

ar@all

продвижение недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Омским Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДИВЕЛОПЕРОВ



Омская торгово-
промышленная палата



РОО
Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ОМСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ
СОЮЗ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



УИ КЛАСТЕР
СИБИРИ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г.ОМСКА

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск
январь 2015 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ГОРОД55 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 (январь 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ 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 2015 года.

Таблица 1.

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

| | Млн. рублей | В % к | |
|-----------------|-------------|---|---------------------|
| | | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| 2015 год | | | |
| январь | 2279,1 | 71,2 | 29,0 |

Жилищное строительство. Организаниями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе 2015 года введено в действие 1047 квартир общей площадью 66,5 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введены в действие 121 квартира общей площадью 14,9 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 май 2014 г.- январь 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за май 2014–январь 2015 гг.

| № п/п | Недвижимость в Омской области | Май 2014 | Июнь 2014 | Июль 2014 | Август 2014 | Сентябрь 2014 | Октябрь 2014 | Ноябрь 2014 | Декабрь 2014 | Январь 2015 |
|-------|--|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| 1 | Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним | 29 636 | 35 139 | 32 989 | 27 892 | 33 802 | 31 112 | 24 374 | 57 743 | 19 139 |
| 2 | Общее кол-во зарег. прав на жилье | 13 228 | 11 929 | 12 119 | 10 819 | 10 840 | 11 865 | 10 504 | 31 635 | 8 107 |
| 3 | Общее кол-во зарег. прав на зем. участки | 10 355 | 10 257 | 10 537 | 9 513 | 9 048 | 10 200 | 8 719 | 18 700 | 5 578 |
| 4 | Общее кол-во записей об ипотеке | 3 557 | 3 637 | 3 516 | 3 402 | 3 202 | 3 227 | 2 366 | 3 634 | 1 541 |

Январь 2015 года по количеству сделок сохранил традиционное сезонное падение, связанное с новогодними праздниками. При этом в январе 2014 года отмечалось 19 424 зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом эксперты сходятся во мнении, что большую часть регистрационных записей произведено по итогам сделок, произошедших в ажиотажный декабрь 2014 г., а в первом месяце 2015 года был ощутим спад активности на рынке.

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, www.ngs55.ru, www.mlsn.ru. Общее количество охваченной информации в декабре составляет 61 807 ofert. Что обусловлено меньшим количеством рабочих недель и снижением количества опубликованных ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 871 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах, что на 904 oferty меньше, чем в декабре 2014 г.. При этом первичный рынок по итогам января 2015 года показал объем в 4 125 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 12 746 шт.

Таблица 3.

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

| Месяц | фев.14 | мар.14 | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 | нояб.14 | дек.14 | январь.15 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|
| Первичный | 3 333 | 3 344 | 3 265 | 3 160 | 3 324 | 3 686 | 3 616 | 3 916 | 4 225 | 4 279 | 4 360 | 4 125 |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Вторичный | 13 269 | 13 978 | 13 598 | 13 308 | 13 240 | 13 075 | 13 136 | 13 978 | 13 979 | 13 496 | 13 121 | 12 746 |
| В т.ч. 1-комн.кв. | 3614 | 3 840 | 3 710 | 3 668 | 3 716 | 3 610 | 3 686 | 3 891 | 3 895 | 3 792 | 3 637 | 3 473 |
| В т.ч. 2-комн.кв. | 4549 | 4 739 | 4 631 | 4 620 | 4 566 | 4 566 | 4 578 | 4 904 | 4 820 | 4 695 | 4 532 | 4 330 |
| Количество агентств в исследовании | 584 | 607 | 575 | 868 | 566 | 548 | 540 | 557 | 541 | 519 | 556 | 422 |

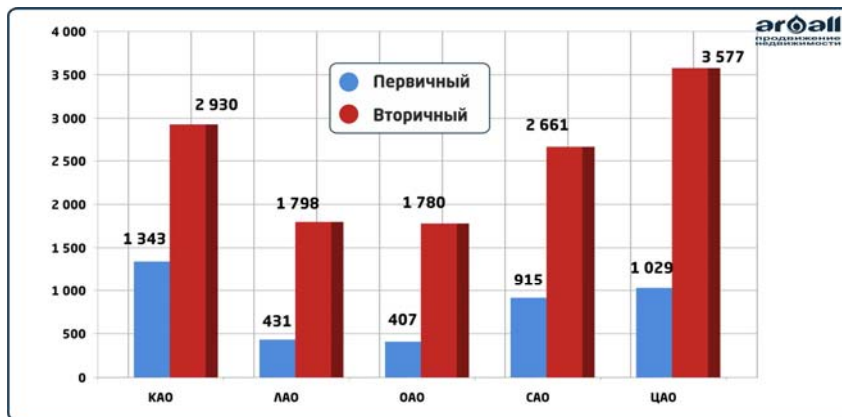


Диаграмма 2.

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

На **Диаграмме 2** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в активно застраиваемой в последние годы левобережной части города Омска - Кировском АО

1 343 шт. (32,6% всего рынка), 24,9% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске,

сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 22,2% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 10,4% и 9,9%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 2 930 шт. (28,1 % рынка). Догоняет его по количеству предложений Кировский округ - 23,0% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 20,9%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском (14,1%) и Октябрьском АО (14,0%) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Всего в январе 2015 года в исследуемых источниках информации представлены объекты 422 агентствами недвижимости. Лидером по количеству представленных ofert стало АН «Недвижимость 55» (5 276 объявлений).

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

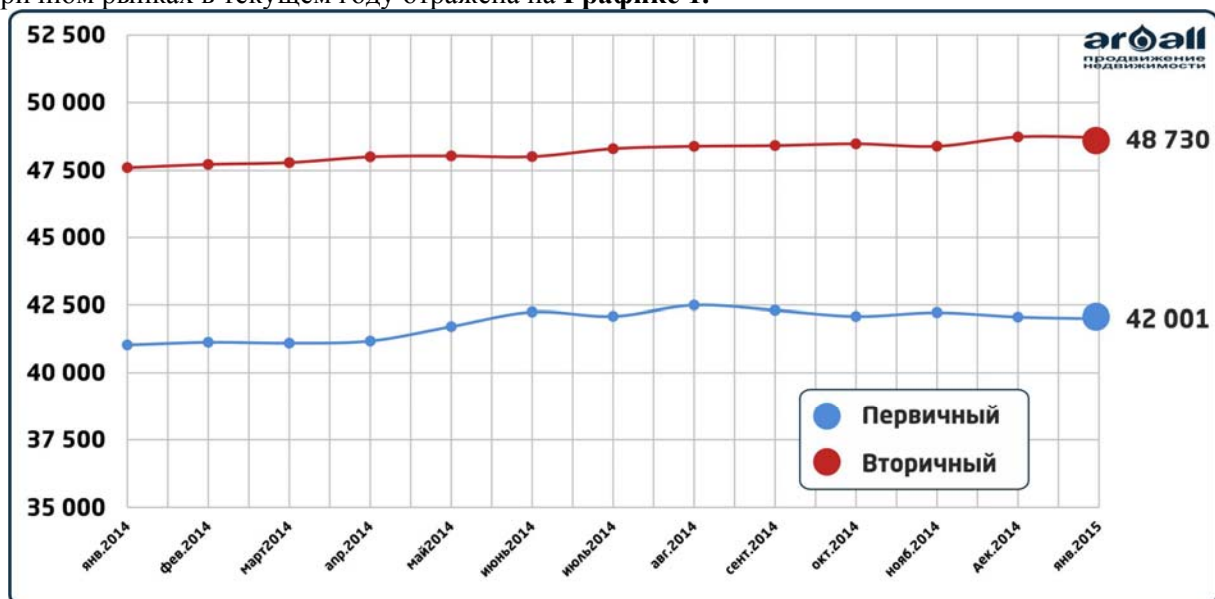


График 1.

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

Таблица 4.

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

| Месяц | фев.14 | мар.14 | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 | нояб.14 | дек.14 | январь.15 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|
| Первичный | 41 133 | 41 105 | 41 182 | 41 712 | 42 246 | 42 090 | 42 494 | 42 311 | 42 087 | 42 224 | 42 067 | 42 001 |
| Вторичный | 47 731 | 47 797 | 48 010 | 48 045 | 48 019 | 48 312 | 48 400 | 48 427 | 48 494 | 48 403 | 48 748 | 48 730 |

На первичном рынке в январе отмечено снижение средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску – минус 66 руб./кв.м. В целом такие показатели не превышают величину погрешности расчетов. На вторичном рынке также отмечено снижение средней цены 1 кв.м.- на 18 руб./кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

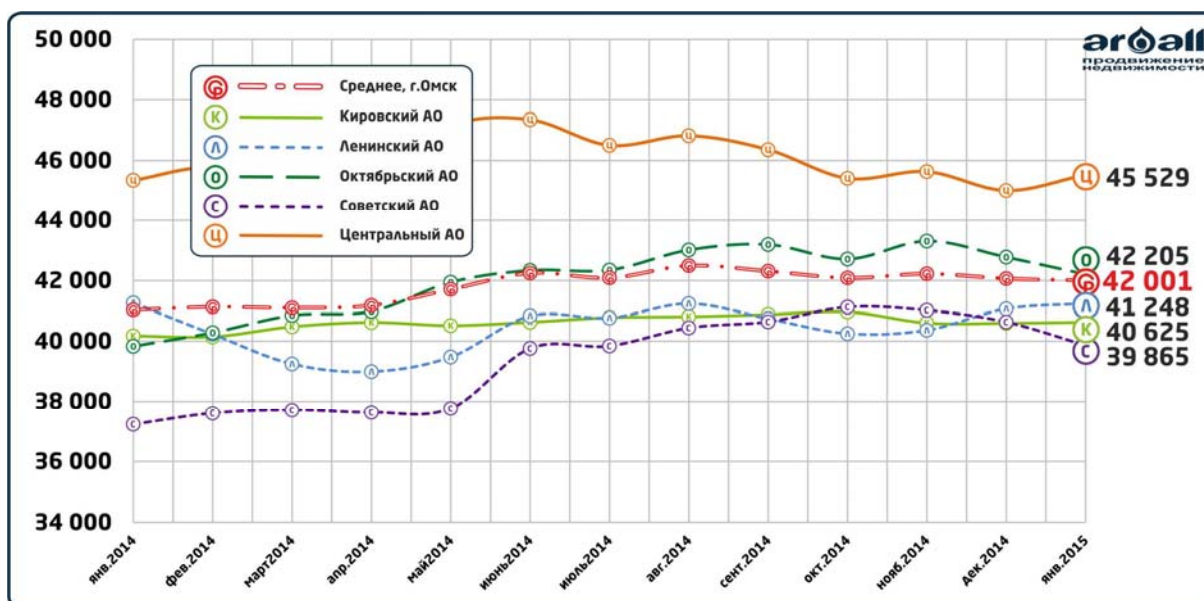


График 3.

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

Таблица 5.

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

| Месяц | фев.14 | мар.14 | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 | нояб.14 | дек.14 | январь.15 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|
| город Омск | 41 133 | 41 105 | 41 182 | 41 712 | 42 246 | 42 090 | 42 494 | 42 311 | 42 087 | 42 224 | 42 067 | 42 001 |
| КАО | 40 145 | 40 479 | 40 619 | 40 515 | 40 626 | 40 777 | 40 807 | 40 878 | 40 965 | 40 600 | 40 593 | 40 625 |
| ЛАО | 40 233 | 39 249 | 38 996 | 39 481 | 40 834 | 40 765 | 41 242 | 40 741 | 40 251 | 40 364 | 41 071 | 41 248 |
| ОАО | 40 283 | 40 851 | 40 984 | 41 945 | 42 336 | 42 347 | 43 012 | 43 192 | 42 711 | 43 307 | 42 775 | 42 205 |
| САО | 37 605 | 37 708 | 37 632 | 37 765 | 39 766 | 39 844 | 40 441 | 40 641 | 41 130 | 41 021 | 40 632 | 39 865 |
| ЦАО | 45 758 | 44 939 | 45 553 | 47 166 | 47 351 | 46 504 | 46 822 | 46 360 | 45 413 | 45 634 | 45 007 | 45 529 |

Самый большой прирост на первичном рынке отмечен в Центральном округе – плюс 522 руб./кв.м. В Ленинском округе – плюс 177 руб./кв., в Кировском округе – плюс 52 руб./кв.м. При этом отрицательный прирост в двух из пяти округов отмечается довольно существенный – минус 570 руб./кв.м. в Октябрьском округе и минус 767 в Советском округе. В среднем по городу изменение цены составило минус 66 руб./кв.м. за январь 2015 г.

Таблица 6.

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

| Округ | Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м | | | Индексы прироста цена | |
|-------------|--|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Начало года | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Текущий месяц - предыдущий месяц, % | Начало 2014 года – текущий месяц, % |
| | Декабрь 2013 | Декабрь 2014 | Январь 2015 | | |
| город Омск | 40 492 | 42 067 | 42 001 | -0,16 | 3,7 |
| Кировский | 40 576 | 40 593 | 40 625 | 0,08 | 0,1 |
| Ленинский | 41 911 | 41 071 | 41 248 | 0,43 | -1,6 |
| Октябрьский | 38 332 | 42 775 | 42 205 | -1,33 | 10,1 |
| Советский | 37 516 | 40 632 | 39 865 | -1,89 | 6,3 |
| Центральный | 44 153 | 45 007 | 45 529 | 1,16 | 3,1 |

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



количества комнат. Наибольшее предпочтение застройщики отдают одно- и двухкомнатным квартирам. Данный товар является наиболее ликвидным и пользуется наибольшим спросом среди покупателей. При этом квартиры меньше площадью в целом за объект стоят дешевле, но их удельный показатель (за 1 кв.м.) в большинстве случаев выше, чем у многокомнатных.

Диаграмма 3.

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

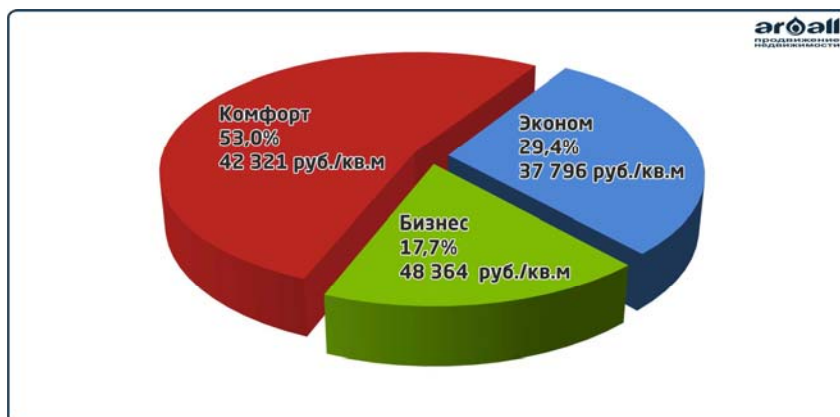


Диаграмма 4.

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

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

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 17,7 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 48 364 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 29,4% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 37 796 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 53,0%, а средняя цена «квадрата» - 42 321 руб./кв. м.

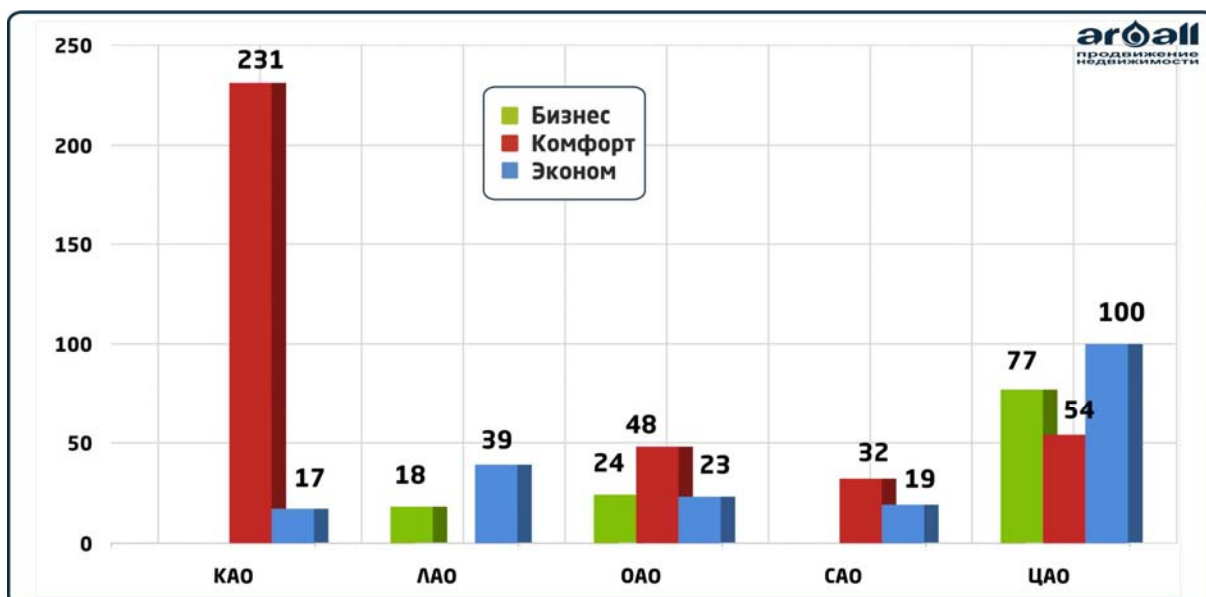


Диаграмма 5.
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), январь 2015 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

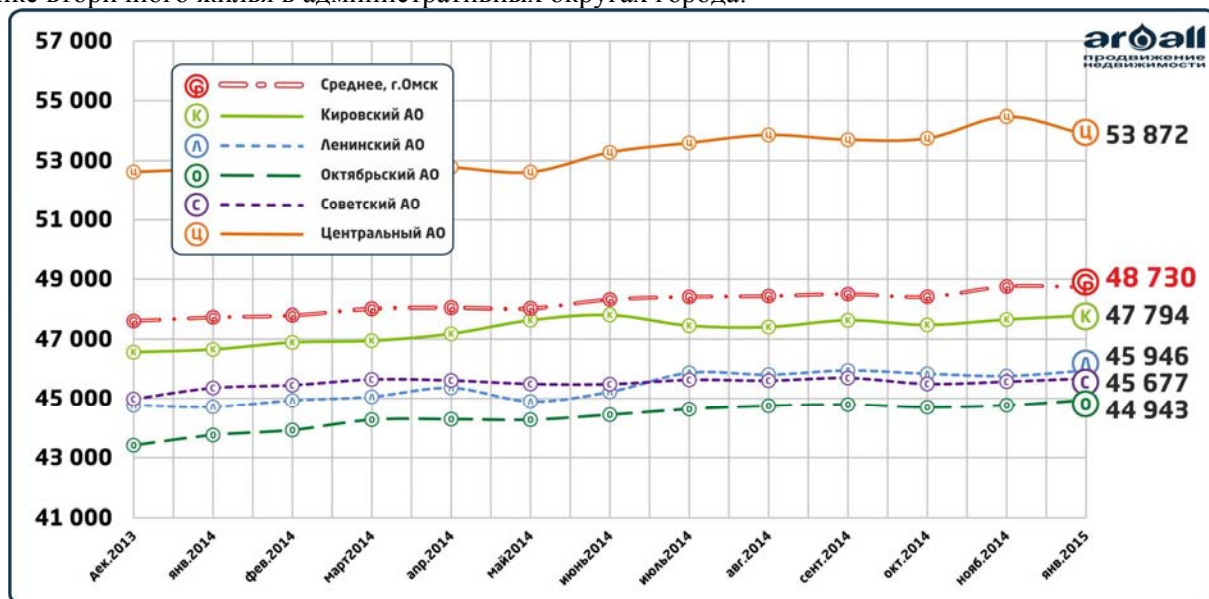


График 4.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 7.

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

| Месяц | фев.14 | мар.14 | апр.14 | май.14 | июн.14 | июл.14 | авг.14 | сен.14 | окт.14 | нояб.14 | дек.14 | январь.15 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|
| город Омск | 47 731 | 47 797 | 48 010 | 48 045 | 48 019 | 48 312 | 48 400 | 48 427 | 48 494 | 48 403 | 48 748 | 48 730 |
| КАО | 46 656 | 46 891 | 46 947 | 47 182 | 47 637 | 47 810 | 47 454 | 47 409 | 47 635 | 47 480 | 47 659 | 47 794 |
| ЛАО | 44 716 | 44 930 | 45 057 | 45 358 | 44 897 | 45 223 | 45 868 | 45 805 | 45 947 | 45 837 | 45 761 | 45 946 |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ОАО | 43 761 | 43 929 | 44 275 | 44 295 | 44 276 | 44 447 | 44 635 | 44 749 | 44 788 | 44 703 | 44 767 | 44 943 |
| СаО | 45 355 | 45 450 | 45 643 | 45 609 | 45 492 | 45 484 | 45 629 | 45 604 | 45 692 | 45 493 | 45 568 | 45 677 |
| ЦАО | 52 720 | 52 704 | 52 870 | 52 778 | 52 620 | 53 281 | 53 600 | 53 866 | 53 707 | 53 753 | 54 480 | 53 872 |

По итогам января снижение цены произошло в одном из пяти округов – в Центральном АО средняя цена упала на 608 рублей, потянув за собой среднегородскую цену. В остальных округах отмечено повышение: в Советском на 109 руб./кв.м., в Кировском – на 135 руб./кв.м, в Октябрьском на 176 руб./кв.м, в Ленинском на 185 руб./кв.м.

Таблица 8.

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

| Округ | Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м | | | Индексы прироста цена | |
|-------------|---|---------------------|---------------|---|---|
| | Начало года | Предыдущий месяц | Текущий месяц | Текущий месяц - предыдущий месяц, % | Начало 2014 года – текущий месяц, % |
| | Декабрь 2013 | Декабрь 2014 | Январь 2015 | | |
| город Омск | 47 336 | 48 748 | 48 730 | 0,0 | 2,9 |
| Кировский | 46 935 | 47 659 | 47 794 | 0,3 | 1,8 |
| Ленинский | 44 732 | 45 761 | 45 946 | 0,4 | 2,7 |
| Октябрьский | 43 771 | 44 767 | 44 943 | 0,4 | 2,7 |
| Советский | 45 072 | 45 568 | 45 677 | 0,2 | 1,3 |
| Центральный | 51 273 | 54 480 | 53 872 | -1,1 | 5,1 |

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

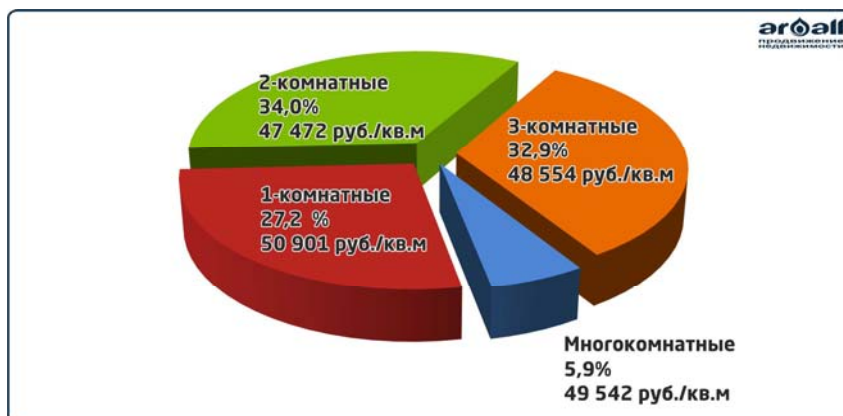


Диаграмма 6.

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

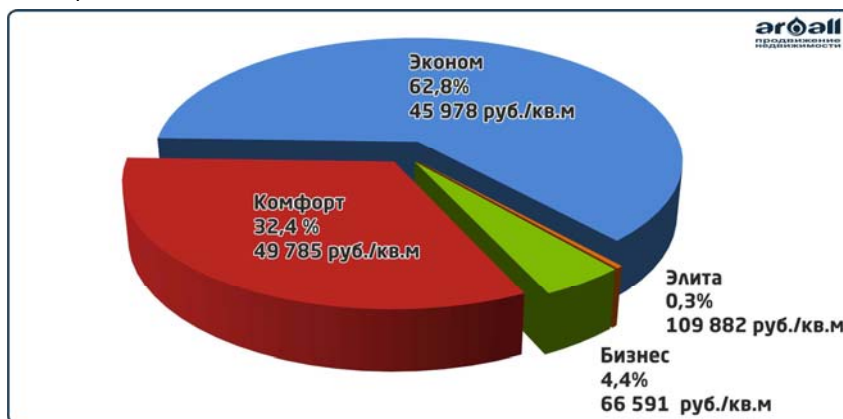


Диаграмма 7.

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

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 – 5,9%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

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 – 109 882 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 4,4% рынка, а цена удельного

показателя (квадратного метра) по итогам января – 66 591 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,4% со средней ценой 49 785 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами морфотипа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 62,8% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску - 45 978 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 подвергавшимся 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».

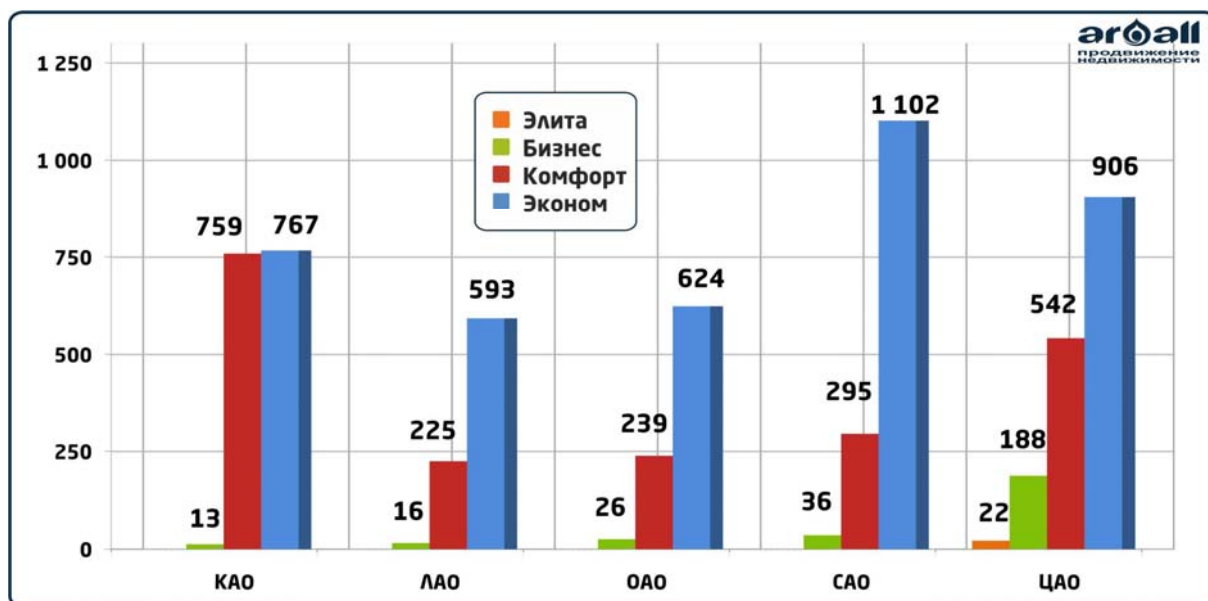


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), январь 2015 г.

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.

Цель ценового зонирования:

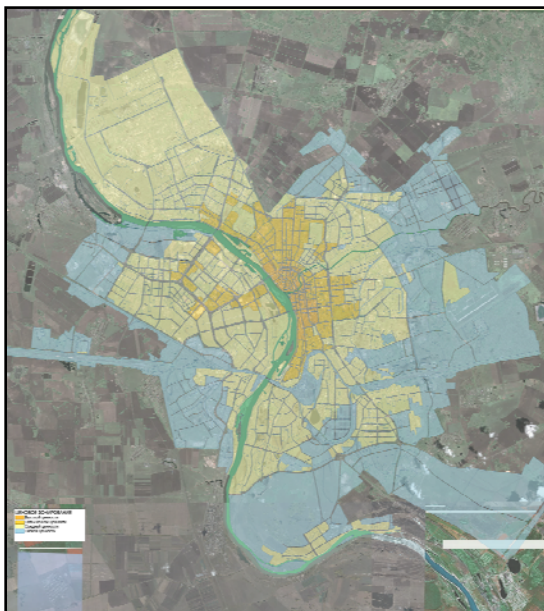
Определение границ ценовых зон, однородных по набору влияющих на объекты ценообразующих факторов, позволяющее произвести пространственную сегментацию территории для сужения границ диапазона представленной для анализа информации исследуемого типа рынка.

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.

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.

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, (январь 2015 г.)

| Группы зон | г.Омск | Элита | Бизнес | Комфорт | Эконом |
|------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Первичный рынок | | | | | |
| г.Омск | 43 012 | - | 47 423 | 42 673 | 38 791 |
| Высокой ценности | 44 998 | - | - | 44 998 | - |
| Повышенной ценности | 44 480 | - | 44 089 | 45 249 | 46 754 |
| Средней ценности | 42 325 | - | 55 382 | 41 984 | 38 369 |
| Низкой ценности | 46 980 | - | - | - | 46 980 |
| Вторичный рынок | | | | | |
| г.Омск | 49 986 | 114 535 | 68 203 | 49 904 | 46 127 |
| Высокой ценности | 72 300 | 124 387 | 75 414 | 66 362 | 61 410 |
| Повышенной ценности | 54 613 | 99 282 | 66 756 | 54 806 | 49 309 |
| Средней ценности | 46 602 | - | 61 222 | 48 129 | 44 670 |
| Низкой ценности | 39 767 | - | - | 42 099 | 39 082 |

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