

areall

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

ОКТАБРЬ 2013 ОМСК



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

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 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-сентябре 2013 года

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-сентябре 2013 г. по данным Омскстата

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	74,5
Сентябрь	68 612	31 712	133,3	81,8
Январь-июль	424 906	151 761	95,3	75,9

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

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за декабрь 2012 - сентябрь 2013 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	дек.12	январ.13	февр.13	мар.13	апр.13	май.13	июн.13	июл.13	авг.13	сен.13
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	38 144	23 330	30 554	28 772	33 547	25 653	26 459	31 491	29 084	28 815
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	14 865	9 455	12 249	12 136	13 510	10 754	10 967	12 667	12 770	12 303
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	8 249	5 454	7 747	7 715	9 904	7 088	7 982	9 916	8 460	8 497
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 581	1 748	2 466	2 880	3 106	3 231	2 736	3 687	3 202	3 082

В 2013 году рекордное количество зарегистрированных сделок отмечено в июле. Однако в продолжении август-сентябрь 2013 года показали снижение активности на рынке. При этом уровень количества сделок на жилом рынке сохраняется постоянным на протяжении всего года.

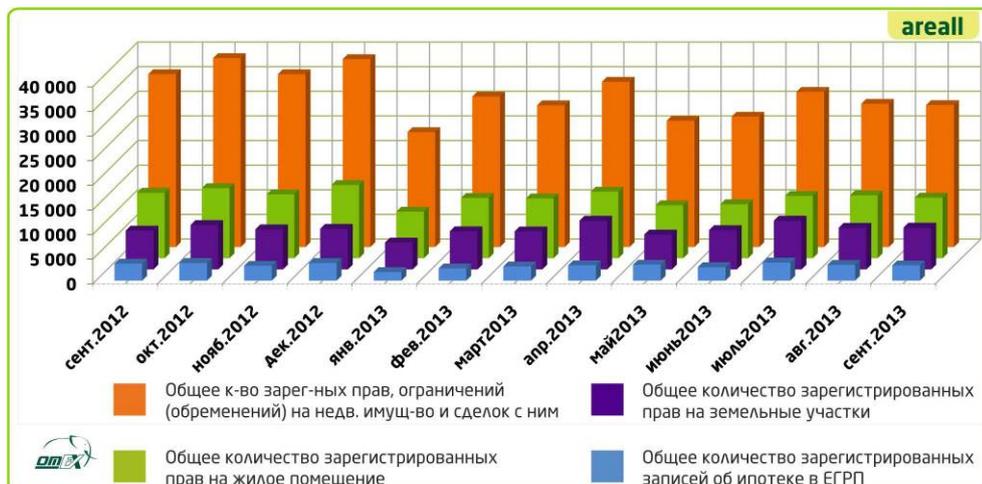


Диаграмма 1.
Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за сентябрь 2012 - сентябрь 2013 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА, АВГУСТ 2013 Г. ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

Ежемесячный сбор информации о продаже объектов недвижимости включает в себя обработку первичной информации, в том числе очистку от дублей и повторов. В результате данной чистки в октябре отмечено 16 617 квартир в многоквартирных жилых домах на первичном и вторичном рынках, представленных в основных специализированных источниках. При этом на первичном рынке представлено 2 978 квартир, что на 26 объектов больше, чем в сентябре 2013 г., а на вторичном рынке - 13 639 шт., что ниже сентябрьских показателей на 1 063 шт.

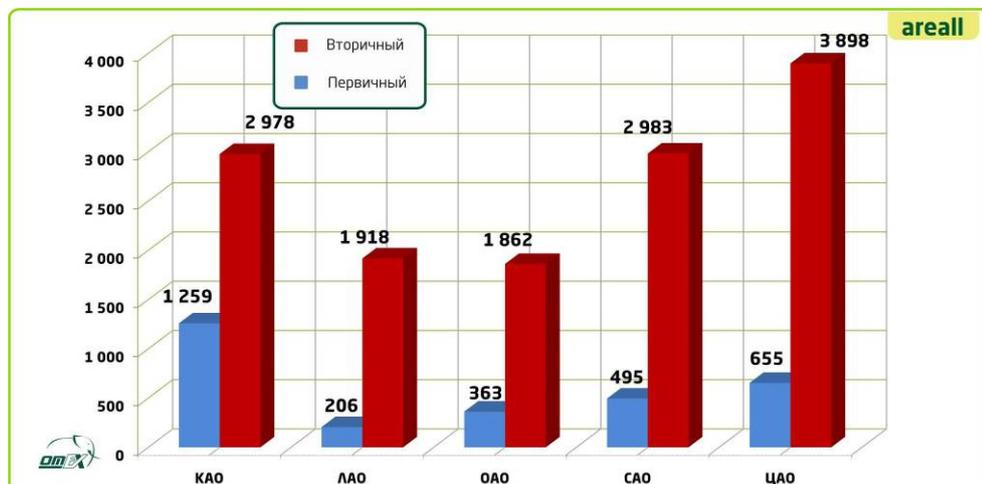


Диаграмма 2.
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

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 – 1 259 шт. (42% 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 – 17% всех квартир первичного рынка. Октябрьский округ представлен долей в 12%, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Ленинском АО – всего 7%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 898 шт. (29 % рынка), который является наибольшим по площади округом города с одним из самых высоких по плотности застройки. В Кировском округе сосредоточено 22% рынка, как и в Советском АО. Поровну распределились доли Ленинского АО и Октябрьского АО – по 14% рынка на фоне всех представленных в городе Омске (в указанных источниках) объектах вторичного рынка.

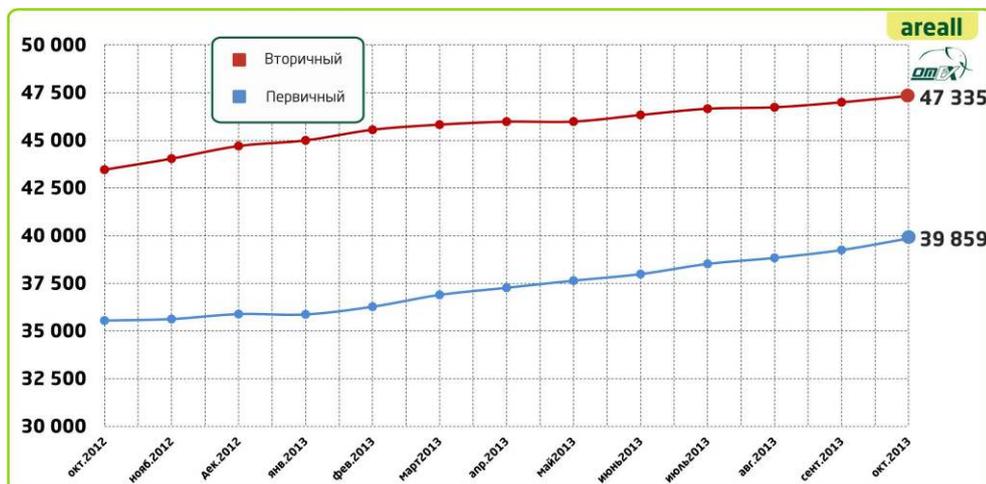


График 1.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

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

Цена удельного показателя (за 1 кв. м) первичного и вторичного рынков увеличилась как в целом по городу, так и в частности по округам. При этом новостройки «подорожали» на 609 рублей за квадратный метр, а квартиры в домах «вторички» - на 335 руб./кв. м.

При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам октября вырос до уровня 39 859 рублей, а вторичного рынка – до 47 335 рублей.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

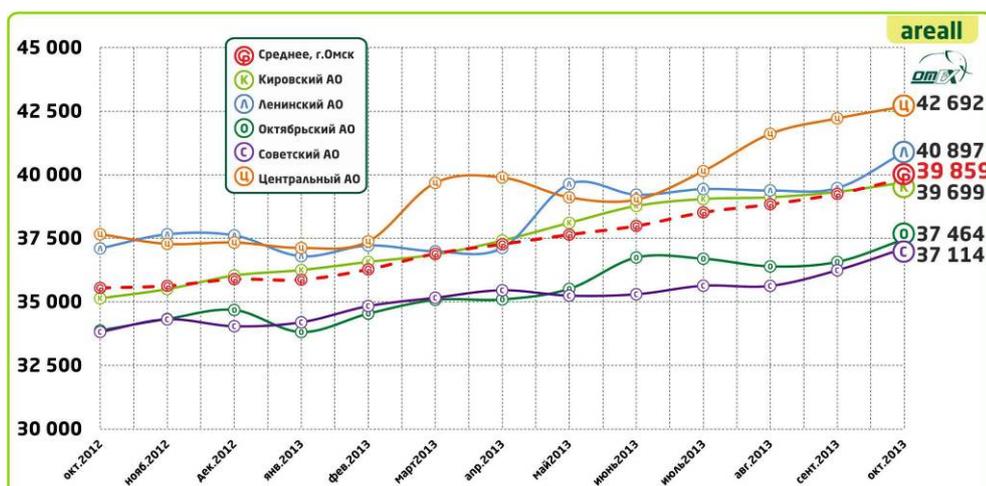


График 2.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Самый большой прирост цен на первичном рынке отмечен в Ленинском административном округе – стоимость квадратного метра выросла на 1 417 рублей (до уровня в 40 897 руб./кв. м). В Октябрьском и Советском округах стоимость возросла примерно сопоставимо – на 890 и 868 рублей за 1 кв. м. соответственно. При этом полная средняя стоимость «квадрата» составляет 37 464 рубля в Октябрьском округе и в 37 114 рубля в

Советском. В Центральном АО 1 кв. м в среднем подорожал на 472 рубля до уровня 42 692 руб./кв. м, что является самым высоким средним показателем стоимости квадратного метра среди округов города Омска на первичном рынке. Прирост в Кировском округе в этом месте стал наименьшим из всех – 369 рублей, при этом стоимость квадратного метра в среднем по округу составила 39 699 рублей.

Таблица 3.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (октябрь 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, %
	Декабрь 2012	Сентябрь 2013	Октябрь 2013		
город Омск	35 891	39 250	39 859	11,06	1,55
Кировский	36 038	39 330	39 699	10,16	0,94
Ленинский	37 618	39 479	40 897	8,72	3,59
Октябрьский	34 681	36 574	37 464	8,03	2,43
Советский	34 043	36 246	37 114	9,02	2,4
Центральный	37 337	42 211	42 692	14,34	1,12

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

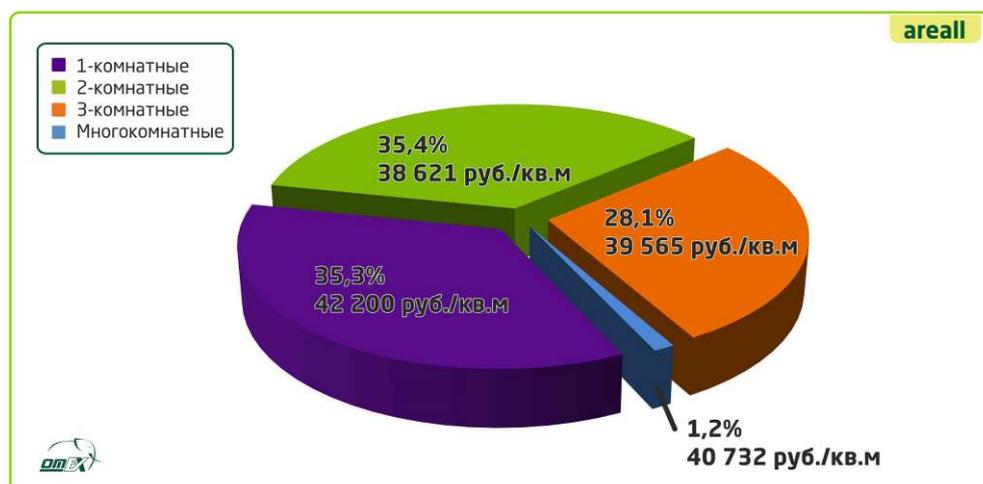


Диаграмма 3. Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, август 2013 г.

Как видно из **Диаграммы 3**, на рынке первичного жилья больше всего представлено двухкомнатных квартир – 35,4%, а средняя цена 1 кв. м таких квартир составляет 38 621 рубль. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 35,3%, однако они являются самыми дорогими в соотношении на 1 кв. м – 42 200 руб./кв. м. По статистике одно- и двухкомнатные квартиры являются самыми востребованными среди покупателей в нашем регионе. Трехкомнатных квартир на рынке чуть меньше – 28,1%, застройщики снижают количество таких квартир в пользу одно- и двухкомнатных, стоимость их в расчете на 1 кв. м составляет 39 565 руб. (поскольку трех- и более комнатные квартиры характерны для домов более высокого класса качества – «бизнес» и «элита»). Многокомнатных же квартир на первичном рынке всего 1,2%, а их стоимость за 1 кв. м составляет 40 732 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».

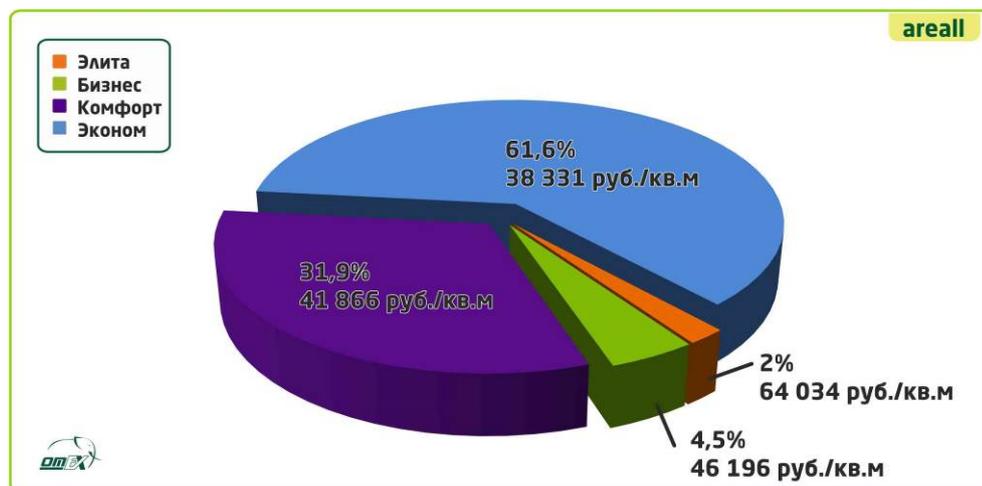


Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, октябрь 2013 г.

К классам повышенной комфортности на первичном рынке отнесено 6,5% доли на рынке. При этом к классу «элита» – 2% доли на рынке (средняя стоимость 1 кв. м среди таких объектов составляет 64 034 руб./кв. м.), квартиры в домах класса «бизнес» занимают 4,5% первичного рынка со стоимостью 46 196 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. Как и на вторичном рынке, более половины объектов (61,6%) на продаже относятся к классу «эконом», средняя стоимость квадратного метра 38 331 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 31,9%, а средняя стоимость «квадрата» - 41 866 руб./кв. м.

Как показывает статистика, на первичном рынке на продаже преобладают объекты класса «комфорт» и «эконом». Разнообразие наблюдается только в Центральном округе, где можно встретить объекты и «элиты» и «бизнес-класса». При этом в основном в застройке города отмечены объекты класса «эконом». Это, как правило, квартиры с отделкой «под ключ» небольшой площадью.

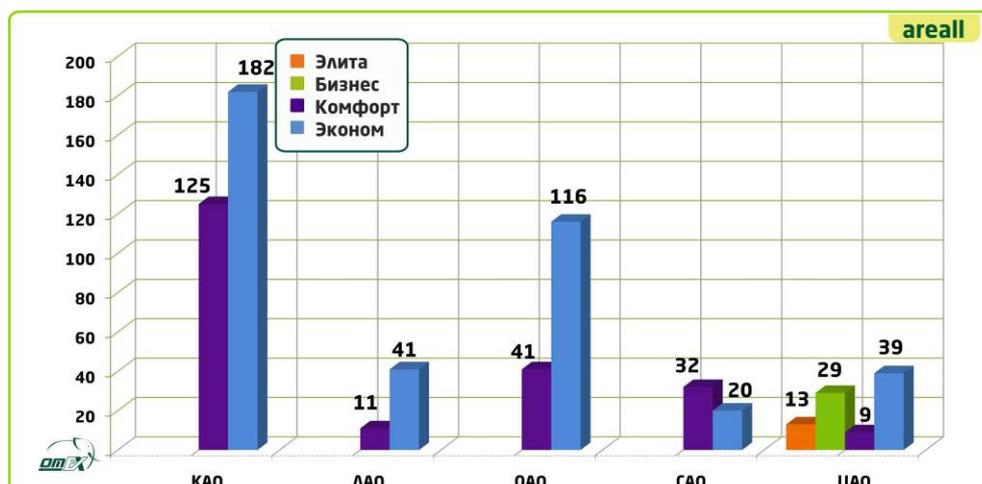


Диаграмма 5.
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), октябрь 2013 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

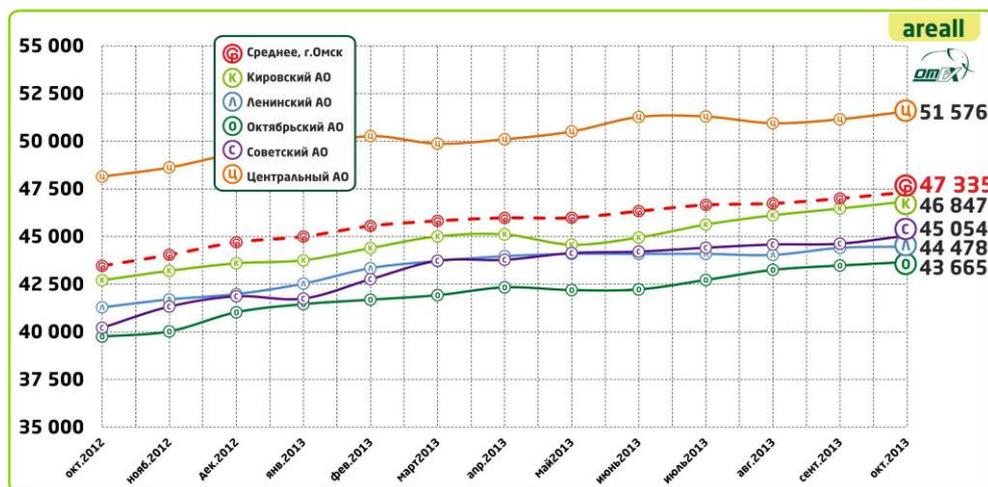


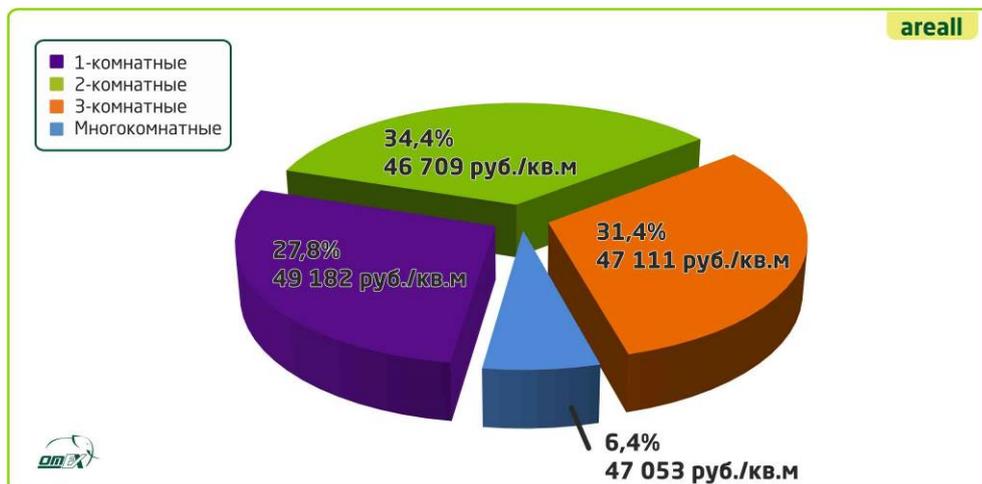
График 3.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Темп роста стоимости объектов на вторичном рынке значительно ниже, чем на первичном, но также во всех округах отмечена положительная тенденция. Самые высокие показатели прироста отмечены по итогам октября в Советском и Центральном округах – 424 и 419 руб./кв. м соответственно. Кировский округ «прибавил» к средней стоимости 1 кв. м 372 рубля. В Октябрьском округе прирост составил 180 руб./кв. м, а наименьший прирост отмечен в Ленинском округе – всего 66 руб./кв. м. При этом «самым дорогим» округом стал Центральный – 51 576 руб./кв. м. Средняя цена квадратного метра в Кировском округе – 46 847 руб., в Советском округе – 45 054 руб., в Ленинском округе – 44 478 руб., а «самым дешевым» по-прежнему остается Октябрьский округ – 43 665 рублей за 1 квадратный метр в среднем по округу.

Таблица 4.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (октябрь 2013 г.)

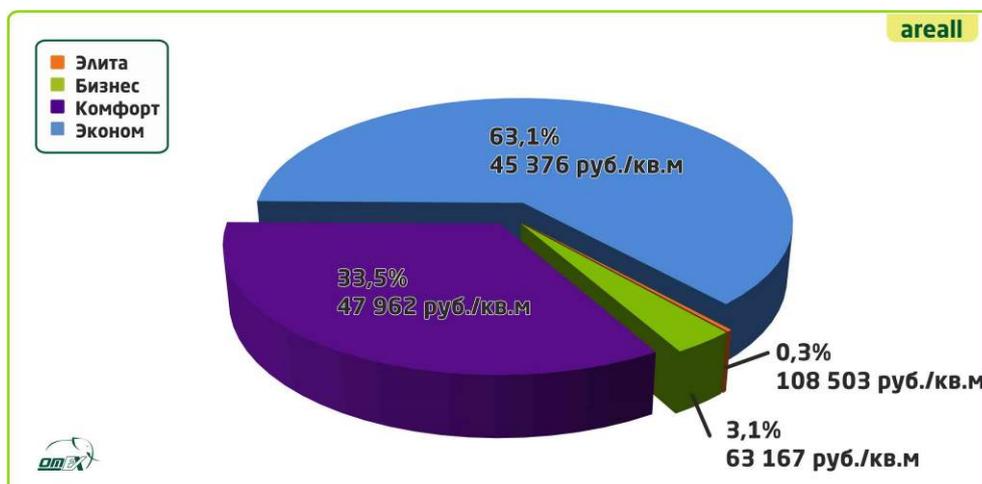
Округ	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м			Индексы прироста стоимости	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Начало года – текущий месяц, %	Текущий месяц - предыдущий месяц, %
	Декабрь 2012	Сентябрь 2013	Октябрь 2013		
город Омск	44 705	47 000	47 335	5,88	0,71
Кировский	43 600	46 474	46 847	7,45	0,80
Ленинский	41 987	44 412	44 478	5,93	0,15
Октябрьский	41 033	43 485	43 665	6,41	0,41
Советский	41 870	44 631	45 054	7,60	0,95
Центральный	49 364	51 158	51 576	4,48	0,82

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. Результаты анализа рынка вторичного жилья по качественным характеристикам объектов жилой недвижимости представлены на диаграммах 6,7.



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

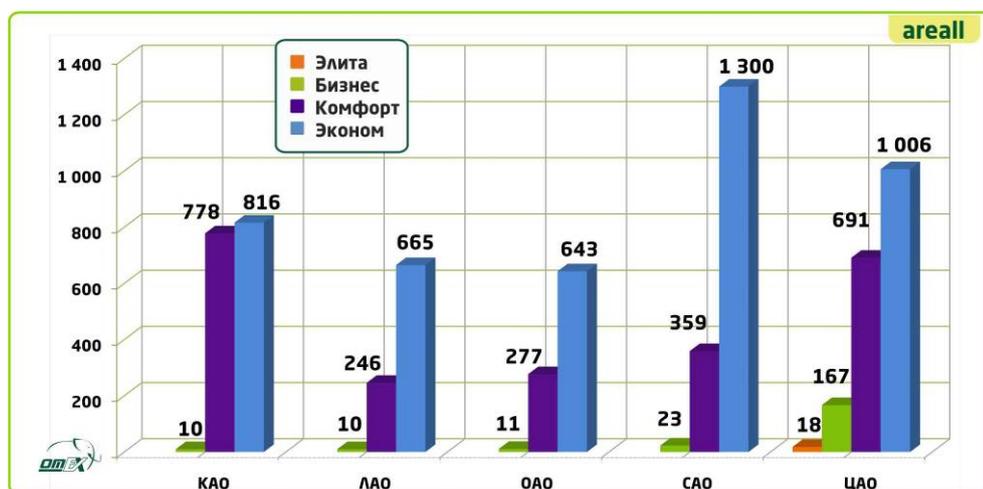
На вторичном рынке (**Диаграмма 6**) количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном – 6,4%. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо – 34,4% и 31,4% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 27,8%, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость – 49 182 руб./кв. м. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и на первичном рынке, стоят за «квадрат» примерно одинаково – 46 709 руб./кв. м и 47 111 руб./кв. м соответственно. С многокомнатными квартирам 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 вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, октябрь 2013 г.*

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 стоимость таких квартир – 108 503 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,1% рынка, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) – 63 167 рублей. Класс «комфорт» занимает чуть более трети рынка – 33,5% со средней стоимостью 47 962 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично учитывая исторически сложившуюся застройку, является класс «эконом» - 63,1% и стоимость таковых квартир в среднем за «квадрат» - 45 376 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.), октябрь 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.

Таблица 7.
Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв. м)
в отдельных сегментах рынка жилой недвижимости г. Омска (октябрь 2013 г.)

8	Количество комнат	Класс	Минимальная полная цена, руб.	Максимальная полная цена, руб.	Минимальная площадь квартиры, кв. м	Максимальная площадь квартиры, кв. м	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК									
г. Омск	Всего	Всего	900 000	10 600 000	23	177	40 933	24 688	92 264
г. Омск	Всего	Элита	4 890 000	10 600 000	53	177	64 034	54 102	92 264
г. Омск	Всего	Бизнес	2 100 000	5 900 000	48	126	46 196	39 623	50 000
г. Омск	Всего	Комфорт	1 350 000	5 680 000	29	146	41 866	27 932	65 556
г. Омск	Всего	Эконом	900 000	6 740 000	23	147	38 330	24 688	69 756
г. Омск	1-комнатные	Всего	900 000	4 890 000	23	85	44 367	27 805	92 264
г. Омск	1-комнатные	Элита	4 890 000	4 890 000	53	53	92 264	92 264	92 264
г. Омск	1-комнатные	Бизнес	2 100 000	2 400 000	48	53	44 554	39 623	50 000
г. Омск	1-комнатные	Комфорт	1 350 000	3 005 000	29	57	47 365	34 583	65 556
г. Омск	1-комнатные	Эконом	900 000	2 970 000	23	85	42 746	27 805	69 756
г. Омск	2-комнатные	Всего	1 580 000	7 800 000	35	128	38 614	24 688	86 667
г. Омск	2-комнатные	Элита	5 191 000	7 800 000	71	128	66 318	54 102	86 667
г. Омск	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
г. Омск	2-комнатные	Комфорт	1 938 000	3 820 000	46	81	40 623	28 620	59 298
г. Омск	2-комнатные	Эконом	1 580 000	3 920 000	35	99	36 584	24 688	60 000
г. Омск	3-комнатные	Всего	1 790 000	9 000 000	63	146	40 442	24 878	69 231
г. Омск	3-комнатные	Элита	6 500 000	9 000 000	113	130	61 042	55 085	69 231
г. Омск	3-комнатные	Бизнес	4 150 000	5 900 000	95	126	46 256	42 248	49 569
г. Омск	3-комнатные	Комфорт	2 262 500	5 680 000	65	113	40 399	27 932	52 308
г. Омск	3-комнатные	Эконом	1 790 000	5 620 000	63	146	36 239	24 878	64 507
г. Омск	Многокомнатные	Всего	2 601 000	10 600 000	78	177	46 809	26 541	65 033
г. Омск	Многокомнатные	Элита	7 937 143	10 600 000	132	177	61 603	59 887	65 033
г. Омск	Многокомнатные	Бизнес	5 770 000	5 770 000	125	125	46 160	46 160	46 160
г. Омск	Многокомнатные	Комфорт	3 150 000	5 200 000	78	146	36 649	34 932	40 385
г. Омск	Многокомнатные	Эконом	2 601 000	6 740 000	98	147	39 056	26 541	46 164
Кировский	Всего	Всего	900 000	6 740 000	24	147	40 429	25 571	69 756
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Всего	Комфорт	1 520 000	4 078 000	34	110	41 518	33 571	60 811
Кировский	Всего	Эконом	900 000	6 740 000	24	147	39 689	25 571	69 756
Кировский	1-комнатные	Всего	900 000	2 860 000	24	77	45 623	32 143	69 756

Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Комфорт	1 520 000	2 650 000	34	47	46 173	38 605	60 811
Кировский	1-комнатные	Эконом	900 000	2 860 000	24	77	45 295	32 143	69 756
Кировский	2-комнатные	Всего	1 952 640	3 600 000	51	95	38 977	27 736	60 000
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Комфорт	2 002 000	3 380 000	52	80	41 439	34 517	59 298
Кировский	2-комнатные	Эконом	1 952 640	3 600 000	51	95	37 552	27 736	60 000
Кировский	3-комнатные	Всего	1 790 000	5 620 000	63	146	37 766	25 571	64 507
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Комфорт	2 350 000	4 078 000	65	110	38 747	33 571	52 308
Кировский	3-комнатные	Эконом	1 790 000	5 620 000	63	146	36 829	25 571	64 507
Кировский	Многокомнатные	Всего	2 601 000	6 740 000	98	147	39 056	26 541	46 164
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Эконом	2 601 000	6 740 000	98	147	39 056	26 541	46 164
Ленинский	Всего	Всего	1 115 000	5 680 000	23	113	44 862	29 185	59 310
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Комфорт	2 500 000	5 680 000	48	113	50 830	50 265	53 988
Ленинский	Всего	Эконом	1 115 000	2 990 000	23	86	41 867	29 185	59 310
Ленинский	1-комнатные	Всего	1 115 000	3 005 000	23	85	46 630	34 894	59 310
Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	2 500 000	3 005 000	48	57	52 918	52 083	53 988
Ленинский	1-комнатные	Эконом	1 115 000	2 970 000	23	85	45 232	34 894	59 310
Ленинский	2-комнатные	Всего	1 894 500	2 990 000	35	71	43 865	36 111	59 207
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Эконом	1 894 500	2 990 000	35	71	43 865	36 111	59 207
Ленинский	3-комнатные	Всего	2 101 333	5 680 000	72	113	43 708	29 185	50 294
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	5 130 000	5 680 000	102	113	50 277	50 265	50 294
Ленинский	3-комнатные	Эконом	2 101 333	2 882 500	72	86	33 057	29 185	37 435
Ленинский	Многокомнатные	Всего	0	0	0	0	0	0	0

Ленинский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Всего	1 050 000	5 200 000	27	146	36 414	25 469	68 448
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Комфорт	1 560 000	5 200 000	44	146	37 730	27 932	52 174
Октябрьский	Всего	Эконом	1 050 000	4 430 000	27	107	35 843	25 469	68 448
Октябрьский	1-комнатные	Всего	1 050 000	2 280 000	27	56	39 259	28 378	68 448
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	1 560 000	2 182 571	44	45	45 402	34 667	48 502
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	1 050 000	2 280 000	27	56	38 489	28 378	68 448
Октябрьский	2-комнатные	Всего	1 630 000	3 500 000	46	83	34 946	25 469	52 174
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	1 938 000	3 206 750	46	81	36 794	28 620	52 174
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	1 630 000	3 500 000	52	83	34 400	25 469	50 000
Октябрьский	3-комнатные	Всего	2 210 000	4 468 000	63	107	37 261	27 932	46 193
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	2 262 500	4 468 000	71	107	37 594	27 932	46 193
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	2 210 000	4 430 000	63	107	36 903	30 392	45 929
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	3 150 000	5 200 000	78	146	36 649	34 932	40 385
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	3 150 000	5 200 000	78	146	36 649	34 932	40 385
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Всего	1 340 000	3 789 000	29	84	43 350	27 917	65 278
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Комфорт	1 350 000	3 789 000	29	84	44 260	34 014	65 278
Советский	Всего	Эконом	1 340 000	3 200 000	38	70	42 350	27 917	48 684
Советский	1-комнатные	Всего	1 340 000	2 350 000	29	48	44 073	27 917	65 278
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Комфорт	1 350 000	2 350 000	29	48	48 211	34 583	65 278
Советский	1-комнатные	Эконом	1 340 000	1 850 000	38	48	40 229	27 917	48 684
Советский	2-комнатные	Всего	1 863 000	3 120 000	48	70	43 412	34 839	49 597

Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Комфорт	2 160 000	3 120 000	54	68	44 013	34 839	49 597
Советский	2-комнатные	Эконом	1 863 000	2 692 857	48	70	42 906	36 857	47 321
Советский	3-комнатные	Всего	2 539 800	3 789 000	70	84	42 441	34 014	45 714
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Комфорт	2 539 800	3 789 000	75	84	41 184	34 014	45 107
Советский	3-комнатные	Эконом	3 095 385	3 200 000	70	70	44 883	44 220	45 714
Советский	Многокомнатные	Всего	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	Всего	Всего	1 140 000	10 600 000	36	177	45 942	24 688	92 264
Центральный	Всего	Элита	4 890 000	10 600 000	53	177	64 034	54 102	92 264
Центральный	Всего	Бизнес	2 100 000	5 900 000	48	126	46 196	39 623	50 000
Центральный	Всего	Комфорт	2 550 000	5 230 000	45	112	47 675	39 954	65 556
Центральный	Всего	Эконом	1 140 000	5 156 000	36	138	35 075	24 688	52 788
Центральный	1-комнатные	Всего	1 140 000	4 890 000	36	61	45 729	27 805	92 264
Центральный	1-комнатные	Элита	4 890 000	4 890 000	53	53	92 264	92 264	92 264
Центральный	1-комнатные	Бизнес	2 100 000	2 400 000	48	53	44 554	39 623	50 000
Центральный	1-комнатные	Комфорт	2 550 000	3 000 000	45	56	57 047	53 125	65 556
Центральный	1-комнатные	Эконом	1 140 000	2 745 000	36	61	38 610	27 805	52 788
Центральный	2-комнатные	Всего	1 580 000	7 800 000	55	128	44 494	24 688	86 667
Центральный	2-комнатные	Элита	5 191 000	7 800 000	71	128	66 318	54 102	86 667
Центральный	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	2-комнатные	Комфорт	3 650 000	3 820 000	72	75	50 816	50 694	50 933
Центральный	2-комнатные	Эконом	1 580 000	3 920 000	55	99	35 219	24 688	46 875
Центральный	3-комнатные	Всего	2 040 000	9 000 000	65	138	44 973	24 878	69 231
Центральный	3-комнатные	Элита	6 500 000	9 000 000	113	130	61 042	55 085	69 231
Центральный	3-комнатные	Бизнес	4 150 000	5 900 000	95	126	46 256	42 248	49 569
Центральный	3-комнатные	Комфорт	4 315 000	5 230 000	102	112	43 383	39 954	47 059
Центральный	3-комнатные	Эконом	2 040 000	5 156 000	65	138	32 537	24 878	38 923
Центральный	Многокомнатные	Всего	5 770 000	10 600 000	125	177	58 317	46 160	65 033
Центральный	Многокомнатные	Элита	7 937 143	10 600 000	132	177	61 603	59 887	65 033
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	5 770 000	5 770 000	125	125	46 160	46 160	46 160
Центральный	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0	0	0	0

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК									
г. Омск	Всего	Всего	758 636	55 000 000	18	475	47 335	18 657	215 686
г. Омск	Всего	Элита	9 700 000	55 000 000	82	306	108 503	53 571	215 686
г. Омск	Всего	Бизнес	2 060 000	20 000 000	37	292	63 167	27 778	142 857
г. Омск	Всего	Комфорт	1 200 000	16 000 000	20	230	47 962	28 992	109 259
г. Омск	Всего	Эконом	758 636	14 200 000	18	222	45 376	24 167	91 667
г. Омск	1-комнатные	Всего	758 636	7 260 000	18	120	49 182	27 500	85 667
г. Омск	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
г. Омск	1-комнатные	Бизнес	2 060 000	7 260 000	37	120	56 941	45 833	82 973
г. Омск	1-комнатные	Комфорт	1 200 000	6 133 333	20	110	49 845	32 403	77 273
г. Омск	1-комнатные	Эконом	758 636	3 350 000	18	66	48 806	31 311	85 667
г. Омск	2-комнатные	Всего	1 000 000	10 550 000	25	160	46 709	24 468	120 732
г. Омск	2-комнатные	Элита	9 900 000	9 900 000	82	82	120 732	120 732	120 732
г. Омск	2-комнатные	Бизнес	3 000 000	10 550 000	52	153	64 009	38 957	97 778
г. Омск	2-комнатные	Комфорт	1 600 000	6 000 000	28	134	48 650	32 456	92 146
г. Омск	2-комнатные	Эконом	1 000 000	6 200 000	25	103	45 134	26 667	81 000
г. Омск	3-комнатные	Всего	1 165 000	27 500 000	37	340	47 111	24 767	142 609
г. Омск	3-комнатные	Элита	9 700 000	17 000 000	115	170	100 174	65 359	142 609
г. Омск	3-комнатные	Бизнес	3 296 000	19 600 000	60	190	63 041	27 778	123 214
г. Омск	3-комнатные	Комфорт	1 900 000	10 200 000	50	185	46 911	30 672	89 655
г. Омск	3-комнатные	Эконом	1 400 000	9 021 429	39	146	44 210	26 727	91 667
г. Омск	Многокомнатные	Всего	1 450 000	55 000 000	38	475	47 053	18 657	215 686
г. Омск	Многокомнатные	Элита	9 950 000	55 000 000	128	306	112 875	53 571	215 686
г. Омск	Многокомнатные	Бизнес	5 500 000	20 000 000	90	292	63 515	40 865	142 857
г. Омск	Многокомнатные	Комфорт	2 220 000	16 000 000	59	230	47 527	28 992	109 259
г. Омск	Многокомнатные	Эконом	1 450 000	14 200 000	58	222	43 738	24 167	88 750
Кировский	Всего	Всего	850 000	13 650 000	18	297	46 847	25 899	79 216
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Всего	Бизнес	3 746 667	7 300 000	61	162	62 677	27 778	79 216
Кировский	Всего	Комфорт	1 200 000	7 700 000	26	140	48 072	32 000	77 273
Кировский	Всего	Эконом	850 000	8 400 000	20	160	45 224	29 896	68 611
Кировский	1-комнатные	Всего	850 000	6 133 333	18	110	50 136	32 403	77 273
Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Комфорт	1 200 000	6 133 333	26	110	50 699	32 403	77 273
Кировский	1-комнатные	Эконом	850 000	3 250 000	20	66	48 380	36 486	60 000
Кировский	2-комнатные	Всего	1 050 000	6 733 333	29	103	47 547	28 977	79 216
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	3 746 667	6 733 333	61	85	70 649	61 421	79 216
Кировский	2-комнатные	Комфорт	1 660 000	5 350 000	40	99	48 795	32 456	71 569

Кировский	2-комнатные	Эконом	1 088 000	5 180 000	29	103	45 600	31 750	68 611
Кировский	3-комнатные	Всего	1 350 000	8 100 000	39	162	45 663	27 778	75 258
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	4 500 000	7 300 000	97	162	55 282	27 778	75 258
Кировский	3-комнатные	Комфорт	2 180 000	6 180 000	50	140	46 978	32 143	74 286
Кировский	3-комнатные	Эконом	1 640 000	7 933 333	39	143	43 900	32 120	67 500
Кировский	Многокомнатные	Всего	2 100 000	13 650 000	57	297	43 416	25 899	69 716
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	2 510 000	7 700 000	62	135	46 264	32 000	69 716
Кировский	Многокомнатные	Эконом	2 100 000	8 400 000	58	160	43 680	29 896	59 167
Ленинский	Всего	Всего	839 000	11 000 000	18	330	44 478	24 767	76 786
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	2 411 000	7 517 500	50	155	54 867	45 833	64 706
Ленинский	Всего	Комфорт	1 279 444	6 470 000	29	119	43 951	28 992	76 786
Ленинский	Всего	Эконом	933 333	7 200 000	18	222	45 144	30 000	76 316
Ленинский	1-комнатные	Всего	839 000	3 455 000	18	64	47 688	31 765	76 316
Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	2 411 000	3 300 000	50	60	51 111	45 833	64 706
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	1 279 444	2 293 750	29	52	46 631	33 947	57 813
Ленинский	1-комнатные	Эконом	933 333	2 300 000	18	48	49 289	35 310	76 316
Ленинский	2-комнатные	Всего	1 000 000	6 250 000	27	100	44 805	29 286	76 786
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	4 450 000	6 250 000	78	100	60 971	57 051	62 500
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	1 810 000	4 500 000	43	74	45 968	34 394	76 786
Ленинский	2-комнатные	Эконом	1 000 000	4 050 000	27	83	45 186	31 395	67 143
Ленинский	3-комнатные	Всего	1 650 000	7 850 000	38	155	43 422	24 767	69 737
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	6 600 000	7 517 500	104	146	56 470	51 490	63 462
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	2 100 000	5 130 000	60	119	42 093	30 672	64 125
Ленинский	3-комнатные	Эконом	1 902 500	5 500 000	42	113	43 968	30 000	68 571
Ленинский	Многокомнатные	Всего	1 950 000	11 000 000	59	330	41 676	28 125	72 993
Ленинский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	7 223 750	7 223 750	155	155	46 605	46 605	46 605
Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	2 220 000	6 470 000	65	119	42 849	28 992	65 385
Ленинский	Многокомнатные	Эконом	2 070 000	7 200 000	59	222	40 713	32 432	58 689
Октябрьский	Всего	Всего	900 000	9 350 000	19	242	43 665	18 657	83 838
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	4 300 000	9 350 000	76	174	58 099	50 000	83 838
Октябрьский	Всего	Комфорт	1 250 000	7 500 000	26	153	46 843	29 907	74 719

Октябрьский	Всего	Эконом	950 000	6 800 000	22	120	42 823	24 167	66 977
Октябрьский	1-комнатные	Всего	900 000	3 200 000	19	55	47 592	30 000	71 111
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	1 250 000	3 200 000	26	50	49 760	36 985	71 111
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	950 000	2 960 000	22	53	47 045	31 311	66 977
Октябрьский	2-комнатные	Всего	1 090 000	5 200 000	34	99	43 107	24 468	74 407
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	4 300 000	5 133 333	76	95	58 394	52 526	67 544
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	1 736 667	4 933 200	41	86	47 688	36 316	74 407
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	1 200 000	4 120 000	34	81	42 113	26 667	61 585
Октябрьский	3-комнатные	Всего	1 400 000	8 300 000	37	142	42 685	26 727	83 838
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	6 500 000	8 300 000	97	123	70 063	61 382	83 838
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	1 980 000	6 700 000	50	130	46 213	32 362	74 719
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	1 400 000	6 800 000	43	120	41 488	26 727	63 208
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	1 450 000	9 350 000	59	242	40 953	18 657	59 223
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	6 250 000	9 350 000	121	174	53 208	50 000	56 604
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	2 672 500	7 500 000	71	153	43 003	29 907	54 839
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	1 450 000	4 600 000	59	104	39 627	24 167	58 333
Советский	Всего	Всего	758 636	13 333 000	18	199	45 054	29 071	97 748
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	5 403 000	13 333 000	97	190	62 843	44 653	97 748
Советский	Всего	Комфорт	1 350 000	7 800 000	25	185	46 603	29 071	71 277
Советский	Всего	Эконом	758 636	7 090 000	19	110	44 040	30 476	67 619
Советский	1-комнатные	Всего	758 636	3 623 000	18	69	48 597	33 043	68 919
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Комфорт	1 350 000	2 700 000	25	62	49 432	38 571	68 919
Советский	1-комнатные	Эконом	758 636	3 200 000	19	59	48 189	33 043	67 619
Советский	2-комнатные	Всего	1 210 000	10 550 000	25	153	45 160	30 250	71 277
Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	10 550 000	10 550 000	153	153	68 954	68 954	68 954
Советский	2-комнатные	Комфорт	1 619 412	4 777 000	36	134	49 016	34 328	71 277
Советский	2-комнатные	Эконом	1 250 000	3 600 000	25	77	44 313	33 696	62 963
Советский	3-комнатные	Всего	1 545 000	10 850 000	39	185	43 600	29 661	97 748
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	5 403 000	10 850 000	97	154	60 508	44 653	97 748
Советский	3-комнатные	Комфорт	1 900 000	7 800 000	51	185	46 020	31 746	60 635

Советский	3-комнатные	Эконом	1 640 000	7 090 000	41	110	41 799	30 476	64 455
Советский	Многокомнатные	Всего	1 800 000	13 333 000	38	199	44 155	29 071	88 887
Советский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Бизнес	6 110 000	13 333 000	130	190	69 476	47 000	88 887
Советский	Многокомнатные	Комфорт	2 700 000	6 200 000	60	140	42 702	29 071	55 000
Советский	Многокомнатные	Эконом	2 020 000	5 050 000	58	107	42 150	34 766	58 721
Центральный	Всего	Всего	780 000	55 000 000	18	475	51 576	19 231	215 686
Центральный	Всего	Элита	9 700 000	55 000 000	82	306	108 503	53 571	215 686
Центральный	Всего	Бизнес	2 060 000	20 000 000	37	292	63 992	32 000	142 857
Центральный	Всего	Комфорт	1 350 000	16 000 000	20	230	50 411	31 481	109 259
Центральный	Всего	Эконом	780 000	14 200 000	18	193	48 706	27 500	91 667
Центральный	1-комнатные	Всего	780 000	7 260 000	18	120	50 345	27 500	85 667
Центральный	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0	0	0
Центральный	1-комнатные	Бизнес	2 060 000	7 260 000	37	120	59 530	49 048	82 973
Центральный	1-комнатные	Комфорт	1 350 000	3 700 000	20	64	50 035	38 611	68 250
Центральный	1-комнатные	Эконом	780 000	3 350 000	18	56	50 958	33 125	85 667
Центральный	2-комнатные	Всего	1 200 000	10 550 000	28	160	49 988	29 787	120 732
Центральный	2-комнатные	Элита	9 900 000	9 900 000	82	82	120 732	120 732	120 732
Центральный	2-комнатные	Бизнес	3 000 000	8 800 000	52	115	63 552	38 957	97 778
Центральный	2-комнатные	Комфорт	1 600 000	6 000 000	28	87	49 648	35 577	92 146
Центральный	2-комнатные	Эконом	1 300 000	6 200 000	31	101	47 755	29 787	81 000
Центральный	3-комнатные	Всего	1 165 000	27 500 000	40	340	52 972	25 366	142 609
Центральный	3-комнатные	Элита	9 700 000	17 000 000	115	170	100 174	65 359	142 609
Центральный	3-комнатные	Бизнес	3 296 000	19 600 000	60	190	63 898	32 000	123 214
Центральный	3-комнатные	Комфорт	2 250 000	10 200 000	60	174	49 327	31 481	89 655
Центральный	3-комнатные	Эконом	1 580 000	9 021 429	40	146	48 628	27 500	91 667
Центральный	Многокомнатные	Всего	1 500 000	55 000 000	38	475	51 851	19 231	215 686
Центральный	Многокомнатные	Элита	9 950 000	55 000 000	128	306	112 875	53 571	215 686
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	5 500 000	20 000 000	90	292	64 814	40 865	142 857
Центральный	Многокомнатные	Комфорт	2 750 000	16 000 000	59	230	59 054	35 976	109 259
Центральный	Многокомнатные	Эконом	1 920 000	14 200 000	58	193	48 803	29 518	88 750

С использованием материалов интернет-сайтов:

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

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

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

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

Коллектив соавторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, аналитик ООО «ОМЭКС»