

ar@all

продвижение недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Омским Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



РОО
Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
СИБИРИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



УИ-КЛАСТЕР
СИБИРИ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск
ноябрь 2014 г.

Информационные партнеры:

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



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

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

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В НОЯБРЕ 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 ноябре 2014 года.

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию жилья в январе-ноябре 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
Сентябрь	98 280	33 024	143,2	104,1
Октябрь	64 161	19 394	71,5	73,3
Ноябрь	64 706	11 828	130,3	32,5
Январь-ноябрь	541 682	169 970	96,0	79,2

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 март 2014 г.- ноябрь 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за март 2014–ноябрь 2014 гг.

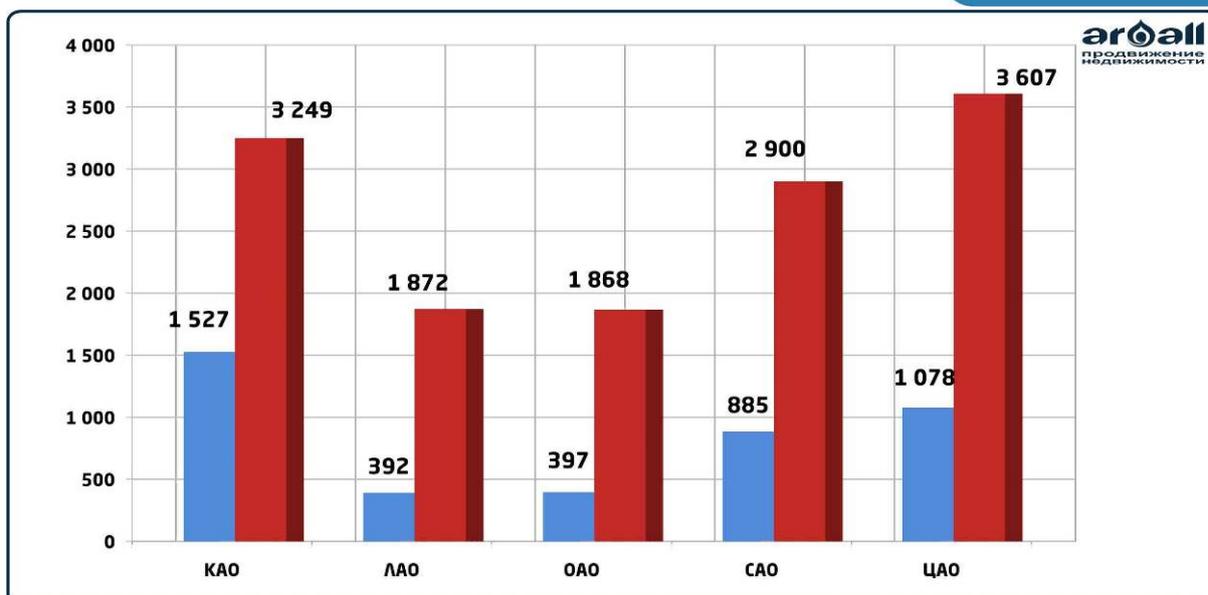
№ п/п	Недвижимость в Омской области	Март 2014	Апрель 2014	Май 2014	Июнь 2014	Июль 2014	Август 2014	Сентябрь 2014	Октябрь 2014	Ноябрь 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	27 933	36 024	29 636	35 139	32 989	27 892	33 802	31 112	24 374
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	10 982	14 482	13 228	11 929	12 119	10 819	10 840	11 865	10 504
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	8 062	9 625	10 355	10 257	10 537	9 513	9 048	10 200	8 719
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 278	3 832	3 557	3 637	3 516	3 402	3 202	3 227	2 366

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 октябрь 2013 – октябрь 2014 гг.*

**РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА
(НОЯБРЬ 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 ноябре после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 17 775 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам ноября 2014 года показал объем в 4 279 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 13 796 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 – 1 527 шт. (35,7% всего рынка), 25,2% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 20,7% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 9,2% и 9,3%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 3 607 шт. (26,7 % рынка). Догоняет его по количеству предложений Кировский округ - 24,1% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,5%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,9% и 13,8% 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**.

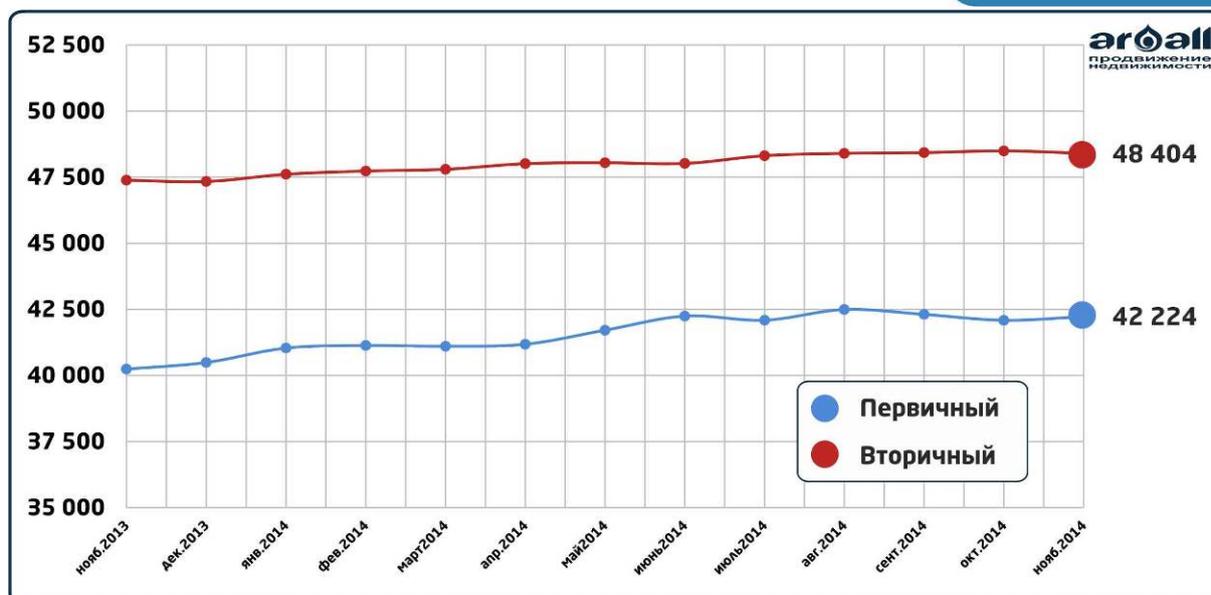


График 1.

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	дек.13	январь.14	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июнь.14	июль.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14
Первичный	40 492	41 036	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224
Вторичный	47 336	47 609	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403

На первичном рынке в ноябре отмечено увеличение средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску – плюс 137 руб./кв.м, что в большей степени связано с подготовкой к сдаче большого количества объектов в преддверии окончания года, нежели с повышением общей тенденции рынка. На вторичном рынке наоборот, снижение стоимости 1 кв.м.- на 91 руб./кв.м (0,2% от стоимости), что ниже погрешности вычислений. При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам ноября отмечен на уровне 42 224 рублей, а вторичного рынка – до 48 403 рублей за 1 кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

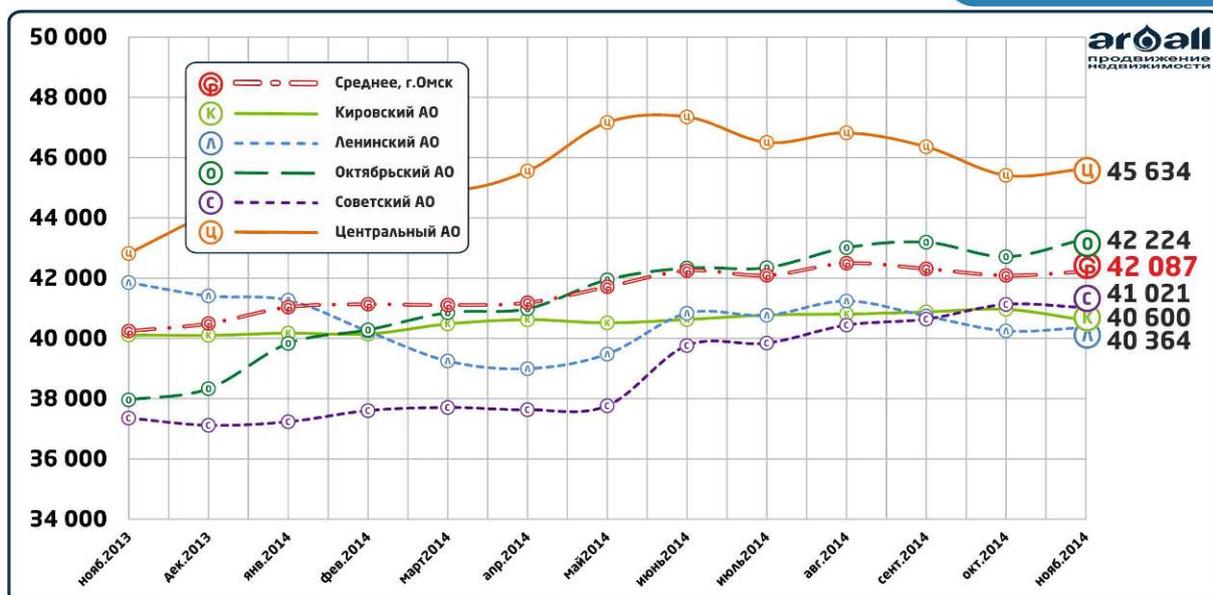


График 2.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 4.
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска

Месяц	дек.13	январь.14	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июнь.14	июль.14	авг.14	сентябрь.14	октябрь.14	ноябрь.14
КАО	40 100	40 174	40 145	40 479	40 619	40 515	40 626	40 777	40 807	40 878	40 965	40 600
ЛАО	41 411	41 265	40 233	39 249	38 996	39 481	40 834	40 765	41 242	40 741	40 251	40 364
ОАО	38 332	39 833	40 283	40 851	40 984	41 945	42 336	42 347	43 012	43 192	42 711	43 307
САО	37 116	37 233	37 605	37 708	37 632	37 765	39 766	39 844	40 441	40 641	41 130	41 021
ЦАО	44 153	45 347	45 758	44 939	45 553	47 166	47 351	46 504	46 822	46 360	45 413	45 634
город Омск	40 492	41 036	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224

На первичном рынке в трех из пяти округов отмечено повышение стоимости 1 кв.м. В Октябрьском округе прирост составил 596 руб./кв.м, что является лидирующим показателем по итогам ноября. Следом за ним на 221 руб./кв.м подорожал 1 кв.м. в Центральном округе, на 114 руб./кв.м. увеличилась средняя цена «квадрата» в Ленинском АО. В Кировском и Советском АО отмечено снижение стоимости. Наибольшее – в КАО – минус 365 руб./кв.м, в Советском снижение составило 109 руб./кв.м за месяц.

Самым дорогим на рынке первичного жилья, как и на рынке вторичного, по итогам ноября остается Центральный АО. Цена 1 кв.м. дошла до отметки 45 634 рубля. В Октябрьском АО по итогам ноября 2014 года установилась средняя цена по округу чуть выше среднегородской – 43 307 руб./кв.м. В Кировском, Ленинском, Советском округах средняя цена 1 кв.м. находится примерно на одном уровне – 40 600 руб./кв.м, 40 364 руб./кв.м, 41 021 руб./кв.м соответственно.

Таблица 5.
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (ноябрь 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	Октябрь 2014	Ноябрь 2014		
город Омск	40 492	42 087	42 224	0,3	4,3
Кировский	40 576	40 965	40 600	-0,9	0,1
Ленинский	41 911	40 251	40 364	0,3	-3,7
Октябрьский	38 332	42 711	43 307	1,4	13,0
Советский	37 516	41 130	41 021	-0,3	9,3
Центральный	44 153	45 413	45 634	0,5	3,4

Вывод: На первичном рынке наблюдается приближение завершающей стадии строительства – к Новому году многие строители стараются «закрыть» текущие проекты.. Большая степень готовности в свою очередь ведет к удорожанию стоимости жилья, и, как следствие, к повышению почти всех средних удельных ценовых показателей первичного рынка.

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, ноябрь 2014 г.

38,6% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, причем этот показатель остается на одном уровне уже достаточно долго. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 940 руб./кв.м), Чуть больше представлено двухкомнатных

квартир – 38,9% всего рынка. Почти четверть рынка (21,9%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 0,6%. При этом, однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом у покупателей, обладают наименьшей полной ценой и являются наиболее ликвидными на рынке.

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.

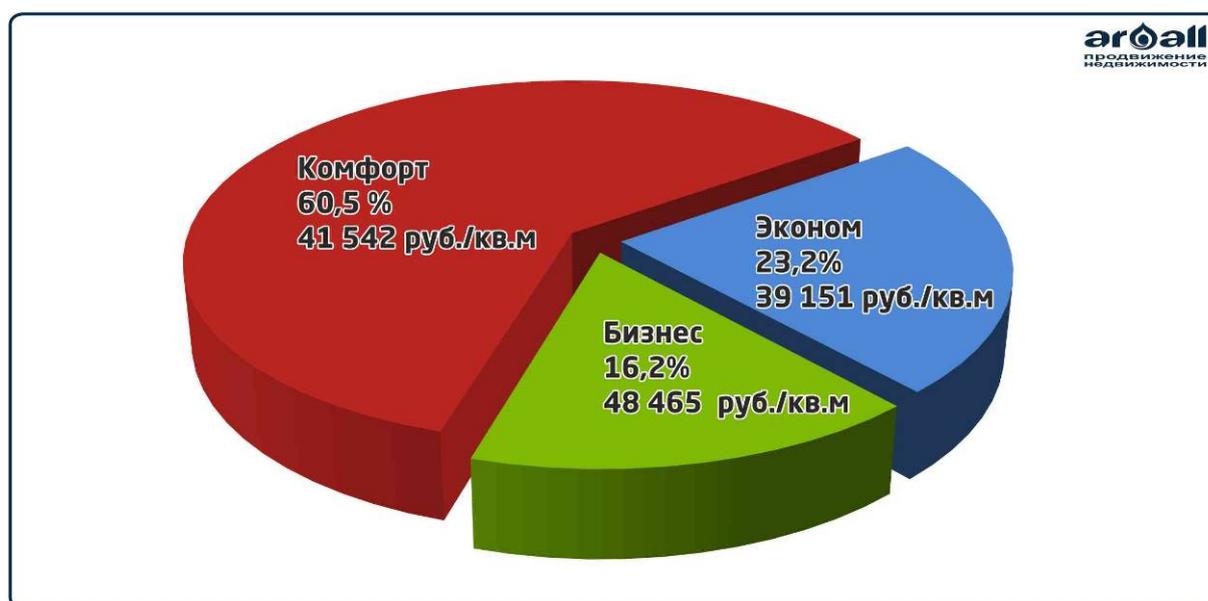


Диаграмма 4.

*Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья,
ноябрь 2014 г.*

Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 16,2% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 48 465 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 23,2% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 39 151 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 60,5%, а средняя цена «квадрата» - 41 542 руб./кв. м.

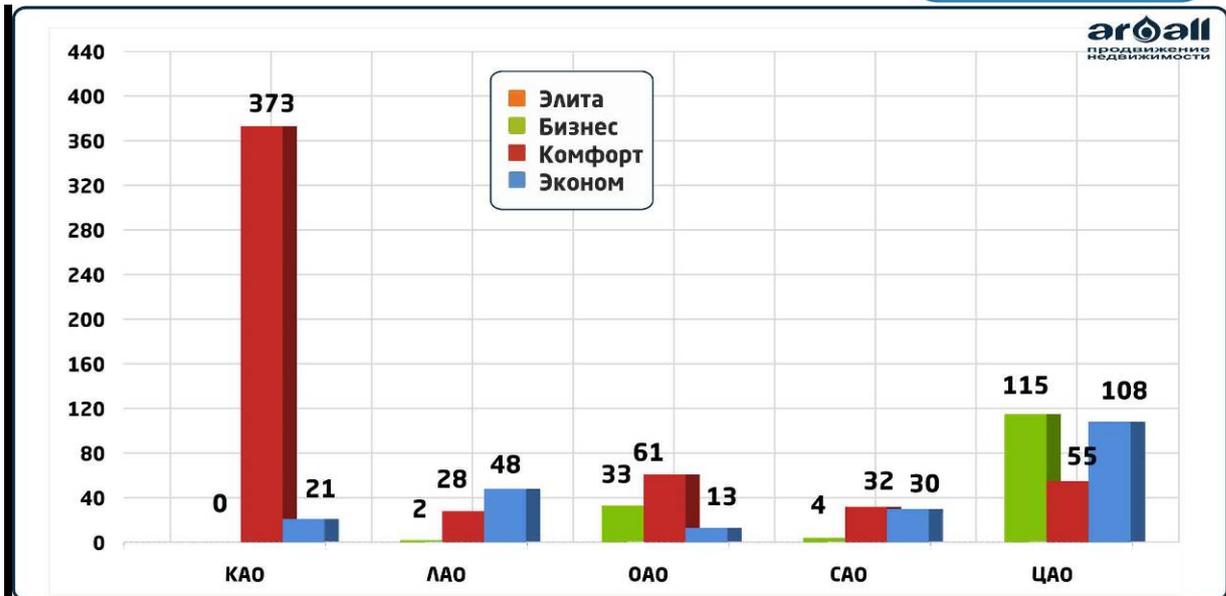


Диаграмма 5.
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), ноябрь 2014 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

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

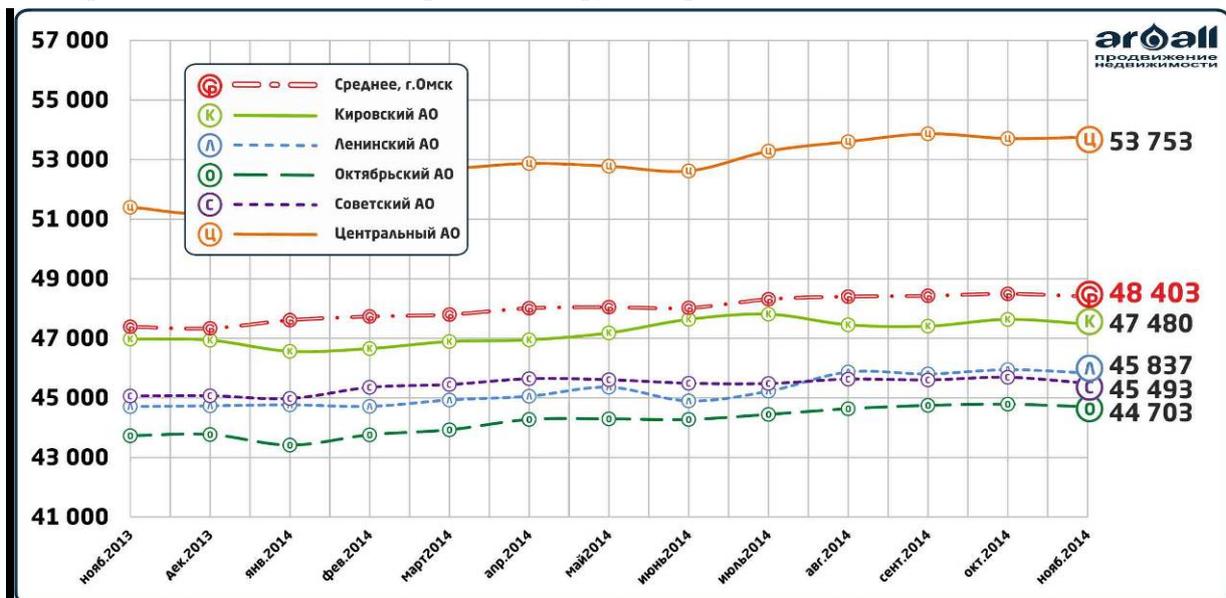


График 3.
Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 6.

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

Месяц	дек.13	январь.14	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июнь.14	июль.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14
КАО	46 935	46 564	46 656	46 891	46 947	47 182	47 637	47 810	47 454	47 409	47 635	47 480
ЛАО	44 732	44 767	44 716	44 930	45 057	45 358	44 897	45 223	45 868	45 805	45 947	45 837

ОАО	43 771	43 416	43 761	43 929	44 275	44 295	44 276	44 447	44 635	44 749	44 788	44 703
САО	45 072	44 980	45 355	45 450	45 643	45 609	45 492	45 484	45 629	45 604	45 692	45 493
ЦАО	51 273	52 623	52 720	52 704	52 870	52 778	52 620	53 281	53 600	53 866	53 707	53 753
город Омск	47 336	47 609	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403

По итогам ноября на вторичном рынке в целом по городу отмечено понижение средней цены 1 кв.м на 91 руб./кв.м. При этом в одном из пяти округов отмечено повышение стоимости – в Центральном округе «квадрат подорожал» на 46 руб./кв.м. В остальных округах тенденция отрицательная, однако, ниже уровня погрешности. В Октябрьском АО средняя цена 1 кв.м. уменьшилась на 86 руб./кв.м, в Ленинском АО – минус 110 руб./кв.м, в Кировском АО – минус 155 руб./кв.м, в Советском АО – минус 199 руб./кв.м.

При этом самым «дорогим» округом на вторичном, как и на первичном рынке стал Центральный со стоимостью 1 кв.м в среднем по округу в 53 753 руб., что выше среднегородской цены 1 кв.м. более чем на пять тысяч рублей. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ – 47 480 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Ленинском округе – 45 837 руб./кв.м. В Советском АО 1 кв.м в среднем стоит 45 493 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе – 44 703 руб./кв.м

Таблица 7.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (ноябрь 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	Октябрь 2014	Ноябрь 2014		
город Омск	47 336	48 494	48 403	-0,2	2,3
Кировский	46 935	47 635	47 480	-0,3	1,2
Ленинский	44 732	45 947	45 837	-0,2	2,5
Октябрьский	43 771	44 788	44 703	-0,2	2,1
Советский	45 072	45 692	45 493	-0,4	0,9
Центральный	51 273	53 707	53 753	0,1	4,8

Вывод: На рынке наступает стадия, при которой происходят небольшие снижения стоимости жилья. В целом ежемесячные изменения пока не превышают погрешности вычислений. Однако, как видно по годовому приросту – стоимость за первые 11 месяцев года практически не изменилась.

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.

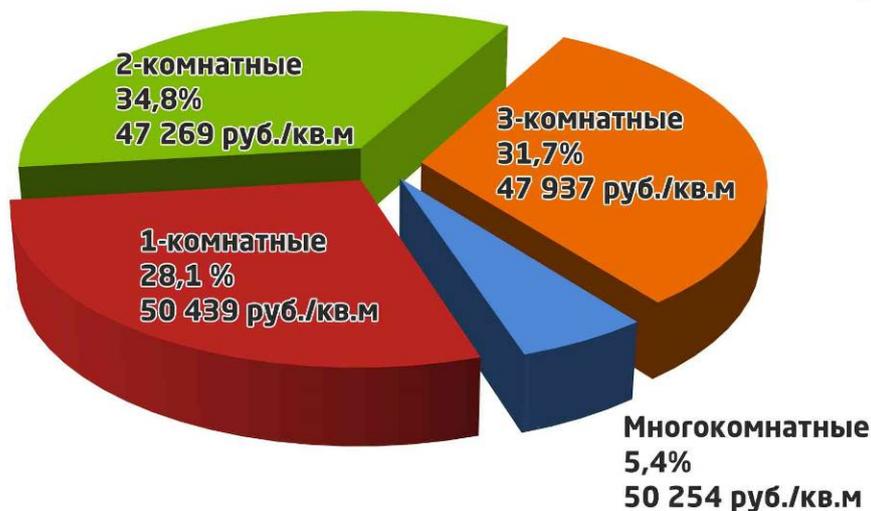


Диаграмма 6.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, ноябрь 2014 г

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,4%. 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 – 28,1%, 34,8%, 31,7% 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 0,3% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 102 736 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,3% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам сентября – 66 515 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,5% со средней ценой 49 261 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» - 63,9% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску - 45 623 руб./кв. м.



Диаграмма 7.
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, ноябрь 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».

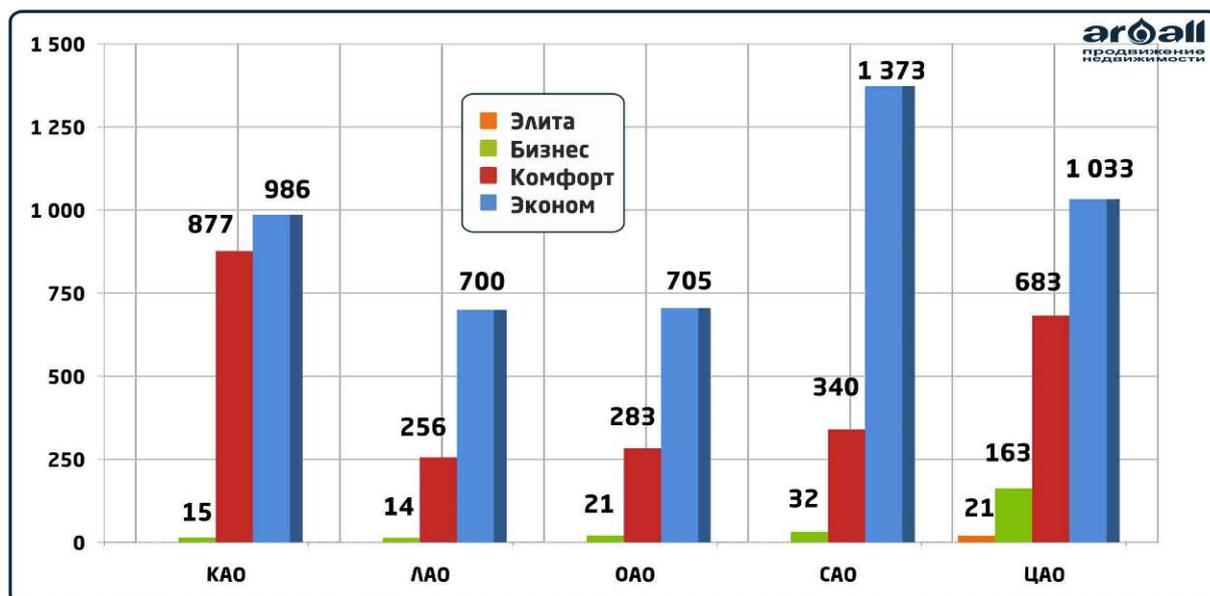


Диаграмма 8.
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), ноябрь 2014 г.

Таблица 8.

Дискретная пространственно-параметрическая модель по округам

г. Омска, комнатности и классу качества жилья для первичного рынка.

АО	Количество комнат	Класс	Количество предложений в выборке, шт.	Средне-взвешенная удельная цена, руб./кв.м	Мин. удельная цена, руб./кв.м	Макс. удельная цена, руб./кв.м
г.Омск	Всего	Всего	4 279	42 336	19 692	83 019
г.Омск	Всего	Элита	0	0	0	0
г.Омск	Всего	Бизнес	154	48 465	26 333	83 019
г.Омск	Всего	Комфорт	574	41 542	19 692	64 286
г.Омск	Всего	Эконом	220	39 151	27 600	65 556
г.Омск	1-комнатные	Всего	350	44 900	19 773	83 019
г.Омск	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	35	51 771	39 189	83 019
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	206	45 506	19 773	64 286
г.Омск	1-комнатные	Эконом	109	41 135	28 654	65 556
г.Омск	2-комнатные	Всего	367	42 265	19 692	62 479
г.Омск	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	68	49 277	37 014	57 008
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	231	41 095	19 692	59 227
г.Омск	2-комнатные	Эконом	68	39 179	27 600	62 479
г.Омск	3-комнатные	Всего	227	40 811	24 783	73 134
г.Омск	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	49	48 258	30 963	73 134
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	135	39 267	24 783	55 469
г.Омск	3-комнатные	Эконом	43	36 532	28 049	52 045
г.Омск	Многокомнатные	Всего	4	33 709	26 333	40 979
г.Омск	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	2	30 869	26 333	40 000
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	2	38 934	36 040	40 979
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Кировский	Всего	Всего	394	41 514	28 571	65 556
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0
Кировский	Всего	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	Всего	Комфорт	373	41 252	28 571	63 718
Кировский	Всего	Эконом	21	47 498	36 264	65 556
Кировский	1-комнатные	Всего	134	46 151	37 000	65 556

Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Комфорт	125	45 736	37 867	63 718
Кировский	1-комнатные	Эконом	9	53 212	37 000	65 556
Кировский	2-комнатные	Всего	154	41 147	34 731	62 479
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Комфорт	144	40 836	34 731	59 091
Кировский	2-комнатные	Эконом	10	46 109	36 264	62 479
Кировский	3-комнатные	Всего	104	39 139	28 571	55 469
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Комфорт	102	39 108	28 571	55 469
Кировский	3-комнатные	Эконом	2	41 020	37 857	45 238
Кировский	Многокомнатные	Всего	2	38 934	36 040	40 979
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	2	38 934	36 040	40 979
Кировский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Всего	78	39 269	34 000	62 292
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	2	53 576	49 515	62 292
Ленинский	Всего	Комфорт	28	36 787	34 000	47 674
Ленинский	Всего	Эконом	48	40 142	35 577	52 857
Ленинский	1-комнатные	Всего	26	44 307	36 296	62 292
Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	1	62 292	62 292	62 292
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	9	41 410	36 296	47 674
Ленинский	1-комнатные	Эконом	16	44 962	40 385	52 857
Ленинский	2-комнатные	Всего	28	38 752	35 915	49 487
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	11	36 318	36 000	36 753
Ленинский	2-комнатные	Эконом	17	40 640	35 915	49 487
Ленинский	3-комнатные	Всего	24	36 906	34 000	49 515
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	1	49 515	49 515	49 515

Ленинский	3-комнатные	Комфорт	8	34 244	34 000	34 567
Ленинский	3-комнатные	Эконом	15	37 271	35 577	44 648
Ленинский	Многокомнатные	Всего	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Всего	107	43 027	27 600	57 353
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	33	43 891	37 014	49 578
Октябрьский	Всего	Комфорт	61	43 932	33 902	57 353
Октябрьский	Всего	Эконом	13	36 126	27 600	52 045
Октябрьский	1-комнатные	Всего	46	43 786	31 957	57 353
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	12	44 850	39 189	49 578
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	25	47 044	42 750	57 353
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	9	33 768	31 957	37 222
Октябрьский	2-комнатные	Всего	49	42 045	27 600	55 636
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	12	42 948	37 014	49 353
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	34	42 694	33 902	55 636
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	3	31 995	27 600	34 577
Октябрьский	3-комнатные	Всего	12	44 529	38 114	52 045
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	9	44 214	42 632	45 827
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	2	40 920	38 114	43 860
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	1	52 045	52 045	52 045
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Советский	Всего	Всего	91	39 404	19 692	63 188
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	4	54 771	52 771	58 750
Советский	Всего	Комфорт	57	36 982	19 692	63 188
Советский	Всего	Эконом	30	40 115	32 836	58 077
Советский	1-комнатные	Всего	39	42 387	19 773	63 188
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0

Советский	1-комнатные	Комфорт	29	40 828	19 773	63 188
Советский	1-комнатные	Эконом	10	46 696	33 772	58 077
Советский	2-комнатные	Всего	30	35 964	19 692	41 897
Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Комфорт	18	34 758	19 692	40 000
Советский	2-комнатные	Эконом	12	37 845	32 836	41 897
Советский	3-комнатные	Всего	22	40 501	24 783	58 750
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	4	54 771	52 771	58 750
Советский	3-комнатные	Комфорт	10	34 694	24 783	43 770
Советский	3-комнатные	Эконом	8	38 492	36 471	40 722
Советский	Многокомнатные	Всего	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Центральный	Всего	Всего	278	45 070	26 333	83 019
Центральный	Всего	Элита	0	0	0	0
Центральный	Всего	Бизнес	115	49 291	26 333	83 019
Центральный	Всего	Комфорт	55	47 488	35 186	64 286
Центральный	Всего	Эконом	108	37 064	28 049	52 451
Центральный	1-комнатные	Всего	105	44 843	28 654	83 019
Центральный	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	1-комнатные	Бизнес	22	55 015	45 556	83 019
Центральный	1-комнатные	Комфорт	18	51 207	43 000	64 286
Центральный	1-комнатные	Эконом	65	38 984	28 654	52 451
Центральный	2-комнатные	Всего	106	46 803	33 594	59 227
Центральный	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	2-комнатные	Бизнес	56	50 784	46 724	57 008
Центральный	2-комнатные	Комфорт	24	47 052	36 557	59 227
Центральный	2-комнатные	Эконом	26	37 154	33 594	44 286
Центральный	3-комнатные	Всего	65	44 299	28 049	73 134
Центральный	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	3-комнатные	Бизнес	35	48 398	30 963	73 134
Центральный	3-комнатные	Комфорт	13	45 726	35 186	55 200
Центральный	3-комнатные	Эконом	17	32 959	28 049	40 625
Центральный	Многокомнатные	Всего	2	30 869	26 333	40 000
Центральный	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	2	30 869	26 333	40 000

Центральный	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0
Центральный	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0

Таблица 9.

Дискретная пространственно-параметрическая модель по округам
г. Омска, комнатности и классу качества жилья для вторичного рынка.

АО	Количество комнат	Класс	Количество предложений в выборке, шт.	Средне-взвешенная удельная цена, руб./кв.м	Мин. удельная цена, руб./кв.м	Макс. удельная цена, руб./кв.м
г. Омск	Всего	Всего	13 496	48 403	23 128	185 571
г. Омск	Всего	Элита	21	102 736	62 292	185 571
г. Омск	Всего	Бизнес	245	66 515	26 442	133 696
г. Омск	Всего	Комфорт	2 439	49 261	29 104	98 182
г. Омск	Всего	Эконом	4 797	45 623	25 484	94 000
г. Омск	1-комнатные	Всего	3 792	50 439	26 442	107 843
г. Омск	1-комнатные	Элита	2	104 895	103 261	107 843
г. Омск	1-комнатные	Бизнес	33	62 670	26 442	98 039
г. Омск	1-комнатные	Комфорт	740	50 944	34 211	81 136
г. Омск	1-комнатные	Эконом	1 280	49 847	28 750	94 000
г. Омск	2-комнатные	Всего	4 695	47 269	25 000	185 571
г. Омск	2-комнатные	Элита	4	112 600	62 292	185 571
г. Омск	2-комнатные	Бизнес	54	69 310	41 081	133 696
г. Омск	2-комнатные	Комфорт	709	48 785	32 308	98 182
г. Омск	2-комнатные	Эконом	1 923	45 210	25 484	89 130
г. Омск	3-комнатные	Всего	4 279	47 937	25 944	158 333
г. Омск	3-комнатные	Элита	8	106 776	62 832	158 333
г. Омск	3-комнатные	Бизнес	106	66 669	34 161	111 304
г. Омск	3-комнатные	Комфорт	879	48 651	31 154	85 714
г. Омск	3-комнатные	Эконом	1 388	44 338	26 554	80 519
г. Омск	Многокомнатные	Всего	730	50 254	23 128	128 571
г. Омск	Многокомнатные	Элита	7	94 986	80 769	117 500
г. Омск	Многокомнатные	Бизнес	52	65 606	39 844	128 571
г. Омск	Многокомнатные	Комфорт	111	50 179	29 104	86 957
г. Омск	Многокомнатные	Эконом	206	43 509	27 838	88 750
Кировский	Всего	Всего	3 249	47 480	26 442	86 170
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0
Кировский	Всего	Бизнес	15	62 797	26 442	86 170
Кировский	Всего	Комфорт	877	48 361	32 308	77 778
Кировский	Всего	Эконом	986	45 454	27 652	71 622

Кировский	1-комнатные	Всего	951	50 685	26 442	76 667
Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	3	36 053	26 442	47 674
Кировский	1-комнатные	Комфорт	263	50 785	34 211	72 683
Кировский	1-комнатные	Эконом	263	49 862	37 522	71 622
Кировский	2-комнатные	Всего	1 114	47 100	27 652	77 128
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	6	69 782	65 741	72 101
Кировский	2-комнатные	Комфорт	276	47 164	32 308	73 846
Кировский	2-комнатные	Эконом	372	44 605	27 652	67 742
Кировский	3-комнатные	Всего	1 047	46 956	29 851	86 170
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	6	65 497	54 545	86 170
Кировский	3-комнатные	Комфорт	308	48 398	33 333	77 778
Кировский	3-комнатные	Эконом	306	44 482	33 167	65 079
Кировский	Многокомнатные	Всего	137	43 016	29 362	62 069
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	30	45 720	36 000	57 500
Кировский	Многокомнатные	Эконом	45	43 831	33 881	59 167
Ленинский	Всего	Всего	1 872	45 837	23 128	85 850
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	14	68 825	48 609	85 850
Ленинский	Всего	Комфорт	256	45 602	32 821	73 208
Ленинский	Всего	Эконом	700	45 671	27 838	70 000
Ленинский	1-комнатные	Всего	505	49 534	33 333	85 850
Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	5	67 285	48 609	85 850
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	82	47 472	36 905	68 852
Ленинский	1-комнатные	Эконом	164	50 721	37 436	70 000
Ленинский	2-комнатные	Всего	712	46 239	27 976	81 957
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	4	67 348	50 120	81 957
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	75	47 410	35 472	69 643
Ленинский	2-комнатные	Эконом	320	45 759	32 164	68 889
Ленинский	3-комнатные	Всего	561	44 376	25 944	81 481
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	3	60 435	53 082	70 833
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	86	43 121	32 857	73 208
Ленинский	3-комнатные	Эконом	186	44 134	31 667	67 500

Ленинский	Многокомнатные	Всего	94	42 921	23 128	81 545
Ленинский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	2	80 060	76 531	81 545
Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	13	46 630	32 821	70 240
Ленинский	Многокомнатные	Эконом	30	40 489	27 838	53 583
Октябрьский	Всего	Всего	1 868	44 703	25 000	98 039
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	21	58 084	44 643	98 039
Октябрьский	Всего	Комфорт	283	49 231	32 967	83 333
Октябрьский	Всего	Эконом	705	43 052	25 484	67 105
Октябрьский	1-комнатные	Всего	566	48 622	30 303	98 039
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	3	73 724	60 222	98 039
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	77	51 472	41 026	69 683
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	216	48 106	31 825	67 105
Октябрьский	2-комнатные	Всего	655	43 405	25 000	71 111
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	4	54 142	44 643	61 765
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	72	49 267	36 972	71 111
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	285	42 188	25 484	63 721
Октябрьский	3-комнатные	Всего	539	44 637	26 786	87 629
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	8	62 894	55 556	87 629
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	119	49 667	32 967	83 333
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	169	41 570	27 857	57 500
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	108	41 454	25 333	58 730
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	6	52 086	47 590	58 730
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	15	42 211	35 230	50 810
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	35	39 652	30 000	50 000
Советский	Всего	Всего	2 900	45 493	26 984	99 074
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	32	59 541	40 659	99 074
Советский	Всего	Комфорт	340	48 670	29 104	68 391
Советский	Всего	Эконом	1 373	44 129	30 769	69 444
Советский	1-комнатные	Всего	823	49 599	32 222	69 444
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	2	52 476	48 300	56 415
Советский	1-комнатные	Комфорт	107	50 644	40 645	65 385
Советский	1-комнатные	Эконом	359	49 715	35 913	69 444

Советский	2-комнатные	Всего	1 011	45 118	29 487	66 667
Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	5	44 015	41 153	48 529
Советский	2-комнатные	Комфорт	96	50 308	40 274	66 667
Советский	2-комнатные	Эконом	539	44 025	32 609	64 474
Советский	3-комнатные	Всего	920	44 233	26 984	99 074
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	22	62 270	40 659	99 074
Советский	3-комнатные	Комфорт	111	47 960	37 333	68 391
Советский	3-комнатные	Эконом	420	42 014	30 769	66 216
Советский	Многокомнатные	Всего	146	43 768	29 104	70 826
Советский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Бизнес	3	57 498	51 948	70 826
Советский	Многокомнатные	Комфорт	26	43 486	29 104	61 667
Советский	Многокомнатные	Эконом	55	41 965	34 112	55 814
Центральный	Всего	Всего	3 607	53 753	26 006	185 571
Центральный	Всего	Элита	21	102 736	62 292	185 571
Центральный	Всего	Бизнес	163	68 837	34 161	133 696
Центральный	Всего	Комфорт	683	51 937	31 154	98 182
Центральный	Всего	Эконом	1 033	49 303	26 554	94 000
Центральный	1-комнатные	Всего	947	52 315	28 750	107 843
Центральный	1-комнатные	Элита	2	104 895	103 261	107 843
Центральный	1-комнатные	Бизнес	20	66 082	45 238	95 370
Центральный	1-комнатные	Комфорт	211	52 469	39 229	81 136
Центральный	1-комнатные	Эконом	278	50 762	28 750	94 000
Центральный	2-комнатные	Всего	1 203	51 647	28 302	185 571
Центральный	2-комнатные	Элита	4	112 600	62 292	185 571
Центральный	2-комнатные	Бизнес	35	73 976	41 081	133 696
Центральный	2-комнатные	Комфорт	190	50 825	34 032	98 182
Центральный	2-комнатные	Эконом	407	49 041	30 161	89 130
Центральный	3-комнатные	Всего	1 212	53 710	26 361	158 333
Центральный	3-комнатные	Элита	8	106 776	62 832	158 333
Центральный	3-комнатные	Бизнес	67	68 724	34 161	111 304
Центральный	3-комнатные	Комфорт	255	50 439	31 154	85 714
Центральный	3-комнатные	Эконом	307	48 736	26 554	80 519
Центральный	Многокомнатные	Всего	245	59 362	26 006	128 571
Центральный	Многокомнатные	Элита	7	94 986	80 769	117 500
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	41	67 154	39 844	128 571
Центральный	Многокомнатные	Комфорт	27	62 603	38 659	86 957
Центральный	Многокомнатные	Эконом	41	50 046	34 965	88 750

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:

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Таблица 10

Определение границ ценовых диапазонов

Наименование	Доля в общем количестве земельных участков, %	Количество, шт.	Минимальный показатель, руб./кв.м.	Максимальный показатель, руб./кв.м.
Высокой ценности	35	733	0	1 500
Повышенной ценности	50	959	1 500	4 000
Средней ценности	10	219	4 000	10 000
Низкой ценности	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.

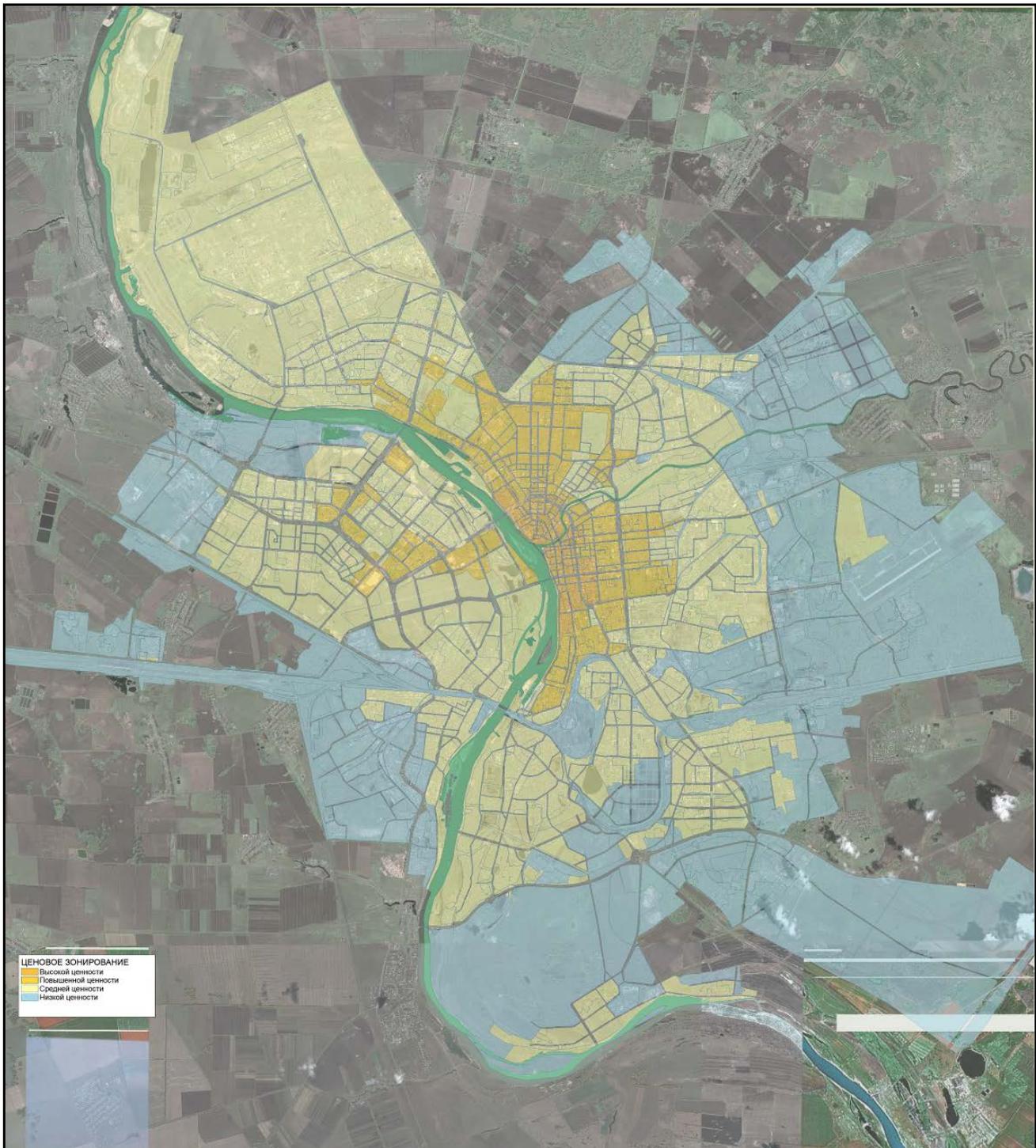


Схема 1. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

Таблица 11.

Дискретная пространственно-параметрическая модель по комнатности, классу качества жилья и ценности зон.

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предложений в выборке, шт.	Средне-взвешенная удельная цена, руб./кв.м	Мин. удельная цена, руб./кв.м	Макс. удельная цена, руб./кв.м	Погрешность средне-взвешенной удельной цены, %
г.Омск	Всего	Всего	13 496	48 736	23 261	185 571	0,5
г.Омск	Всего	Элита	21	102 736	62 292	185 571	13,3
г.Омск	Всего	Бизнес	247	66 020	29 720	128 571	3,3
г.Омск	Всего	Комфорт	2 415	49 379	27 333	116 429	0,7
г.Омск	Всего	Эконом	4 753	45 734	23 261	105 806	0,5
г.Омск	1-комнатные	Всего	2 030	50 756	27 500	107 843	0,7
г.Омск	1-комнатные	Элита	2	104 895	103 261	107 843	6,4
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	32	65 077	45 238	98 039	8,9
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	727	51 030	34 308	79 487	1,0
г.Омск	1-комнатные	Эконом	1 269	49 859	27 500	105 806	0,9
г.Омск	2-комнатные	Всего	2 669	47 286	23 261	185 571	0,8
г.Омск	2-комнатные	Элита	4	112 600	62 292	185 571	53,8
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	54	68 301	41 081	108 512	6,6
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	706	48 858	32 308	110 000	1,4
г.Омск	2-комнатные	Эконом	1 905	45 328	23 261	96 053	0,8
г.Омск	3-комнатные	Всего	2 363	48 203	26 000	158 333	0,9
г.Омск	3-комнатные	Элита	8	106 776	62 832	158 333	23,9
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	108	65 431	29 720	111 304	5,3
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	871	48 841	27 333	116 429	1,2
г.Омск	3-комнатные	Эконом	1 376	44 454	26 000	103 571	1,0
г.Омск	Многокомнатные	Всего	374	52 749	25 333	128 571	3,0
г.Омск	Многокомнатные	Элита	7	94 986	80 769	117 500	13,0
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	53	65 930	39 844	128 571	7,7
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	111	50 179	29 104	86 957	4,3
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	203	43 783	25 333	88 750	2,5
Высокой ценности	Всего	Всего	360	68 299	34 965	158 333	2,7
Высокой ценности	Всего	Элита	12	104 561	80 769	158 333	14,3

ценности							
Высокой ценности	Всего	Бизнес	93	70 841	45 098	128 571	5,2
Высокой ценности	Всего	Комфорт	59	67 530	44 348	116 429	6,2
Высокой ценности	Всего	Эконом	196	61 232	34 965	105 806	3,1
Высокой ценности	1-комнатные	Всего	66	65 076	40 803	105 806	5,8
Высокой ценности	1-комнатные	Элита	1	103 261	103 261	103 261	0,0
Высокой ценности	1-комнатные	Бизнес	8	71 783	46 000	95 370	19,7
Высокой ценности	1-комнатные	Комфорт	9	59 617	50 000	72 721	8,9
Высокой ценности	1-комнатные	Эконом	48	62 654	40 803	105 806	6,7
Высокой ценности	2-комнатные	Всего	109	66 615	37 143	110 000	4,5
Высокой ценности	2-комнатные	Элита	2	98 580	96 316	101 235	7,1
Высокой ценности	2-комнатные	Бизнес	19	75 551	50 259	100 000	9,9
Высокой ценности	2-комнатные	Комфорт	19	66 247	45 789	110 000	13,0
Высокой ценности	2-комнатные	Эконом	69	61 390	37 143	96 053	4,9
Высокой ценности	3-комнатные	Всего	138	68 843	36 250	158 333	5,0
Высокой ценности	3-комнатные	Элита	5	126 248	100 414	158 333	18,4
Высокой ценности	3-комнатные	Бизнес	42	71 544	45 098	111 304	8,0
Высокой ценности	3-комнатные	Комфорт	23	63 743	44 348	116 429	10,5
Высокой ценности	3-комнатные	Эконом	68	60 252	36 250	103 571	5,2
Высокой ценности	Многокомнатные	Всего	47	70 067	34 965	128 571	7,4
Высокой ценности	Многокомнатные	Элита	4	83 248	80 769	87 647	4,5
Высокой ценности	Многокомнатные	Бизнес	24	68 025	45 129	128 571	11,7
Высокой ценности	Многокомнатные	Комфорт	8	76 119	53 117	86 957	14,0
Высокой ценности	Многокомнатные	Эконом	11	62 728	34 965	88 750	17,5
Повышенной ценности	Всего	Всего	1 415	53 063	33 333	185 571	1,1
Повышенной ценности	Всего	Элита	9	100 221	62 292	185 571	26,9
Повышенной ценности	Всего	Бизнес	90	64 407	34 161	108 512	5,5
Повышенной ценности	Всего	Комфорт	416	53 983	36 364	84 571	1,5
Повышенной ценности	Всего	Эконом	900	48 816	33 333	77 778	1,0

Повышенно й ценности	1-комнатные	Всего	342	55 616	36 648	107 843	1,7
Повышенно й ценности	1-комнатные	Элита	1	107 843	107 843	107 843	0,0
Повышенно й ценности	1-комнатные	Бизнес	17	67 149	45 238	98 039	11,9
Повышенно й ценности	1-комнатные	Комфорт	108	56 714	44 902	79 487	2,4
Повышенно й ценности	1-комнатные	Эконом	216	53 313	36 648	73 556	1,8
Повышенно й ценности	2-комнатные	Всего	524	51 957	33 898	185 571	1,8
Повышенно й ценности	2-комнатные	Элита	2	125 190	62 292	185 571	139,3
Повышенно й ценности	2-комнатные	Бизнес	17	66 853	41 081	108 512	14,3
Повышенно й ценности	2-комнатные	Комфорт	120	53 920	38 523	84 571	2,9
Повышенно й ценности	2-комнатные	Эконом	385	49 219	33 898	77 778	1,5
Повышенно й ценности	3-комнатные	Всего	470	52 054	33 333	99 271	1,9
Повышенно й ценности	3-комнатные	Элита	3	74 202	62 832	88 722	25,7
Повышенно й ценности	3-комнатные	Бизнес	36	64 661	34 161	99 271	9,0
Повышенно й ценности	3-комнатные	Комфорт	162	53 686	37 931	78 462	2,3
Повышенно й ценности	3-комнатные	Эконом	269	47 140	33 333	74 590	2,0
Повышенно й ценности	Многокомна тные	Всего	79	56 822	36 158	117 500	6,7
Повышенно й ценности	Многокомна тные	Элита	3	110 177	103 333	117 500	9,1
Повышенно й ценности	Многокомна тные	Бизнес	20	62 378	39 844	92 857	10,8
Повышенно й ценности	Многокомна тные	Комфорт	26	51 222	36 364	70 240	7,2
Повышенно й ценности	Многокомна тные	Эконом	30	43 361	36 158	51 613	3,9
Низкой ценности	Всего	Всего	306	39 895	23 261	62 778	1,9
Низкой ценности	Всего	Элита	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	Всего	Бизнес	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	Всего	Комфорт	63	43 313	27 333	62 778	4,1
Низкой ценности	Всего	Эконом	243	38 790	23 261	61 667	2,1
Низкой ценности	1-комнатные	Всего	92	42 856	27 500	61 667	3,1
Низкой ценности	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0,0
Низкой	1-комнатные	Комфорт	17	43 181	34 308	51 563	6,2

ценности							
Низкой ценности	1-комнатные	Эконом	75	42 775	27 500	61 667	3,5
Низкой ценности	2-комнатные	Всего	127	38 982	23 261	62 778	3,0
Низкой ценности	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	2-комнатные	Комфорт	21	44 517	33 962	62 778	8,5
Низкой ценности	2-комнатные	Эконом	106	37 675	23 261	48 293	2,9
Низкой ценности	3-комнатные	Всего	73	39 181	26 000	57 895	3,8
Низкой ценности	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	3-комнатные	Комфорт	22	43 058	27 333	57 895	7,3
Низкой ценности	3-комнатные	Эконом	51	37 126	26 000	51 207	3,8
Низкой ценности	Многокомна тные	Всего	14	39 712	25 333	47 458	8,4
Низкой ценности	Многокомна тные	Элита	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	Многокомна тные	Бизнес	0	0	0	0	0,0
Низкой ценности	Многокомна тные	Комфорт	3	39 841	36 000	43 766	14,1
Низкой ценности	Многокомна тные	Эконом	11	39 673	25 333	47 458	10,5
Средней ценности	Всего	Всего	5 355	46 029	29 104	119 535	0,4
Средней ценности	Всего	Элита	0	0	0	0	0,0
Средней ценности	Всего	Бизнес	64	60 489	29 720	119 535	6,5
Средней ценности	Всего	Комфорт	1 877	47 711	29 104	81 343	0,7
Средней ценности	Всего	Эконом	3 414	44 365	29 149	71 622	0,5
Средней ценности	1-комнатные	Всего	1 530	49 422	33 113	72 683	0,6
Средней ценности	1-комнатные	Элита	0	0	0	0	0,0
Средней ценности	1-комнатные	Бизнес	7	53 638	47 674	57 143	7,4
Средней ценности	1-комнатные	Комфорт	593	50 061	36 905	72 683	1,0
Средней ценности	1-комнатные	Эконом	930	48 896	33 113	71 622	0,8
Средней ценности	2-комнатные	Всего	1 909	45 309	29 149	82 796	0,7
Средней ценности	2-комнатные	Элита	0	0	0	0	0,0

Средней ценности	2-комнатные	Бизнес	18	62 483	41 153	82 796	10,6
Средней ценности	2-комнатные	Комфорт	546	47 307	32 308	73 846	1,4
Средней ценности	2-комнатные	Эконом	1 345	43 963	29 149	64 909	0,7
Средней ценности	3-комнатные	Всего	1 682	45 155	29 720	89 655	0,8
Средней ценности	3-комнатные	Элита	0	0	0	0	0,0
Средней ценности	3-комнатные	Бизнес	30	57 279	29 720	89 655	10,0
Средней ценности	3-комнатные	Комфорт	664	47 215	31 154	78 514	1,3
Средней ценности	3-комнатные	Эконом	988	42 856	30 769	66 216	0,8
Средней ценности	Многокомнатные	Всего	234	45 160	29 104	119 535	2,6
Средней ценности	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0	0,0
Средней ценности	Многокомнатные	Бизнес	9	68 956	52 498	119 535	24,7
Средней ценности	Многокомнатные	Комфорт	74	45 104	29 104	81 343	3,9
Средней ценности	Многокомнатные	Эконом	151	42 201	31 667	59 167	2,1

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

Эксперты Омского Межотраслевого Совета Экспертов рынка недвижимости**Амелин Олег Александрович**

Генеральный директор компании «ИнвестАудит», аттестованный аудитор, член НП «Российская коллегия аудиторов», оценщик первой категории, Председатель Правления Омского Регионального Отделения «Российское общество оценщиков», Член Президиума НП «Омская коллегия оценщиков», имеет квалификационное звание «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости».

**Баженов Вячеслав Валентинович**

учредитель компании ООО «Центр интеллектуальных технологий», оценщик I категории, сертифицированный Российским обществом оценщиков (РОО) оценщик недвижимости; Член Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков; Член Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» (НП «Партнерство РОО»)

**Барко Александр Владимирович**

Начальник отдела коммерческой недвижимости АН «Авеста-риэлт»
Председатель Клуба брокеров коммерческой недвижимости.
Сертифицированный специалист Российской Гильдии риэлторов «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования», квалификация – «Специалист по недвижимости – брокер».
Член НП «Омский союз риэлторов»

**Горюнов Вячеслав Викторович**

Директор АН «Миран»
Президент НП «Омский союз риэлторов»



Заякин Александр Сергеевич

Действительный член РОО
 Директор ООО «Центр финансового консалтинга и оценки»
 Преподаватель ОМФПУ «Синергия»



Зыкова Анна Игоревна

Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости РГР
 Аналитик ООО «ОМЭКС»



Лось Марк Иванович

Член НП «Омский союз риэлторов»
 Член клуба брокеров коммерческой недвижимости
 Награжден грамотой «За весомый вклад в развитие компании» в 2007 г.
 Награждён дипломом «Лучший сотрудник отдела коммерческой недвижимости» 2010г.
 Награжден грамотой «За профессионализм в продажах» в 2011 г.
 Награждён благодарственным письмом от Омской коллегии оценщиков в 2012 г.
 Аттестат «Брокер по недвижимости» от 14 апреля 2011 года.



Неупокоева Юлия Игоревна

Директор компании «Осипов и партнеры»
 Член НП «Омский союз риэлторов»



Попов Максим Сергеевич

Кандидат экономических наук
финансовый директор ООО «Центр финансового консалтинга и оценки»
ведущий аналитик ООО «Финансовый советник»
доцент кафедры «Менеджмент, маркетинг и коммерция» ОМГУПС
доцент кафедры «Экономики и управления недвижимостью» СибАДИ.



Репин Максим Александрович

Директор ООО «ОМЭКС»
Действительный член СРО «Российское общество оценщиков»,
руководитель Комитета по внешним коммуникациям НП РОО;
Представитель в Омском регионе НП «Партнерство РОО»;
Ассоциированный член Комитета по оценочной деятельности при
Ассоциации российских банков;
Член Попечительского совета НП «Омский Союз риелторов»,
Сертифицированный аналитик Российской Гильдии риелторов



Сапунов Дмитрий Валерьевич

Руководитель маркетингового агентства «Магазин Инфо.com»
Член ПН «Гильдия управляющих и девелоперов»



Стецкова Екатерина Викторовна

Директор ТОК «Фестиваль»

**Стуков Александр Александрович**

Соучредитель и директор по развитию бизнеса компании «Альбион КН»
Подполковник запаса. В сфере недвижимости с 1997 года. Опыт управления продажами жилой, коммерческой недвижимостью, профессиональной оценкой, аналитикой. В активе более 30-ти семинаров и тренингов личного и профессионального роста. Преподавал в «Сибирской академии бизнеса». Руководил комитетом по аналитике и методологии в НП «Омская коллегия оценщиков». Свой бизнес в сегменте коммерческая недвижимость под заказ и аналитика с 2012 года.

**Тарута Светлана Викторовна**

Редактор аналитических обзоров ИД «Премьер», аналитик
В 2009 г. прошла обучающий курс Г.М.Стерника «Методология анализа рынка недвижимости в интересах оценочной деятельности»
Преподаватель кафедры Экономики и организации производства Омского государственного института сервиса

**Тишков Евгений Владимирович**

Инженер-эксперт Омского Областного Отделения Общероссийского
Общественного Фонда «Центр Качества Строительства» (ООООФ «ЦКС»)
Старший преподаватель кафедр «Недвижимость и строительный бизнес»,
«Инженерная геология, основания и фундаменты» ФГБОУ ВПО «СибАДИ»
(Инженерно-строительный институт ИСИ СибАДИ).
Научный сотрудник учебно-исследовательского центра УИЦ ИСИ СибАДИ

**Шульгин Виктор Тайлерович**

Директор АН «Стрелец»
Член НП «Омский союз риэлторов»
Член Попечительского совета НП «Омский Союз риэлторов»