

areall

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Омским Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, сентябрь 2014 г.

Информационные партнеры:

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



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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (сентябрь 2014 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В АВГУСТЕ 2014 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 августе 2014 года.

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-августе 2014 г. по данным Омкстата

2014 г.	Введено общей площади (кв. м)		В % к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
Январь	30 661	14 657	169,2	136,7
Февраль	14 616	8 809	48,9	60,2
Март	52 388	17 918	129,0	132,6
Апрель	31 977	11 498	194,6	94,9
Май	30 954	10 680	68,3	82,3
Июнь	71 341	18 713	101,2	82,2
Июль	23 565	11 298	93,4	62,7
Август	59 033	12 151	53,6	79,4
Январь-август	231 937	82 275	105,0	94,9

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 за декабрь 2013 г.- август 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за декабрь 2013–август 2014 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Декабрь 2013	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014	Апрель 2014	Май 2014	Июнь 2014	Июль 2014	Август 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	35 944	19 424	25 791	27 933	36 024	29 636	35 139	32 989	27 892
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	14 831	8 291	10 862	10 982	14 482	13 228	11 929	12 119	10 819
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 585	5 387	7 274	8 062	9 625	10 355	10 257	10 537	9 513
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 557	3 637	3 516	3 402

Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первый 8 месяцев 2014 года. Анализируя показатели за аналогичный период 2013 года, можно сказать что общее количество сделок с недвижимостью (общего количества зарегистрированных прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним) выросло почти на 8 тысяч позиций, что говорит о повышении активности на рынке. При этом количество сделок с жилой недвижимостью снизилось почти на 2 тысячи записей. Однако, количество сделок с ипотекой стремительно растет. На сегодняшний день общее количество записей об ипотеке за период январь-август 2014 года выросло на 10,5% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года.



Диаграмма 1.

Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июль 2013 – июль 2014 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (ИЮНЬ 2014 Г.). ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

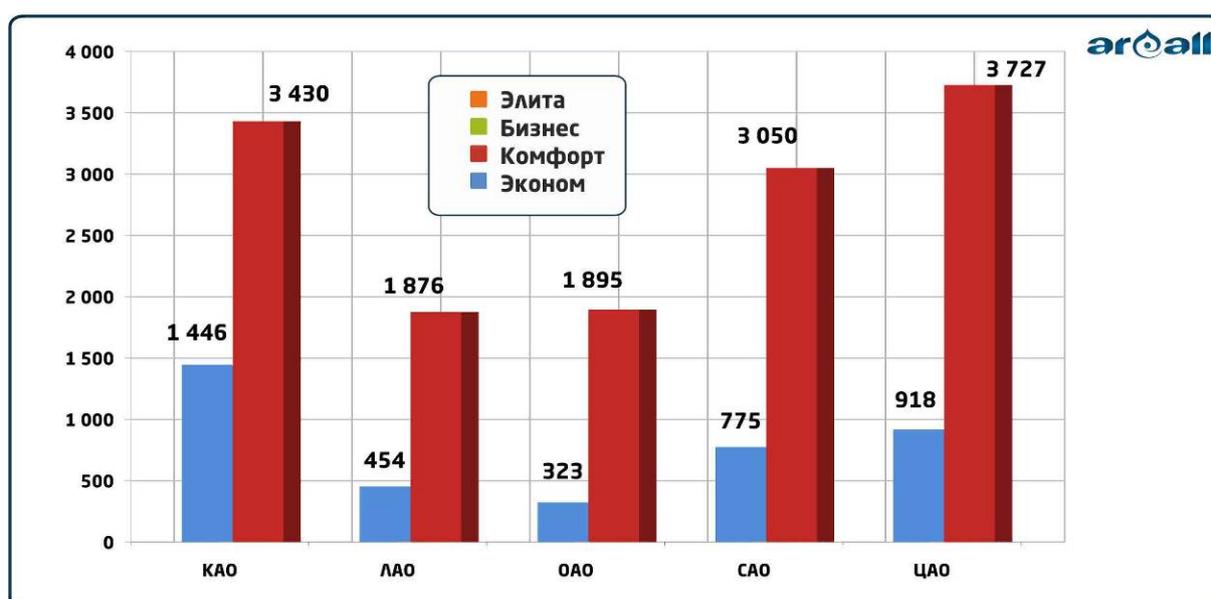


Диаграмма 2.

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

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В августе после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 17 894 oferty о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам сентября 2014 года показал объем в 3 916 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 13 978 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 – 1 446 шт. (36,9% всего рынка), 23,4% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 19,8% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 11,6 и 8,2%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 727 шт. (26,7 % рынка). Догоняет его по количеству предлагаемой на продажу вторички Кировский округ - 24,5% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,8%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,4% и 13,6% соответственно) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

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

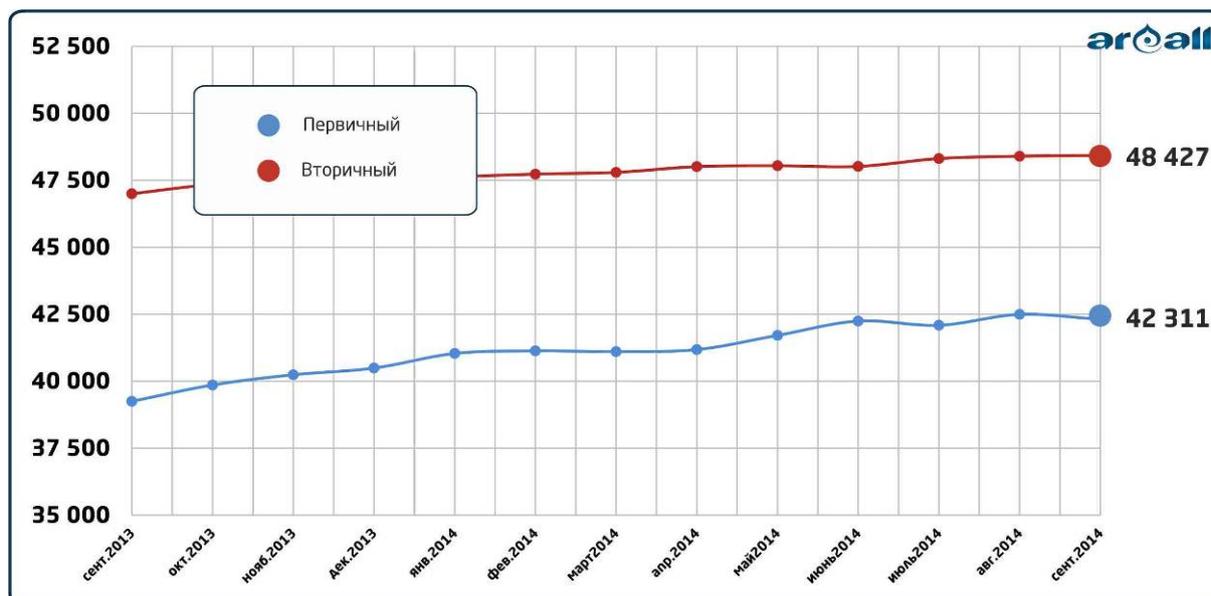


График 1.

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

Таблица 3.

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

Месяц	окт.13	ноя.13	дек.13	январь.14	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июнь.14	июль.14	авг.14	сен.14
Первичный	39 859	40 240	40 492	41 036	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311
Вторичный	47 335	47 386	47 336	47 609	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427

На вторичном рынке в сентябре отмечено средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску – плюс 27 руб./кв.м. На первичном отмечено снижение стоимости 1 кв.м.- на 183 руб. подешевел в среднем квадратный метр новостроек в городе Омске. При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам августа отмечен на уровне 42 311 рублей, а вторичного рынка – до 48 427 рублей за 1 кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

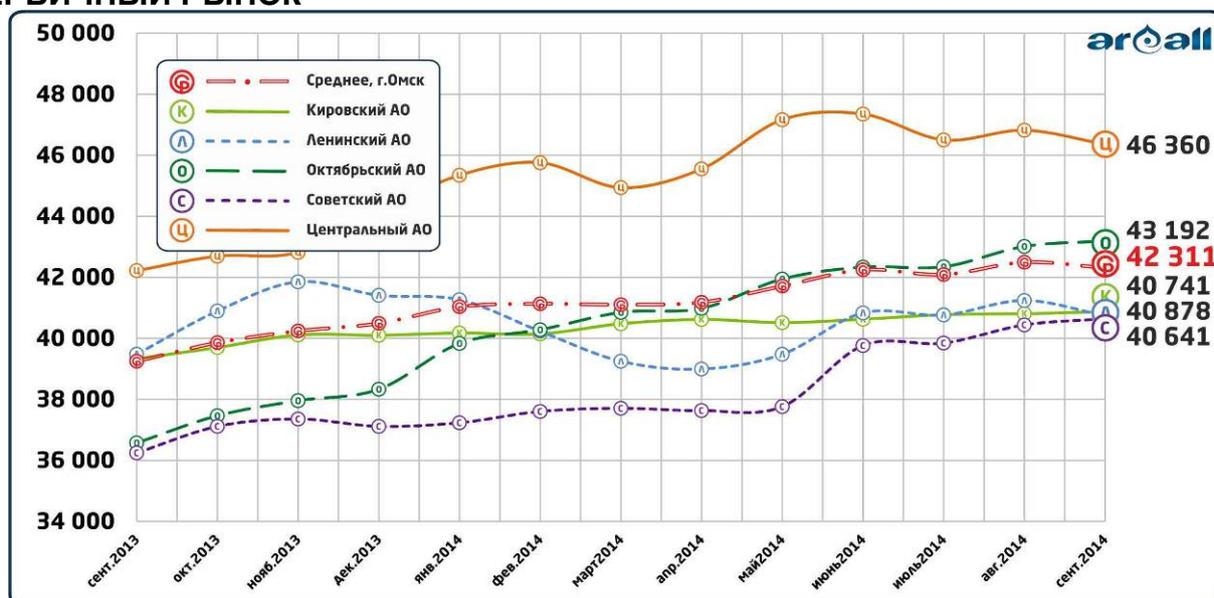


График 2.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 4.

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

Месяц	окт.13	ноя.13	дек.13	январ.14	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14
КАО	39 699	40 111	40 100	40 174	40 145	40 479	40 619	40 515	40 626	40 777	40 807	40 878
ЛАО	40 897	41 854	41 411	41 265	40 233	39 249	38 996	39 481	40 834	40 765	41 242	40 741
ОАО	37 464	37 958	38 332	39 833	40 283	40 851	40 984	41 945	42 336	42 347	43 012	43 192
САО	37 114	37 356	37 116	37 233	37 605	37 708	37 632	37 765	39 766	39 844	40 441	40 641
ЦАО	42 692	42 821	44 153	45 347	45 758	44 939	45 553	47 166	47 351	46 504	46 822	46 360
город Омск	39 859	40 240	40 492	41 036	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311

На первичном рынке в трех из пяти округов отмечено повышение стоимости 1 кв.м. В Советском округе прирост составил 200 руб./кв.м, что является лидирующим показателем по итогам сентября. Следом за ним на 180 руб./кв.м подорожал 1 кв.м. в Октябрьском округе. Прирост в Кировском АО составил 71 руб./кв.м. В Центральном и Ленинском АО отмечено снижение стоимости – минус 462 руб./кв.м и 500 руб./кв.м.

Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам сентября остается Центральный АО. Цена 1 кв.м. дошла до отметки 46 360 рублей. В Октябрьском АО по итогам сентября 2014 года установилась средняя цена по округу чуть выше среднегородской – 43 192 руб./кв.м. В Кировском, Ленинском, Советском округах средняя цена 1 кв.м. находится примерно на одном уровне – 40 878 руб./кв.м., 40 741 руб./кв.м., 40 641 руб./кв.м соответственно.

Таблица 5.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (сентябрь 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Август 2014	Сентябрь 2014		
город Омск	40 492	42 494	42 311	-0,43	4,49
Кировский	40 576	40 807	40 878	0,17	0,74
Ленинский	41 911	41 242	40 741	-1,21	-2,79
Октябрьский	38 332	43 012	43 192	0,42	12,68
Советский	37 516	40 441	40 641	0,49	8,33
Центральный	44 153	46 822	46 360	-0,99	5,00

Вывод: На первичном рынке наблюдается повышение конкурентной борьбы за клиентов, в связи с активным развитием комплексной застройки, в том числе освоение Омского рынка иногородними застройщиками. При этом вполне логичным выглядит снижение, как удельной цены, так и полной цены за объекты недвижимости, что мы уже не первый месяц наблюдаем на рынке. Если посмотреть прирост в стоимости с начала года – наиболее активно осваиваемый округ в настоящее время (где запущено несколько строек с государственной поддержкой) показывает снижение стоимости почти на 3%.

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, сентябрь 2014 г.

37,5% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 835 руб./кв.м), Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,7% всего рынка. Четверть рынка (25,4%) занимают

трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 0,4%. При этом, однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом у покупателей, поскольку являются наиболее доступными из расчета полной цены объекта, наиболее ликвидными с точки зрения дальнейшей перепродажи и наиболее эффективны с точки зрения финансового вложения для получения прибыли – например, сдачи в аренду.

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.

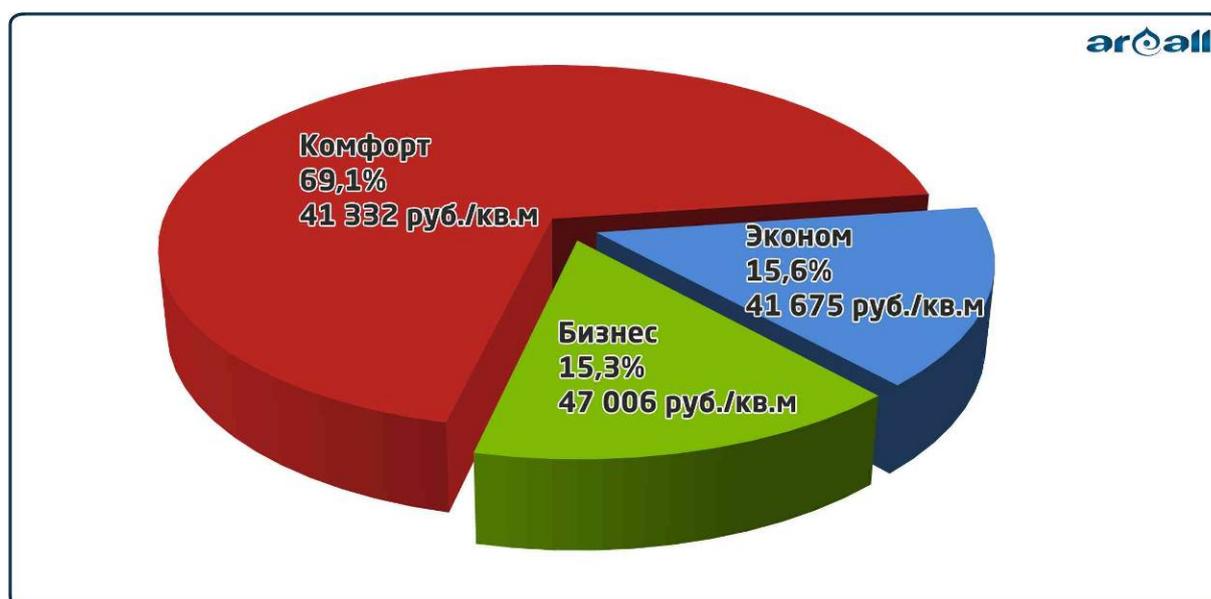


Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья,
сентябрь 2014 г.

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 15,3% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 47 006 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 15,6% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 41 675 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 69,1%, а средняя цена «квадрата» - 41 332 руб./кв. м.

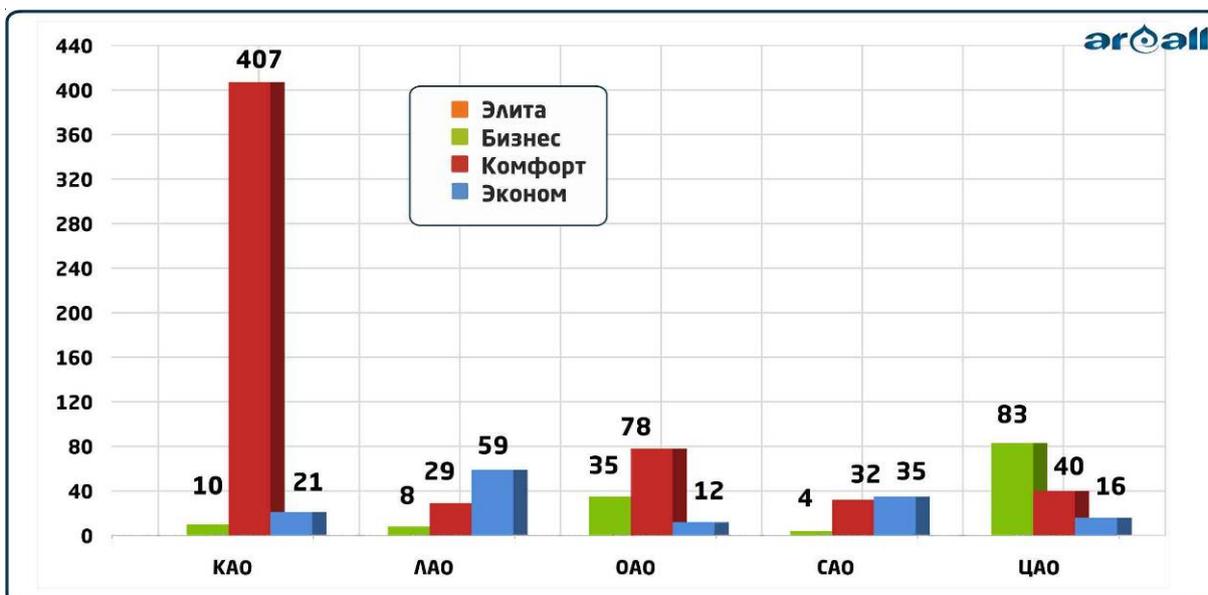


Диаграмма 5.

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), сентябрь 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

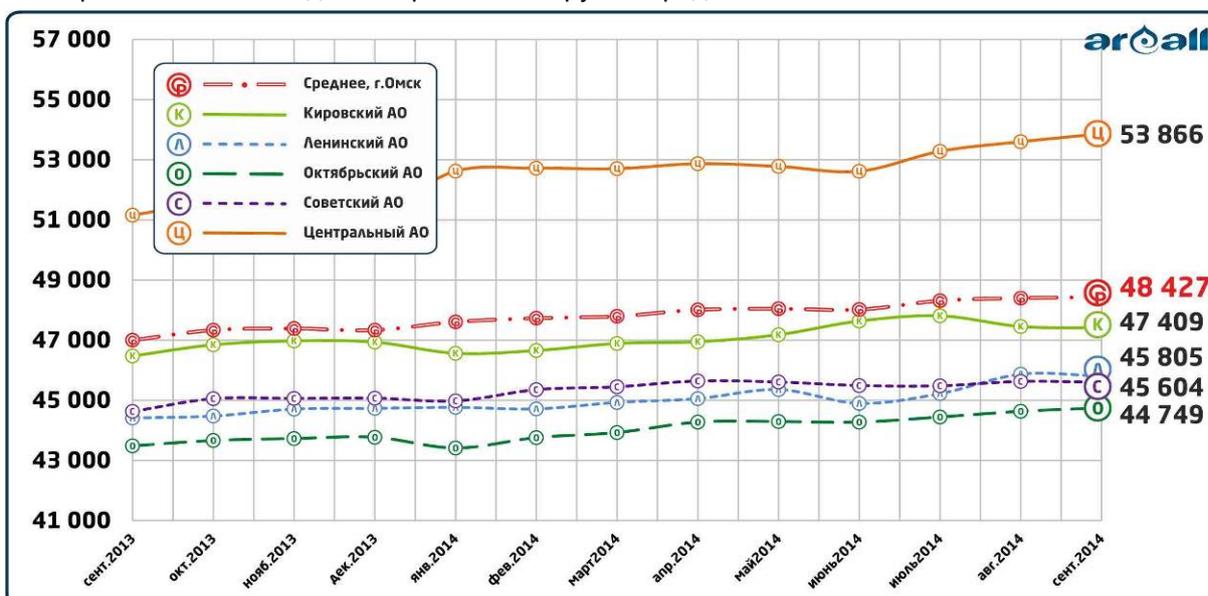


График 3.

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

Таблица 6.

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

Месяц	окт.13	ноя.13	дек.13	январ.14	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14
КАО	46 847	46 975	46 935	46 564	46 656	46 891	46 947	47 182	47 637	47 810	47 454	47 409
ЛАО	44 478	44 709	44 732	44 767	44 716	44 930	45 057	45 358	44 897	45 223	45 868	45 805
ОАО	43 665	43 730	43 771	43 416	43 761	43 929	44 275	44 295	44 276	44 447	44 635	44 749

CAO	45 054	45 063	45 072	44 980	45 355	45 450	45 643	45 609	45 492	45 484	45 629	45 604
ЦАО	51 576	51 397	51 273	52 623	52 720	52 704	52 870	52 778	52 620	53 281	53 600	53 866
город Омск	47 335	47 386	47 336	47 609	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427

По итогам сентября на вторичном рынке в целом по городу отмечено повышение средней цены 1 кв.м на 27 руб./кв.м. При этом в трех из пяти округов зафиксирован отрицательный прирост: минус 63 рубля за 1 кв.м. в Ленинском АО, минус 45 рублей в Кировском АО и минус 25 рублей в Советском АО. Данные снижения стоимости не критичны и не превышают погрешности. К тому же в последнее время наблюдается колебание цены то в плюс, то в минус на протяжении последних трех месяцев. В Октябрьском и Центральном АО в сентябре отмечено повышение цен – плюс 114 рублей за 1 кв.м и плюс 266 рублей за 1 кв.м соответственно.

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв.м в среднем по округу в 53 866 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 47 409 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Ленинском округе – 45 805 руб./кв.м. В Советском АО 1 кв.м в среднем стоит 45 604 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 44 749 руб./кв.м

Таблица 7.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (сентябрь 2014 г.)

Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Август 2014	Сентябрь 2014		
город Омск	47 336	48 400	48 427	0,06	2,30
Кировский	46 935	47 454	47 409	-0,09	1,01
Ленинский	44 732	45 868	45 805	-0,14	2,40
Октябрьский	43 771	44 635	44 749	0,26	2,23
Советский	45 072	45 629	45 604	-0,05	1,18
Центральный	51 273	53 600	53 866	0,50	5,06

Вывод: на вторичном рынке жилья периодически можно увидеть колебания средней удельной цены как в большую, так и в меньшую сторону. Однако, в целом рынок недвижимости находится в состоянии стабильности.

Наряду с исследованием динамики рынка, изучение его структуры позволяет наиболее точно квалифицировать объект недвижимости как товар. Аналитиками РГР признан наиболее эффективным метод сегментации рынка, учитывающий взаимосвязь таких качественно-количественных характеристик объектов недвижимости, как цена (руб./кв. м), местоположение, количество комнат и класс жилья. С указанными показателями напрямую связана конъюнктура спроса/предложения, уровень и динамика цен.

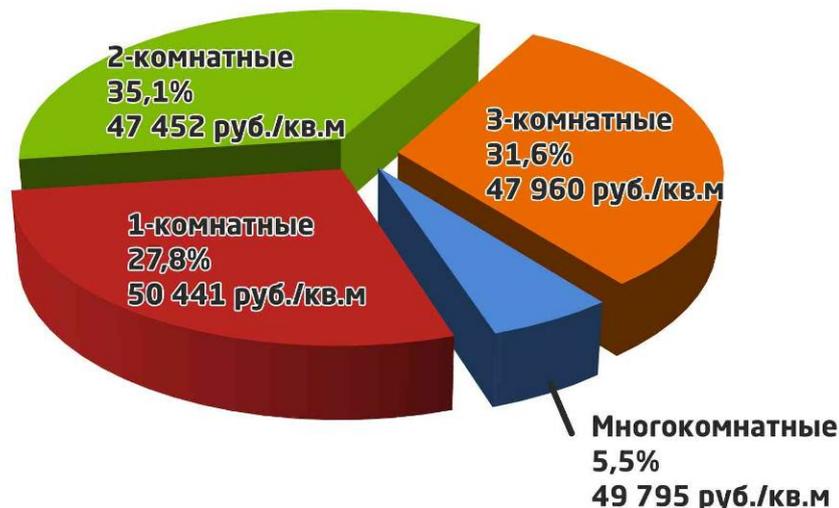


Диаграмма 6.
Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2014 г

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

Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 27,8%, 35,1%, 31,6% соответственно. Самые «дорогие» традиционно в перерасчете за 1 кв.м - однокомнатные квартиры. На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса «бизнес» и «элита», где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,4% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 96 812 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,9% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам сентября – 64 818 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,5% со средней ценой 48 985 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами типа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» - 63,2% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску - 45 769 руб./кв. м.

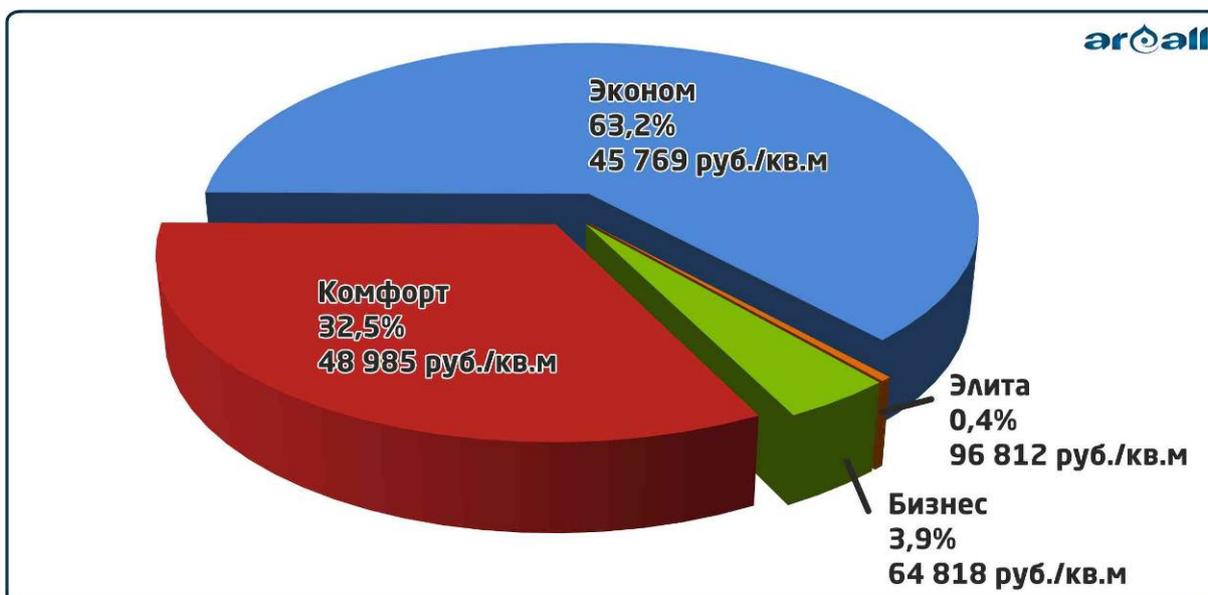


Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, сентябрь 2014 г.

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

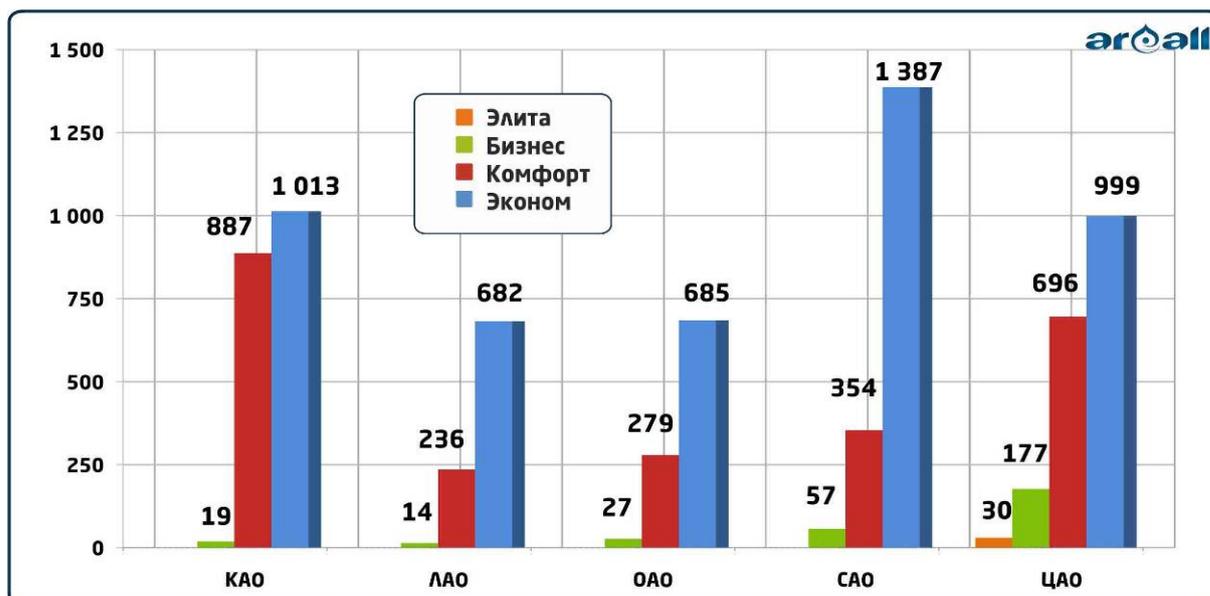


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), сентябрь 2014 г.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Зонирование ведется либо нарезкой зон, либо группировкой существующих

1. Имеется ряд практик ценового зонирования (для целей оценки):
2. Имеется практика зонирования на основе группировок зона (есть ряд сложившихся территориальных делений на основе управления процессами почтовых функций – почтовые индексы, административное деление, на военные округа, на выборные округа, на медицинское обслуживание и многие прочие вещи).

С точки зрения землепользования можно выделить две основные процедуры разделения территорий:

- 1) кадастровая: субъект федерации, район, кадастровый квартал, земельный участок, эта система отражена в кадастровом номере (пример с картинкой)
- 2) Система градостроительного зонирования, где есть НП – АО – район (КТОС) – зоны градостроительной ценности – земельные участки

Наиболее целесообразным мы видим рассмотрение системы градостроительного зонирования (система №2).

Технологии группировки выполняются последовательно для населенных пунктов, районов (КТОС) и для зон ПЗЗ (проекта землепользования и застройки).

1. Определяем характеристики объектов (земельных участков) для минимального показателя стоимости, для максимального показателя стоимости, для эталонного показателя стоимости.
2. Группировка рыночной информации и определение расчетного или экспертного значения величины минимального, максимального и эталонного удельного показателя стоимости земельного участка соответствующего ВРИ.
3. Определение стоимости для этих трех типов.

Результатом определения стоимости по каждой зоне для групп ВРИ является таблица из 2149 строк со значениями (по количеству зон ПЗЗ). Кластеризация ценовых данных по эталонным объектам производится по 4 группам зон (в качестве эталонного объекта принят наиболее типичный удельный показатель цены для данной зоны).

Для каждой группы зон экспертно-практическим путем определяются ценовые границы «от-до» после чего для каждой группы ВРИ происходит определение количества объектов, попавших в каждую отдельную зону. Предварительно сформировано 4 группы зон:

- Центр (Элита)
- Бизнес
- Комфорт
- Окраина (Эконом)

Таблица 8
Определение границ ценовых диапазонов

Наименование	Доля в общем количестве земельных участков, %	Количество, шт.	Минимальный показатель, руб./кв.м.	Максимальный показатель, руб./кв.м.
Окраина (эконом)	35	733	0	1 500
(Комфорт)	50	959	1 500	4 000
(Бизнес)	10	219	4 000	10 000
Центр (элита)	5	128	10 000	22 000

После разделения территории города на 4 группы зон, с учетом принадлежности каждой зоны ПЗЗ к заданной группе, цветовые решения наносятся на карту. Полученные категории отражают ценность земельных участков для:

- 1,5,7 ВРИ;
- 3 ВРИ;
- 9 ВРИ;
- 2,4 ВРИ;
- а также торгово-офисных объектов и объектов.

На Диаграммах 9-10 представлено распределение зон ПЗЗ (2 149 шт.) по территории города Омска, как в целом зон ПЗЗ по округам, так и по группам зон по их ценности в целом по городу.

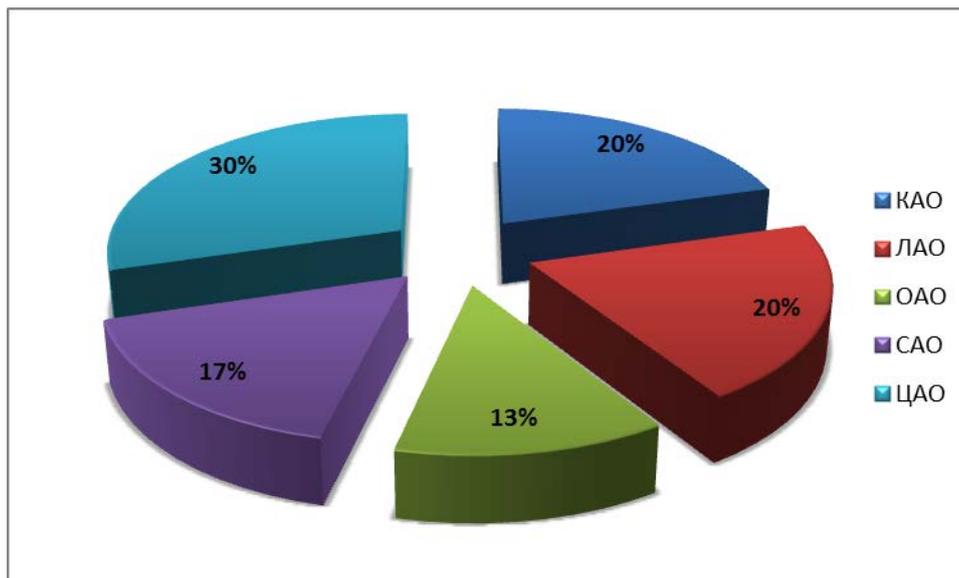


Диаграмма 9

Структура города Омска по содержанию зон ПЗЗ в г.Омске по округам.

Наибольшая концентрация зон ПЗЗ расположена в Центральном АО, что вполне логично, учитывая что данный округ занимает наибольшую площадь из пяти округов города Омска. А самый маленький по площади Октябрьский округ содержит в себе всего 13% всех зон ПЗЗ.

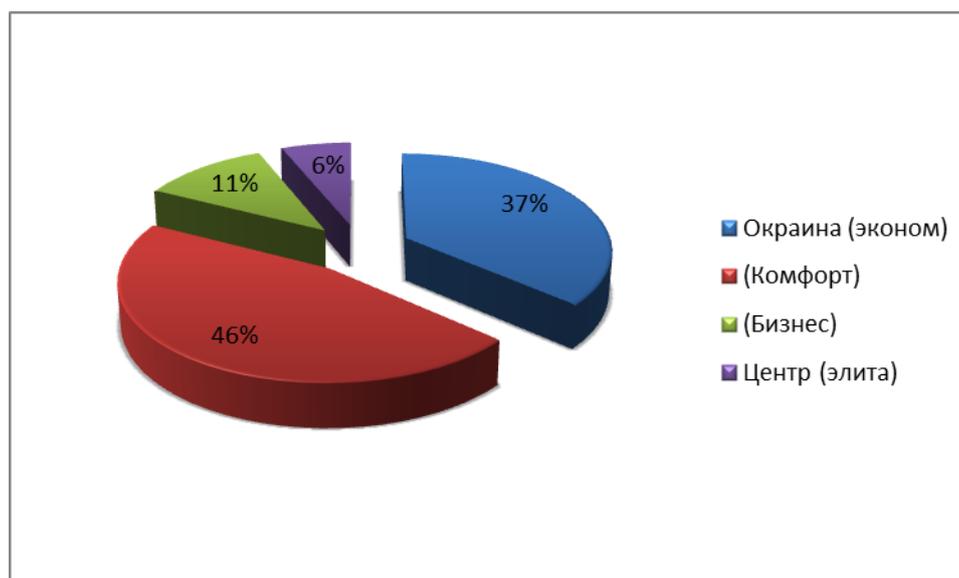


Диаграмма 10

Соотношение объемов класса качества ценовых зон в г.Омске.

Как видно из Диаграммы 10, на сегодняшний момент лишь 6% зон присвоена ценность «элита», что есть центральная часть города. Наибольшую часть территории города (46%) занимают зоны ценностью «комфорт». При этом чуть больше трети занимают территории ценности «эконом», или окраинные территории города.

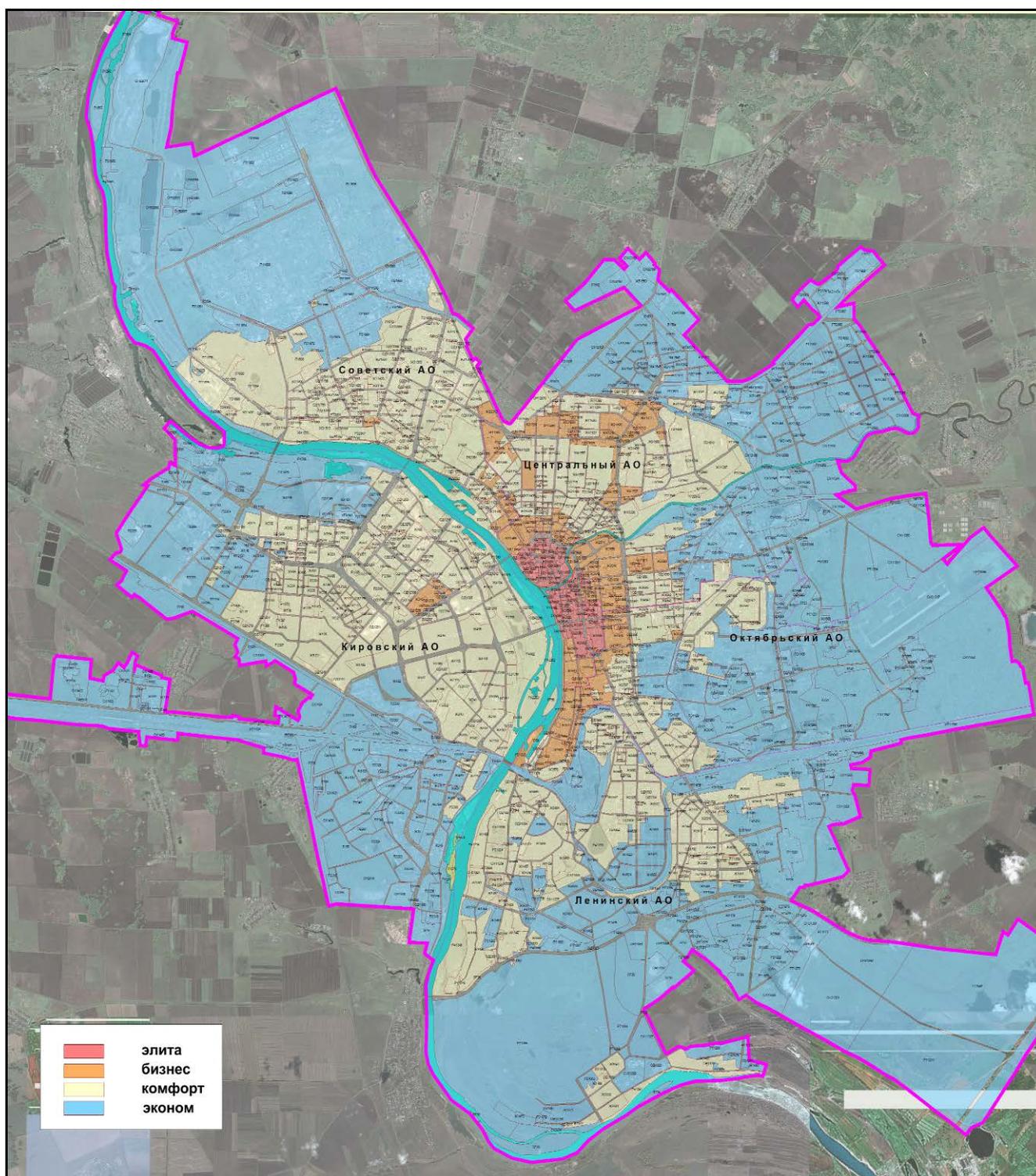


Схема 1. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

На Диаграммах 11-15 представлено распределение зон ПЗЗ в зависимости от классности групп зон по административным округам города Омска. Как видно из Диаграмм и Схемы 1, зоны с ценностью «элита» расположены в Центральном административном округе. Зоны «бизнеса» имеются во всех пяти округах в разной степени присутствия – от 2% в Кировском АО до 24% в Центральном АО.

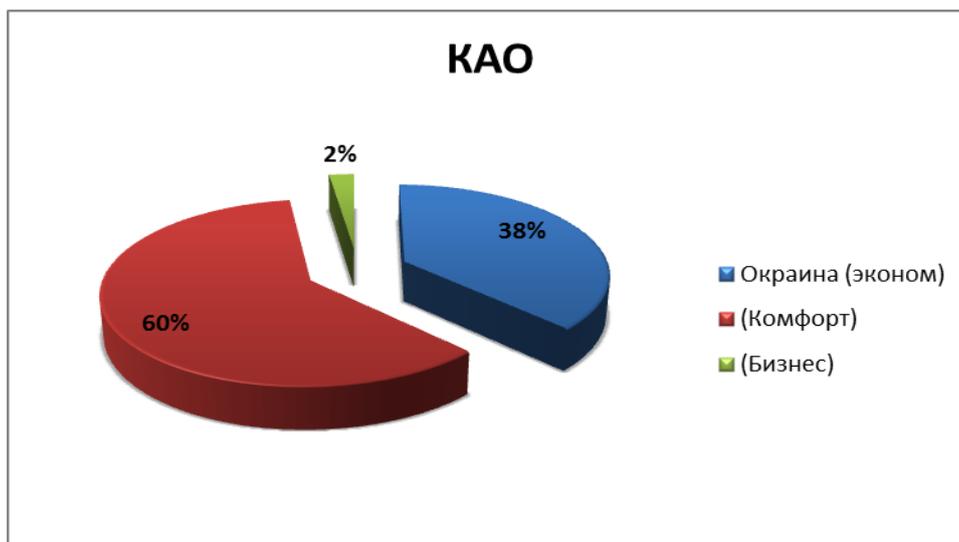


Диаграмма 11.
Соотношение объемов класса качества жилья в Кировском АО г. Омска.

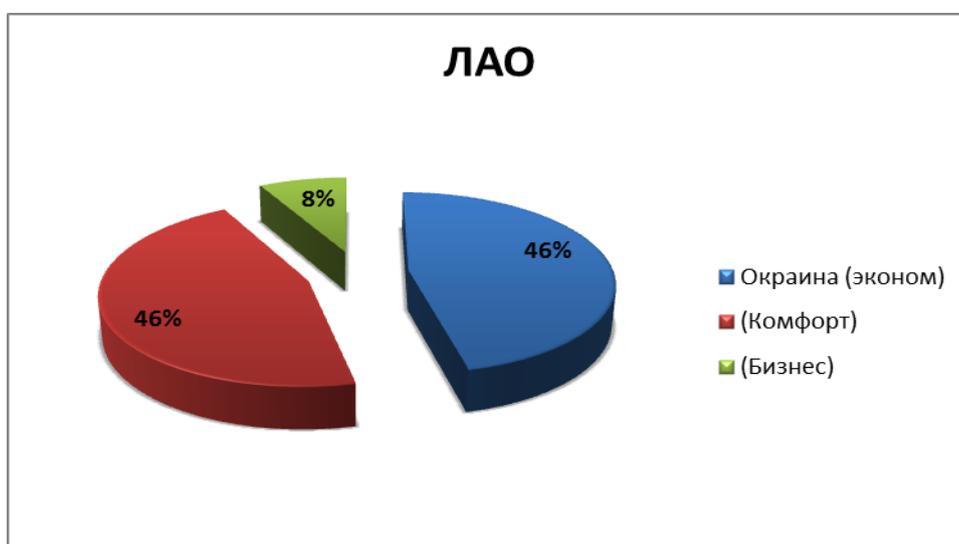


Диаграмма 12.
Соотношение объемов класса качества жилья в Ленинском АО г. Омска.

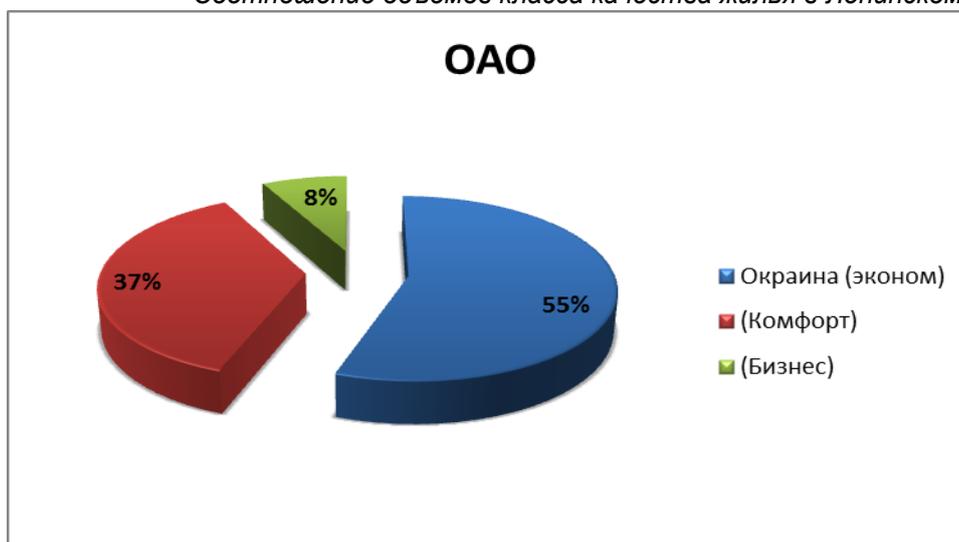


Диаграмма 13.
Соотношение объемов класса качества жилья в Октябрьском АО г. Омска.

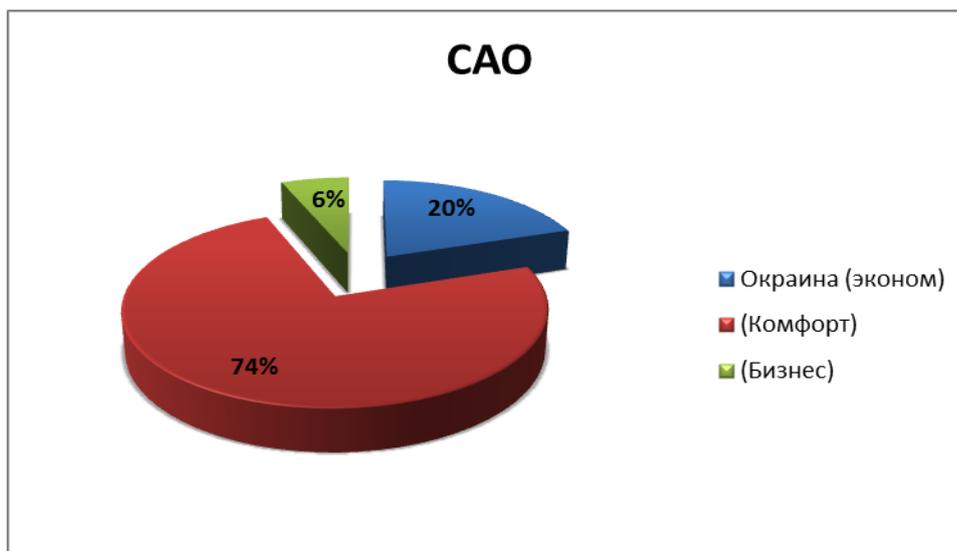


Диаграмма 14.
Соотношение объемов класса качества жилья в Советском АО г. Омска.

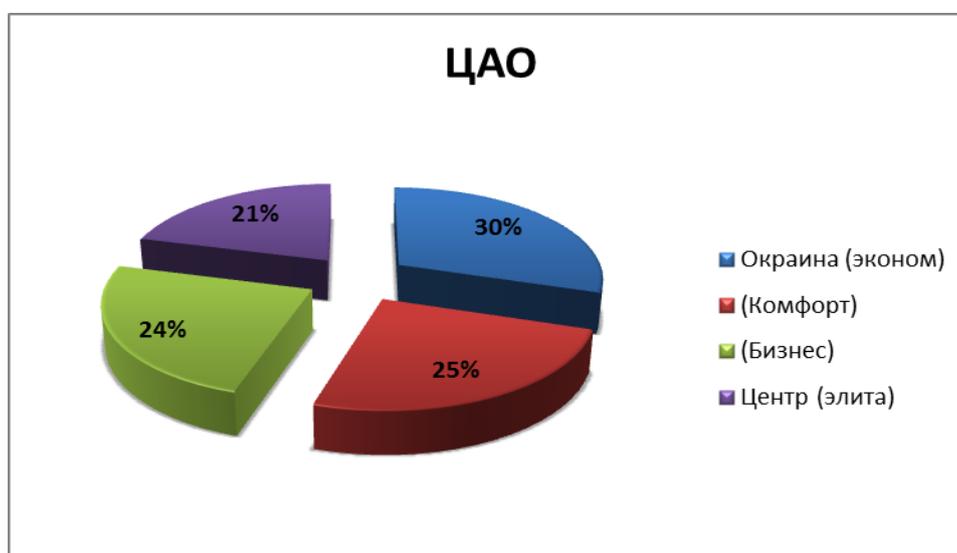


Диаграмма 15.
Соотношение объемов класса качества жилья в Центральном АО г. Омска.

На основании разделения зон перспективной застройки и землепользования произведен анализ ценовых показателей по квартирам в многоквартирных жилых домах. К каждой зоне ПЗЗ привязаны расположенные в ней жилые многоквартирные дома. Соответственно полученные в результате обработки предоставленных баз данных с предложениями о продаже квартир в многоквартирных жилых домах результаты дают показатели о стоимости удельного показателя в группах зон. В Таблице 9 представлена Дискретная пространственно-параметрическая модель с учетом кластеризации по комнатности квартиры и по группам зон по ценности.

Таблица 9.
Дискретная пространственно-параметрическая модель по комнатности и ценности зон.

АО	Количество комнат	Класс	Количество предложений в выборке, шт.	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
г.Омск	Всего	Всего	7 478	48 864	22 727	177 000
г.Омск	Всего	Элита	30	96 812	62 292	177 000
г.Омск	Всего	Бизнес	294	64 350	29 720	128 571
г.Омск	Всего	Комфорт	2 435	49 059	27 333	117 143

г.Омск	Всего	Эконом	4 719	45 895	22 727	111 268
г.Омск	1-комнатные	Всего	2 025	50 678	28 710	107 843
г.Омск	1-комнатные	Элита	4	90 379	77 333	107 843
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	37	59 564	37 200	100 000
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	721	50 846	33 846	79 487
г.Омск	1-комнатные	Эконом	1 263	49 869	28 710	96 787
г.Омск	2-комнатные	Всего	2 693	47 549	25 652	177 000
г.Омск	2-комнатные	Элита	5	110 320	75 493	177 000
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	66	64 214	40 459	108 512
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	729	49 001	33 871	87 826
г.Омск	2-комнатные	Эконом	1 893	45 640	25 652	83 036
г.Омск	3-комнатные	Всего	2 368	48 433	22 727	158 333
г.Омск	3-комнатные	Элита	14	99 991	62 292	158 333
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	136	63 921	29 720	117 284
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	856	48 409	27 333	117 143
г.Омск	3-комнатные	Эконом	1 362	44 503	22 727	111 268
г.Омск	Многокомнатные	Всего	392	52 177	25 333	128 571
г.Омск	Многокомнатные	Элита	7	88 227	71 315	109 155
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	55	66 177	36 058	128 571
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	129	48 543	29 104	83 333
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	201	43 926	25 333	88 750
Украина	Всего	Всего	318	40 050	22 727	61 667
Украина	Всего	Элита	-	-	-	-
Украина	Всего	Бизнес	-	-	-	-
Украина	Всего	Комфорт	67	43 019	27 333	59 661
Украина	Всего	Эконом	251	39 076	22 727	61 667
Украина	1-комнатные	Всего	104	43 236	28 710	61 667
Украина	1-комнатные	Элита	-	-	-	-
Украина	1-комнатные	Бизнес	-	-	-	-
Украина	1-комнатные	Комфорт	22	42 873	33 846	51 563
Украина	1-комнатные	Эконом	82	43 342	28 710	61 667
Украина	2-комнатные	Всего	123	39 637	25 652	59 661
Украина	2-комнатные	Элита	-	-	-	-
Украина	2-комнатные	Бизнес	-	-	-	-
Украина	2-комнатные	Комфорт	20	44 990	37 308	59 661
Украина	2-комнатные	Эконом	103	38 414	25 652	51 579
Украина	3-комнатные	Всего	76	38 519	22 727	57 895
Украина	3-комнатные	Элита	-	-	-	-
Украина	3-комнатные	Бизнес	-	-	-	-
Украина	3-комнатные	Комфорт	21	42 340	27 333	57 895
Украина	3-комнатные	Эконом	55	36 736	22 727	51 207
Украина	Многокомнатные	Всего	15	38 951	25 333	47 458
Украина	Многокомнатные	Элита	-	-	-	-
Украина	Многокомнатные	Бизнес	-	-	-	-
Украина	Многокомнатные	Комфорт	4	40 410	36 000	46 364
Украина	Многокомнатные	Эконом	11	38 255	25 333	47 458
Комфорт	Всего	Всего	5 414	46 267	29 104	119 535
Комфорт	Всего	Элита	-	-	-	-
Комфорт	Всего	Бизнес	105	58 484	29 720	119 535
Комфорт	Всего	Комфорт	1 895	47 522	29 104	81 343
Комфорт	Всего	Эконом	3 414	44 745	31 325	71 667
Комфорт	1-комнатные	Всего	1 520	49 542	32 813	72 683
Комфорт	1-комнатные	Элита	-	-	-	-
Комфорт	1-комнатные	Бизнес	18	53 872	47 674	57 143
Комфорт	1-комнатные	Комфорт	586	50 017	38 154	72 683

Комфорт	1-комнатные	Эконом	916	49 069	32 813	71 667
Комфорт	2-комнатные	Всего	1 931	45 742	32 093	82 796
Комфорт	2-комнатные	Элита	-	-	-	-
Комфорт	2-комнатные	Бизнес	29	57 544	41 154	82 796
Комфорт	2-комнатные	Комфорт	562	47 432	33 871	72 581
Комфорт	2-комнатные	Эконом	1 340	44 527	32 093	67 600
Комфорт	3-комнатные	Всего	1 707	45 162	29 720	89 655
Комфорт	3-комнатные	Элита	-	-	-	-
Комфорт	3-комнатные	Бизнес	47	55 047	29 720	89 655
Комфорт	3-комнатные	Комфорт	656	46 703	31 401	78 022
Комфорт	3-комнатные	Эконом	1 004	43 171	31 325	66 216
Комфорт	Многокомнатные	Всего	256	46 294	29 104	119 535
Комфорт	Многокомнатные	Элита	-	-	-	-
Комфорт	Многокомнатные	Бизнес	11	73 865	52 000	119 535
Комфорт	Многокомнатные	Комфорт	91	45 751	29 104	81 343
Комфорт	Многокомнатные	Эконом	154	42 702	32 333	59 167
Бизнес	Всего	Всего	1 401	53 240	33 333	177 000
Бизнес	Всего	Элита	13	90 969	62 292	177 000
Бизнес	Всего	Бизнес	93	63 107	34 161	108 512
Бизнес	Всего	Комфорт	409	53 783	36 364	84 571
Бизнес	Всего	Эконом	886	49 170	33 333	80 000
Бизнес	1-комнатные	Всего	344	55 352	35 932	107 843
Бизнес	1-комнатные	Элита	3	85 657	77 333	107 843
Бизнес	1-комнатные	Бизнес	11	63 108	37 200	80 609
Бизнес	1-комнатные	Комфорт	105	56 291	43 684	79 487
Бизнес	1-комнатные	Эконом	225	53 267	35 932	80 000
Бизнес	2-комнатные	Всего	531	51 935	34 792	177 000
Бизнес	2-комнатные	Элита	3	118 238	75 493	177 000
Бизнес	2-комнатные	Бизнес	16	60 227	40 459	108 512
Бизнес	2-комнатные	Комфорт	126	54 680	39 151	84 571
Бизнес	2-комнатные	Эконом	386	49 266	34 792	74 688
Бизнес	3-комнатные	Всего	454	53 064	33 333	101 020
Бизнес	3-комнатные	Элита	5	74 350	62 292	88 722
Бизнес	3-комнатные	Бизнес	46	65 163	34 161	101 020
Бизнес	3-комнатные	Комфорт	153	53 391	36 923	77 273
Бизнес	3-комнатные	Эконом	250	47 692	33 333	78 793
Бизнес	Многокомнатные	Всего	72	55 099	34 667	109 155
Бизнес	Многокомнатные	Элита	2	106 164	103 333	109 155
Бизнес	Многокомнатные	Бизнес	20	60 955	36 058	93 439
Бизнес	Многокомнатные	Комфорт	25	49 062	36 364	69 286
Бизнес	Многокомнатные	Эконом	25	43 596	34 667	53 319
Центр	Всего	Всего	345	67 989	34 965	158 333
Центр	Всего	Элита	17	100 610	71 315	158 333
Центр	Всего	Бизнес	96	70 610	40 672	128 571
Центр	Всего	Комфорт	64	63 810	43 651	117 143
Центр	Всего	Эконом	168	59 619	34 965	111 268
Центр	1-комнатные	Всего	57	63 780	41 500	103 261
Центр	1-комнатные	Элита	1	103 261	103 261	103 261
Центр	1-комнатные	Бизнес	8	67 012	45 000	100 000
Центр	1-комнатные	Комфорт	8	60 199	51 282	77 372
Центр	1-комнатные	Эконом	40	61 167	41 500	96 787
Центр	2-комнатные	Всего	108	64 746	40 357	101 235
Центр	2-комнатные	Элита	2	98 580	96 316	101 235
Центр	2-комнатные	Бизнес	21	75 491	52 611	100 758
Центр	2-комнатные	Комфорт	21	60 894	48 182	87 826

Центр	2-комнатные	Эконом	64	58 462	40 357	83 036
Центр	3-комнатные	Всего	131	70 355	37 000	158 333
Центр	3-комнатные	Элита	9	113 947	74 615	158 333
Центр	3-комнатные	Бизнес	43	71 344	40 672	117 284
Центр	3-комнатные	Комфорт	26	63 475	43 651	117 143
Центр	3-комнатные	Эконом	53	59 879	37 000	111 268
Центр	Многокомнатные	Всего	49	68 106	34 965	128 571
Центр	Многокомнатные	Элита	5	81 555	71 315	92 059
Центр	Многокомнатные	Бизнес	24	67 799	45 129	128 571
Центр	Многокомнатные	Комфорт	9	67 732	53 117	83 333
Центр	Многокомнатные	Эконом	11	60 012	34 965	88 750

С использованием материалов интернет-сайтов:
<http://www.omskrielt.com;>
<http://www.omskstat.ru;>
<http://www.gorod55.ru;>
<http://www.rgr.ru.>

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР

Алиса Жилкина, САКР РГР