

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

СЕНТЯБРЬ 2013 ОМСК



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (сентябрь 2013 г.)



Прогнозы о повышении цен на жилье получили свое подт верждение в ценах предложений реальных объект ов.

На прот яжении последних двух лет рынок жилой недвиж имост и акт ивно восст анавливае тся и начинае тся не т олько добира т ься но и превосходит ь докризисные высот ы цен, от мечавшиеся в первом полугодии 2008 года. Однако пост епенно т емп рост а замедляет ся и в дальнейшем может вылит ься в «зат ишье».

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2013 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 январе-августе 2013 года

*Таблица 1.
Ввод в эксплуат ацию жилья в январе-август е 2013 г. по данным Омкст ат а*

2013 г.	Введено общей площади (кв. м)		В% к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	18 116	10 719	38,5	86,3
Февраль	28 876	14 621	40,4	72,9
Март	40 608	13 515	125,7	50,2
Апрель	16 432	12 114	95,9	72,1
Май	45 327	12 977	126,6	79,6
Июнь	70 519	22 775	В 2,4 р.	77,9
Июль	25 241	18 022	28,8	116,1
Август	110 175	15 306	156,6	64,1
Январь- август	356 294	120 049	90,4	74,5

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав на недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т.д). В **Таблице 2** представлены данные до августа 2013 г. включительно.

Таблица 2. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за ноябрь 2012 – август 2013 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	ноя.12	дек.12	январь.13	фев.13	мар.13	апр.13	май.13	июнь.13	июль.13	авг.13
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	35 094	38 144	23 330	30 554	28 772	33 547	25 653	26 459	31 491	29 084
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	12 971	14 865	9 455	12 249	12 136	13 510	10 754	10 967	12 667	12 770
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	8 146	8 249	5 454	7 747	7 715	9 904	7 088	7 982	9 916	8 460
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 004	3 581	1 748	2 466	2 880	3 106	3 231	2 736	3 687	3 202

Тенденции по количеству зарегистрированных прав на жилые помещения в Омской области в течении 2013 года сохраняет стабильные темпы. Однако, сравнивая с аналогичным периодом 2012 года общее количество зарегистрированных прав на недвижимое имущество отстает от показателей текущего года чуть более, чем на 41 тысячу прав. А регистрация прав на жилую недвижимость сократилась на 3,5 тысячи штук.

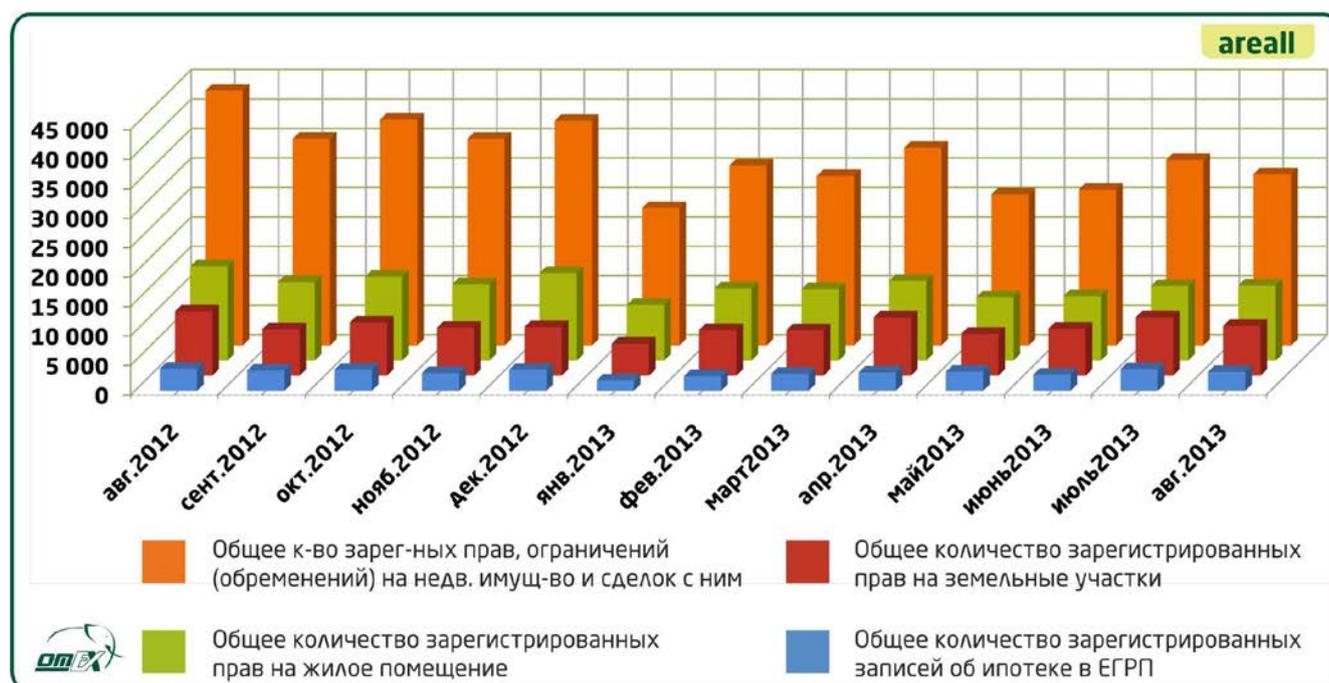


Диаграмма 1. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за август 2012 – август 2013 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА СЕНТЯБРЬ 2013 Г.)

ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

Исследование рынка жилой недвижимости производилось по данным журналов «Недвижимость» и «Новый адрес», выпущенных в сентябре 2013 года (выпуски №35,36,37,38,39), а также интернет-сайтов www.gorod55.ru, www.omskrealt.com, www.mlsn.ru и т.д.

Количество уникальных ofert, представленных на первичном рынке после очистки от дублей и повторов, составило 2 952 шт., что на 169 ofert меньше, чем в августе 2013 года, а на вторичном рынке количество ofert наоборот возросло на 853 шт., составив 14 702 уникальных офeрты о продаже квартир в многоквартирных домах.

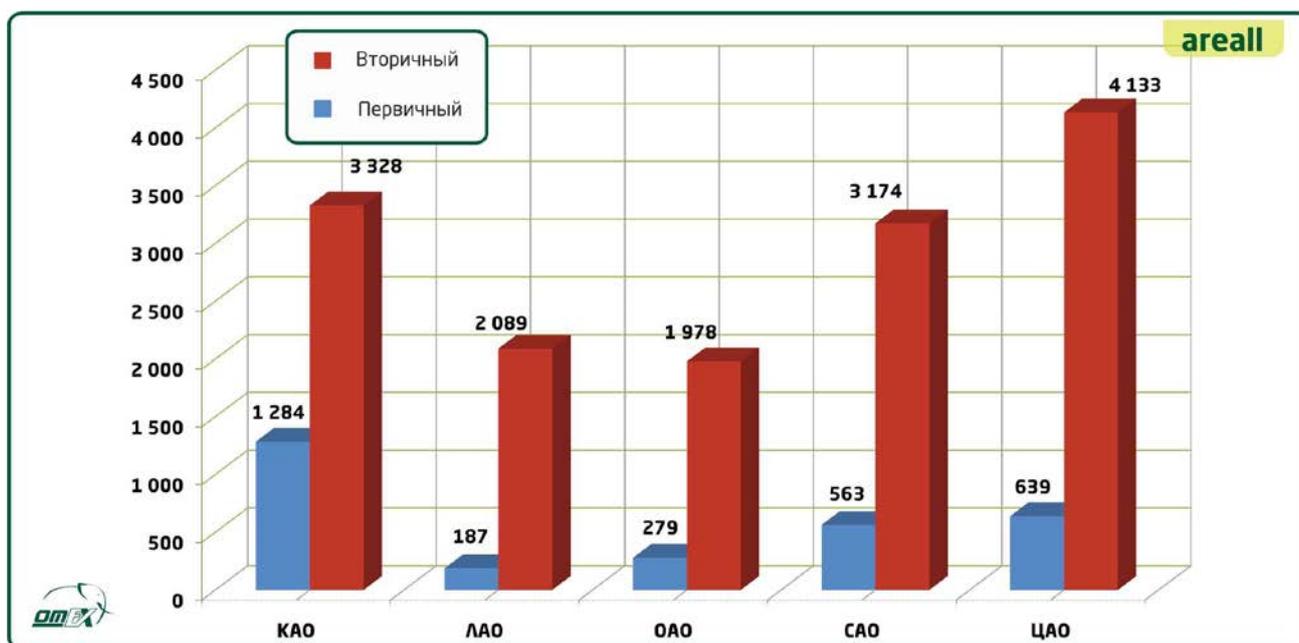


Диаграмма 2.

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

На **Диаграмме 2** представлено количество объектов жилой недвижимости, представленных в разрезе первичного и вторичного рынков по округам города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в Кировском АО – 1 284 шт. (43,5% всего рынка), где развернулось самое активное на фоне остальных округов строительство. 22% квартир-новостроек, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 19% всех квартир первичного рынка. Октябрьский округ представлен долей в 9,5%, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Ленинском АО – всего 6% (187 квартир-новостроек).

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных офeрт традиционно стал Центральный округ – 4 133 шт. (28 % рынка), который является наибольшим по площади округом города с одной из самых высоких плотностей застройки. В Кировском округе сосредоточено 23% рынка. Почти наравне с ним представлен Советский АО – доля в 22 % рынка «вторички» г.Омска. Почти поровну распределились доли Ленинского АО (14%) и Октябрьского АО (13%) на фоне всех представленных в городе Омске (в указанных источниках) объектах вторичного рынка.

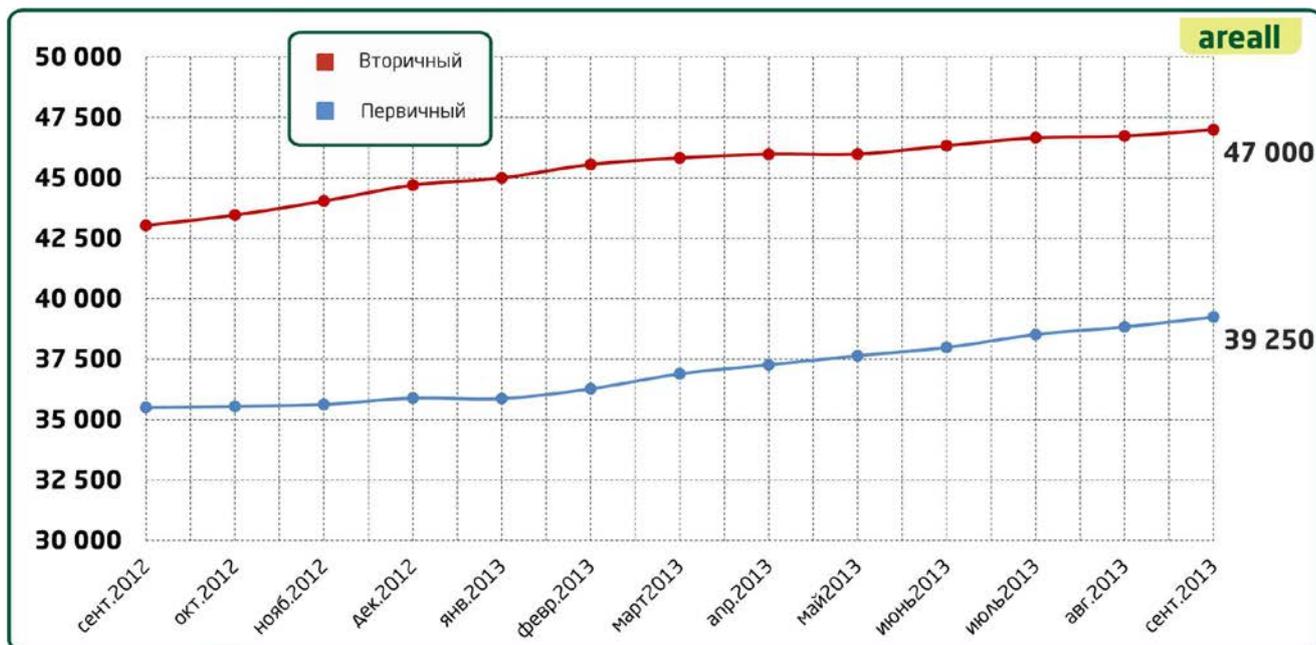


График 1.

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

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

В сентябре 2013 года в целом по городу Омску новостройки прибавили за месяц 411 руб./кв.м, достигнув уровня 39 250 руб./кв.м, а вторичное жилье подорожало на 262 рубля за «квадрат» и стоит 47 000 руб./кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На **Графике 2** представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на первичном рынке жилья в административных округах города:

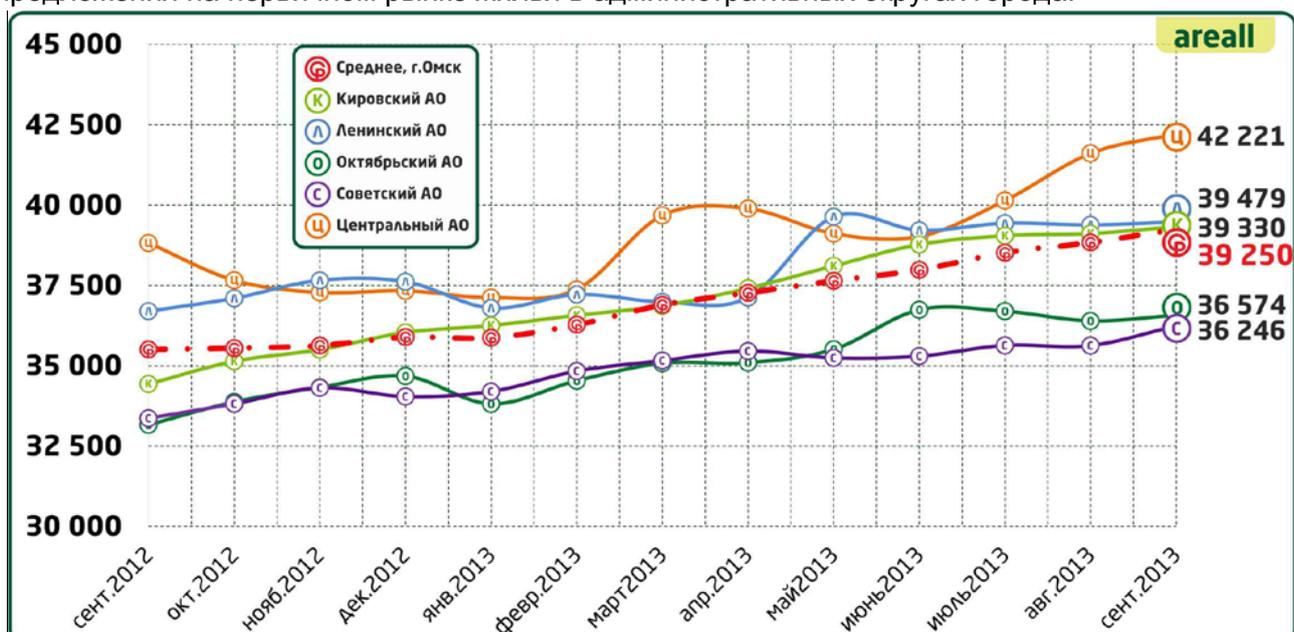


График 2.

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

В разрезе округов города Омска отмечено повышение стоимости 1 квадратного метра во всех пяти округах. В Советском АО и Центральном АО повышение сопоставимо – 617 и 607 руб./кв.м соответственно, а в целом за квадратный метр цена достигла 36 246 руб./кв.м и 42 221 руб./кв.м соответственно. В Кировском АО квадратный метр подорожал на 214 руб. до 39 330 руб./кв.м. В Октябрьском округе ценник вырос на 176 руб./кв.м до уровня в 36 574 руб./кв.м. Наименьшее повышение стоимости в сентябре зафиксировано в Ленинском АО – 94 руб./кв.м (а в целом за квадратный метр – 39 479 рублей.)

Таблица 3.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (сентябрь 2013 г.)

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Начало года – текущий месяц, %	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
	Январь 2013	Август 2013	Сентябрь 2013		
город Омск	35 873	38 839	39 250	9,41	1,06
Кировский	36 253	39 116	39 330	8,49	0,55
Ленинский	36 798	39 385	39 479	7,29	0,24
Октябрьский	33 815	36 398	36 574	8,16	0,48
Советский	34 200	35 629	36 246	5,98	1,73
Центральный	37 123	41 613	42 211	13,73	1,46

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

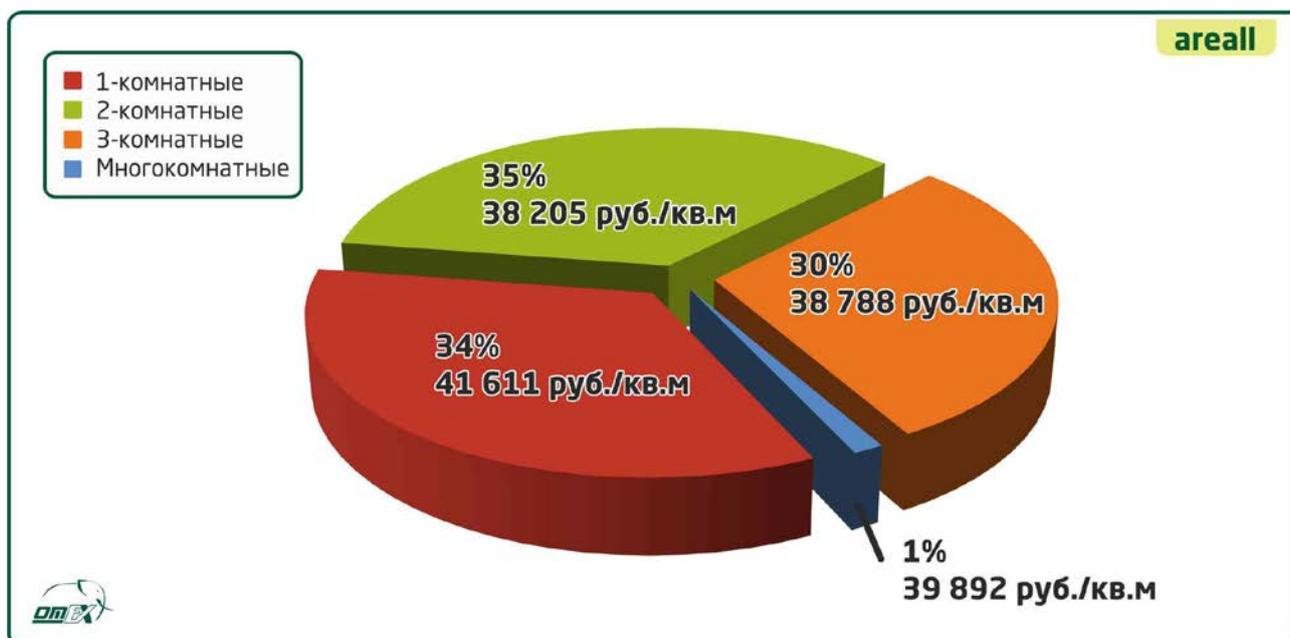
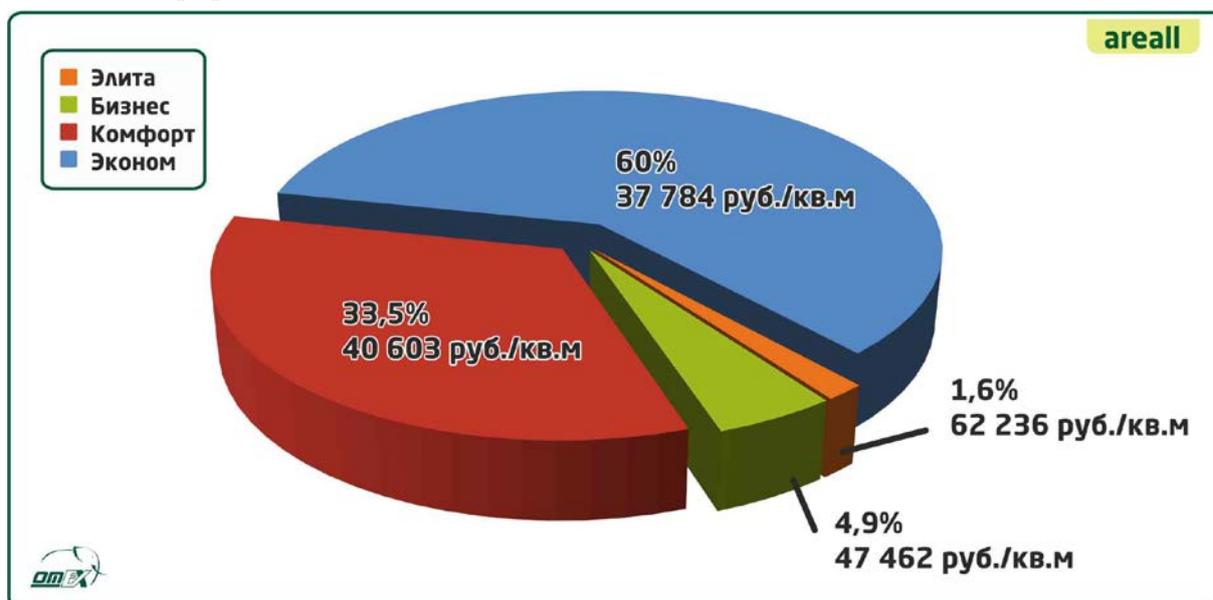


Диаграмма 3.
Структура рынка первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2013 г.

Как видно из **Диаграммы 3**, на рынке первичного жилья больше всего представлено двухкомнатных квартир – 35%, а средняя цена 1 кв.м таких квартир составляет 38 205 рублей. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 34%, однако они являются самыми дорогими в соотношении на 1 кв.м – 41 611 руб./кв.м. По статистике одно- и двухкомнатные квартиры являются самыми востребованными среди покупателей в нашем регионе. Трехкомнатных квартир на рынке чуть меньше – 30%, застройщики снижают количество таких квартир в пользу одно- и двухкомнатных, стоимость их в расчете на 1 кв.м составляет 38 788 руб. (поскольку трех- и более комнатные квартиры характерны для домов более высокого класса качества – «бизнес» и «элита»). Многокомнатных же квартир на первичном рынке всего 1%, а их стоимость за 1 кв.м составляет 39 892 руб./кв.м.

На основе Единой методики классификации жилых объектов по потребительскому качеству (классу) в Омске была проведена классификация первичной и вторичной недвижимости, что привело к разделению всех домов города Омска на классы качества «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элита».



*Диаграмма 4.
Структура рынка первичного жилья в зависимости от класса качества жилья,
сентябрь 2013 г.*

К классам повышенной комфортности на первичном рынке отнесено 6,5% доли на рынке. При этом к классу «элита» - 1,6% доли на рынке (при этом средняя стоимость 1 кв.м среди таких объектов составляет 62 236 руб./кв.м.), квартиры в домах класса «бизнес» занимают 4,9% первичного рынка со стоимостью 47 462 руб./кв.м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. Как и на вторичном рынке, более половины объектов (60%) на продаже относятся к классу «эконом», средняя стоимость квадратного метра 37 784 руб./кв.м. Класс «комфорт» составляет 33,5%, а средняя стоимость «квадрата» - 40 603 руб./кв.м.

На **Диаграмме 5** отражено представительство объектов различных классов качества по округу г.Омска. Объекты класса «элита» сосредоточены только в Центральном ОА, «бизнес» - в Ленинском и Центральном округах, а Кировский, Октябрьский и Советский округ предлагают к продаже только объекты класса «комфорт» и «эконом».

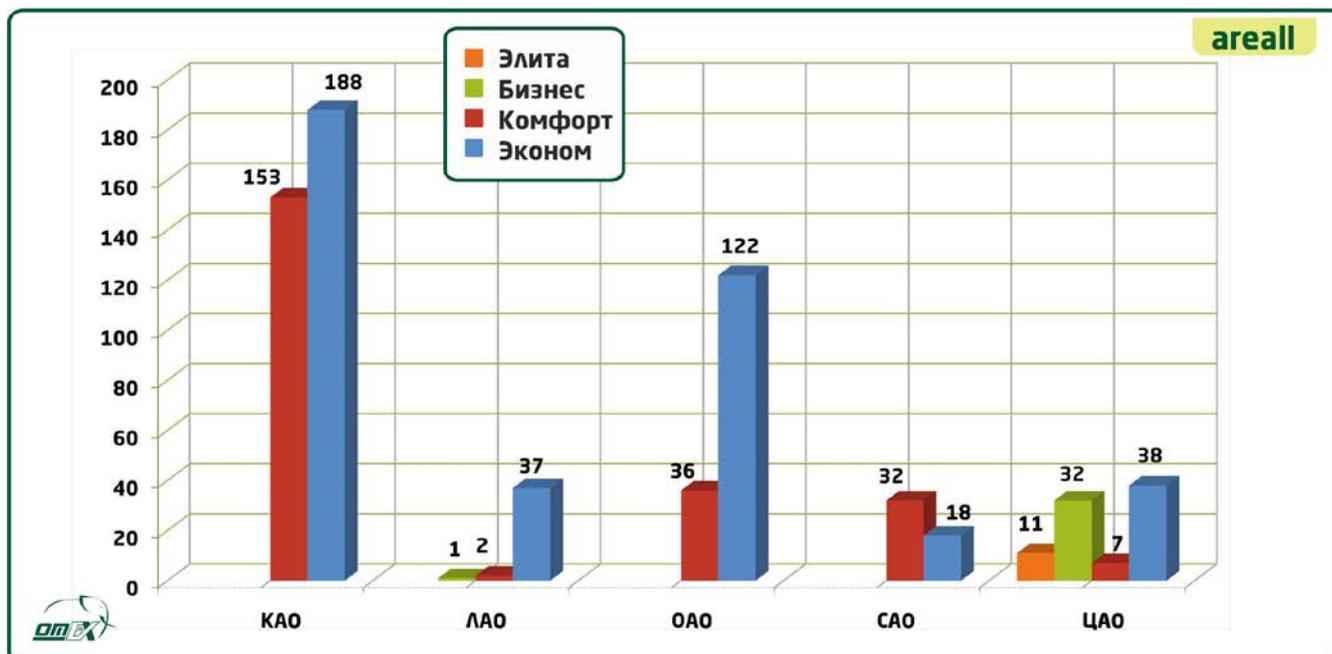


Диаграмма 5.
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), сентябрь 2013 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

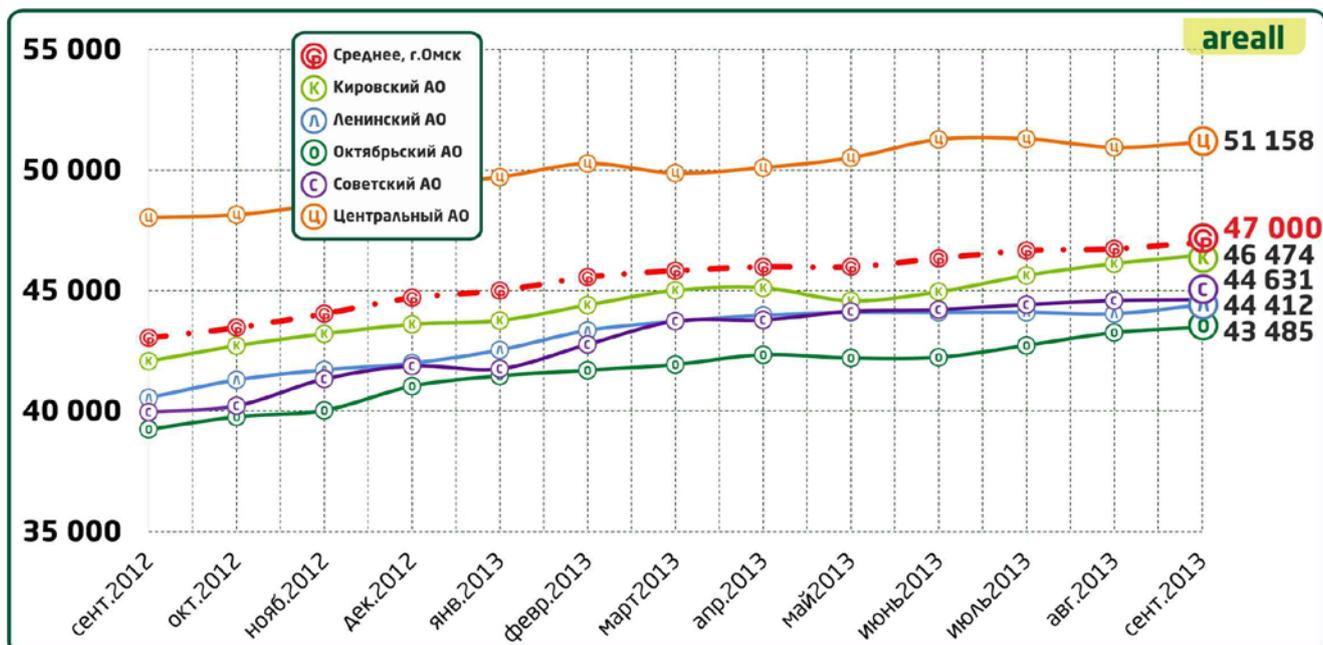


График 3.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

В Ленинском округе на вторичном рынке отмечено самое большое повышение стоимости квадратного метра, которое составило всего 372 рубля, при этом средняя стоимость составила по округу 44 412 руб./кв.м. Чуть меньший прирост отмечен в Кировском округе – 355 руб./кв.м до уровня в 46 474 руб./кв.м. Сопоставимый прирост в сентябре

зафиксирован в Октябрьском и Центральном округе (227 руб./кв.м до уровня в 43 485 руб./кв.м и 208 руб./кв.м до уровня в 51 158 руб./кв.м соответственно).

Таблица 4.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (сентябрь 2013 г.)

Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Начало года – текущий месяц, %	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
	Январь 2013	Август 2013	Сентябрь 2013		
город Омск	45 002	46 738	47 000	4,44	0,56
Кировский	43 761	46 120	46 474	6,20	0,77
Ленинский	42 534	44 040	44 412	4,42	0,84
Октябрьский	41 459	43 257	43 485	4,88	0,53
Советский	41 751	44 587	44 631	6,90	0,1
Центральный	49 711	50 950	51 158	2,91	0,41

Одно из наиболее распространенных принципов разделения квартир в многоквартирных жилых домах – деление по комнатности. Такой принцип применяется и в печатных изданиях. Результаты такого разделения представлены на **Диаграмме 6**.

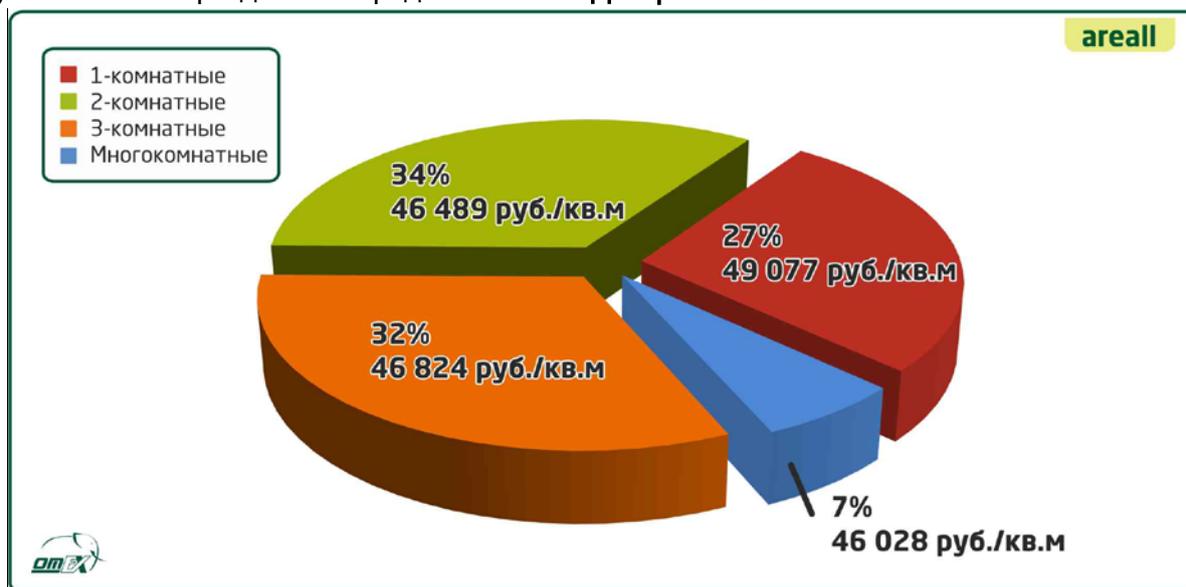


Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2013 г.

На вторичном рынке количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном – 7%. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо – 34% и 32% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 27%, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость – 49 077 руб./кв.м. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и на первичном рынке, стоят за «квадрат» примерно одинаково – 46 489 руб./кв.м и 46 824 руб./кв.м соответственно. С многокомнатными квартирами несколько иная ситуация, нежели на первичном рынке. Поскольку в большом количестве случаев многокомнатные квартиры расположены в домах повышенной комфортности – классов

«бизнес» и «элита», на вторичном рынке средний показатель удельной стоимости 1 кв.м сопоставим по стоимости с квартирами меньшей комнатности за счет уровня и качества выполненной отделки помещений.

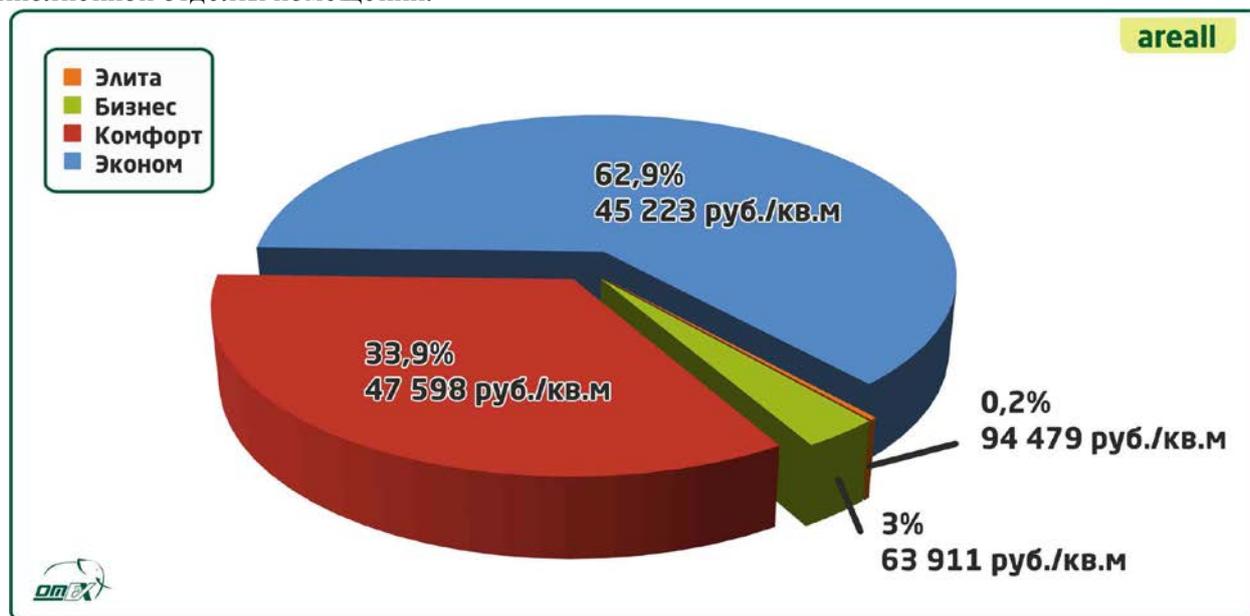


Диаграмма 7.
Структура рынка вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2013 г.

Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,2% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя стоимость таких квартир – 94 479 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) – 63 911 рублей. Класс «комфорт» занимает чуть более трети рынка – 33,9% со средней стоимостью 47 598 руб./кв.м. И самым массовым, что вполне логично учитывая исторически сложившуюся застройку, является класс «эконом» - 62,9% и стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» - 45 223 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».

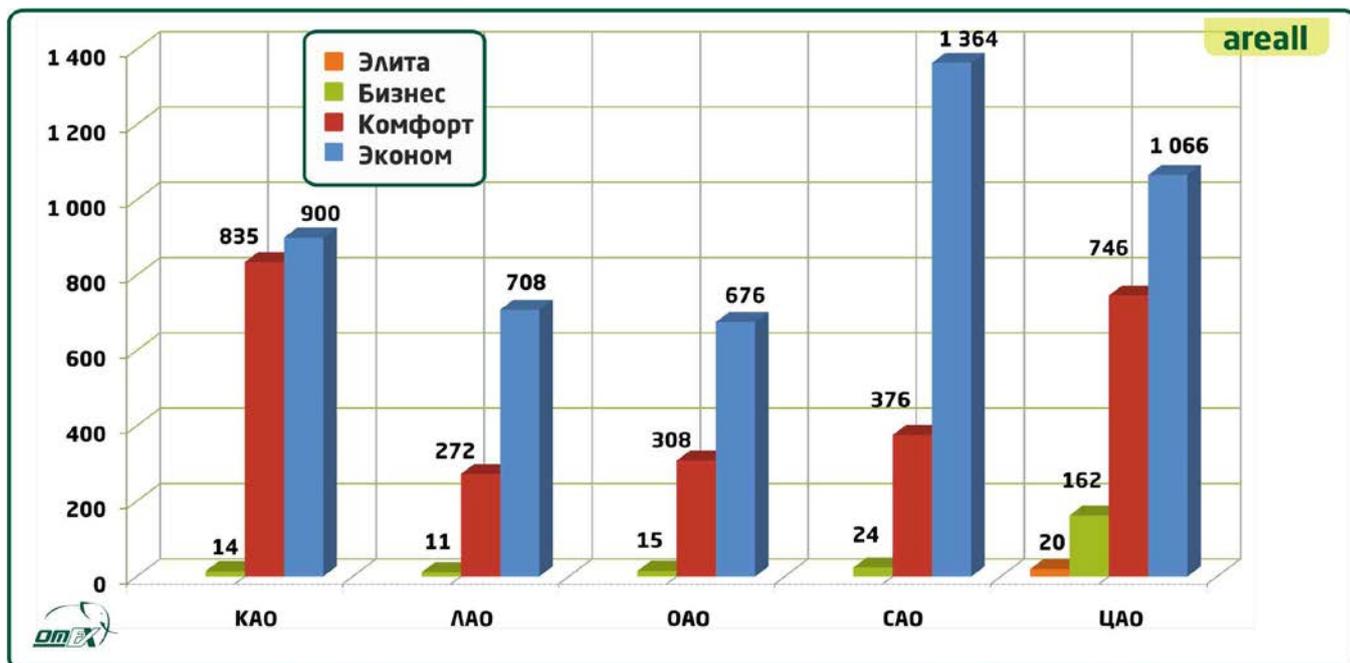


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вт оричного жилья по классу кварт ир в админист рат ивных округах (кол-во оферт , шт .), сент ябрь 2013 г.

В **Таблице 7** сведены показатели по офортам (публичным предложениям о продаже квартир) как в целом по городу, так и тех, которые имеют адресную привязку к конкретным домам первичного и вторичного рынков, благодаря чему представленная аналитика имеет разделение на классность.



Положительным моментом на сегодняшнем первичном рынке жилья является соотношение спроса и предложения. Последние годы застройщики более чутко реагируют на изменения предпочтений населения. Хотя, скорее, могут приобретать малогабаритные квартиры экономкласса – они появились на рынке. Сегодня возрос спрос на более комфортное жильё в кирпичных домах – расширяются подобные предложения. В целом же, на рынке можно найти и предложения на любой вкус и кошелек.

Таблица 7.

Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв. м) в отдельных сегментах рынка жилой недвижимости г. Омска (сентябрь 2013 г.)

АО	Количество комнат	Класс	Количество предложений в выборке, шт.	Объем рынка, кв.м.	Объем рынка, руб.	Мин. полная цена, руб.	Макс. полная цена, руб.	Мин. площадь квартиры, кв.м	Макс. площадь квартиры, кв.м	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Мин. удельная цена, руб./кв.м	Макс. удельная цена, руб./кв.м
Первичный рынок												
г.Омск	Всего	Всего	672	43 907	1 762 950 608	900 000	10 600 000	23	177	40 152	24 878	86 667
г.Омск	Всего	Элита	11	1 279	79 579 833	5 191 000	10 600 000	71	177	62 236	52 344	86 667
г.Омск	Всего	Бизнес	33	3 384	160 624 894	1 450 000	7 200 000	30	126	47 462	39 623	79 121
г.Омск	Всего	Комфорт	225	14 173	575 458 190	1 520 000	5 200 000	32	146	40 603	28 086	65 556
г.Омск	Всего	Эконом	403	25 071	947 287 691	900 000	6 740 000	23	147	37 784	24 878	69 756
г.Омск	1-комнатные	Всего	240	10 060	435 330 705	900 000	3 130 000	23	77	43 273	27 917	69 756
г.Омск	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	3	131	5 950 000	1 450 000	2 400 000	30	53	45 420	39 623	50 000
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	84	3 531	161 065 403	1 520 000	2 950 000	32	48	45 619	34 583	65 556
г.Омск	1-комнатные	Эконом	153	6 399	268 315 302	900 000	3 130 000	23	77	41 934	27 917	69 756
г.Омск	2-комнатные	Всего	229	15 353	588 978 240	1 630 000	7 800 000	35	128	38 363	25 469	86 667
г.Омск	2-комнатные	Элита	5	466	30 679 000	5 191 000	7 800 000	71	128	65 835	52 344	86 667
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	1	65	3 800 000	3 800 000	3 800 000	65	65	58 462	58 462	58 462
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	68	4 295	170 873 542	1 850 000	3 820 000	46	81	39 788	28 261	59 298
г.Омск	2-комнатные	Эконом	155	10 527	383 625 698	1 630 000	3 920 000	35	99	36 441	25 469	59 268
г.Омск	3-комнатные	Всего	192	17 002	669 987 663	1 852 222	7 200 000	62	146	39 406	24 878	79 121
г.Омск	3-комнатные	Элита	3	350	20 300 000	6 500 000	7 100 000	113	119	58 000	55 085	62 832
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	28	3 063	145 104 894	4 150 000	7 200 000	91	126	47 369	42 246	79 121
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	70	5 981	230 069 245	2 243 083	5 110 000	68	112	38 470	28 086	49 479
г.Омск	3-комнатные	Эконом	91	7 608	274 513 524	1 852 222	5 620 000	62	146	36 082	24 878	64 507
г.Омск	Многокомнатные	Всего	11	1 492	68 654 000	2 551 500	10 600 000	78	177	46 025	26 036	65 717
г.Омск	Многокомнатные	Элита	3	463	28 600 833	7 913 333	10 600 000	132	177	61 817	59 872	65 717
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	1	125	5 770 000	5 770 000	5 770 000	125	125	46 160	46 160	46 160
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	3	367	13 450 000	3 150 000	5 200 000	78	146	36 649	34 932	40 385
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	4	537	20 833 167	2 551 500	6 740 000	98	147	38 795	26 036	46 164
Кировский	Всего	Всего	341	21 307	847 226 123	900 000	6 740 000	28	147	39 764	26 036	69 756
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Кировский	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Всего	Комфорт	153	9 257	377 877 395	1 520 000	4 120 833	34	110	40 819	32 338	59 298
Кировский	Всего	Эконом	188	12 049	469 348 728	900 000	6 740 000	28	147	38 953	26 036	69 756
Кировский	1-комнатные	Всего	136	5 798	257 194 673	900 000	2 860 000	28	77	44 361	31 738	69 756
Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Комфорт	62	2 609	117 549 736	1 520 000	2 622 000	34	47	45 062	38 605	57 000
Кировский	1-комнатные	Эконом	74	3 189	139 644 937	900 000	2 860 000	28	77	43 788	31 738	69 756
Кировский	2-комнатные	Всего	116	7 679	295 084 433	1 879 000	3 550 000	51	84	38 429	27 026	59 298
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Комфорт	45	2 781	112 647 690	2 002 000	3 380 000	52	75	40 511	34 517	59 298
Кировский	2-комнатные	Эконом	71	4 898	182 436 743	1 879 000	3 550 000	51	84	37 248	27 026	56 349
Кировский	3-комнатные	Всего	85	7 293	274 113 850	1 852 222	5 620 000	63	146	37 585	26 460	64 507
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Комфорт	46	3 868	147 679 969	2 425 000	4 120 833	68	110	38 179	32 338	45 583
Кировский	3-комнатные	Эконом	39	3 425	126 433 881	1 852 222	5 620 000	63	146	36 914	26 460	64 507
Кировский	Многокомнатные	Всего	4	537	20 833 167	2 551 500	6 740 000	98	147	38 795	26 036	46 164
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Эконом	4	537	20 833 167	2 551 500	6 740 000	98	147	38 795	26 036	46 164
Ленинский	Всего	Всего	40	1 969	86 150 730	1 250 000	7 200 000	23	91	43 755	29 567	79 121
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	1	91	7 200 000	7 200 000	7 200 000	91	91	79 121	79 121	79 121
Ленинский	Всего	Комфорт	2	96	4 886 667	2 366 667	2 520 000	48	48	50 903	49 306	52 500
Ленинский	Всего	Эконом	37	1 782	74 064 063	1 250 000	3 429 000	23	91	41 564	29 567	61 905
Ленинский	1-комнатные	Всего	22	757	36 806 501	1 250 000	2 520 000	23	48	48 654	38 889	61 905
Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	2	96	4 886 667	2 366 667	2 520 000	48	48	50 903	49 306	52 500
Ленинский	1-комнатные	Эконом	20	661	31 919 834	1 250 000	2 166 667	23	43	48 327	38 889	61 905
Ленинский	2-комнатные	Всего	9	476	20 490 000	1 915 000	2 800 000	35	64	43 046	36 111	59 268
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ленинский	2-комнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Эконом	9	476	20 490 000	1 915 000	2 800 000	35	64	43 046	36 111	59 268
Ленинский	3-комнатные	Всего	9	736	28 854 229	2 128 800	7 200 000	72	91	39 181	29 567	79 121
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	1	91	7 200 000	7 200 000	7 200 000	91	91	79 121	79 121	79 121
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Эконом	8	645	21 654 229	2 128 800	3 429 000	72	91	33 550	29 567	38 247
Ленинский	Многокомнатные	Всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Всего	158	10 402	372 605 870	1 100 000	5 200 000	27	146	35 822	25 469	52 174
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Комфорт	36	2 699	97 452 412	1 560 000	5 200 000	42	146	36 109	28 086	52 174
Октябрьский	Всего	Эконом	122	7 703	275 153 458	1 100 000	4 450 000	27	110	35 722	25 469	51 921
Октябрьский	1-комнатные	Всего	45	1 972	74 216 864	1 100 000	2 233 333	27	76	37 640	28 289	51 921
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	5	220	8 948 000	1 560 000	2 144 000	42	45	40 673	34 667	47 644
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	40	1 752	65 268 864	1 100 000	2 233 333	27	76	37 259	28 289	51 921
Октябрьский	2-комнатные	Всего	66	4 570	157 877 053	1 630 000	3 700 000	46	97	34 547	25 469	52 174
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	14	934	31 909 519	1 850 000	3 050 000	46	81	34 168	28 261	52 174
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	52	3 636	125 967 534	1 630 000	3 700 000	52	97	34 645	25 469	47 778
Октябрьский	3-комнатные	Всего	44	3 493	127 061 953	2 158 000	4 750 000	62	110	36 377	28 086	50 000
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	14	1 178	43 144 893	2 243 083	4 750 000	71	99	36 628	28 086	49 479
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	30	2 315	83 917 060	2 158 000	4 450 000	62	110	36 250	29 726	50 000
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	3	367	13 450 000	3 150 000	5 200 000	78	146	36 649	34 932	40 385
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	3	367	13 450 000	3 150 000	5 200 000	78	146	36 649	34 932	40 385

Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Всего	45	2 435	106 395 133	1 290 000	4 100 000	32	100	43 696	27 917	65 278
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Комфорт	27	1 496	66 156 716	1 660 000	4 100 000	32	100	44 236	34 115	65 278
Советский	Всего	Эконом	18	939	40 238 417	1 290 000	3 200 000	33	70	42 835	27 917	48 246
Советский	1-комнатные	Всего	23	945	42 599 889	1 290 000	3 130 000	32	70	45 061	27 917	65 278
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Комфорт	14	561	26 731 000	1 660 000	2 400 000	32	48	47 649	34 583	65 278
Советский	1-комнатные	Эконом	9	384	15 868 889	1 290 000	3 130 000	33	70	41 283	27 917	48 246
Советский	2-комнатные	Всего	13	778	33 790 476	1 839 000	3 120 000	48	70	43 432	34 839	48 895
Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Комфорт	7	433	18 846 333	2 160 000	3 120 000	54	68	43 525	34 839	48 895
Советский	2-комнатные	Эконом	6	345	14 944 143	1 839 000	2 650 000	48	70	43 316	36 857	47 036
Советский	3-комнатные	Всего	9	712	30 004 768	2 539 833	4 100 000	70	100	42 169	34 115	45 714
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Комфорт	6	502	20 579 383	2 539 833	4 100 000	74	100	41 033	34 115	45 107
Советский	3-комнатные	Эконом	3	210	9 425 385	3 095 385	3 200 000	70	70	44 883	44 220	45 714
Советский	Многокомнатные	Всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	Всего	Всего	88	7 795	350 572 752	1 280 000	10 600 000	30	177	44 976	24 878	86 667
Центральный	Всего	Элита	11	1 279	79 579 833	5 191 000	10 600 000	71	177	62 236	52 344	86 667
Центральный	Всего	Бизнес	32	3 293	153 424 894	1 450 000	6 030 000	30	126	46 587	39 623	58 462
Центральный	Всего	Комфорт	7	625	29 085 000	2 950 000	5 110 000	45	112	46 536	39 954	65 556
Центральный	Всего	Эконом	38	2 598	88 483 025	1 280 000	5 156 000	36	138	34 061	24 878	47 222
Центральный	1-комнатные	Всего	14	589	24 512 778	1 280 000	2 950 000	30	57	41 630	31 220	65 556
Центральный	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	1-комнатные	Бизнес	3	131	5 950 000	1 450 000	2 400 000	30	53	45 420	39 623	50 000
Центральный	1-комнатные	Комфорт	1	45	2 950 000	2 950 000	2 950 000	45	45	65 556	65 556	65 556
Центральный	1-комнатные	Эконом	10	413	15 612 778	1 280 000	2 600 000	36	57	37 820	31 220	47 222

Центральный	2-комнатные	Всего	25	1 850	81 736 278	1 677 700	7 800 000	56	128	44 175	26 563	86 667
Центральный	2-комнатные	Элита	5	466	30 679 000	5 191 000	7 800 000	71	128	65 835	52 344	86 667
Центральный	2-комнатные	Бизнес	1	65	3 800 000	3 800 000	3 800 000	65	65	58 462	58 462	58 462
Центральный	2-комнатные	Комфорт	2	147	7 470 000	3 650 000	3 820 000	72	75	50 816	50 694	50 933
Центральный	2-комнатные	Эконом	17	1 172	39 787 278	1 677 700	3 920 000	56	99	33 940	26 563	46 875
Центральный	3-комнатные	Всего	45	4 768	209 952 863	2 040 000	7 100 000	65	138	44 034	24 878	62 832
Центральный	3-комнатные	Элита	3	350	20 300 000	6 500 000	7 100 000	113	119	58 000	55 085	62 832
Центральный	3-комнатные	Бизнес	27	2 972	137 904 894	4 150 000	6 030 000	95	126	46 397	42 246	50 250
Центральный	3-комнатные	Комфорт	4	433	18 665 000	4 315 000	5 110 000	102	112	43 106	39 954	47 059
Центральный	3-комнатные	Эконом	11	1 013	33 082 969	2 040 000	5 156 000	65	138	32 669	24 878	38 923
Центральный	Многокомнатные	Всего	4	588	34 370 833	5 770 000	10 600 000	125	177	58 487	46 160	65 717
Центральный	Многокомнатные	Элита	3	463	28 600 833	7 913 333	10 600 000	132	177	61 817	59 872	65 717
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	1	125	5 770 000	5 770 000	5 770 000	125	125	46 160	46 160	46 160
Центральный	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Вторичный рынок												
г.Омск	Всего	Всего	14 702	840 589	39 507 579 530	713 333	35 800 000	18	475	47 000	19 231	157 709
г.Омск	Всего	Элита	20	3 404	321 624 202	8 200 000	35 800 000	82	306	94 479	53 571	157 709
г.Омск	Всего	Бизнес	226	26 049	1 664 828 947	2 411 000	20 000 000	37	292	63 911	27 778	142 857
г.Омск	Всего	Комфорт	2 537	153 228	7 293 320 066	1 050 000	16 000 000	21	297	47 598	27 609	109 259
г.Омск	Всего	Эконом	4 714	233 980	10 581 362 362	731 000	13 966 667	18	222	45 223	24 167	87 292
г.Омск	1-комнатные	Всего	4 029	141 113	6 925 433 635	713 333	7 260 000	18	120	49 077	27 500	86 667
г.Омск	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	8	463	27 445 167	2 411 000	7 260 000	37	120	59 338	45 833	82 973
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	712	27 374	1 369 679 946	1 050 000	6 400 000	21	110	50 035	32 895	77 273
г.Омск	1-комнатные	Эконом	1 280	42 447	2 072 788 569	731 000	3 500 000	18	82	48 833	31 739	86 667
г.Омск	2-комнатные	Всего	5 047	258 378	12 011 761 859	910 000	10 550 000	25	160	46 489	25 114	120 732
г.Омск	2-комнатные	Элита	1	82	9 900 000	9 900 000	9 900 000	82	82	120 732	120 732	120 732
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	53	4 438	279 164 832	3 000 000	10 550 000	52	153	62 899	34 630	97 778
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	720	40 751	1 969 346 451	1 539 333	6 033 333	28	134	48 327	30 405	86 190
г.Омск	2-комнатные	Эконом	1 882	89 770	4 061 182 153	950 000	9 112 500	29	105	45 240	26 667	86 786
г.Омск	3-комнатные	Всего	4 673	336 289	15 746 276 783	1 194 000	27 500 000	37	340	46 824	21 686	142 857
г.Омск	3-комнатные	Элита	11	1 612	144 496 929	8 200 000	19 950 000	115	204	89 638	63 077	142 609
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	121	14 287	913 537 948	3 296 000	20 000 000	60	205	63 943	27 778	142 857
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	939	69 012	3 205 075 669	1 900 000	11 400 000	45	185	46 443	29 499	89 655
г.Омск	3-комнатные	Эконом	1 349	86 080	3 772 723 471	1 400 000	8 500 000	40	159	43 828	26 727	85 128

г.Омск	Многокомнатные	Всего	953	104 809	4 824 107 253	1 100 000	35 800 000	24	475	46 028	19 231	157 709
г.Омск	Многокомнатные	Элита	8	1 710	167 227 273	9 950 000	35 800 000	128	306	97 783	53 571	157 709
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	44	6 862	444 681 000	5 000 000	20 000 000	90	292	64 806	38 462	142 857
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	166	16 091	749 218 000	2 195 000	16 000 000	59	297	46 562	27 609	109 259
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	203	15 683	674 668 169	1 450 000	13 966 667	58	222	43 019	24 167	87 292
Кировский	Всего	Всего	3 328	189 986	8 829 502 386	850 000	14 625 000	18	297	46 474	25 000	80 000
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Всего	Бизнес	14	1 226	76 555 833	2 662 500	7 700 000	44	162	62 431	27 778	80 000
Кировский	Всего	Комфорт	835	50 629	2 419 305 100	1 200 000	10 350 000	24	297	47 785	27 609	77 273
Кировский	Всего	Эконом	900	48 019	2 161 123 568	850 000	8 400 000	18	160	45 005	28 889	68 056
Кировский	1-комнатные	Всего	930	34 845	1 744 113 858	850 000	6 400 000	18	110	50 053	32 895	77 273
Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	1	44	2 662 500	2 662 500	2 662 500	44	44	60 169	60 169	60 169
Кировский	1-комнатные	Комфорт	221	8 925	455 406 894	1 200 000	6 400 000	24	110	51 023	32 895	77 273
Кировский	1-комнатные	Эконом	234	8 431	408 503 176	850 000	3 500 000	18	69	48 450	35 878	61 474
Кировский	2-комнатные	Всего	1 056	56 892	2 669 259 076	985 000	6 800 000	25	104	46 918	26 645	80 000
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	9	709	47 193 333	3 873 333	6 800 000	61	103	66 563	49 029	80 000
Кировский	2-комнатные	Комфорт	240	13 732	661 751 218	1 660 000	5 275 000	40	99	48 190	32 456	73 276
Кировский	2-комнатные	Эконом	306	15 797	712 815 597	1 093 333	5 180 000	30	103	45 124	28 889	66 383
Кировский	3-комнатные	Всего	1 155	81 336	3 694 893 084	1 350 000	8 100 000	40	162	45 428	27 778	75 258
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	4	473	26 700 000	4 500 000	7 700 000	97	162	56 448	27 778	75 258
Кировский	3-комнатные	Комфорт	329	23 761	1 116 513 321	2 185 000	7 400 000	50	156	46 990	32 143	72 706
Кировский	3-комнатные	Эконом	309	20 112	879 429 384	1 690 000	8 016 667	42	143	43 726	31 667	68 056
Кировский	Многокомнатные	Всего	187	16 913	721 236 368	1 700 000	14 625 000	50	297	42 643	25 000	66 721
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	45	4 211	185 633 667	2 550 000	10 350 000	62	297	44 085	27 609	62 346
Кировский	Многокомнатные	Эконом	51	3 679	160 375 411	2 100 000	8 400 000	58	160	43 594	29 896	66 721
Ленинский	Всего	Всего	2 089	111 229	4 939 906 202	839 000	15 000 000	18	330	44 412	21 686	78 750
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	11	985	54 074 334	2 411 000	7 406 667	50	155	54 883	45 833	74 194
Ленинский	Всего	Комфорт	272	16 169	724 275 686	1 285 625	13 500 000	29	270	44 793	28 992	70 313
Ленинский	Всего	Эконом	708	35 058	1 578 173 255	1 190 000	7 300 000	19	222	45 016	29 839	76 316
Ленинский	1-комнатные	Всего	538	18 518	881 610 145	839 000	3 450 000	18	82	47 609	33 271	76 316

Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	4	217	11 132 667	2 411 000	3 246 667	50	60	51 239	45 833	64 075
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	71	2 659	124 159 854	1 285 625	2 440 000	29	53	46 688	33 947	59 091
Ленинский	1-комнатные	Эконом	170	5 647	278 282 028	1 190 000	3 120 000	19	82	49 283	35 616	76 316
Ленинский	2-комнатные	Всего	804	39 178	1 760 054 860	910 000	6 250 000	25	100	44 924	29 020	74 194
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	2	162	10 850 000	4 600 000	6 250 000	62	100	66 975	62 500	74 194
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	83	4 516	211 787 766	1 539 333	4 650 000	41	74	46 902	34 394	70 313
Ленинский	2-комнатные	Эконом	315	14 731	669 128 711	1 308 333	4 033 000	31	83	45 423	31 395	68 333
Ленинский	3-комнатные	Всего	631	42 166	1 821 621 864	1 360 000	7 428 333	38	159	43 202	21 686	73 907
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	5	606	32 091 667	5 150 000	7 406 667	98	155	52 957	47 785	63 462
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	98	6 878	294 788 066	2 115 000	5 370 000	50	128	42 857	30 672	68 831
Ленинский	3-комнатные	Эконом	194	12 321	536 166 850	1 770 000	7 300 000	42	159	43 516	29 839	68 571
Ленинский	Многокомнатные	Всего	116	11 368	476 619 333	1 100 000	15 000 000	24	330	41 928	28 125	78 750
Ленинский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	20	2 116	93 540 000	2 195 000	13 500 000	65	270	44 206	28 992	67 164
Ленинский	Многокомнатные	Эконом	29	2 359	94 595 666	2 070 000	7 200 000	59	222	40 100	31 977	58 689
Октябрьский	Всего	Всего	1 978	102 372	4 451 594 008	900 000	9 900 000	18	242	43 485	24 167	83 838
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	15	1 786	107 077 000	4 260 000	9 650 000	76	174	59 954	44 842	83 838
Октябрьский	Всего	Комфорт	308	19 028	874 014 608	1 280 000	7 500 000	26	153	45 934	29 499	71 429
Октябрьский	Всего	Эконом	676	31 138	1 326 310 094	950 000	6 800 000	22	120	42 595	24 167	66 977
Октябрьский	1-комнатные	Всего	590	19 805	938 766 056	900 000	3 200 000	18	57	47 401	30 645	71 111
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	81	3 050	154 373 098	1 280 000	3 200 000	26	55	50 622	36 837	71 111
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	216	6 972	329 734 797	950 000	2 938 947	22	53	47 293	31 739	66 977
Октябрьский	2-комнатные	Всего	743	36 915	1 584 012 294	1 100 000	5 200 000	33	99	42 910	25 114	67 105
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	3	247	14 390 000	4 300 000	5 100 000	76	95	58 259	52 526	67 105
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	83	4 895	233 280 279	1 848 333	4 935 000	43	86	47 655	36 714	65 556
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	285	13 115	548 421 976	1 200 000	4 094 000	33	81	41 817	26 667	57 632
Октябрьский	3-комнатные	Всего	547	36 935	1 568 746 282	1 400 000	9 650 000	37	142	42 474	26 727	83 838
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	7	744	50 137 000	4 260 000	9 650 000	95	135	67 388	44 842	83 838
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	122	9 066	401 489 731	1 980 000	6 980 000	50	140	44 286	29 499	71 429
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	154	9 458	385 194 821	1 400 000	6 800 000	43	120	40 727	26 727	61 364
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	98	8 717	360 069 376	1 450 000	9 900 000	59	242	41 304	24 167	59 223
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	5	795	42 550 000	6 500 000	9 350 000	121	174	53 522	50 000	56 604
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	22	2 017	84 871 500	2 700 000	7 500 000	70	153	42 078	29 907	50 617
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	21	1 593	62 958 500	1 450 000	4 600 000	59	104	39 527	24 167	58 333
Советский	Всего	Всего	3 174	163 846	7 312 534 726	731 000	13 333 000	18	199	44 631	24 576	88 887
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	24	3 029	189 048 500	5 403 000	13 333 000	97	190	62 414	44 653	88 887
Советский	Всего	Комфорт	376	22 518	1 047 134 220	1 050 000	8 000 000	21	185	46 502	29 071	71 277
Советский	Всего	Эконом	1 364	64 604	2 828 559 922	731 000	5 200 000	19	110	43 783	30 179	65 491
Советский	1-комнатные	Всего	891	29 585	1 433 655 561	731 000	3 171 250	18	73	48 460	33 684	68 919
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Комфорт	105	3 859	190 682 274	1 050 000	2 700 000	21	62	49 406	39 189	68 919
Советский	1-комнатные	Эконом	374	12 037	580 583 302	731 000	2 150 000	19	59	48 235	33 684	64 286
Советский	2-комнатные	Всего	1 097	53 442	2 402 406 212	1 140 000	10 550 000	25	153	44 953	28 983	71 277
Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	2	253	17 350 000	6 800 000	10 550 000	100	153	68 577	68 000	68 954
Советский	2-комнатные	Комфорт	98	5 486	265 828 006	1 607 500	4 870 000	37	134	48 459	30 405	71 277
Советский	2-комнатные	Эконом	545	25 440	1 120 697 804	1 250 000	4 050 000	30	77	44 052	33 000	65 491
Советский	3-комнатные	Всего	985	64 196	2 750 374 024	1 450 000	9 100 000	39	185	42 843	24 576	82 311
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	17	2 034	120 723 000	5 403 000	9 100 000	97	154	59 355	44 653	82 311
Советский	3-комнатные	Комфорт	130	9 330	426 727 774	1 900 000	8 000 000	45	185	45 738	33 545	62 889
Советский	3-комнатные	Эконом	392	23 600	981 461 922	1 640 000	5 200 000	40	110	41 588	30 179	63 838
Советский	Многокомнатные	Всего	201	16 622	726 098 929	1 700 000	13 333 000	38	199	43 682	27 025	88 887
Советский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Бизнес	5	742	50 975 500	6 110 000	13 333 000	122	190	68 700	47 000	88 887
Советский	Многокомнатные	Комфорт	43	3 843	163 896 166	2 725 000	6 200 000	60	140	42 648	29 071	55 000
Советский	Многокомнатные	Эконом	53	3 528	145 816 894	1 990 000	5 050 000	58	107	41 336	32 623	58 721
Центральный	Всего	Всего	4 133	273 156	13 974 042 208	713 333	35 800 000	19	475	51 158	19 231	157 709
Центральный	Всего	Элита	20	3 404	321 624 202	8 200 000	35 800 000	82	306	94 479	53 571	157 709
Центральный	Всего	Бизнес	162	19 023	1 238 073 280	3 000 000	20 000 000	37	292	65 083	32 000	142 857

Центральный	Всего	Комфорт	746	44 883	2 228 590 452	1 250 000	16 000 000	24	230	49 653	31 373	109 259
Центральный	Всего	Эконом	1 066	55 161	2 687 195 523	950 000	13 966 667	19	193	48 715	27 442	87 292
Центральный	1-комнатные	Всего	1 080	38 361	1 927 288 015	713 333	7 260 000	19	120	50 241	27 500	86 667
Центральный	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	1-комнатные	Бизнес	3	201	13 650 000	3 070 000	7 260 000	37	120	67 910	60 500	82 973
Центральный	1-комнатные	Комфорт	234	8 881	445 057 826	1 250 000	3 180 000	24	64	50 115	39 706	68 182
Центральный	1-комнатные	Эконом	286	9 360	475 685 266	988 850	3 350 000	19	56	50 821	33 125	86 667
Центральный	2-комнатные	Всего	1 347	71 950	3 596 029 417	950 000	10 550 000	28	160	49 979	29 070	120 732
Центральный	2-комнатные	Элита	1	82	9 900 000	9 900 000	9 900 000	82	82	120 732	120 732	120 732
Центральный	2-комнатные	Бизнес	37	3 067	189 381 499	3 000 000	8 800 000	52	115	61 741	34 630	97 778
Центральный	2-комнатные	Комфорт	216	12 122	596 699 182	1 600 000	6 033 333	28	87	49 223	33 115	86 190
Центральный	2-комнатные	Эконом	431	20 687	1 010 118 065	950 000	9 112 500	29	105	48 829	29 787	86 786
Центральный	3-комнатные	Всего	1 355	111 657	5 910 641 529	1 194 000	27 500 000	37	340	52 936	22 375	142 857
Центральный	3-комнатные	Элита	11	1 612	144 496 929	8 200 000	19 950 000	115	204	89 638	63 077	142 609
Центральный	3-комнатные	Бизнес	88	10 430	683 886 281	3 296 000	20 000 000	60	205	65 570	32 000	142 857
Центральный	3-комнатные	Комфорт	260	19 976	965 556 777	2 133 333	11 400 000	50	174	48 335	31 373	89 655
Центральный	3-комнатные	Эконом	300	20 590	990 470 494	1 580 000	8 500 000	40	146	48 106	27 667	85 128
Центральный	Многокомнатные	Всего	351	51 188	2 540 083 247	1 500 000	35 800 000	38	475	49 623	19 231	157 709
Центральный	Многокомнатные	Элита	8	1 710	167 227 273	9 950 000	35 800 000	128	306	97 783	53 571	157 709
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	34	5 325	351 155 500	5 000 000	20 000 000	90	292	65 948	38 462	142 857
Центральный	Многокомнатные	Комфорт	36	3 904	221 276 667	2 750 000	16 000 000	59	230	56 679	35 976	109 259
Центральный	Многокомнатные	Эконом	49	4 525	210 921 698	1 920 000	13 966 667	58	193	46 613	27 442	87 292

С использованием материалов интернет-сайтов:
[http://www.omskrealt.com](http://www.omskrealt.com;);
[http://www.omskstat.ru](http://www.omskstat.ru;);
[http://www.gorod55.ru](http://www.gorod55.ru;);

Коллектив соавторов:

Максим Репин, САКРН РГР
 Анна Зыкова, САКРН РГР

ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Межотраслевой экспертный совет рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей рынка. Одно из направлений расчёта показателей ведётся путем обработки статистической информации оферт и сделок на рынке недвижимости, другое же направление основывается на методе когнитивных экспертных исследований в среде профессиональных участников рынка недвижимости.

В ходе анализа базы оферт, на основе которой строится представленная в аналитическом отчете информация, произведен расчет ряда корректировок, а в частности корректировки на материал стен. Расчетным путем установлено, что различие между стоимостью квартир в кирпичных и панельных домах в среднем составляет 8%.

Таблица 8. Значения поправки на материал стен

Материал стен	Кирпич	Панель
Кирпич	1,00	0,92
Панель	1,08	1,00

Кроме корректировки на материал стен расчетным путем установлена корректировка на этаж расположения квартиры. Для сравнения приняты первый, средний и последний (крайний) этажи.

Таблица 9. Значения поправки на этаж расположения помещения

Этаж расположения квартиры	первый	средний	последний
первый	1,00	1,07	1,01
средний	0,93	1,00	0,94
последний	0,99	1,06	1,00

Помимо параметров, которые возможно установить расчетным путем, обработав огромные массивы информации, существуют и ряд параметров, оказывающих существенное влияние на стоимость объекта, которые возможно установить только путем сбора информации у специалистов рынка (проведением анкетирования субъектов рынка). Кроме того по некоторым корректировкам можно сравнить данные, полученные расчетным путем и экспертным.

В ходе экспертно-аналитического исследования, проведенного в течении января-сентября 2013 года был произведен опрос профессиональных участников рынка, получено более 70 анкет с ответами на поставленные вопросы.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Уторговывание.

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в процессе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя. Потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки

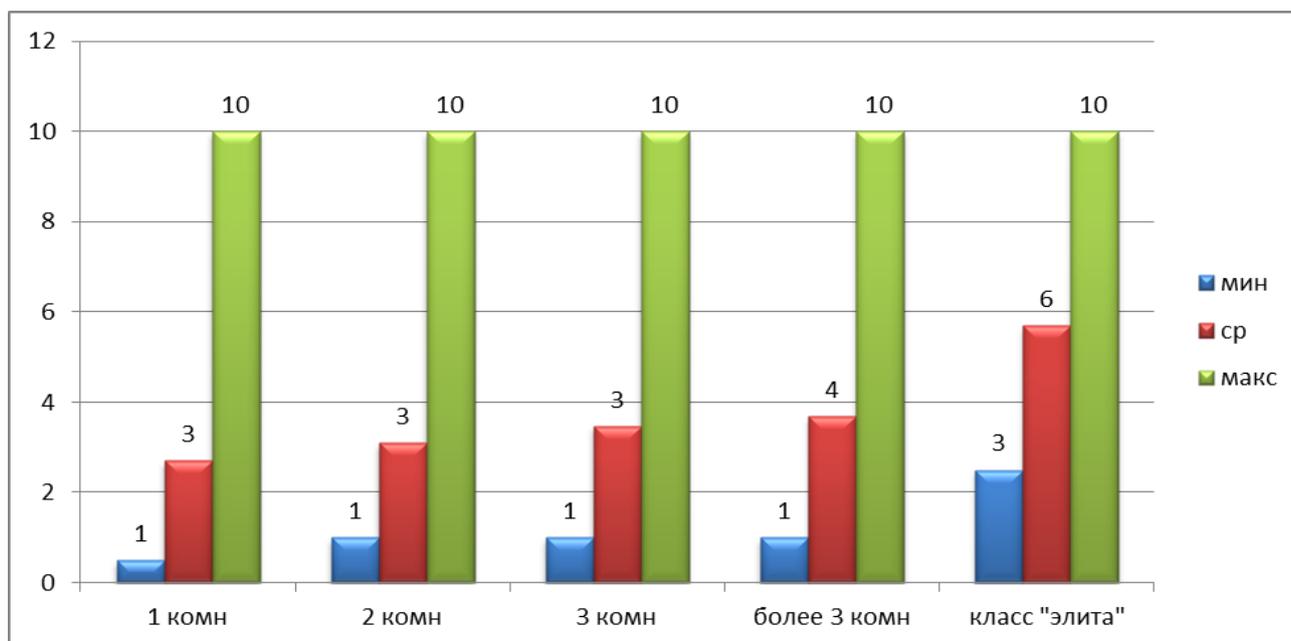


Диаграмма 9.
Диапазон значений поправки на уторговывание на рынке квартир в многоквартирных жилых домах

Таблица 10. Значения поправки на уторговывание

Наименование объекта	Среднее значение, %	Диапазон значений, %
1 комн	3	0,5-10
2 комн	3	1-10
3 комн	3	1-10
более 3 комн	4	1-10
класс "элита"	6	2,5-10

2. Период экспозиции

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления его в продаже до момента его продажи и исчезновения с продажи. Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Если Ваша квартира будет продана слишком быстро – есть вероятность, что вы существенно занизили ее стоимость, а если наоборот довольно долго не продается, кроме прочих причин может быть и завышенная цена предложения о продаже

объекта. Также, если Вы хотите существенно снизить период экспозиции, т.е. срочно продать Ваш объект, необходимо задуматься о снижении его стоимости. Значение диапазона скидки на тип сделки «срочная продажа», представлен в следующем пункте данного раздела.

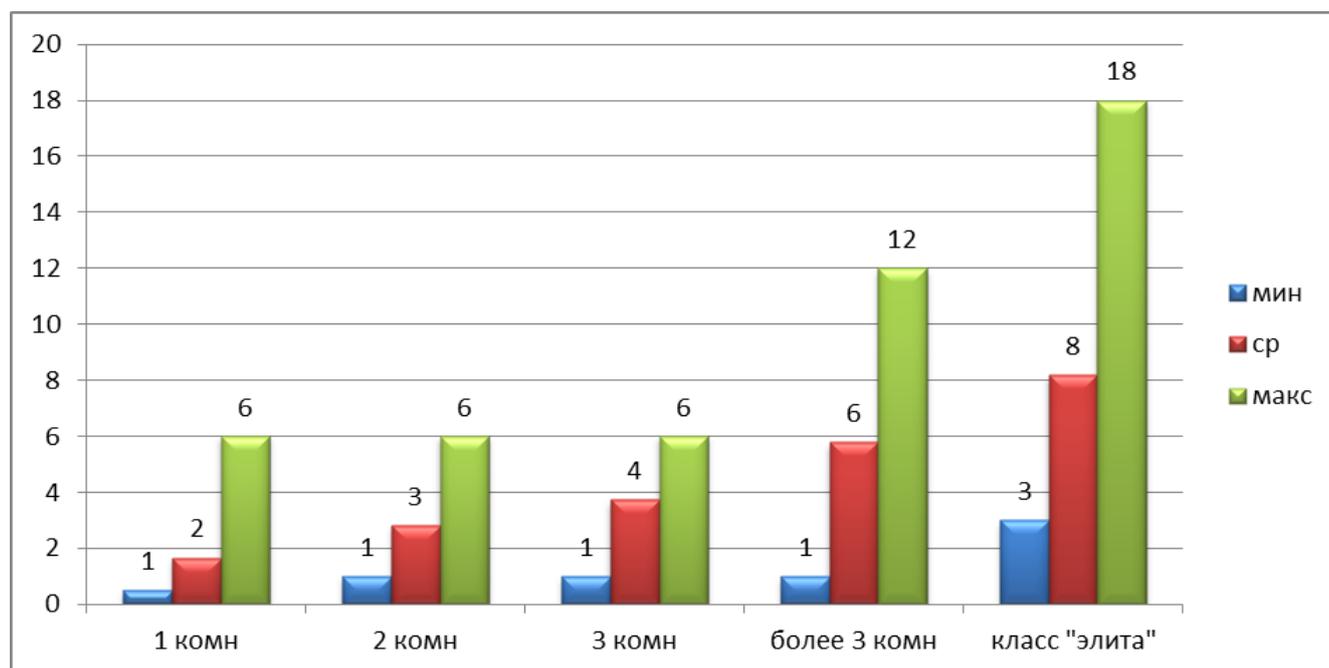


Диаграмма 10.
Диапазон значений периода экспозиции на рынке кварт ир в многоквартирных жилых домах

Таблица 11.
Значения среднестатистического периода экспозиции

Наименование объекта	Среднее значение, %	Диапазон значений, %
1 комн	2	0,5-6
2 комн	3	1-6
3 комн	4	1-6
более 3 комн	6	1-12
класс "элита"	8	3-18

3. Тип сделки

Альтернативная сделка – сделка, при которой взамен продаваемого жилья нужно купить другое. Вследствие альтернативной сделки образуется зачастую довольно длинная цепочка из продавцов и покупателей.

Срочная сделка предполагает особые условия рынка, при которых для того, чтобы квартиры была продана быстрее, чем в среднем по рынку, стоимость, как правило, снижается.

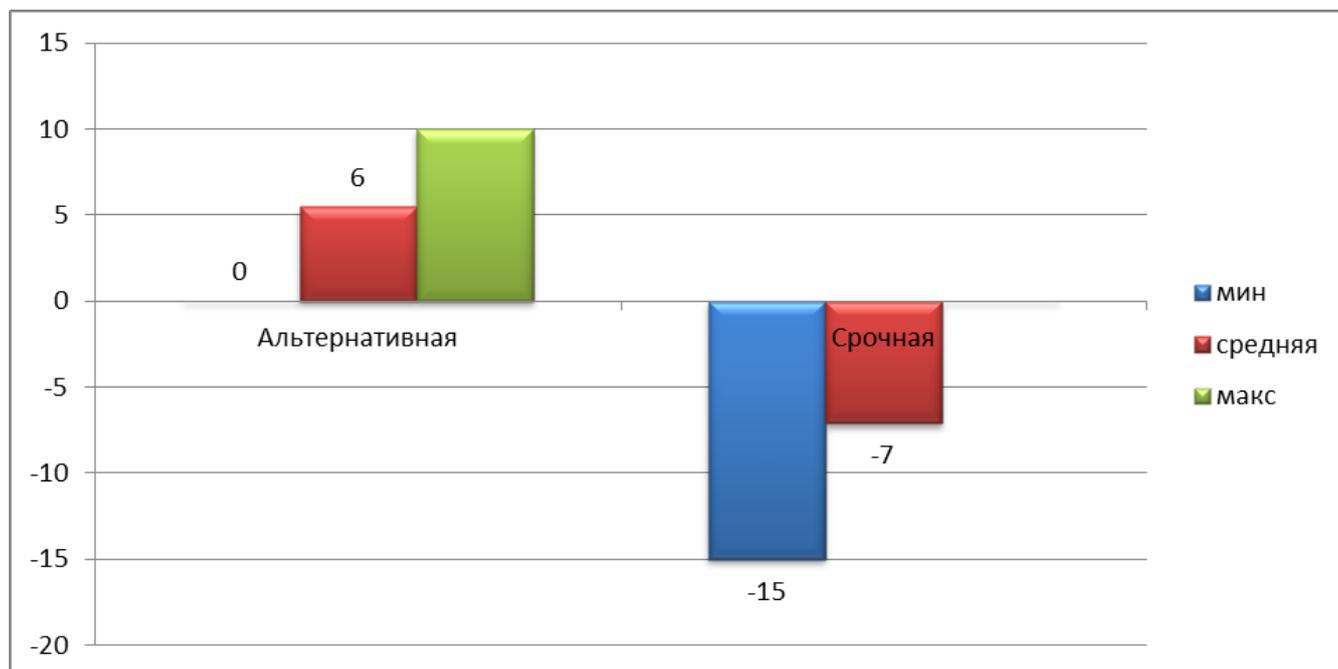


Диаграмма 11.

Диапазон значений скидки на тип продажи на рынке кварт ир в многокварт ирных жилых домах

Таблица 12.

Значения скидки на тип продажи объект а

Тип сделки	Среднее значение, %	Диапазон значений, %
Альтернативная в сравнении с чистой продажей	6	0- 10
Срочная в сравнении с чистой продажей	-7	-15 - 0

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

Подраздел исследования, затрагивающий грядущие тенденции на рынке недвижимости, является одним из немаловажных аспектов дальнейшего развития рынка недвижимости. Исходя из своих ожиданий, профессиональные участники рынка склонны корректировать стоимость предлагаемых объектов, либо принимать решение о дальнейшем участии объекта в рыночном обороте.

При этом прогнозы большинство экспертов готовы давать на полгода.

1. Рост цен на объекты недвижимости.

Опрос мнения экспертов показал, что большинство сходятся во мнении – рынок жилой недвижимости будет расти, причем как в части продаже, так и в части аренды.

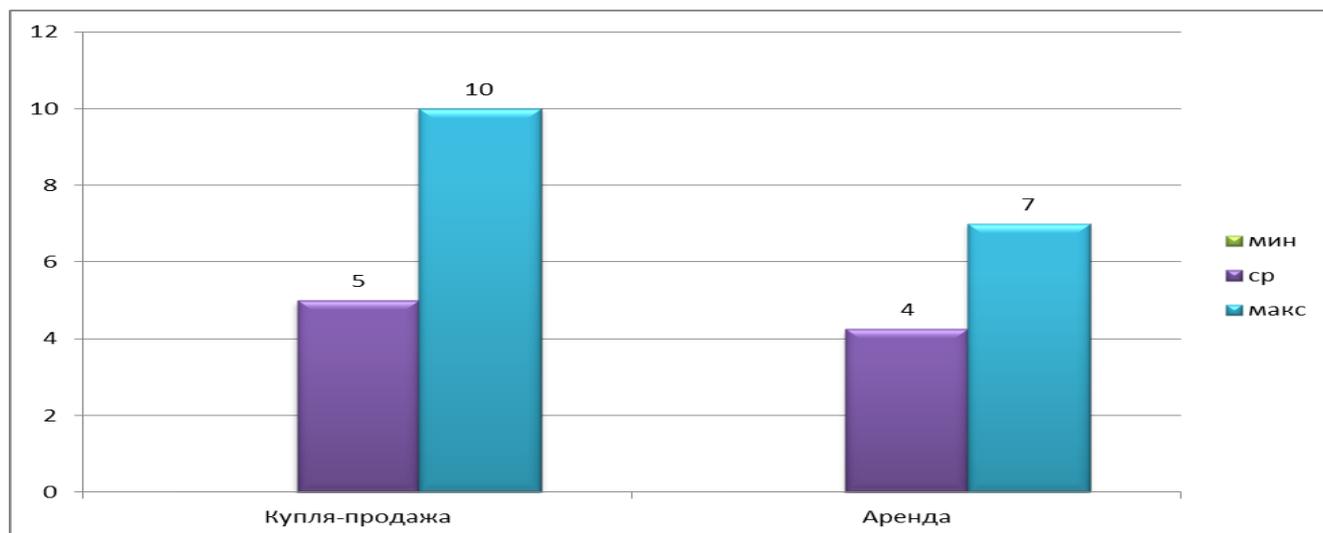


Диаграмма 12.
Диапазон предполагаемого роста а цен на рынке жилой недвижимости и

Таблица 13.
Значение роста а цен по мнению эксперта ов.

Ожидаемый рост цен	Среднее значение, %	Диапазон значений, %
Купля-продажа	5	0-10
Аренда	4	0-7

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

1. Вид из окон

Вид из окна – это один из показателей, формирующих комфортность окружающей среды для проживающих. Если из окна оживленная транспортная магистраль, то при открытых окнах будет сопутствовать шум и пыль, если из окна открывается панорама на реку или лесопарковую-зону, соответственно этот вид будет радовать жильцов

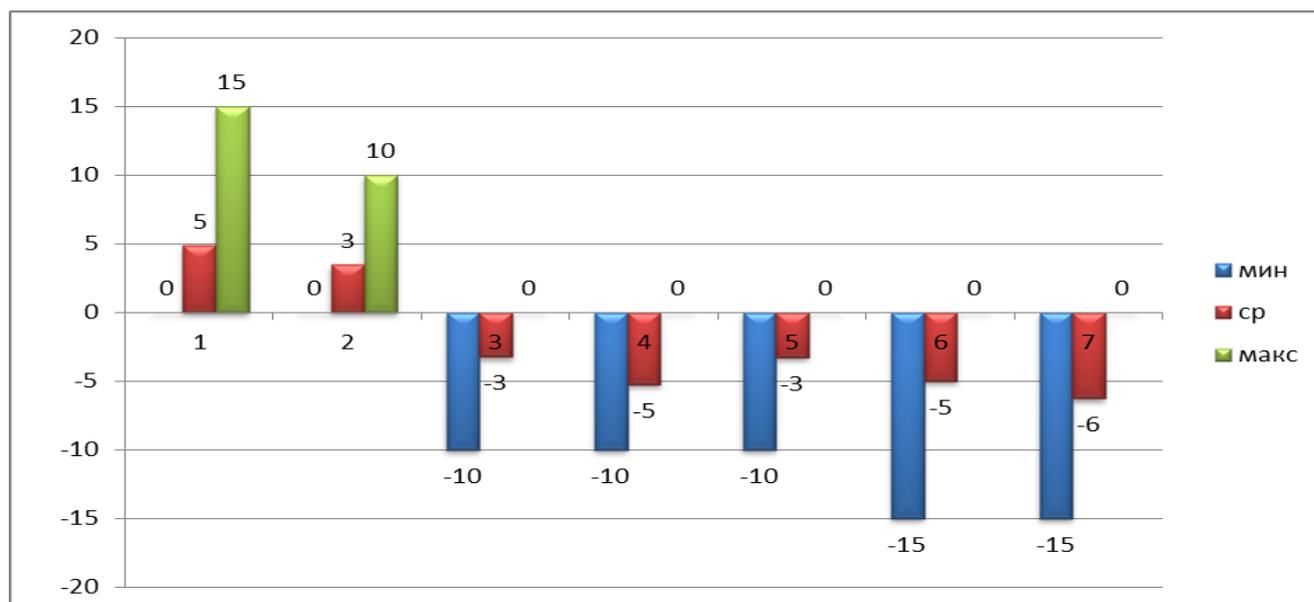


Диаграмма 13.
Диапазон значений поправки на вид из окна.

Таблица 14.
Значение поправки на вид из окон по сравнению с видом из окна во двор

Вид из окон по отношению к виду из окна	Среднее значение, %	Диапазон значений, %
1. Объекты рекреации (река, набережная, парк и т.д.)	5	0-15
2. Панорамный вид	3	0-10
3. Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	-3	(-10)-0
4. Магистралы, шоссе, улицы с активным транспортным потоком	-5	(-10)-0
5. Дороги, проезды, улицы с небольшим транспортным потоком	-3	(-15)-0
6. На зону промышленной застройки	-5	(-15)-0
7. На стену близко стоящего дома, козырек подъезда, трубопроводы, провода и т.д.	-6	(-15)-0

2. Этаж расположения квартиры

Поправка определяет на сколько отличается стоимость квартир на 1 этаже от квартир на среднем и верхнем этажах

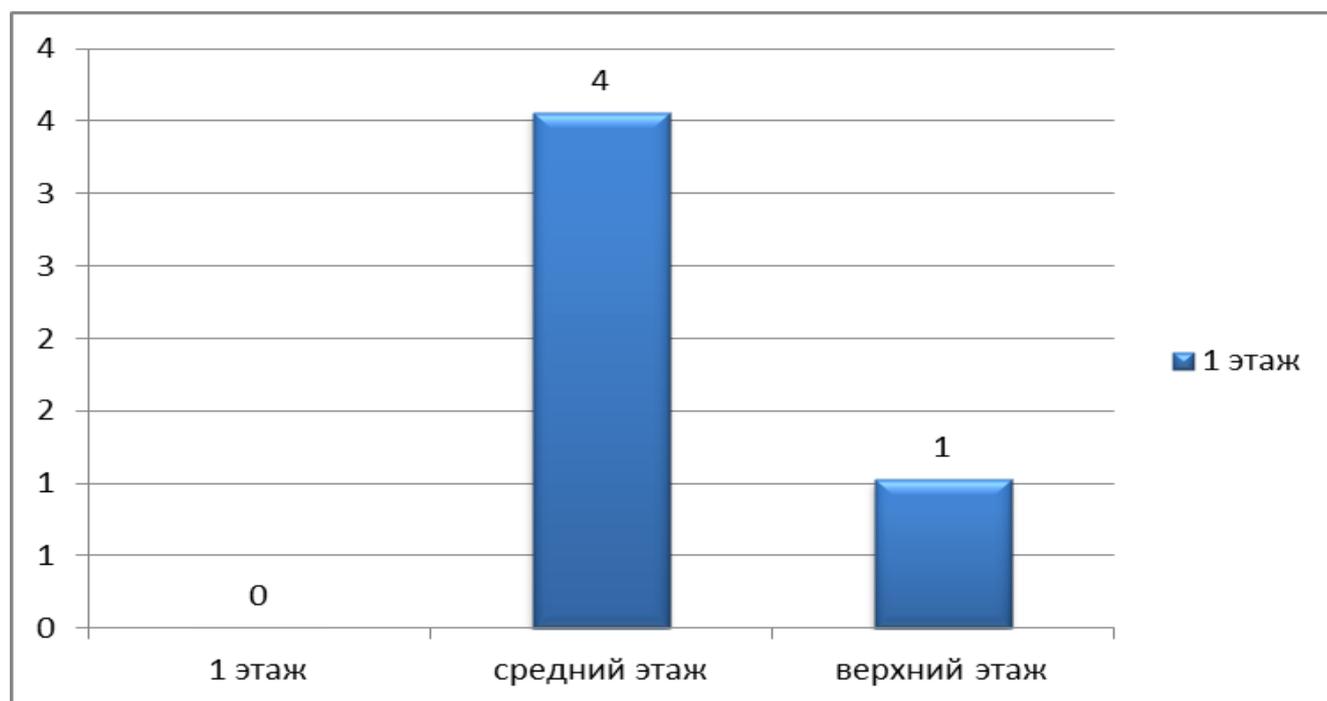


Диаграмма 14.
Поправка на этаж расположения квартиры

Таблица 15.
Поправка на этаж расположения квартиры

Этаж расположения квартиры	1 этаж	средний этаж	верхний этаж
1 этаж	0	4	1

4. Качество внутренней отделки помещений

Объем затрат, произведенных на отделку помещения, качество материалов, отдельных элементов отделки определяют уровень отделки влияет на стоимость квартиры.

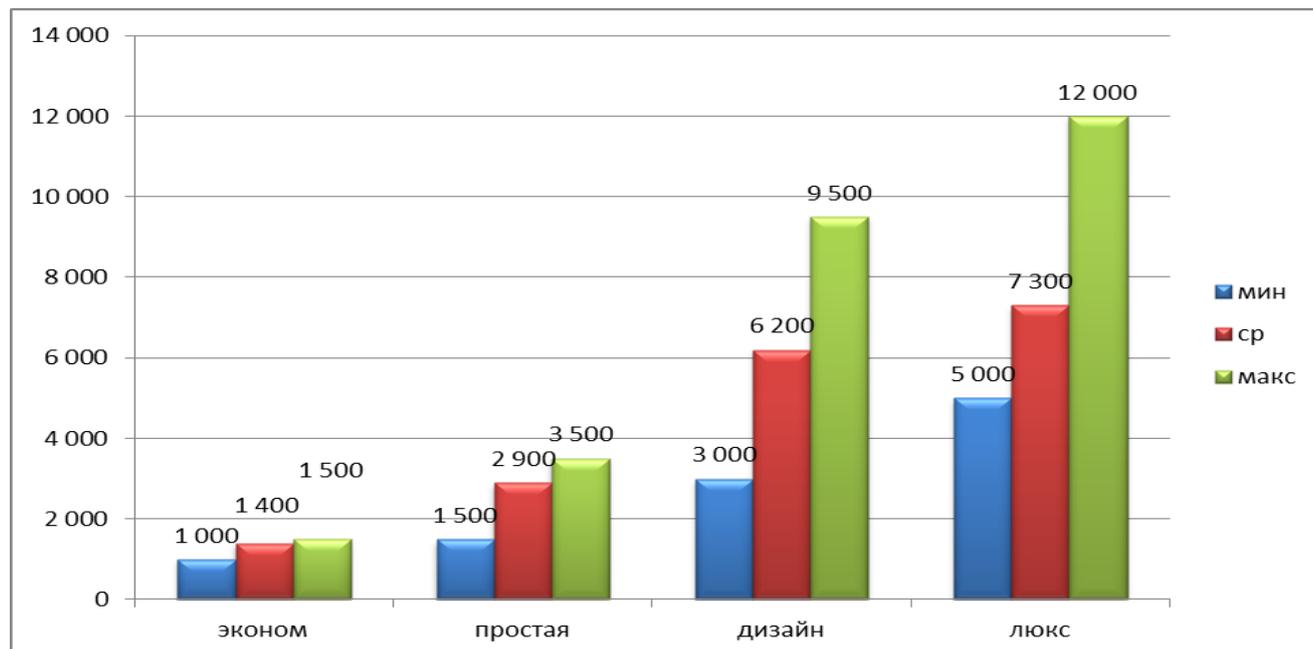


Диаграмма 15.
Диапазон значений затрат на отделку помещений разного класса качества

Таблица 16.

Значение затрат на отделку помещений разного класса качества

Уровень отделки	Среднее значение руб.	Диапазон значений руб.
без отделки	0	0
эконом	1 400	1 000 – 1 500
простая	2 900	1 500 – 3 500
дизайн	6 200	3 000 – 9 500
люкс	7 300	5 000 – 12 000

5. Площадь кухонь объекта оценки

Кухня при вопросе приобретения жилья во много определяет комфорт для будущих жильцов. Разница малогабаритных хрущевских 5-6 метровых кухонь или кухни в 9-10 кв.м. в домах иной типовой серии не может не повлиять на выбор клиента и как следствие на стоимость квартиры.

Поправка рассчитана в сравнении с объектами, имеющими площадь кухни менее 7 м² (т.е. как правило это объекты старого жилого фонда с малогабаритными кухнями, в т.ч. «хрущевки», «малосемейки» и т.д.)

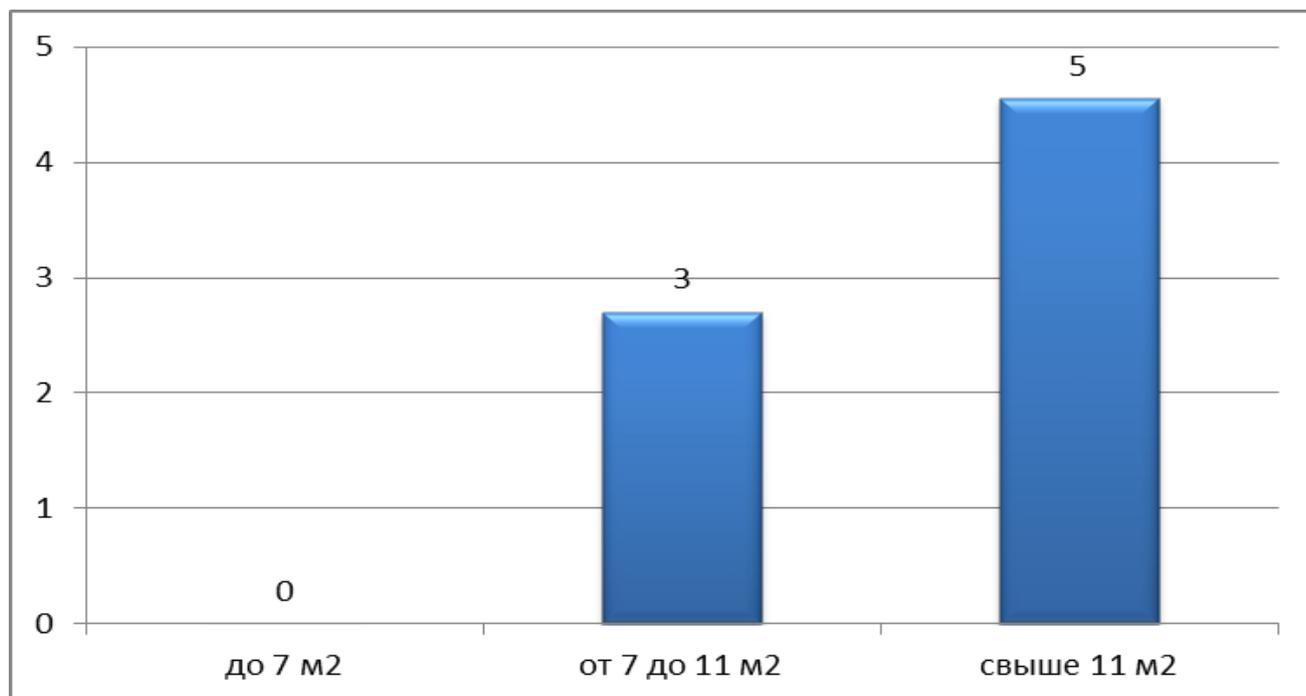


Диаграмма 16.
Поправка на различие в площади кухонь.

Таблица 17.
Поправка на различие в площади

Площадь кухонь	до 7 м ²	от 7 до 11 м ²	свыше 11 м ²
до 7 м ²	0	3	5

Выводы:

В данном исследовании представлены сводные итоговые значения параметров рынка, корректировок, поправок на различные условия объектов или сделок, полученные путем интервьюирования профессиональных участников рынка недвижимости: в т.ч. оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров, управляющих объектами недвижимости. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании составил 8 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования.