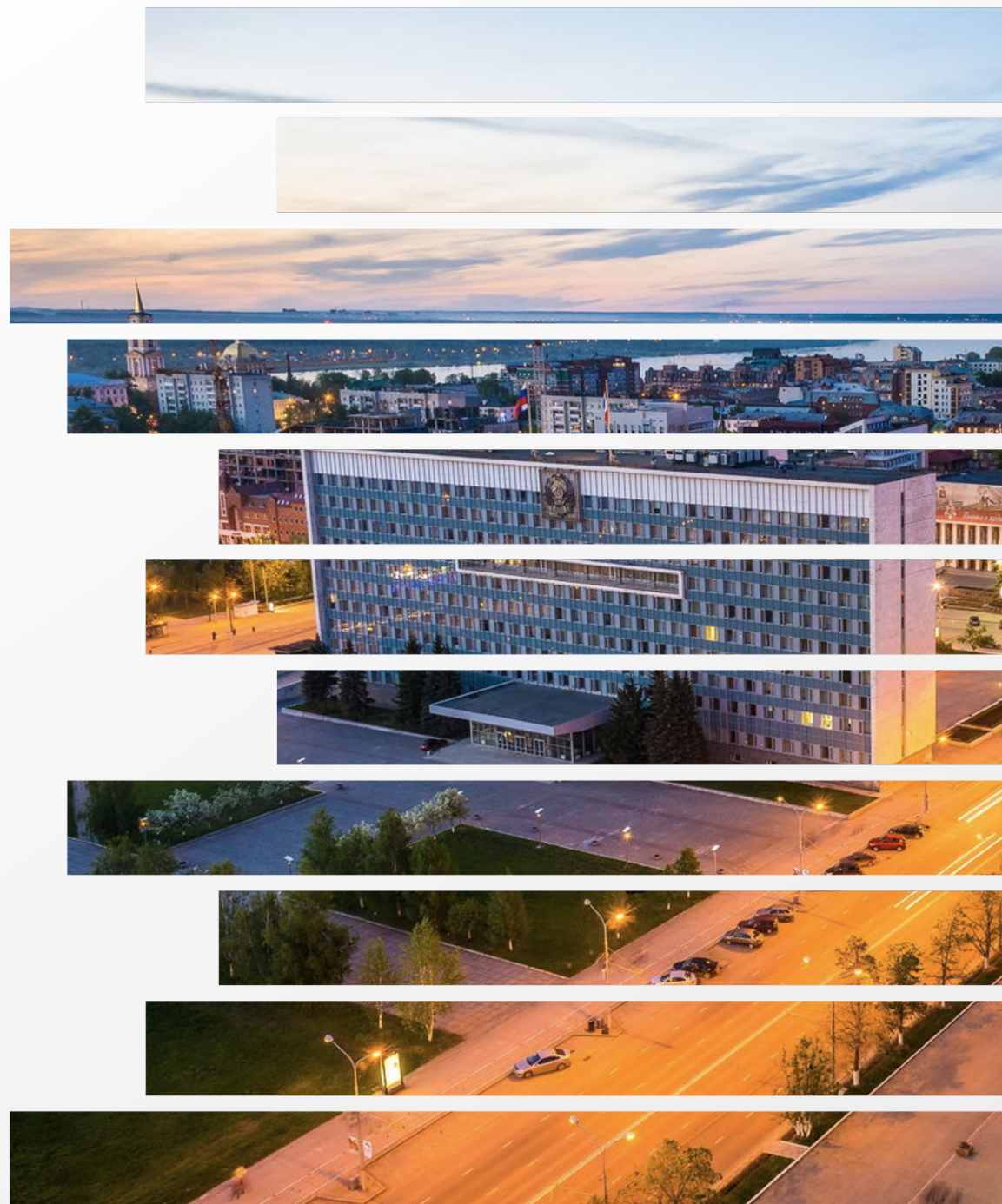


# РЕЙТИНГ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПО УРОВНЮ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ И УРОВНЮ РАЗВИТИЯ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2019 ГОД



# ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

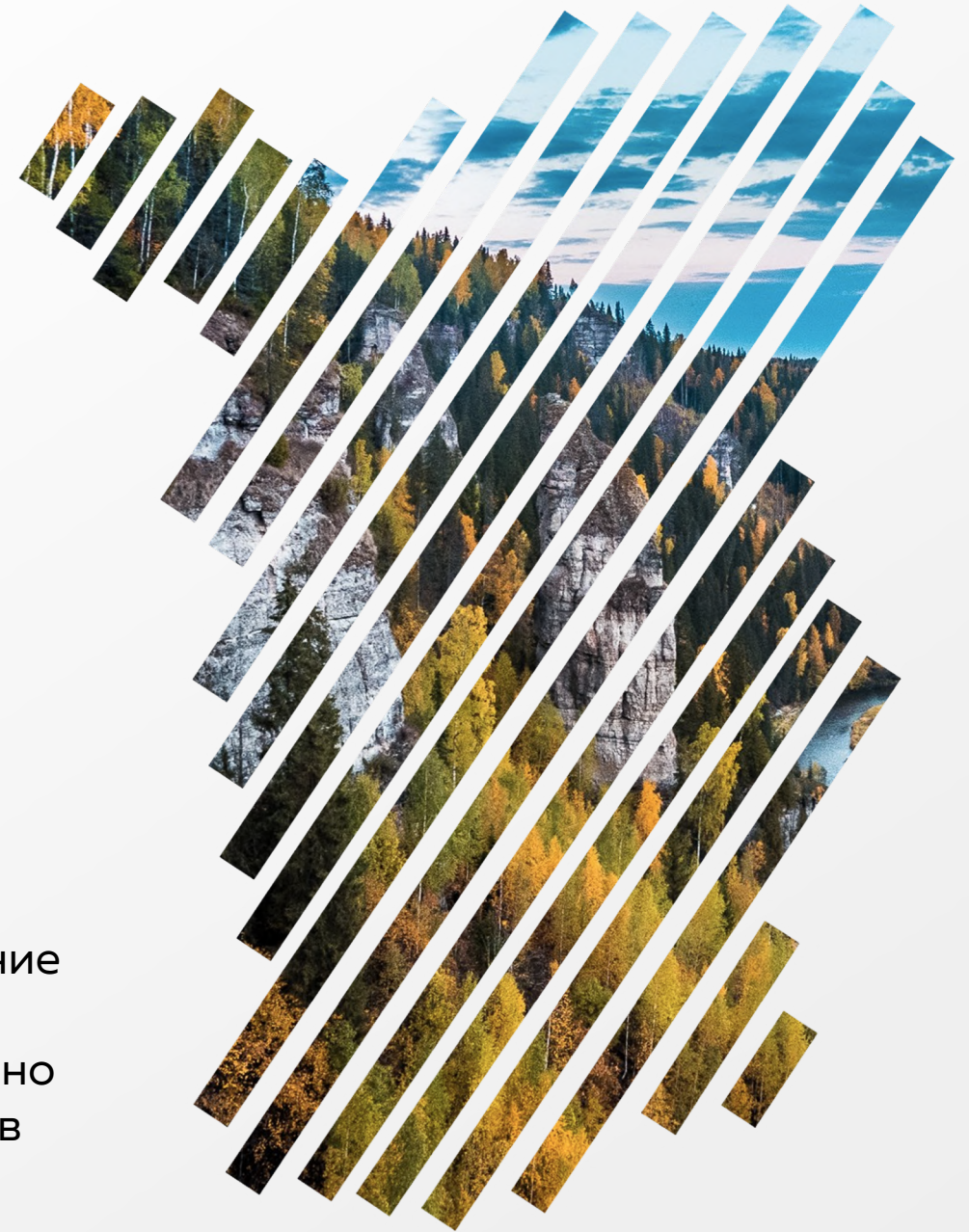
Разработка системы оценки уровня развития муниципальных образований на базе социально-экономических и рыночных показателей

В ИССЛЕДОВАНИИ УЧАСТВОВАЛИ

**45** МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ  
ПЕРВОГО УРОВНЯ

Исключение – ЗАТО Звездный

Поскольку сбор и анализ данных производился в течение III и IV квартала 2019 года, то административно-территориальное деление Пермского края представлено до преобразования некоторых муниципальных районов в муниципальные и городские округа



# ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ (ПО ДАННЫМ ПЕРМЬСТАТА)

Численность населения

Среднемесячная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2019 г.

Уровень зарегистрированной безработицы на декабрь 2019 г.

Удельная заявленная организациями потребность в работниках (в расчете на 1000 человек)

## РЫНОЧНЫЕ ФАКТОРЫ

Средняя цена за 1 кв. м. жилой недвижимости (по квартирам)

Средняя цена за сотку по земельным участкам под ИЖС

Коэффициент уровня цен по объектам коммерческой недвижимости



# СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Численность населения по состоянию на 01.01.2019, чел.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь- сентябрь 2019, руб.	Уровень безработицы, декабрь 2019, %	Удельная заявленная работодателями потребность в работниках на 1000 человек, декабрь 2019, отн. ед.
Пермский городской округ	1 053 938	48 212	0,74	5,32
Пермский муниципальный район	112 643	37 870	0,65	19,91
Чайковский городской округ	104 306	39 800	0,88	5,18
Городской округ "Город Березники"	155 481	49 476	0,50	11,27
Соликамский городской округ	109 137	40 885	0,91	11,86
Краснокамский городской округ	73 832	37 677	1,13	9,91
Добрянский муниципальный район	55 578	43 866	1,95	8,15
Кунгурский городской округ	65 284	34 213	1,47	6,80
Чернушинский муниципальный район	50 408	37 949	1,40	6,15
Лысьвенский городской округ	71 772	30 449	2,18	7,30
-----				
Юсьвинский муниципальный район	17 142	26 833	3,73	0,53
Кочевский муниципальный район	10 037	37 059	4,19	0,70
Гайнский муниципальный район	11 783	33 904	3,52	10,35
Юрлинский муниципальный район	8 416	25 704	3,34	5,23
Косинский муниципальный район	6 174	31 487	3,49	2,43

# ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Уровень средних цен на квартиры (за 1 кв. м), предлагающихся к продаже в исследуемых муниципальных районах и городских округах

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Средняя цена на жилую недвижимость (квартиры, вторичный рынок), руб./кв.м.
Пермский городской округ	54 791
Пермский муниципальный район	42 856
Чайковский городской округ	41 412
Городской округ "Город Березники"	33 503
Соликамский городской округ	33 239
Краснокамский городской округ	34 973
Добрянский муниципальный район	35 464
Кунгурский городской округ	33 832
Чернушинский муниципальный район	34 938
Лысьвенский городской округ	27 105
-----	
Юсьвинский муниципальный район	20 019
Кочевский муниципальный район	16556
Гайнский муниципальный район	Недостаточно информации
Юрлинский муниципальный район	Недостаточно информации
Косинский муниципальный район	Недостаточно информации

# ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Коэффициент уровня цен  
по коммерческим объектам  
недвижимости

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Рейтинг цен по коммерческой недвижимости за 2019 год, отн. ед.
Пермский городской округ	100%
Пермский муниципальный район	60%
Чайковский городской округ	67%
Городской округ "Город Березники"	69%
Соликамский городской округ	63%
Краснокамский городской округ	65%
Добрянский муниципальный район	70%
Кунгурский городской округ	60%
Чернушинский муниципальный район	50%
Лысьвенский городской округ	51%
-----	
Юсьвинский муниципальный район	Недостаточно информации
Кочевский муниципальный район	Недостаточно информации
Гайнский муниципальный район	Недостаточно информации
Юрлинский муниципальный район	Недостаточно информации
Косинский муниципальный район	Недостаточно информации

# КОЭФФИЦИЕНТ УРОВНЯ ЦЕН ПО КОММЕРЧЕСКИМ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ



## ИЗ ВЫБОРКИ БЫЛИ ИСКЛЮЧЕНЫ

- Некапитальные объекты
- Жилые помещения, предлагаемые под коммерческое использование
- Объекты, находящиеся в долевой собственности
- Другие нетипичные объекты

Для получения итогового рейтинга цен по коммерческим объектам, по каждому сегменту рассчитывался относительный уровень цен (в качестве 100% был принят уровень цен по городу Перми), который затем был усреднен по всем сегментам, по которым имелись данные

Предложения по продаже коммерческих помещений встречались значительно реже предложений по продаже квартир

Некоторая часть муниципальных образований не имела развитого рынка коммерческой недвижимости, в связи с чем, по ним не удалось собрать репрезентативную выборку

---

Сбор предложений производился по четырем сегментам

- Рынок торговой недвижимости
- Рынок офисной недвижимости
- Рынок гостиничной недвижимости
- Рынок производственно-складской недвижимости

# ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Средний уровень цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство

\* по отмеченным муниципальным образованиям не удалось собрать репрезентативную выборку (менее 10 предложений), к этой информации следует относиться с осторожностью

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Средняя цена на земельные участки под ИЖС, руб. за сотку
Пермский городской округ	93 304
Пермский муниципальный район	43 044
Чайковский городской округ	33 086
Городской округ "Город Березники"	31 877
Соликамский городской округ	43 862
Краснокамский городской округ	34 085
Добрянский муниципальный район	34 426
Кунгурский городской округ	21 538
Чернушинский муниципальный район	24 878
Лысьвенский городской округ	31 067
-----	
Юсьвинский муниципальный район	8 297
Кочевский муниципальный район	5 604*
Гайнский муниципальный район	Недостаточно информации
Юрлинский муниципальный район	8 118*
Косинский муниципальный район	Недостаточно информации



# СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Из выборки были исключены объекты с ветхими домами, банями, фундаментом и другими постройками



Предложения по продаже земельных участков также были в меньшем количестве, в сравнении с числом предложений по квартирам. Так как на стоимость земельных участков оказывает существенное влияние большее число факторов, собранные данные обладали высокой неоднородностью, что осложнило анализ средних цен

# ФОРМИРОВАНИЕ БАЛЛОВ ИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

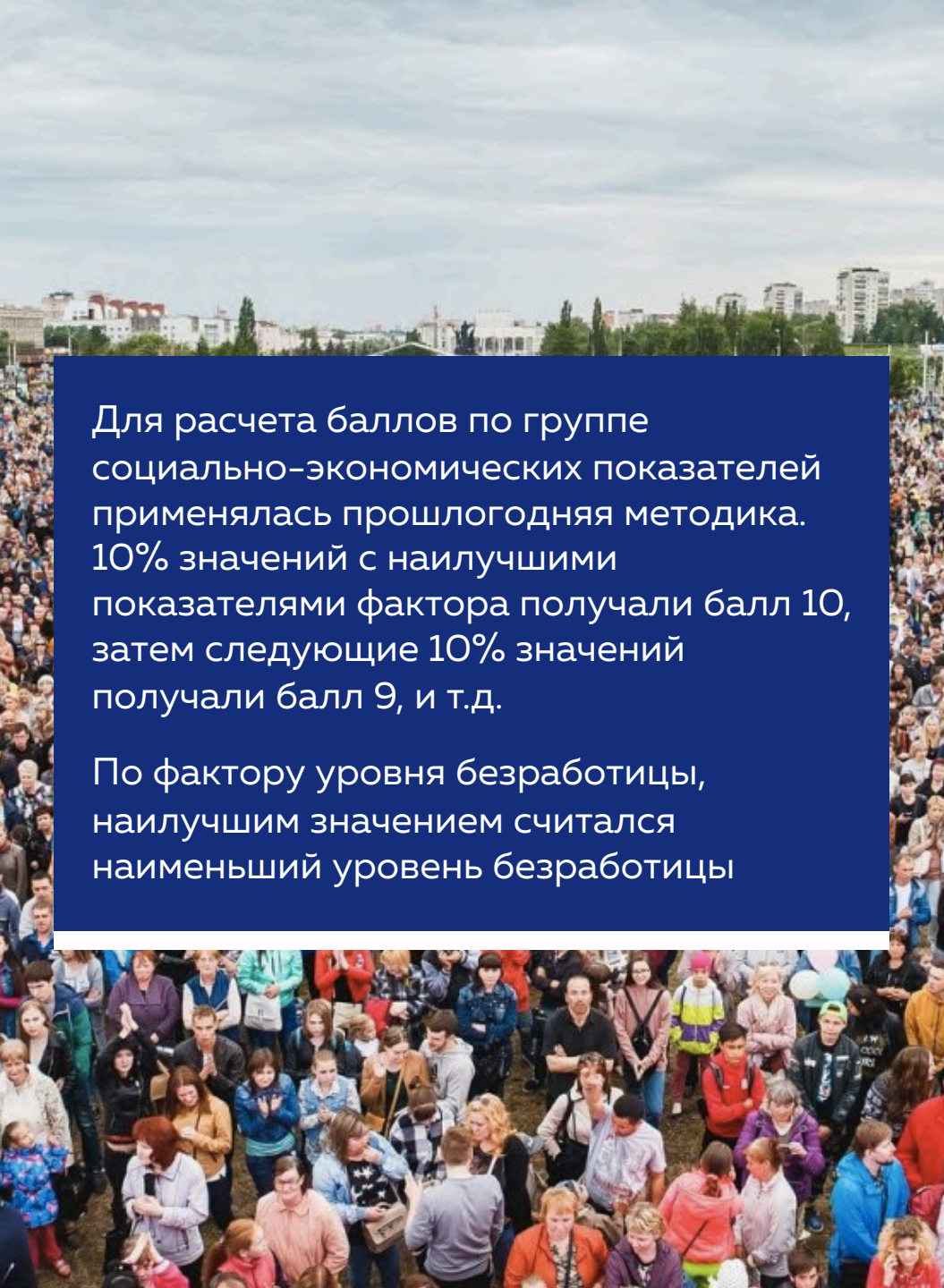
Чтобы снизить размерность анализируемых факторов и повысить их сопоставимость, каждое значение внутри показателей было оценено по десятибалльной шкале.

Для каждого фактора была сформирована шкала, на основании которой их значения переводились в баллы.

При расчете баллов в группе рыночных показателей выбиралось максимальное из ряда значение показателя, это значение делилось на 10 равных интервалов.

Затем значения показателя по каждому муниципальному образованию распределялись по интервалам и присваивались соответствующие баллы от 1 до 10. По некоторым рыночным факторам были позиции с отсутствующими данными.

По данным муниципальным образованиям было принято решение, что рынок слабо развит и показателям присваивалось значение 0 баллов.



Для расчета баллов по группе социально-экономических показателей применялась прошлогодняя методика. 10% значений с наилучшими показателями фактора получали балл 10, затем следующие 10% значений получали балл 9, и т.д.

По фактору уровня безработицы, наилучшим значением считался наименьший уровень безработицы

# ФОРМИРОВАНИЕ БАЛЛОВ ИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОКАЗАТЕЛЕЙ


Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Числ. населения по сост. на 01.01.2019, чел.	Среднемес. начисл. зар. плата работников организаций за январь-декабрь 2019, руб.	Уровень безраб., декабрь 2019, %	Удельная заявленная раб-ми потр. в работниках на 1000 человек, декабрь 2019, отн. ед.	Ср. цена на жилую недвиж. (квартиры), руб./кв.м.	Рейтинг цен по ком. в 2019 году, отн. ед.	Ср. цена на ЗУ под ИЖС, руб./сот
Пермский ГО	10	10	10	6	10	10	10
Пермский МР	10	9	10	10	8	6	5
Чайковский ГО	9	9	10	5	8	7	4
ГО "Город Березники"	10	10	10	9	6	7	3
Соликамский ГО	10	10	9	10	6	6	5
Краснокамский ГО	9	8	8	8	6	7	4
Добрянский МР	8	10	6	7	6	7	4
Кунгурский ГО	8	7	7	7	6	6	2
Чернушинский МР	7	9	8	6	6	5	3
Лысьвенский ГО	9	4	6	7	5	5	3
-----							
Юсьвинский МР	3	1	1	1	4	0	1
Кочевский МР	1	8	1	1	3	0	1
Гайнский МР	2	7	2	8	0	0	0
Юрлинский МР	1	1	2	6	0	0	1
Косинский МР	1	5	2	2	0	0	0

# ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Численность населения по состоянию на 01.01.2019, чел.	Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций за январь-сентябрь 2019, руб.	Уровень безработицы, декабрь 2019, %	Удельная заявленная работодателями потребность в работниках на 1000 чел, дек. 2019, отн. ед.	Средняя цена на жилую недвижимость (квартиры, вторичный рынок), руб. за метр	Рейтинг цен по коммерции в 2019 году, отн. ед.	Средняя цена на земельные участки под ИЖС, руб. за сотку	Общий балл по Соц.-Эк.	Общий балл по Рын.	Общий балл итог
Пермский ГО	10	10	10	6	10	10	10	48,0	50,0	98,0
Пермский МР	10	9	10	10	8	6	5	49,5	34,0	83,5
Чайковский ГО	9	9	10	5	8	7	4	45,0	34,5	79,5
ГО "Город Березники"	10	10	10	9	6	7	3	49,5	28,5	78,0
Соликамский ГО	10	10	9	10	6	6	5	48,0	29,0	77,0
Краснокамский ГО	9	8	8	8	6	7	4	42,0	29,5	71,5
Добрянский МР	8	10	6	7	6	7	4	36,5	29,5	66,0
Кунгурский ГО	8	7	7	7	6	6	2	37,0	26,0	63,0
Чернушинский МР	7	9	8	6	6	5	3	37,5	25,5	63,0
Лысьвенский ГО	9	4	6	7	5	5	3	35,5	23,0	58,5
Юсьвинский МР	3	1	1	1	4	0	1	9,0	11,0	20,0
Кочевский МР	1	8	1	1	3	0	1	8,5	8,5	17,0
Гайнский МР	2	7	2	8	0	0	0	15,5	0,0	15,5
Юрлинский МР	1	1	2	6	0	0	1	9,5	1,0	10,5
Косинский МР	1	5	2	2	0	0	0	9,5	0,0	9,5
Вес фактора, баллов	2,00	0,50	2,00	0,50	2,50	1,50	1,00			

# КОНТАКТЫ

 аудиторская фирма  
**ИНВЕСТ-АУДИТ**  
основана в 1994

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
 ПЕРМСКИЙ  
КРАЙ

ТЕЛЕФОН  
+7 (342) 210-10-75

E-MAIL  
[invest-audit@perm.ru](mailto:invest-audit@perm.ru)