



продвижение  
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска



Совет экспертов  
рынка недвижимости



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕЛОВОТВОРОВ



Омская торгово-  
промышленная палата



Российское  
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ  
СОЮЗ  
ЭКСПЕРТОВ



ИНФОРМАЦИОННО-ПАРТНЕРСТВО  
ОМСКИЙ СОЮЗ  
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ  
СИНЕГИЯ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕГИУМ  
СИБИРИ



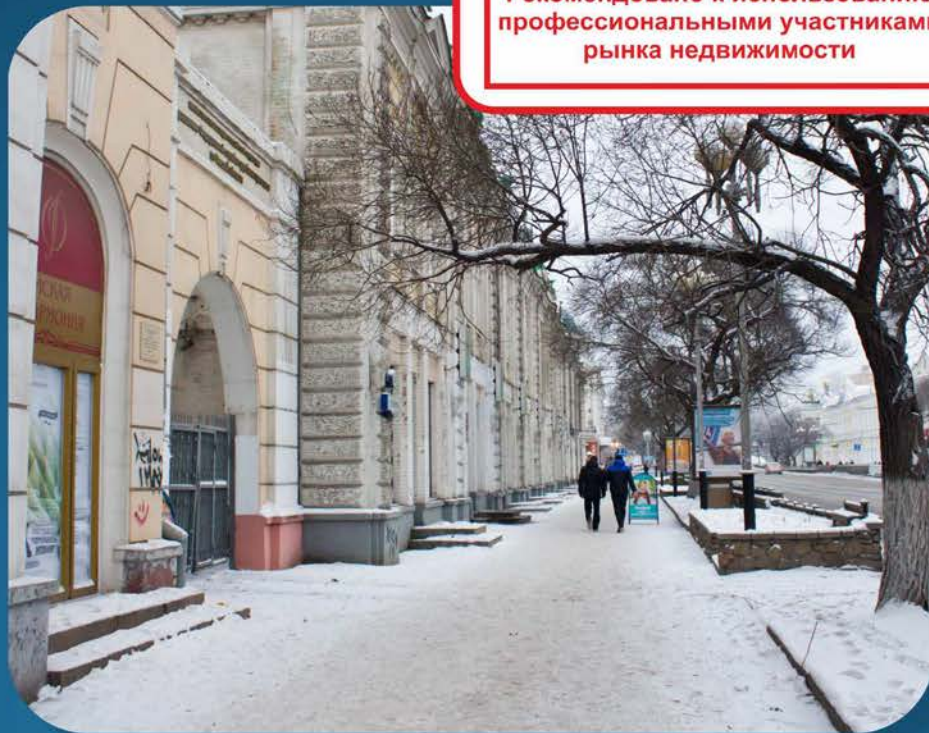
НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



ОМСКИЙ  
СИБИРИ



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Омск  
май 2015 г.

Информационные партнеры:

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



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

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

### ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 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-апреле 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 периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему 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
январь-апрель	159 250	122,8	-	73 919	139,8	-

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-апреле 2015 года введено в действие 2211 квартир общей площадью 159,3 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 567 квартир общей площадью 73,9 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 август 2014 г.- апрель 2015 г.

**Таблица 2.**

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

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Август 2014	Сентябрь 2014	Октябрь 2014	Ноябрь 2014	Декабрь 2014	Январь 2015	Февраль 2015	Март 2015	Апрель 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	27 892	33 802	31 112	24 374	57 743	19 139	26 798	30 613	34 975
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	10 819	10 840	11 865	10 504	31 635	8 107	11 012	12 198	11 778
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 513	9 048	10 200	8 719	18 700	5 578	8 001	9 678	9 485
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 402	3 202	3 227	2 366	3 634	1 541	2 594	2 538	2 620

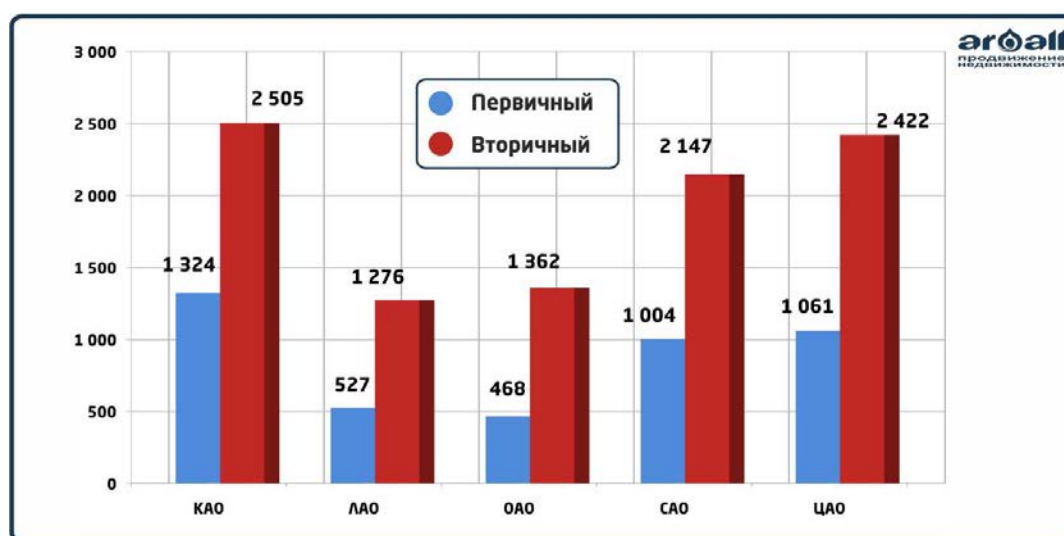
Апрель 2015 года показал вполне стабильное для данного периода количество сделок с недвижимостью. В целом сделки на рынке находятся в активной фазе, исходя из данных официальной статистики.

### 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 95 042 oferty. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 14 096 offerт о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам мая 2015 года показал объем в 4 384 offerты, а вторичный рынок достиг уровня в 9 712 шт. Первичный рынок практически не изменился в объемах, в отличие от вторичного – количество предложений снизилось более чем на полторы тысячи рублей.

**Таблица 3.***Динамика ежемесячного количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)*

Месяц	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январ.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15
Первичный	3 324	3 686	3 616	3 916	4 225	4 279	4 360	4 125	3 829	4 032	4 395	4 384
Вторичный	13 240	13 075	13 136	13 978	13 979	13 496	13 121	12 746	11 007	11 568	11 294	9712
В т.ч. 1-комн.кв.	3 716	3 610	3 686	3 891	3 895	3 792	3 637	3 473	3 016	3 293	3 322	2 752
В т.ч. 2-комн.кв.	4 566	4 566	4 578	4 904	4 820	4 695	4 532	4 330	3 749	3 917	3 898	3 474
Количество агентств в исследовании	566	548	540	557	541	519	556	422	428	476	433	400

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

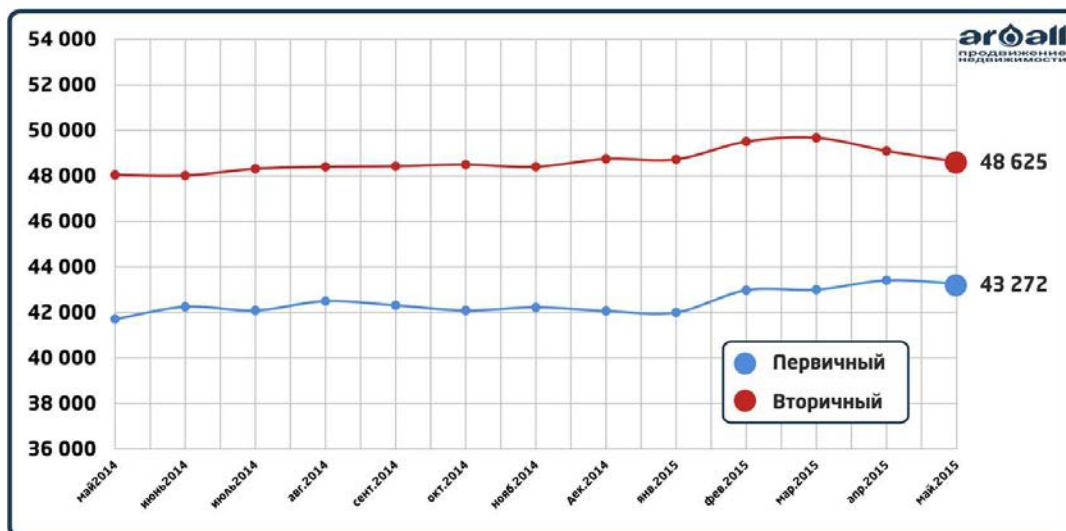
На **Диаграмме 1** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 324 шт. (30,2% всего рынка), 24,2% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 22,9% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 12,0% и 10,7%. Постепенно концентрация объектов в Кировском округе снижается и увеличивается в других округах города.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Кировский округ – 2 505 шт. (25,8 % рынка), опередив исторического лидера – Центральный АО с 2 422 объектами (24,9% рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 22,1%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,1% и 14,0% 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**.

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

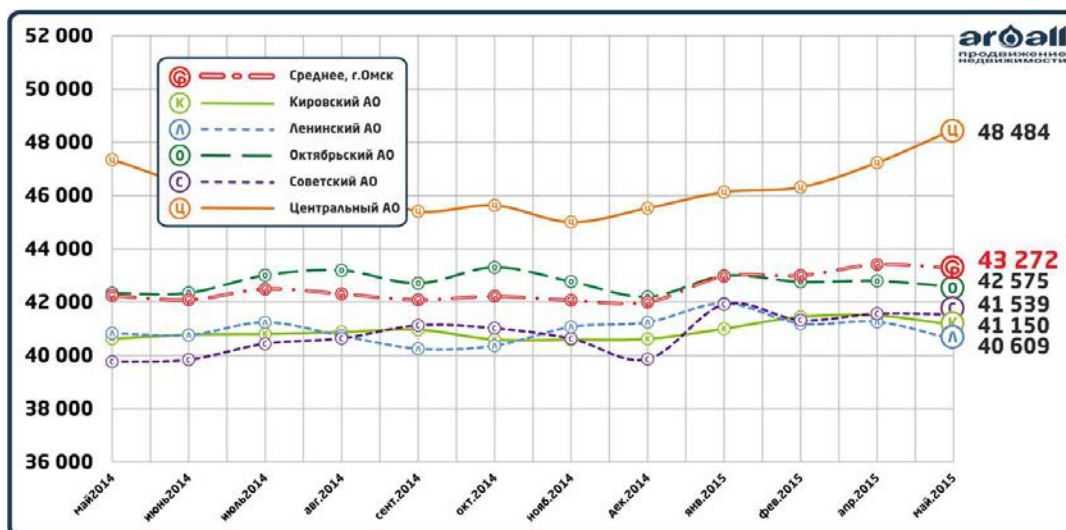
Месяц	июн.14	июл.14	авг.14	сеп.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январ.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15
Первичный	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272
Вторичный	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625



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

По итогам мая было отмечено снижение цены 1 кв.м как на первичном рынке, так и на вторичном рынке. При этом на первичном рынке снижение не столь значительное – минус 141 руб./кв.м. (-0,3% к цене апреля), вторичка упала более существенно – минус 474 руб./кв.м (-1,0% к цене апреля). и тенденция к снижению, в отличие от первички, более четко вырисовывается именно на рынке «поддержанного» жилья.

### 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	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15
город Омск	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001	42 978	43 001	43 412	43 272
КАО	40 626	40 777	40 807	40 878	40 965	40 600	40 593	40 625	41 002	41 451	41 500	41 150
ЛАО	40 834	40 765	41 242	40 741	40 251	40 364	41 071	41 248	41 952	41 199	41 261	40 609
ОАО	42 336	42 347	43 012	43 192	42 711	43 307	42 775	42 205	42 990	42 766	42 800	42 575
САО	39 766	39 844	40 441	40 641	41 130	41 021	40 632	39 865	41 918	41 329	41 568	41 539
ЦАО	47 351	46 504	46 822	46 360	45 413	45 634	45 007	45 529	46 132	46 314	47 234	48 484

Динамика изменения цены на рынке в мае неоднозначно отразилась на округах города. Единственным округом, «прибавившим» в цене за последний весенний месяц, стал Центральный, причем прирост довольно существенный – плюс 1 250 руб./кв.м. В остальных округах динамика отмечена обратная – отрицательная. Новостройки в Советском АО «подешевели» на 29 руб./кв.м. (что составляет менее 0,1%), в Октябрьском АО – минус 225 руб./кв.м., в Кировском АО – минус 351 руб./кв.м. Самое ощутимое снижение на рынке новостроек в ЛАО – минус 652 руб./кв.м.

**Таблица 6.**

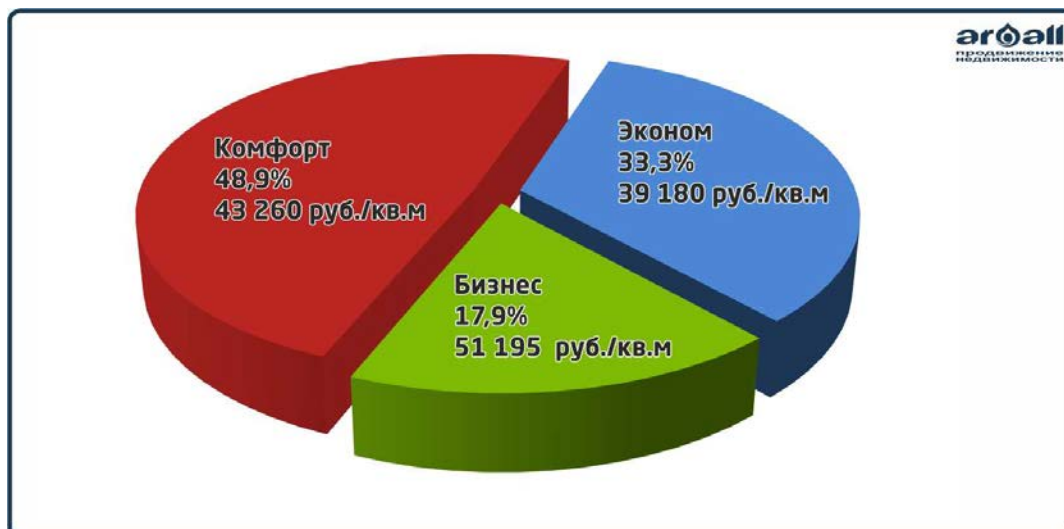
*Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (май 2015 г.)*

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	Апрель 2015	Май 2015		
город Омск	42 067	43 412	43 272	-0,3	2,9
Кировский	40 593	41 500	41 150	-0,8	1,4
Ленинский	41 071	41 261	40 609	-1,6	-1,1
Октябрьский	42 775	42 800	42 575	-0,5	-0,5
Советский	40 632	41 568	41 539	-0,1	2,2
Центральный	45 007	47 234	48 484	2,6	7,7



**Диаграмма 3.**

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



**Диаграмма 4.**

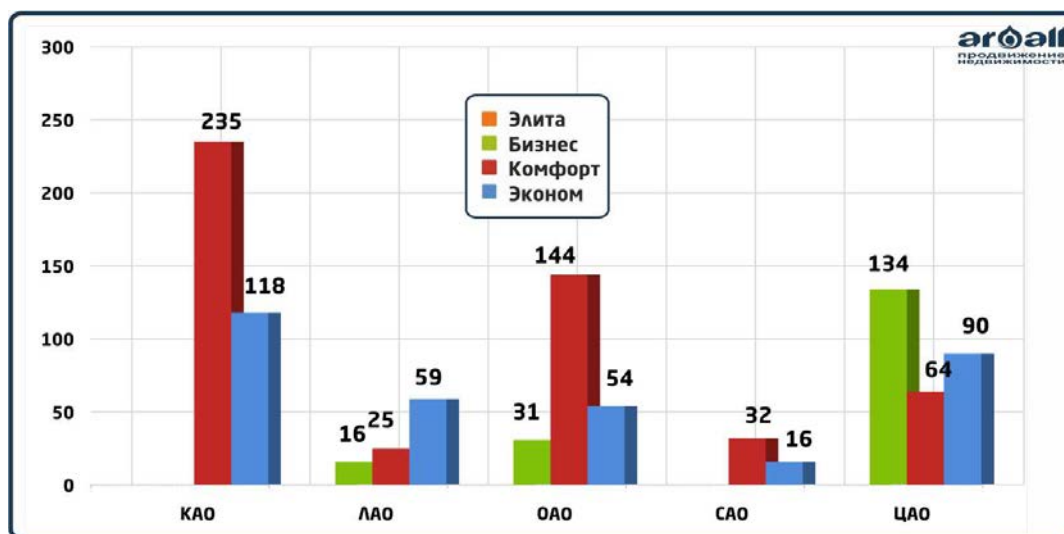
*Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, май 2015 г.*

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

41,9% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Цена 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 509 руб./кв.м), Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 37,3% всего рынка. Пятую часть рынка (20,4%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 0,4%. Кроме площади, очень большое влияние на цену объекта оказывает наличие отделки. В результате того, что многокомнатные квартиры преимущественно представлены без отделки, их средняя цена за 1 кв.м. существенно ниже 1-, 2- и 3-х комнатных квартир, отделка в которых встречается гораздо чаще.

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт». Однако, по-прежнему существенную долю рынка занимает жилье «эконом-класса», как наиболее доступное. Тем временем «элитный» сегмент жилой недвижимости в новостройках остается незаполненным. Спрос на такие объекты невелик, однако, полное отсутствие проектов высочайшего уровня качества ухудшает общий фон на рынке строительства жилья.

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 17,9 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 51 195 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 33,3% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 39 180 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 48,9%, а средняя цена «квадрата» - 43 260 руб./кв. м.

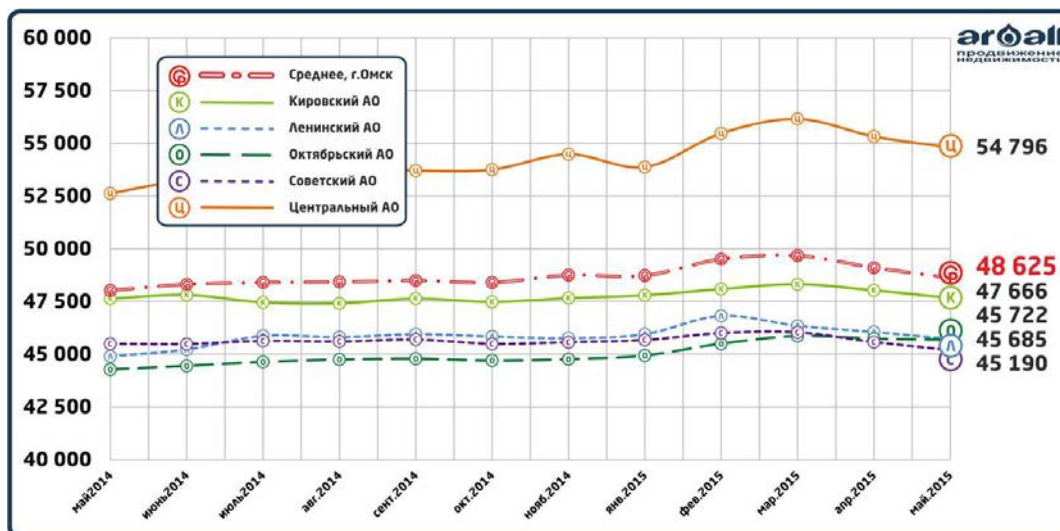


**Диаграмма 5.**

*Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), май 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 АО г. Омска (руб./кв. м)

**Таблица 7.**

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

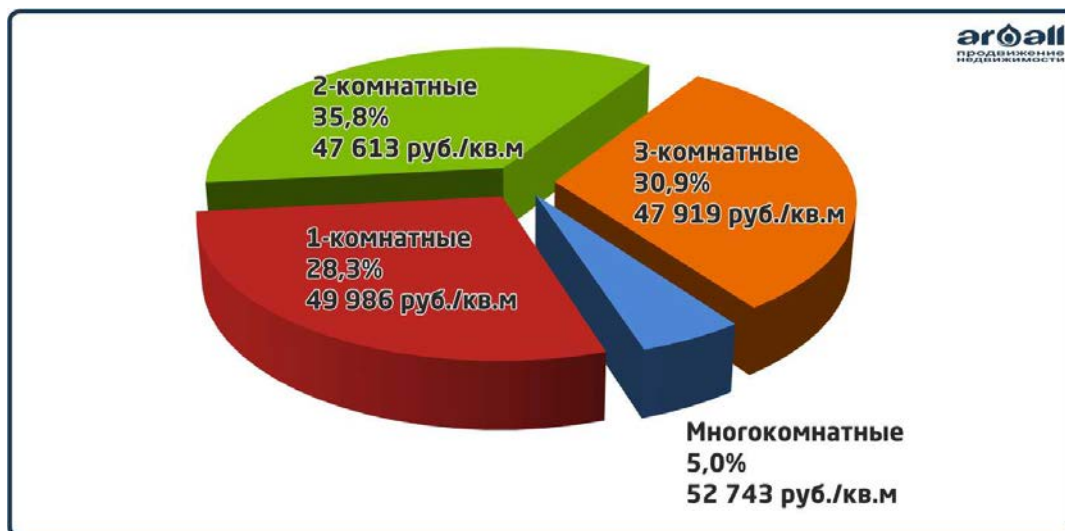
Месяц	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	январ.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15
город Омск	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730	49 508	49 675	49 099	48 625
КАО	47 637	47 810	47 454	47 409	47 635	47 480	47 659	47 794	48 085	48 312	48 024	47 666
ЛАО	44 897	45 223	45 868	45 805	45 947	45 837	45 761	45 946	46 818	46 343	46 049	45 722
ОАО	44 276	44 447	44 635	44 749	44 788	44 703	44 767	44 943	45 498	45 868	45 742	45 685
САО	45 492	45 484	45 629	45 604	45 692	45 493	45 568	45 677	46 001	46 036	45 577	45 190
ЦАО	52 620	53 281	53 600	53 866	53 707	53 753	54 480	53 872	55 468	56 154	55 324	54 796

По итогам мая 2015 года во всех пяти округах отмечено снижение средней удельной цены. В Октябрьском АО снижение составило 56 рублей за месяц (-0,1% по сравнению к цене апреля). В Кировском, Советском и Ленинском АО снижение не превысило четырехсот рублей за 1 кв.м. (минус 358 руб./кв.м. в КАО, минус 387 руб./кв.м. в ЛАО и минус 328 руб./кв.м. в ЛАО, 0,7-0,8%). При этом итоговые средневзвешенные цены мая составили 47 66 руб./кв.м. на левом берегу города (в Кировском АО), 45 190 руб./кв.м. в Советском округе (на северо-востоке города) и 45 722 руб./кв.м. на юго-востоке города (в Ленинском АО). Самое существенное снижение цены произошло в Центральном АО – минус 528 руб./кв.м. за месяц, при этом средняя цена в Центральном округе остается самой высокой – 54 796 руб./кв.м., что выше среднегородской цены более чем на шесть тысяч рублей.

**Таблица 8.**

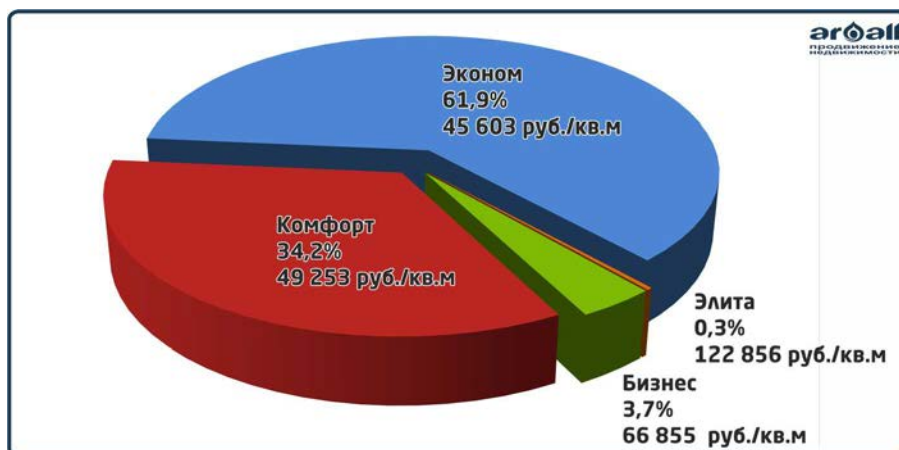
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (май 2015 г.)

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	Апрель 2015	Май 2015		
город Омск	48 748	49 099	48 625	-1,0	-0,3
Кировский	47 659	48 024	47 666	-0,7	0,0
Ленинский	45 761	46 049	45 722	-0,7	-0,1
Октябрьский	44 767	45 742	45 685	-0,1	2,1
Советский	45 568	45 577	45 190	-0,8	-0,8
Центральный	54 480	55 324	54 796	-1,0	0,6



**Диаграмма 6.**

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



**Диаграмма 7.**

Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, май 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 – 5,0%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт» ниже, чем у квартир на первичном рынке.

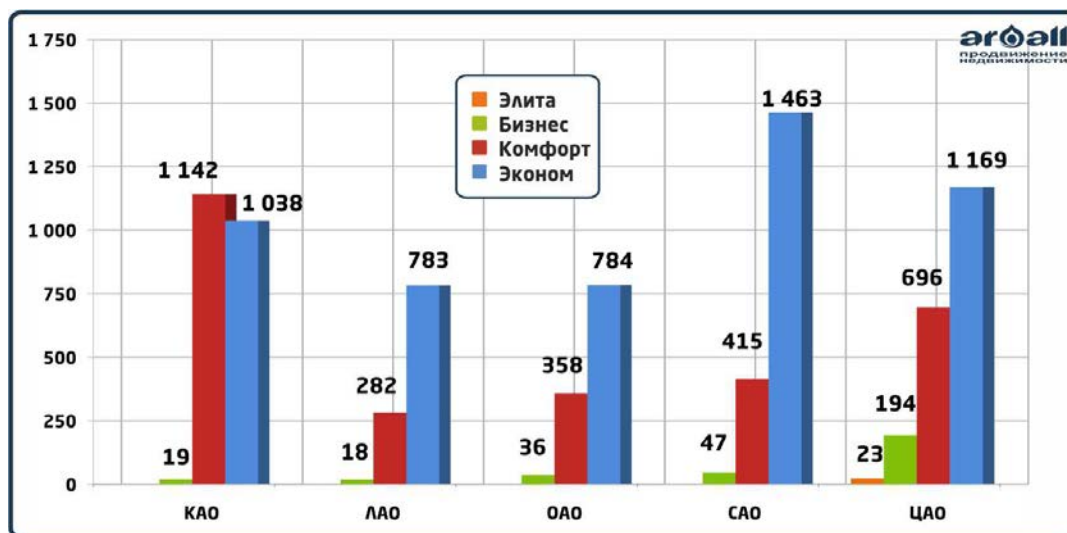
Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 28,3%, 35,8%, 30,9% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в пересчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

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 – 122 856 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,7%



рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам января– 66 855 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 34,2% со средней ценой 49 253 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» - 61,9% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 603 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.), май 2015 г.*

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

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

## **ВЫВОД:**

На сегодняшний день довольно четко проявляется тенденция к снижению цен. Особенно ярко она выражается на вторичном рынке. Первичный рынок в силу определенной сезонности строительной отрасли на сегодняшний день находится в состоянии стабилизации цены, к тому же, по сравнению с другими регионами, цены на новостройки в г.Омске и без того остаются на довольно низком уровне.

Немаловажно, что в мае 2015 года существенно снизилось количество представленных объектов на вторичном рынке - более чем на две тысячи предложений о продаже уникальных объектов стало меньше. Собственники снимают с продажи свои объекты, новые объекты не спешат выставлять,

ождая большей стабильности и более выгодных условия для продажи. К тому же, обменный процесс для улучшения своих жилищных условий, который является существенной движущей силой на рынке, становится менее доступным для большинства по причине повышенных ставок по ипотеке и снижения уровня доходов населения.

Летний сезон традиционно отмечается снижением активности на рынке. Хотя 2015 год и без того был спокойным после затихания предновогоднего всплеска, особенно в сравнении с 2013 и 2014 годами.

### **Ценовое зонирование.**

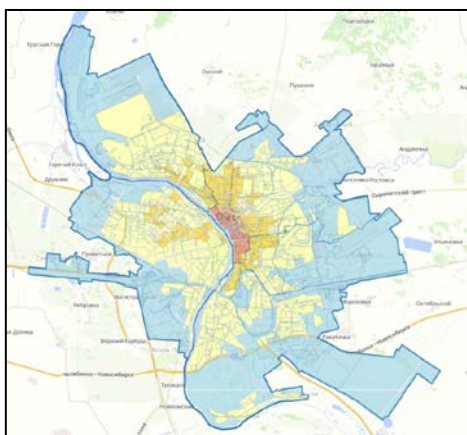
Цель: Определение границ ценовых зон, однородных по набору влияющих на объекты ценообразующих факторов, позволяющее произвести пространственную сегментацию территории для сужения границ диапазона представленной для анализа информации исследуемого типа рынка.

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, (май 2015 г.)

Группы зон	г. Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
<b>Первичный рынок</b>					
г. Омск	43 272	-	51 195	43 260	39 180
Высокой ценности	44 224	-	-	44 224	-
Повышенной ценности	46 107	-	45 677	45 235	52 804
Средней ценности	44 912	-	54 282	42 745	39 938
Низкой ценности	47 540	-	-	-	47 540
<b>Вторичный рынок</b>					
г.Омск	48 625	122 856	66 855	49 253	45 603
Высокой ценности	71 084	139 820	71 468	63 280	62 086
Повышенной ценности	53 640	82 470	66 952	53 881	49 511
Средней ценности	46 270	-	62 020	48 214	44 096
Низкой ценности	39 520	-	-	40 322	39 228

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