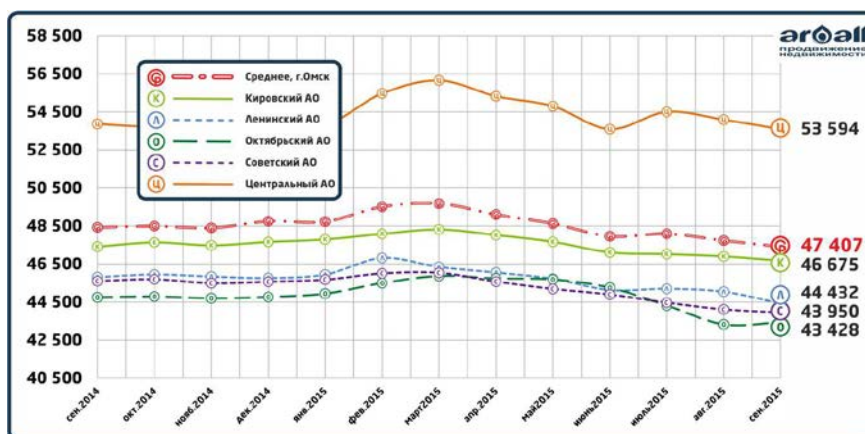


График 4.

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

Таблица 7. Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	окт.14	ноя.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15
город Омск	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625	47 960	48 090	47 736	47 407
КАО	47 635	47 480	47 659	47 794	48 085	48 312	48 024	47 666	47 113	47 023	46 903	46 675
ЛАО	45 947	45 837	45 761	45 946	46 818	46 343	46 049	45 722	45 132	45 198	45 041	44 432
ОАО	44 788	44 703	44 767	44 943	45 498	45 868	45 742	45 685	45 258	44 317	43 326	43 428
САО	45 692	45 493	45 568	45 677	46 001	46 036	45 577	45 190	44 896	44 471	44 115	43 950
ЦАО	53 707	53 753	54 480	53 872	55 468	56 154	55 324	54 796	53 592	54 501	54 089	53 594

По итогам сентября 2015 года в четырех из пяти округов отмечено снижение средней удельной цены. В Кировском округе в среднем квадрат подешевел на 228 рублей (0,5%), в Ленинском АО на 609 руб./кв.м (1,4%, что является самым существенным снижением цены в сентябре), в Советском АО на 165 руб./кв.м (0,4%), в Центральном АО на 494 руб./кв.м (0,9%). Положительная тенденция отмечена в одном округе – Октябрьском, который в свою очередь традиционно является самым «дешевым» из пяти (цена выросла на 101 руб./кв.м. или 0,2%).

Таблица 8.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (сентябрь 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	Август 2015	Сентябрь 2015		
город Омск	48 748	47 736	47 407	-0,7	-2,8
Кировский	47 659	46 903	46 675	-0,5	-2,1
Ленинский	45 761	45 041	44 432	-1,4	-2,9
Октябрьский	44 767	43 326	43 428	0,2	-3,0
Советский	45 568	44 115	43 950	-0,4	-3,6
Центральный	54 480	54 089	53 594	-0,9	-1,6

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.

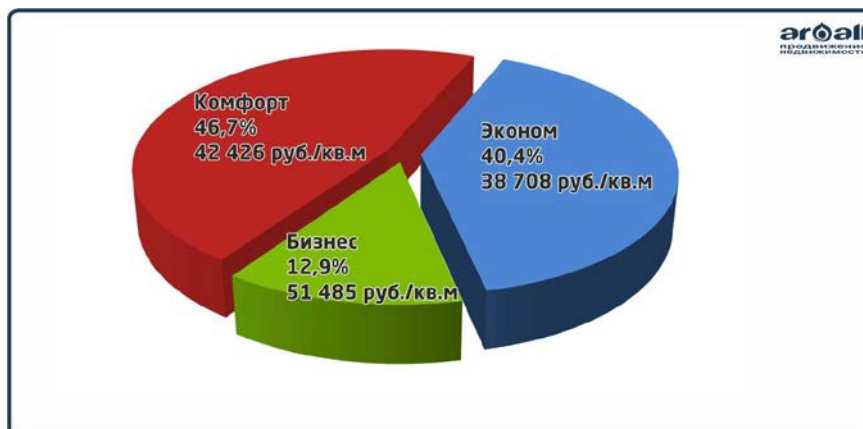




*Диаграмма 6. Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, сентябрь 2015 г*

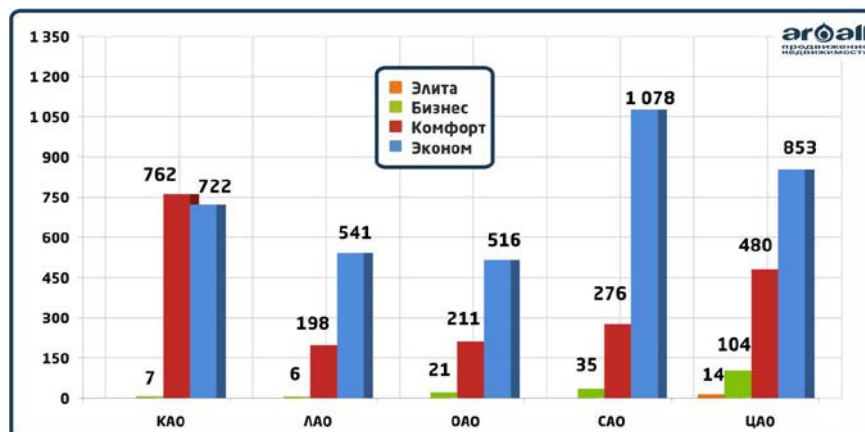
Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,1%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт» ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 30,3%, 35,9%, 28,7% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в пересчете за 1 кв.м – однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».



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

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,2% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 130 050 рубля за квадратный метр. Класс «бизнес» занимает 3,0% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам сентября – 68 476 рублей. Класс «комфорт» занимает треть всего рынка – 33,1% со средней ценой 48 412 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» – 63,7%. При этом цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 44 436 руб./кв. м.



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

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

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

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



*Репин М.А.,  
сертифицированный  
аналитик рынка  
недвижимости,  
директор  
ООО «ОМЭКС»*

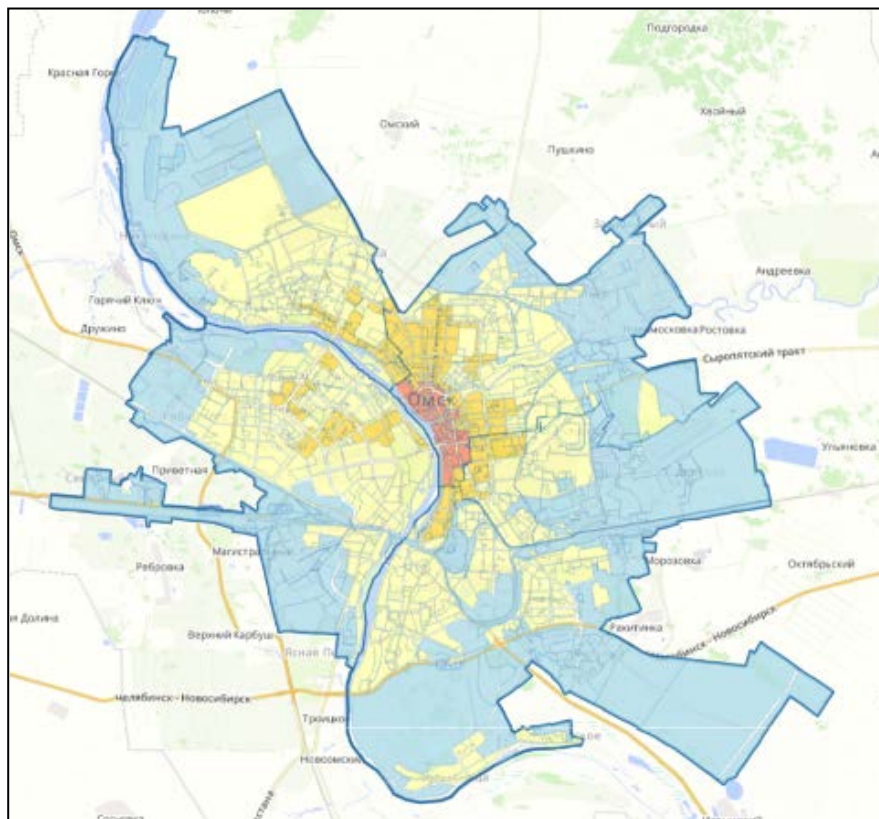
В завершение III квартала 2015 года с уверенностью можно сказать, что самые пессимистичные кризисные сценарии, о возможности развития которых говорилось в начале года, не оправдались.

Динамический ряд индекса прироста на рынке квартир показывает абсолютно зеркальную картину относительно пиковой точки – марта 2015 г. Т.е. мы плавно прирастали последние два года, а теперь также плавно начали снижаться без резких падений, для которых, как уже говорилось, нет ни одной предпосылки внутри регионального рынка недвижимости.

Впереди самый «горячий» традиционно для рынка недвижимости IV квартал, завершение строительного сезона и именно сейчас мы увидим, окажутся ли негативные факторы сильнее позитивной деятельности профессиональных участников рынка, в том числе застройщиков и увлекут ли они рынок на новое «дно».

## II. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.

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



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

Алгоритм практического внедрения методологии ценового зонирования:

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

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

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

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

**Таблица 9.**

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

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	43 310	-	51 228	42 897	39 522
Высокой ценности	45 689	-	-	45 689	-
Повышенной ценности	45 898	-	48 462	40 455	48 763
Средней ценности	42 293	-	59 226	41 947	38 980
Низкой ценности	45 760	-	-	40 217	46 926
<b>Вторичный рынок</b>					
г. Омск	47 407	130 050	68 593	48 479	44 497
Высокой ценности	68 497	182 705	71 316	59 773	59 943
Повышенной ценности	53 144	101 995	67 510	54 124	47 970
Средней ценности	44 952	-	64 065	47 080	43 013
Низкой ценности	38 223	-	-	39 872	37 593

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.

*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