

**areall**

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска

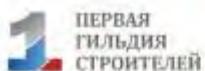
Проверено и согласовано  
Омским Межотраслевым Советом  
экспертов рынка недвижимости



Омская торгово-  
промышленная палата



Российское  
Общество Оценщиков



## АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

100%

38%



20%

г. Омск, июнь 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый Недвижимость Адрес 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](http://www.omeks.ru)

# АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (июнь 2014 г.)

## ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ИЮНЕ 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 июне 2014 года.

**Таблица 1.**

*Ввод в эксплуатацию жилья в январе-июне 2014 г. по данным Омскстата*

2014 г.	Введено общей площади (кв. м )		В % к соответствующему периоду прошлого года	
	всего	Из них индивидуальными застройщиками	всего	Из них индивидуальными застройщиками
<b>Январь</b>	<b>30 661</b>	<b>14 657</b>	<b>169,2</b>	<b>136,7</b>
<b>Февраль</b>	<b>14 616</b>	<b>8 809</b>	<b>48,9</b>	<b>60,2</b>
<b>Март</b>	<b>52 388</b>	<b>17 918</b>	<b>129,0</b>	<b>132,6</b>
<b>Апрель</b>	<b>31 977</b>	<b>11 498</b>	<b>194,6</b>	<b>94,9</b>
<b>Май</b>	<b>30 954</b>	<b>10 680</b>	<b>68,3</b>	<b>82,3</b>
<b>Июнь</b>	<b>71 341</b>	<b>18 713</b>	<b>101,2</b>	<b>82,2</b>
<b>Январь-июнь</b>	<b>231 937</b>	<b>82 275</b>	<b>105,0</b>	<b>94,9</b>

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав на недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д.). В **Таблице 2** представлены данные за октябрь 2013 г.- июнь 2014 г.

**Таблица 2.**

*Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за октябрь 2013-июнь 2014 гг.*

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2012-2013 г.	Октябрь 13	Ноябрь 2013	Декабрь 2013	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014	Апрель 2014	Май 2014	Июнь 2014
1	<b>Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним</b>	31 162	28 399	35 944	19 424	25 791	27 933	36 024	29 636	35 139
2	<b>Общее кол-во зарег. прав на жилье</b>	12 831	12 024	14 831	8 291	10 862	10 982	14 482	13 228	11 929
3	<b>Общее кол-во зарег. прав на зем. участки</b>	9 439	9 083	9 585	5 387	7 274	8 062	9 625	10 355	10 257
4	<b>Общее кол-во записей об ипотеке</b>	3 202	3 082	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 557	3 637

Росреестр опубликовал данные о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество за первое полугодие 2014 года. Анализируя показатели за аналогичный период 2013 года, можно сказать что общее количество сделок с недвижимостью, как и количество сделок с жильем осталось на прежнем уровне, однако количество сделок с ипотекой стремительно растет. На сегодняшний день этот показатель превышает прошлогодние итоги более чем на три тысячи записей в Едином реестре.

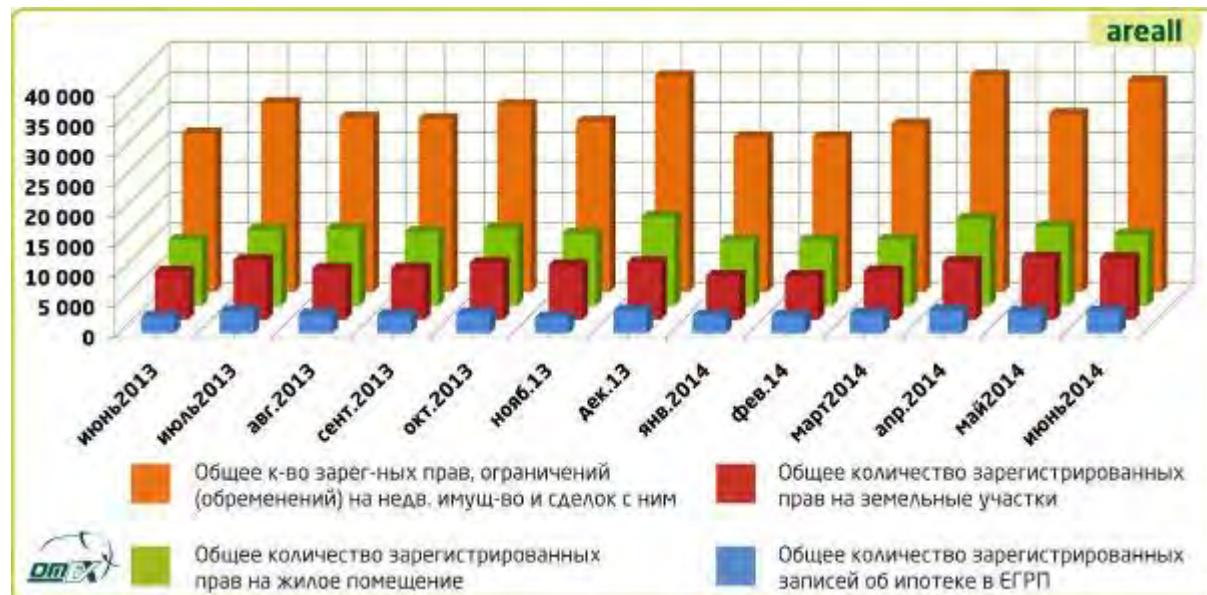


Диаграмма 1.

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

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



Диаграмма 2.

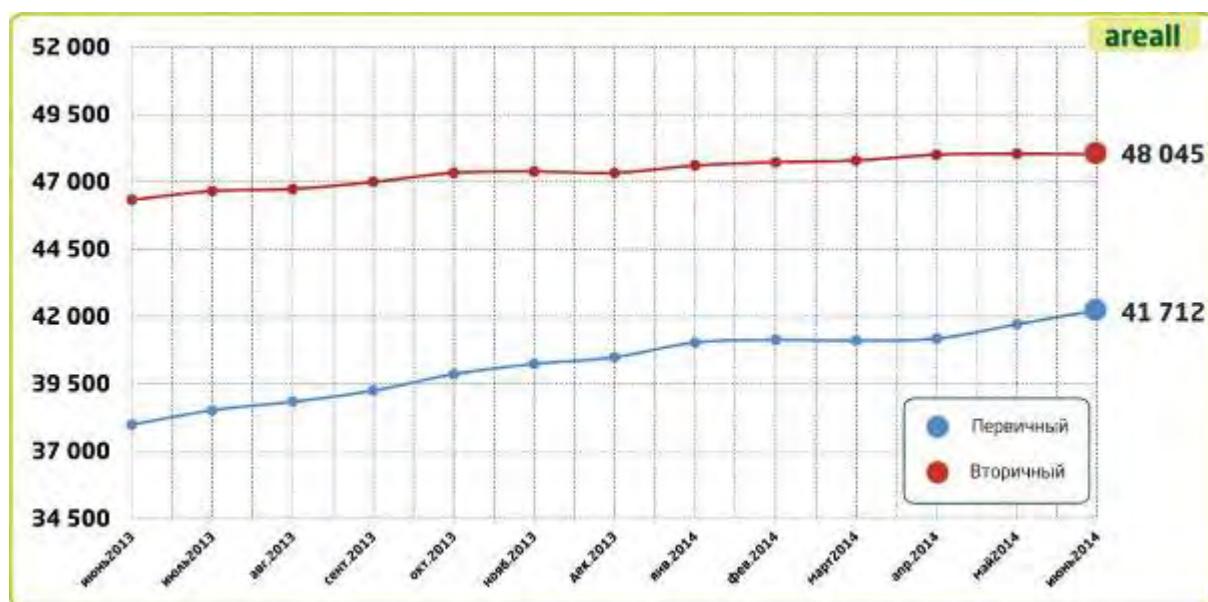
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во оферт, шт.)

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Омского региона. В апреле после чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 564 оферты о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам июня 2014 года показал объем в 3 324 оферты, а вторичный рынок достиг уровня в 13 240 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 - 1 314 шт. (39,5% всего рынка), 22,7% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе - 19,8% всех квартир первичного рынка. Ленинский округ представлен долей в 9,3%, а наименьшее количество квартир на первичном рынке расположилось в Октябрьском АО - всего 8,7%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных оферт традиционно стал Центральный округ - 3 656 шт. (27,6 % рынка). Догоняет его по количеству продаваемой вторички Кировский округ - 23,3% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 21,8%. Сопоставимые доли рынка вторички представлены в Ленинском АО (13,6%) и Октябрьском АО (по 13,7%) 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)

На первичном рынке в июне отмечено ощутимое, повышение средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску - плюс 535 руб./кв.м. На вторичном рынке отмечено снижение средневзвешенной цены 1 кв.м. по городу впервые за последние три года - минус 26 рублей за 1 кв.м. Данный показатель находится в пределах погрешности, однако, уже сейчас можно говорить о наступлении затишья на рынке недвижимости. При этом квадратный метр квартир первичного рынка по итогам июня отнесен на уровне 42 246 рублей, а вторичного рынка - до 48 019 рублей за 1 кв.м.

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

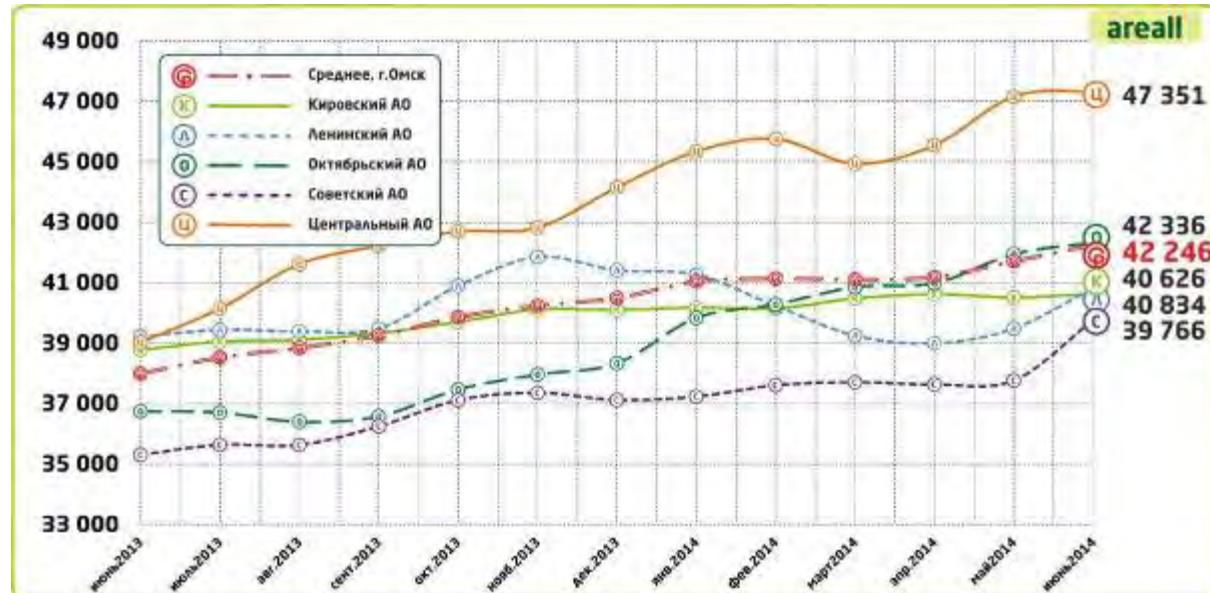


График 2.

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

На первичном рынке как в целом по городу, так и по пяти административным округам отмечена положительная тенденция. Самый большой скачок произошел в Советском АО - 2 001 руб./кв.м. В Ленинском округе 1 кв.м. подорожал в среднем на 1 353 руб. В Октябрьском АО прирост в июне показал +391 руб./кв.м. В Центральном округе цена 1 кв.м «подорожала» на 185 руб./кв.м, в Кировском - всего на 111 рубль

На рынке первичного жилья самым дорогим, как и на рынке вторичного, по итогам июня остается Центральный АО. Цена 1 кв.м. выросла до 47 351 рубля. В Октябрьском АО по итогам июня 2014 года установилась средняя цена по округу на уровне среднегородской - 42 336 руб./кв.м. В Кировском и Ленинском округах средняя цена 1 кв.м. находится примерно на одном уровне - 40 626 руб./кв.м и 40 834 руб./кв.м соответственно. Самым «дешевым» по итогам июня 2014 года стал Советский АО - 39 766 руб./кв.м.

Таблица 3.

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

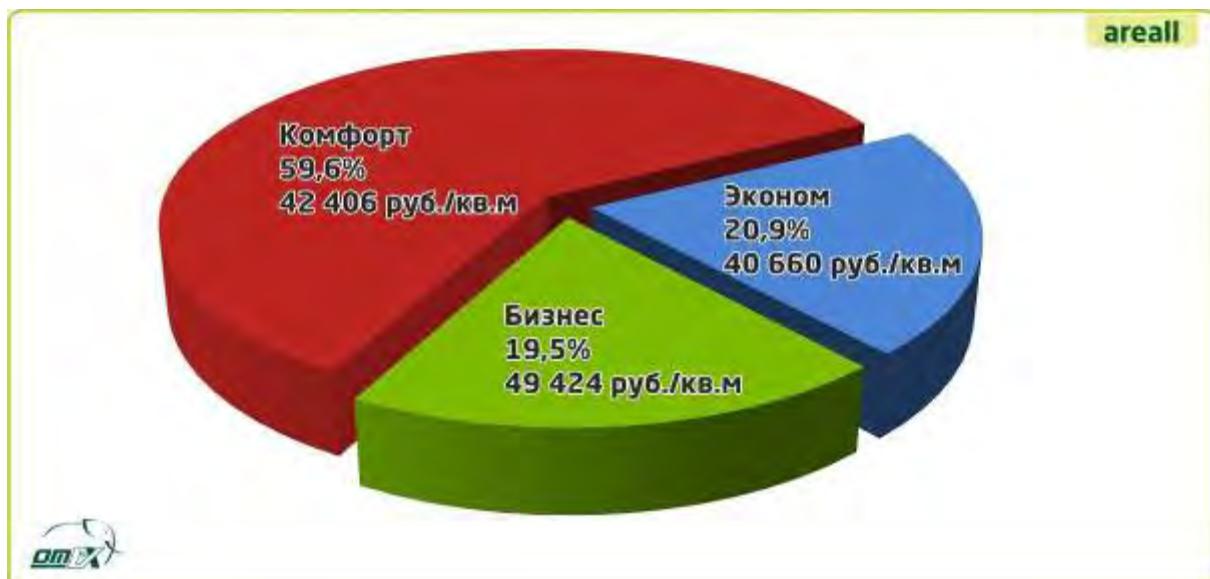
Округ	Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года - текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Май 2014	Июнь 2014		
город Омск	40 492	41 712	42 246	1,28	4,33
Кировский	40 576	40 515	40 626	0,27	1,31
Ленинский	41 911	39 481	40 834	3,43	-1,39
Октябрьский	38 332	41 945	42 336	0,93	10,45
Советский	37 516	37 765	39 766	5,3	7,14
Центральный	44 153	47 166	47 351	0,39	7,24

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, июнь 2014 г.

37,1% первичного рынка представлено однокомнатными квартирами. Стоимость 1 кв.м. таких квартир выше, чем у квартир большей комнатности и площади (43 337 руб./кв.м), что более выгодно застройщику, а полная цена объекта ниже, чем у двух-, трех- и более комнатных квартиры. Такая тенденция соответствует покупательской способности большой аудитории потенциальных собственников, что вызывает к однокомнатным квартирам большой спрос и тем самым формирует предложение. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир - 37,5% всего рынка. Четверть рынка (24,2%) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных квартир всего 1,2%.

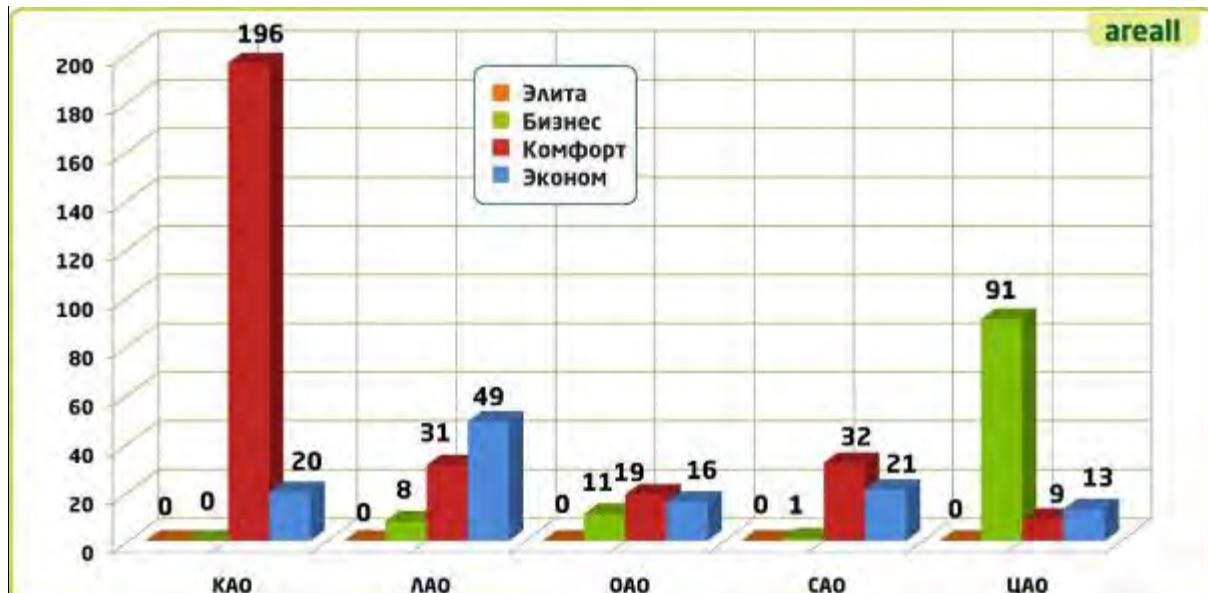


**Диаграмма 4.**  
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья,  
июнь 2014 г.

Большинство проектов, которые в настоящий момент осуществляются на первичном рынке, не предполагают наличие многокомнатных квартир вообще, а те проекты, где они предусмотрены, единичны и количество таких квартир невелико. В основном ориентир возводимого жилья - класс «комфорт» и «эконом», где преимущество при планировании отдается квартирам до 3 комнат. А

наибольшим спросом, и как следствие большим предложением отличаются все-таки одно- и двухкомнатные квартиры.

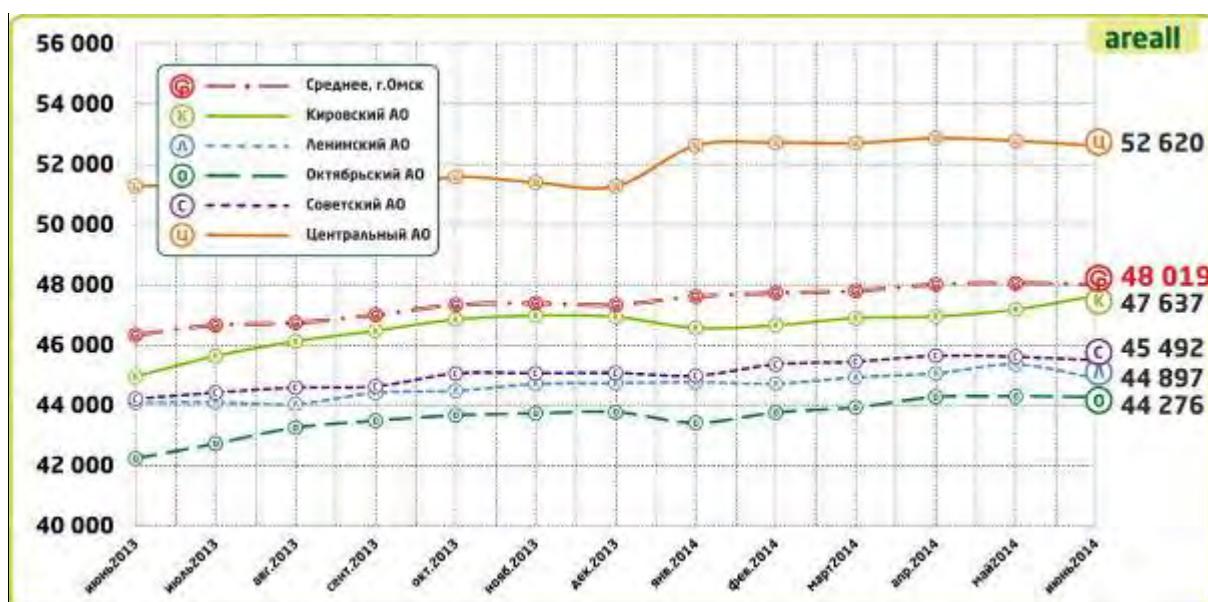
Класс повышенной комфортности на первичном рынке представлен исключительно домами «бизнеса», к ним отнесено 19,5% доли на рынке и представлены они квартирами в домах класса «бизнес» с ценой 49 424 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 20,9% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 40 660 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 59,6%, а средняя цена «квадрата» - 42 406 руб./кв. м.



**Диаграмма 5.**  
Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во оферт, шт.), июнь 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)

По итогам июня на вторичном рынке отмечено снижение стоимости на 26 рублей за 1 кв.м. в целом по городу. При этом в разрезе округов только в Кировском АО отмечено повышение цены 1 кв.м.

на 690 руб./кв.м. Остальные четыре административных округа города Омска показали в июне 2014 г. снижение средней удельной цены по итогам июня. В Ленинском округе «квадрат» подешевел на 461 рубль, в Центральном АО - на 158 рублей, с Советском АО - на 117 рублей. Самое незначительное снижение отмечено в Октябрьском АО - всего минус 20 рублей за 1 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 52 620 руб. С существенным отрывом от него на втором месте Кировский округ - 47 637 руб./кв.м. Чуть ниже средняя стоимость «квадрата» в Советском округе - 45 492 руб./кв.м. В Ленинском АО 1 кв.м в среднем стоит 44 897 руб./кв.м, а самое «дешевое» жилье в перерасчете на 1 кв.м предлагается в Октябрьском округе - 44 276 руб./кв.м.

**Таблица 4.**

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (июнь 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	Май 2014	Июнь 2014		
город Омск	47 336	48 045	48 019	-0,05	1,44
Кировский	46 935	47 182	46 947	0,96	1,49
Ленинский	44 732	45 358	44 897	-1,02	0,37
Октябрьский	43 771	44 295	44 276	-0,04	1,15
Советский	45 072	45 609	45 492	-0,26	0,93
Центральный	51 273	52 778	52 620	-0,3	2,63

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.



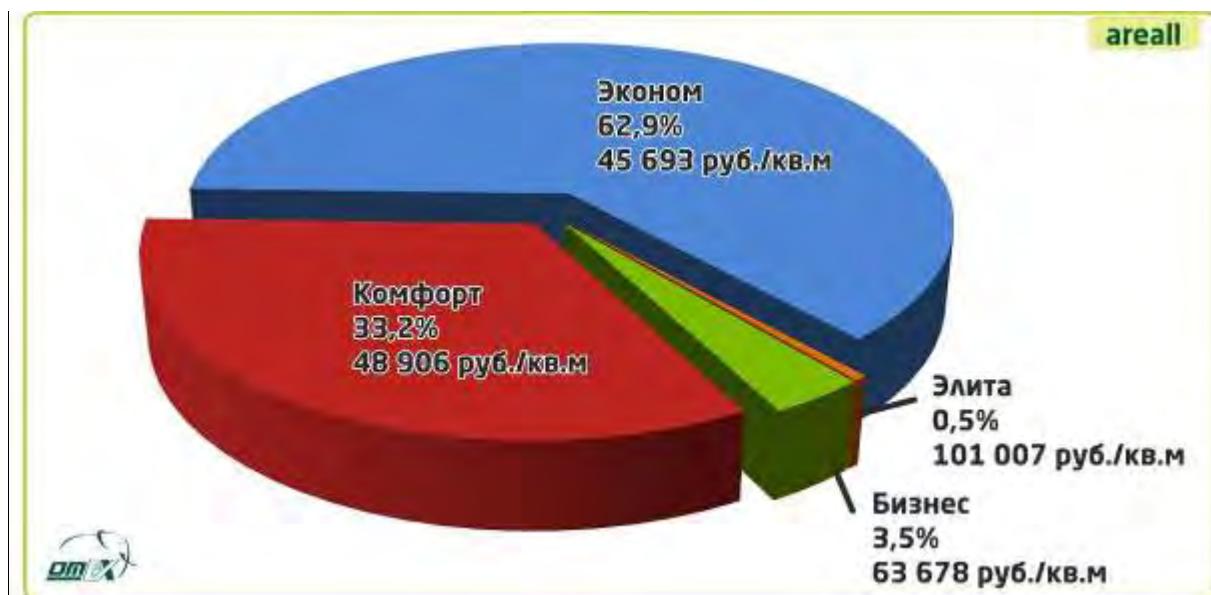
**Диаграмма 6.**

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

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном - 5,7%. 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%, 34,5%, 31,8% 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».

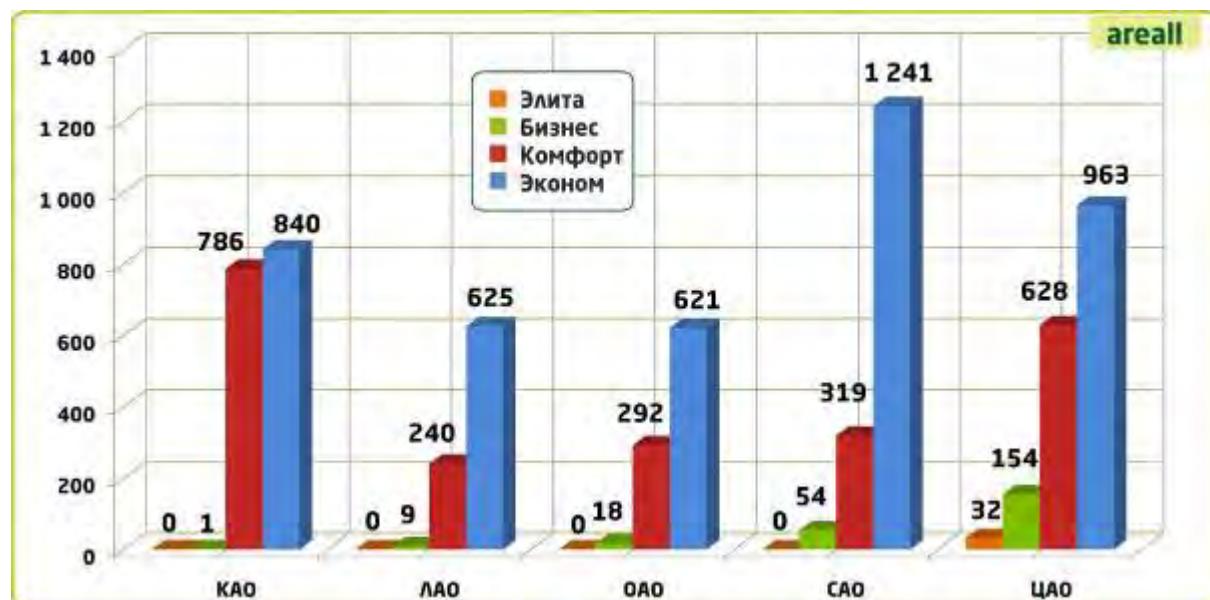
Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,5% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир - 101 007 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 3,5% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам ноября- 63 678 рубль. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка - 33,2% со средней ценой 48 906 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» - 62,9% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску- 45 693 руб./кв. м.



**Диаграмма 7.**

Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием  
удельной средневзвешенной цены, июнь 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 подвергшимися 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 оферт, шт.), июнь 2014 г.

**Таблица 5.**

Данные первичного рынка недвижимости по итогам июня 2014 г.

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. 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	3324	42246,49	22000	87736
г.Омск	Всего	Элита	0	0	0	0
г.Омск	Всего	Бизнес	111	49423,95	30928	87736
г.Омск	Всего	Комфорт	339	42406,23	22000	64583
г.Омск	Всего	Эконом	119	40659,9	27662	76190
г.Омск	1-комнатные	Всего	198	46242,47	22000	87736
г.Омск	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	19	52805,38	43581	87736
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	130	46129,32	22000	63659
г.Омск	1-комнатные	Эконом	49	43357,17	31449	60976
г.Омск	2-комнатные	Всего	211	43831,4	24500	76190
г.Омск	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	49	49502,71	37771	58999
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	121	42671,28	24500	64583
г.Омск	2-комнатные	Эконом	41	40022,9	27662	76190
г.Омск	3-комнатные	Всего	152	41948,06	24783	69048
г.Омск	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	37	49019,39	30928	55004
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	86	39499,34	24783	61719
г.Омск	3-комнатные	Эконом	29	39124,6	28049	69048
г.Омск	Многокомнатные	Всего	8	45580,12	36364	50924
г.Омск	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	6	47268,79	40000	50924
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	2	40449,83	36364	44452
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Кировский	Всего	Всего	216	43590,86	28571	76190
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. в выборке, шт.	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
Кировский	Всего	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	Всего	Комфорт	196	43224,42	28571	64500
Кировский	Всего	Эконом	20	47760,77	32594	76190
Кировский	1-комнатные	Всего	83	47511,88	35417	61583
Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Комфорт	77	47389,7	35417	61583
Кировский	1-комнатные	Эконом	6	49305,56	42857	52564
Кировский	2-комнатные	Всего	81	43842,21	32594	76190
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Комфорт	71	43670,59	32692	64500
Кировский	2-комнатные	Эконом	10	45155,69	32594	76190
Кировский	3-комнатные	Всего	51	40348,33	28571	69048
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Комфорт	47	39618,91	28571	61719
Кировский	3-комнатные	Эконом	4	52777,78	45556	69048
Кировский	Многокомнатные	Всего	1	44452,05	44452	44452
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	1	44452,05	44452	44452
Кировский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Всего	88	41103,16	33205	59615
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	8	51832,7	51283	54110
Ленинский	Всего	Комфорт	31	36936,28	34000	48837
Ленинский	Всего	Эконом	49	41153,04	33205	59615
Ленинский	1-комнатные	Всего	31	43814,67	36296	59615
Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	9	40930,1	36296	48837
Ленинский	1-комнатные	Эконом	22	45485,13	40327	59615
Ленинский	2-комнатные	Всего	29	39993,24	36000	54110
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	2	53793,1	53472	54110
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	12	36662,77	36000	41017
Ленинский	2-комнатные	Эконом	15	40820,82	36500	49487
Ленинский	3-комнатные	Всего	28	40533,54	33205	51786
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	6	51391,3	51283	51786
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	10	34990,86	34000	39620
Ленинский	3-комнатные	Эконом	12	37864,82	33205	43239
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	46	40491,17	27662	64583
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	11	41513,91	37771	48600
Октябрьский	Всего	Комфорт	19	43998,73	32000	64583

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. в выборке, шт.	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
Октябрьский	Всего	Эконом	16	33876,47	27662	46786
Октябрьский	1-комнатные	Всего	21	40643,78	31449	55405
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	3	46160,16	44528	48600
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	5	52324,32	48649	55405
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	13	35005,02	31449	46786
Октябрьский	2-комнатные	Всего	18	40397,12	27662	64583
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	7	39608,24	37771	42687
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	8	45444,8	32000	64583
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	3	31033,18	27662	33099
Октябрьский	3-комнатные	Всего	6	41675,68	32371	53226
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	1	44117,65	44118	44118
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	5	41018,47	32371	53226
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	1	36363,64	36364	36364
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	1	36363,64	36364	36364
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0
Советский	Всего	Всего	106	41579,31	22000	87736
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	1	87735,85	87736	87736
Советский	Всего	Комфорт	84	41726,35	22000	63971
Советский	Всего	Эконом	21	39303,6	36128	60976
Советский	1-комнатные	Всего	40	45753,14	22000	87736
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	1	87735,85	87736	87736
Советский	1-комнатные	Комфорт	35	43921,08	22000	63659
Советский	1-комнатные	Эконом	4	48949,32	42310	60976
Советский	2-комнатные	Всего	39	40817,79	24500	63971
Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Комфорт	29	41752,82	24500	63971
Советский	2-комнатные	Эконом	10	38171,34	36567	38731
Советский	3-комнатные	Всего	27	39221,2	24783	48913
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Комфорт	20	39720,82	24783	48913
Советский	3-комнатные	Эконом	7	37719,62	36128	41227
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	113	48402,67	28049	59000
Центральный	Всего	Элита	0	0	0	0
Центральный	Всего	Бизнес	91	49725,37	30928	59000
Центральный	Всего	Комфорт	9	46422,64	39954	54600
Центральный	Всего	Эконом	13	38038,31	28049	54412
Центральный	1-комнатные	Всего	23	50464,04	41000	59000

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. в выборке, шт.	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
Центральный	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	1-комнатные	Бизнес	15	51596,59	43581	59000
Центральный	1-комнатные	Комфорт	4	48809,05	41000	54600
Центральный	1-комнатные	Эконом	4	47218,31	42949	54412
Центральный	2-комнатные	Всего	44	50292,94	33594	58999
Центральный	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	2-комнатные	Бизнес	40	51175,29	42545	58999
Центральный	2-комнатные	Комфорт	1	51515,15	51515	51515
Центральный	2-комнатные	Эконом	3	36198,83	33594	38679
Центральный	3-комнатные	Всего	40	46592,74	28049	55004
Центральный	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	3-комнатные	Бизнес	30	48647,19	30928	55004
Центральный	3-комнатные	Комфорт	4	44549,65	39954	49363
Центральный	3-комнатные	Эконом	6	35810,81	28049	48413
Центральный	Многокомнатные	Всего	6	47268,79	40000	50924
Центральный	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	6	47268,79	40000	50924
Центральный	Многокомнатные	Комфорт	0	0	0	0
Центральный	Многокомнатные	Эконом	0	0	0	0

**Таблица 6.**

Данные вторичного рынка недвижимости по итогам июня 2014 г.)

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. 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	13240	48018,82	22034	177000
г.Омск	Всего	Элита	32	101007,33	54520	177000
г.Омск	Всего	Бизнес	236	63678,1	33635	144565
г.Омск	Всего	Комфорт	2265	48905,64	29907	92241
г.Омск	Всего	Эконом	4290	45693,29	23965	91176
г.Омск	1-комнатные	Всего	3716	50318,48	29167	103261
г.Омск	1-комнатные	Элита	3	89041,1	80667	103261
г.Омск	1-комнатные	Бизнес	24	58349,63	37200	89855
г.Омск	1-комнатные	Комфорт	709	50510,06	34211	80000
г.Омск	1-комнатные	Эконом	1127	49625,12	30195	86310
г.Омск	2-комнатные	Всего	4566	47319,67	23810	177000
г.Омск	2-комнатные	Элита	4	118472,73	86667	177000
г.Омск	2-комнатные	Бизнес	54	66421,79	42208	144565
г.Омск	2-комнатные	Комфорт	653	49252,51	32162	89565
г.Омск	2-комнатные	Эконом	1726	45489,61	26087	84545
г.Омск	3-комнатные	Всего	4208	47889,46	22545	158333
г.Омск	3-комнатные	Элита	16	107292,56	54520	158333
г.Омск	3-комнатные	Бизнес	106	63752,94	33635	106522
г.Омск	3-комнатные	Комфорт	786	47985,77	31746	92241
г.Омск	3-комнатные	Эконом	1255	44379,39	26852	91176
г.Омск	Многокомнатные	Всего	750	46801,37	22034	128571
г.Омск	Многокомнатные	Элита	9	88990,65	63504	110000
г.Омск	Многокомнатные	Бизнес	52	62887,41	40865	128571
г.Омск	Многокомнатные	Комфорт	117	48508,63	29907	81343
г.Омск	Многокомнатные	Эконом	182	43524,52	23965	88750
Кировский	Всего	Всего	3086	47636,77	26936	78297
Кировский	Всего	Элита	0	0	0	0

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. в выборке, шт.	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
Кировский	Всего	Бизнес	1	69879,52	69880	69880
Кировский	Всего	Комфорт	786	48810,04	31944	78297
Кировский	Всего	Эконом	840	46174,45	30273	69355
Кировский	1-комнатные	Всего	930	51239,28	34211	76098
Кировский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	1-комнатные	Комфорт	231	51216,06	34211	69048
Кировский	1-комнатные	Эконом	231	49940,4	35000	69355
Кировский	2-комнатные	Всего	1052	48090,17	27455	78231
Кировский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	2-комнатные	Бизнес	1	69879,52	69880	69880
Кировский	2-комнатные	Комфорт	253	48951,42	32759	72581
Кировский	2-комнатные	Эконом	317	45859,53	30273	68269
Кировский	3-комнатные	Всего	969	46408,04	29720	78297
Кировский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	3-комнатные	Комфорт	267	47488,66	31944	78297
Кировский	3-комнатные	Эконом	259	44712,6	33065	68254
Кировский	Многокомнатные	Всего	135	42302,57	26936	69716
Кировский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Кировский	Многокомнатные	Комфорт	35	49034,14	39744	69716
Кировский	Многокомнатные	Эконом	33	45477,33	35437	63056
Ленинский	Всего	Всего	1796	44897,34	22545	75000
Ленинский	Всего	Элита	0	0	0	0
Ленинский	Всего	Бизнес	9	52222,65	45000	60659
Ленинский	Всего	Комфорт	240	44376,97	31933	73214
Ленинский	Всего	Эконом	625	45615,87	23965	71053
Ленинский	1-комнатные	Всего	493	49505,64	30286	71053
Ленинский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	1-комнатные	Бизнес	1	48608,87	48609	48609
Ленинский	1-комнатные	Комфорт	67	47022,48	37333	63333
Ленинский	1-комнатные	Эконом	166	50752,81	36250	71053
Ленинский	2-комнатные	Всего	671	45527,3	23810	75000
Ленинский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	2-комнатные	Бизнес	3	50384,62	45789	55333
Ленинский	2-комнатные	Комфорт	69	46809,64	33545	73214
Ленинский	2-комнатные	Эконом	270	45858,01	32545	71000
Ленинский	3-комнатные	Всего	552	42976,24	22545	69912
Ленинский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	3-комнатные	Бизнес	5	53431,18	45000	60659
Ленинский	3-комнатные	Комфорт	96	41984,06	31933	60625
Ленинский	3-комнатные	Эконом	162	44008,35	31452	65119
Ленинский	Многокомнатные	Всего	80	40983,24	23717	67391
Ленинский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Бизнес	0	0	0	0
Ленинский	Многокомнатные	Комфорт	8	43972,03	32821	57125
Ленинский	Многокомнатные	Эконом	27	38842,45	23965	52090
Октябрьский	Всего	Всего	1817	44275,65	23857	83810
Октябрьский	Всего	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Всего	Бизнес	18	57463,26	37200	83810
Октябрьский	Всего	Комфорт	292	47153,6	29907	72949

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. в выборке, шт.	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
Октябрьский	Всего	Эконом	621	42943,06	26087	68182
Октябрьский	1-комнатные	Всего	550	47550,92	29167	69251
Октябрьский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	1-комнатные	Бизнес	2	40505,05	37200	43878
Октябрьский	1-комнатные	Комфорт	102	48627,19	39657	67105
Октябрьский	1-комнатные	Эконом	176	47493,2	30921	68182
Октябрьский	2-комнатные	Всего	635	43327,89	24889	67763
Октябрьский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	2-комнатные	Бизнес	2	63017,75	59140	67763
Октябрьский	2-комнатные	Комфорт	78	47419,9	37500	63934
Октябрьский	2-комнатные	Эконом	256	42277,21	26087	64167
Октябрьский	3-комнатные	Всего	518	43920,01	23857	83810
Октябрьский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	3-комнатные	Бизнес	6	65735,21	57923	83810
Октябрьский	3-комнатные	Комфорт	97	47321,23	33071	72949
Октябрьский	3-комнатные	Эконом	157	41652,05	27377	58333
Октябрьский	Многокомнатные	Всего	114	42341,47	25100	61250
Октябрьский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Октябрьский	Многокомнатные	Бизнес	8	53440,3	43854	61250
Октябрьский	Многокомнатные	Комфорт	15	41733,22	29907	49020
Октябрьский	Многокомнатные	Эконом	32	40425,19	27895	54795
Советский	Всего	Всего	2885	45492,34	26915	97748
Советский	Всего	Элита	0	0	0	0
Советский	Всего	Бизнес	54	56718,34	38019	97748
Советский	Всего	Комфорт	319	48350,29	31746	71277
Советский	Всего	Эконом	1241	44302,93	30882	68802
Советский	1-комнатные	Всего	784	49477,43	33951	68802
Советский	1-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	1-комнатные	Бизнес	10	53529,41	53529	53529
Советский	1-комнатные	Комфорт	104	49951,68	37265	66250
Советский	1-комнатные	Эконом	308	49381,2	34667	68802
Советский	2-комнатные	Всего	991	45332,2	29565	71277
Советский	2-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	2-комнатные	Бизнес	14	45927,77	42208	52647
Советский	2-комнатные	Комфорт	76	49448,54	32162	71277
Советский	2-комнатные	Эконом	479	44430,84	32692	66667
Советский	3-комнатные	Всего	970	44123,39	26915	97748
Советский	3-комнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	3-комнатные	Бизнес	25	60254,97	38019	97748
Советский	3-комнатные	Комфорт	114	47898,38	31746	64000
Советский	3-комнатные	Эконом	403	42351,18	30882	65263
Советский	Многокомнатные	Всего	140	44315,66	28940	69923
Советский	Многокомнатные	Элита	0	0	0	0
Советский	Многокомнатные	Бизнес	5	58404,63	52000	69923
Советский	Многокомнатные	Комфорт	25	45094,84	36471	65000
Советский	Многокомнатные	Эконом	51	42456,32	34112	57442
Центральный	Всего	Всего	3656	52619,71	22034	177000
Центральный	Всего	Элита	32	101007,33	54520	177000
Центральный	Всего	Бизнес	154	66558,09	33635	144565
Центральный	Всего	Комфорт	628	51760,73	34279	92241
Центральный	Всего	Эконом	963	48740,58	26852	91176
Центральный	1-комнатные	Всего	959	51949,23	30195	103261

АО	Количество комнат	Класс	Кол-во предл. в выборке, шт.	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м
Центральный	1-комнатные	Элита	3	89041,1	80667	103261
Центральный	1-комнатные	Бизнес	11	64111,59	53997	89855
Центральный	1-комнатные	Комфорт	205	52081,9	38476	80000
Центральный	1-комнатные	Эконом	246	50348,29	30195	86310
Центральный	2-комнатные	Всего	1217	50981,38	28723	177000
Центральный	2-комнатные	Элита	4	118472,73	86667	177000
Центральный	2-комнатные	Бизнес	34	73627,64	51190	144565
Центральный	2-комнатные	Комфорт	177	51357,57	34279	89565
Центральный	2-комнатные	Эконом	404	48155,01	30227	84545
Центральный	3-комнатные	Всего	1199	54711,21	26635	158333
Центральный	3-комнатные	Элита	16	107292,56	54520	158333
Центральный	3-комнатные	Бизнес	70	65252,97	33635	106522
Центральный	3-комнатные	Комфорт	212	51382,31	36111	92241
Центральный	3-комнатные	Эконом	274	48564,93	26852	91176
Центральный	Многокомнатные	Всего	281	50935,75	22034	128571
Центральный	Многокомнатные	Элита	9	88990,65	63504	110000
Центральный	Многокомнатные	Бизнес	39	65243,56	40865	128571
Центральный	Многокомнатные	Комфорт	34	53867,45	36429	81343
Центральный	Многокомнатные	Эконом	39	49160,04	30676	88750

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