

Рейтинг городских округов и муниципальных районов Пермского края по уровню социально-экономического развития и уровню развития рынка недвижимости по состоянию на 31 декабря 2015 года

Аналитики компании «Инвест-аудит» провели исследование уровня социально-экономического развития и уровня цен на недвижимость муниципальных районов и городских округов Пермского края.

В исследовании участвовали 47 муниципальных образований первого уровня (все муниципальные образования и городские округа Пермского края, за исключением ЗАТО «Звездный»).

В данном исследовании учитывались следующие социально-экономические факторы:

- Численность населения;
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций;
- Уровень безработицы;
- Удельная заявленная работодателями потребность в работниках (в расчете на 1000 чел).

Также в исследовании присутствует ряд рыночных факторов:

- Средняя цена за 1 кв.м. жилой недвижимости (по квартирам);
- Коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости;

Итоговый результат исследования, в виде рейтинга представлен в следующей таблице:

Таблица № 1

Муниципальное образование	Общий балл по СЭ	Общий балл по Р	Общий балл итог
Пермь ГО	50,00	50,00	100,00
Пермский МР	49,50	47,50	97,00
Соликамск ГО	48,25	47,50	95,75
Березники ГО	48,75	45,00	93,75
Краснокамский МР	45,00	47,50	92,50
Чайковский МР	46,25	42,50	88,75
Добрянский МР	40,50	47,50	88,00
Кунгур ГО	45,75	37,50	83,25
Чернушинский МР	38,75	37,50	76,25
Усольский МР	33,50	42,50	76,00
Лысьва ГО	38,00	37,50	75,50
Осинский МР	31,00	40,00	71,00
Нытвенский МР	35,50	35,00	70,50
Кунгурский МР	28,25	40,00	68,25
Очерский МР	29,75	37,50	67,25
Губаха ГО	37,00	27,50	64,50
Октябрьский МР	23,25	40,00	63,25
Бардымский МР	25,50	37,50	63,00
Куединский МР	31,75	30,00	61,75
Кудымкар ГО	31,25	30,00	61,25
Верещагинский МР	35,50	22,50	58,00
Чусовской МР	34,75	22,50	57,25
Горнозаводский МР	28,50	25,00	53,50
Суксунский МР	16,50	32,50	49,00
Соликамский МР	27,25	20,00	47,25
Карагайский МР	27,50	17,50	45,00
Частинский МР	17,00	25,00	42,00
Оханский МР	22,25	17,50	39,75
Кишертский МР	21,75	17,50	39,25
Сивинский МР	22,75	15,00	37,75
Гремячинский МР	23,75	12,50	36,25
Александровский МР	27,25	7,50	34,75
Еловский МР	15,25	17,50	32,75
Красновишерский МР	17,50	15,00	32,50

Ильинский МР	17,00	15,00	32,00
Ординский МР	13,75	17,50	31,25
Березовский МР	18,25	12,50	30,75
Кизеловский МР	17,25	10,00	27,25
Большесосновский МР	18,50	7,50	26,00
Уинский МР	15,50	10,00	25,50
Чердынский МР	15,25	10,00	25,25
Кудымкарский МР	20,00	5,00	25,00
Гайнский МР	16,25	5,00	21,25
Юрлинский МР	15,00	5,00	20,00
Кочевский МР	9,00	10,00	19,00
Юсьвинский МР	12,25	5,00	17,25
Косинский МР	10,75	5,00	15,75

В тройку лидеров вошли Пермь, Пермский муниципальный район и город Соликамск, которые набрали наибольшие баллы по шести показателям социально-экономического развития. В топ-10 рейтинга вошли также Березники и Кунгур, а также Краснокамский, Чайковский, Добрянский, Чернушинский, Усольский муниципальные районы. Последние пять мест в рейтинге занимают Гайнский, Юрлинский, Кочевский и Косинский и Юсьвинский муниципальные районы.

Описание методологии исследования

Отличия от предыдущего исследования

Специалистами ООО «Инвест-аудит» ранее проводились подобные исследования, последнее из которых было сделано по состоянию на 2014 год. В каждом исследовании специалисты ориентировались на повышение качества результатов, что невозможно без изменения методологии исследования. В рамках настоящего исследования, основным методологическим отличием является изменение перечня факторов. В настоящем исследовании их количество сокращено до четырех показателей в группе социально-экономического развития и до двух показателей в группе развития рынка недвижимости, что привело к увеличению качества модели рынка (наблюдается более высокая корреляция между итоговым баллом и ценами на рынках недвижимости). Это связано с тем, что исключенные факторы в малой степени отражают связь с ценами на рынках недвижимости анализируемых районов, и специалистами было принято решение отказаться от их дальнейшей поддержки.

Не смотря на изменение методологии, по отдельным показателям возможно проведение сравнительного анализа с предыдущим исследованием. Предлагается отметить ряд наиболее ярких отличий показателей текущего исследования от прошлого:

- В связи с ростом средней заработной плате в Губахе, по данному показателю этот район в новом исследовании получил на 3 балла больше чем в 2014 году;
- На 2 балла больше по показателю средней заработной платы получили Горнозаводской и Еловский муниципальные районы в связи с ее значительным ростом и по 2 балла потеряли Соликамский, Александровский и Кизеловский муниципальные районы;
- В связи с сокращением безработицы в Гремячинском муниципальном районе, по данному показателю, этот район получил на 3 балла больше чем в прошлом исследовании. Аналогично, Кишертский муниципальный район получил на 2 балла больше по данному показателю. Из-за значительного роста безработицы в Осинском, Чусовском, Кизеловском и Кудымкарском муниципальных районах, они потеряли 2 балла по данному показателю;
- Существенные колебания наблюдались по показателю удельной заявленной потребности в работниках, на 7 баллов больше чем в прошлом исследовании получил Нытвенский муниципальный район, на 6 баллов больше оценен Кишертский район, по 6 баллов потеряли Красновишерский и Чагинский районы;
- Относительный рост цен на квартиры сказался на том, что Карагайский муниципальный район получил на 3 балла больше по показателю средней цены на жилую недвижимость;
- Поднялись по показателю средних цен на жилую недвижимость на 2 балла Губаха, Лысьва, Усольский, Чагинский и Еловский муниципальные районы.

Социально-экономические показатели

В рамках исследования специалистами использовалась информация по следующим социально-экономическим показателям (по данным Пермьстата):

- Численность населения, человек;
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.;
- Уровень безработицы, %;
- Удельная заявленная работодателями потребность в работниках на 1000 человек, отн. ед. Данный показатель рассчитывался по запрошенной в Пермьстате информации об абсолютном количестве заявленной работодателями потребности в работниках, так как значение данного показателя существенно зависит от количества жителей в муниципальном районе.

Использованная исходная информация отражена в таблице ниже:

Таблица № 2

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Численность населения по состоянию, чел.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	Уровень безработицы, %	Удельная потребность в работниках на 1000 человек, отн. ед.
Пермь ГО	1 036 476	35 636,20	0,76	9,81
Березники ГО	148 955	32 736,10	0,48	8,88
Губаха ГО	35 794	24 690,30	1,32	4,69
Кунгур ГО	66 606	27 154,80	1,61	15,00
Лысьва ГО	74 960	23 362,70	2,59	4,83
Соликамск ГО	95 514	29 409,20	1,54	11,65
Александровский МР	29 353	22 629,70	2,83	2,32
Бардымский МР	24 700	25 902,80	4,23	3,44
Березовский МР	15 889	26 163,10	4,81	3,90
Большесосновский МР	12 861	22 120,90	6,44	5,29
Верещагинский МР	40 859	22 306,60	0,95	3,23
Горнозаводский МР	24 601	26 724,20	2,79	3,21
Гремячинский МР	11 979	25 911,90	3,32	4,84
Добрянский МР	56 553	34 082,10	2,04	4,46
Еловский МР	9 534	22 457,80	7,12	4,93
Ильинский МР	19 166	21 521,20	4,13	1,62
Карагайский МР	21 609	23 186,40	3,34	4,12
Кизеловский МР	21 764	20 742,30	4,30	1,84
Кишертский МР	12 172	21 962,20	4,09	6,41
Красновишерский МР	21 179	22 937,60	8,29	1,94
Краснокамский МР	73 319	27 627,60	1,33	8,35
Куединский МР	25 561	21 210,70	2,58	5,67
Кунгурский МР	42 619	21 455,30	1,65	0,94
Нытвенский МР	42 476	22 923,50	3,62	7,67
Октябрьский МР	28 680	24 601,70	4,75	1,71
Ординский МР	15 137	22 040,70	4,67	1,85
Осинский МР	29 104	28 456,70	4,39	4,57
Оханский МР	16 202	18 917,60	2,83	3,27
Очерский МР	22 751	26 552,30	3,72	4,40
Пермский МР	106 103	28 051,60	0,72	10,40
Сивинский МР	14 298	20 155,60	3,97	6,92
Соликамский МР	16 618	25 203,70	1,78	3,55
Суксунский МР	19 711	21 059,80	3,34	1,22
Уинский МР	10 628	20 258,90	3,91	3,48
Усольский МР	14 241	37 735,60	2,05	59,76
Чайковский МР	104 809	30 481,80	1,24	4,90
Частинский МР	12 800	24 535,30	3,38	2,97
Чердынский МР	21 728	21 955,20	6,18	1,24
Чернушинский МР	50 384	26 681,30	1,50	4,55
Чусовской МР	69 107	25 382,00	3,04	3,92
Кудымкар ГО	30 739	25 411,30	2,49	3,22
Гайнский МР	12 376	25 666,40	6,74	4,12
Косинский МР	6 706	24 138,60	8,07	3,43
Кочевский МР	10 496	28 612,50	7,43	1,43
Кудымкарский МР	23 719	16 508,70	4,29	1,64
Юрлинский МР	8 766	19 800,30	6,72	5,25
Юсьвинский МР	18 488	18 779,30	6,08	1,57

Показатели развития рынка недвижимости

В рамках исследования специалистами использовалась информация по следующим показателям развития рынка недвижимости:

- Средняя цена за 1 кв.м. жилой недвижимости (по квартирам);
- Коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости;

В качестве первого рыночного показателя был выбран уровень средних цен на квартиры (за 1 кв. м), предлагающихся к продаже в исследуемых муниципальных районах и городских округах.

Результат собранной информации представлен в следующей таблице:

Таблица № 3

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Средняя цена на жилую недвижимость (квартиры), руб. за 1 кв.м.
Пермь ГО	52 811,0
Березники ГО	30 035,7
Губаха ГО	19 889,5
Кунгур ГО	32 009,3
Лысьва ГО	28 844,4
Соликамск ГО	34 978,3
Александровский МР	15 129,9
Бардымский МР	25 264,7
Березовский МР	21 454,2
Большесосновский МР	14 000,0*
Верещагинский МР	24 033,8
Горнозаводский МР	21 974,8
Гремячинский МР	11 545,3
Добрянский МР	38 967,0
Еловский МР	19 982,4
Ильинский МР	16 874,4
Карагайский МР	22 265,3
Кизеловский МР	10 745,9
Кишертский МР	22 782,1
Красновишерский МР	20 188,0
Краснокамский МР	33 085,5
Куединский МР	25 152,6
Кунгурский МР	28 000,0*
Нытвенский МР	25 008,0
Октябрьский МР	29 468,1
Ординский МР	24 026,9
Осинский МР	28 694,9
Оханский МР	19 410,5
Очерский МР	24 162,9
Пермский МР	36 367,9
Сивинский МР	18 855,7
Соликамский МР	26 000,0*
Суксунский МР	25 237,4
Уинский МР	17 878,5
Усольский МР	30 392,4
Чайковский МР	39 374,2
Частинский МР	23 999,6
Чердынский МР	19 743,6
Чернушинский МР	36 962,1
Чусовской МР	19 838,0
Кудымкар ГО	30 104,4
Гайнский МР	9 697,0
Косинский МР	информация отсутствует
Кочевский МР	16 333,3
Кудымкарский МР	информация отсутствует
Юрлинский МР	9 722,2
Юсьвинский МР	12 098,3

* данные по отмеченным муниципальным образованиям определены экспертным путем.

Следует также отметить, что по ряду муниципальных образований (Еловский МР, Кишертский МР, Уинский МР, Усольский МР, Частинский МР, Юсьвинский МР), выборка не является непрезентативной. Тем не менее, полученные значения позволяют расположить муниципальные районы в рейтинге, так как полученные значения в дальнейшем трансформированы в баллы.

Вторым рыночным показателем является коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости.

Предложения по продаже коммерческих помещений встречались значительно реже предложений по продаже квартир, и чем менее развитым было муниципальное образование, тем меньше в нем предлагалось различных коммерческих объектов недвижимости. В связи с этим, специалистами собирались предложения на различных рынках коммерческой недвижимости (рынок торговой недвижимости, рынок офисной недвижимости и рынок производственно-складской недвижимости), которые затем трансформировались в единый относительный показатель цен рынка недвижимости.

Данный относительный уровень цен представлен в процентном выражении в таблице №4.

Таблица № 4

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Рейтинг цен по коммерческой недвижимости, отн. ед.
Пермь ГО	184%*
Березники ГО	122%
Губаха ГО	96%
Кунгур ГО	89%
Лысьва ГО	101%
Соликамск ГО	126%
Александровский МР	25%
Бардымский МР	102%*
Березовский МР	информация отсутствует
Большесосновский МР	26%
Верещагинский МР	43%
Горнозаводский МР	86%
Гремячинский МР	56%
Добрянский МР	116%
Еловский МР	46%
Ильинский МР	55%
Карагайский МР	31%
Кизеловский МР	44%
Кишертский МР	43%
Красновишерский МР	34%
Краснокамский МР	133%
Куединский МР	94%*
Кунгурский МР	117%*
Нытвенский МР	107%
Октябрьский МР	102%*
Ординский МР	13%
Осинский МР	111%
Оханский МР	54%
Очерский МР	113%
Пермский МР	113%
Сивинский МР	53%
Соликамский МР	информация отсутствует
Суксунский МР	94%*
Уинский МР	информация отсутствует
Усольский МР	102%
Чайковский МР	102%
Частинский МР	69%*
Чердынский МР	22%
Чернушинский МР	81%
Чусовской МР	92%
Кудымкар ГО	66%
Гайнский МР	информация отсутствует
Косинский МР	информация отсутствует
Кочевский МР	38%
Кудымкарский МР	информация отсутствует
Юрлинский МР	информация отсутствует
Юсьвинский МР	информация отсутствует

* данные по отмеченным муниципальным образованиям определены экспертным путем

Уровень развития каждого сегмента определялся как отношение между средними ценами в данном муниципальном образовании по данному сегменту, и средними ценами в данном сегменте по всему Пермскому краю.

Формирование баллов из результатов показателей

Для того чтобы снизить размерность используемых факторов и повысить их сопоставимость внутри каждого фактора, они были преобразованы по десятибалльной шкале. По каждому фактору формировалась шкала, на основании которой их значения переводились в баллы. 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. По некоторым рыночным факторам были позиции с отсутствующими данными. По данным муниципальным образованиям считалось, что рынок слабо развит и показателям присваивалось минимальное значение (1 балл).

В результате был получен рейтинг, в котором все отличия между показателями сжаты и соответствуют определенным баллам:

Таблица № 5

Муниципальный район / Городской округ Пермского края	Численность населения чел.	Среднемес. начисл. зар. плата работников организаций, руб.	Уровень безработицы, %	Удельная заявленная потребность. в рабочих на 1000 человек, отн. ед.	Ср. цена на жилую недвижимость (квартиры), руб./кв.м.	Рейтинг цен по коммерческой недвижимости, отн. ед.
Пермь ГО	10	10	10	10	10	10
Березники ГО	10	10	10	9	8	10
Губаха ГО	7	6	9	7	4	7
Кунгур ГО	9	8	9	10	9	6
Лысьва ГО	9	5	7	7	8	7
Соликамск ГО	10	9	9	10	9	10
Александровский МР	7	4	6	3	2	1
Бардымский МР	6	7	4	4	7	8
Березовский МР	3	7	2	5	4	1
Большесосновский МР	2	4	2	8	2	1
Верещагинский МР	8	4	10	4	6	3
Горнозаводский МР	6	8	7	3	5	5
Гремячинский МР	2	7	6	7	1	4
Добрянский МР	9	10	8	6	10	9
Еловский МР	1	4	1	8	4	3
Ильинский МР	4	3	4	2	2	4
Карагайский МР	5	5	6	6	5	2
Кизеловский МР	5	2	3	2	1	3
Кишертский МР	2	3	4	9	5	2
Красновишерский МР	5	5	1	3	4	2
Краснокамский МР	9	9	9	9	9	10
Куединский МР	6	2	7	8	6	6
Кунгурский МР	8	2	8	1	7	9
Нытвенский МР	8	4	5	9	6	8
Октябрьский МР	7	6	3	2	8	8
Ординский МР	3	3	3	2	6	1
Осинский МР	7	9	3	7	8	8
Оханский МР	4	1	7	4	3	4
Очерский МР	6	8	5	6	6	9
Пермский МР	10	9	10	10	10	9
Сивинский МР	3	1	4	9	3	3
Соликамский МР	4	6	8	5	7	1
Сукеунский МР	4	2	5	1	7	6
Уинский МР	1	2	5	5	3	1
Усольский МР	3	10	8	10	9	8
Чайковский МР	10	10	10	7	10	7
Частинский МР	2	6	5	3	5	5
Чердынский МР	5	3	2	1	3	1
Чернушинский МР	8	8	9	6	10	5
Чусовской МР	9	6	6	5	3	6
Кудымкар ГО	7	7	7	4	8	4
Гайнский МР	2	7	1	6	1	1
Косинский МР	1	5	1	4	1	1
Кочевский МР	1	9	1	1	2	2
Кудымкарский МР	6	1	4	2	1	1
Юрлинский МР	1	1	2	8	1	1
Юсьвинский МР	4	1	2	1	1	1

Веса были распределены таким образом, чтобы по социально-экономическим показателям было такое же максимальное количество баллов, как и по показателям развития рынка недвижимости. Внутри каждой из подгрупп факторов веса выбирались в зависимости от значимости факторов. Наиболее значимыми факторами, по мнению аналитиков, является численность населения, средняя цена на жилую недвижимость, а также рейтинг цен по коммерции.

Принятые баллы по каждому фактору представлены в следующей таблице:

Таблица № 6

Название показателя	Вес
Социально-экономические факторы	
Численность населения, чел.	2,00
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	0,50
Уровень безработицы, %	1,25
Удельная заявленная работодателями потребность в работниках (на 1000 чел), отн. ед.	1,25
Итого по социально-экономическим факторам:	5,00
Факторы развития рынка недвижимости	
Средняя цена на жилую недвижимость (квартиры), руб. за метр	2,50
Рейтинг цен по коммерции, отн. ед.	2,50
Итого по факторам развития рынка недвижимости:	5,00

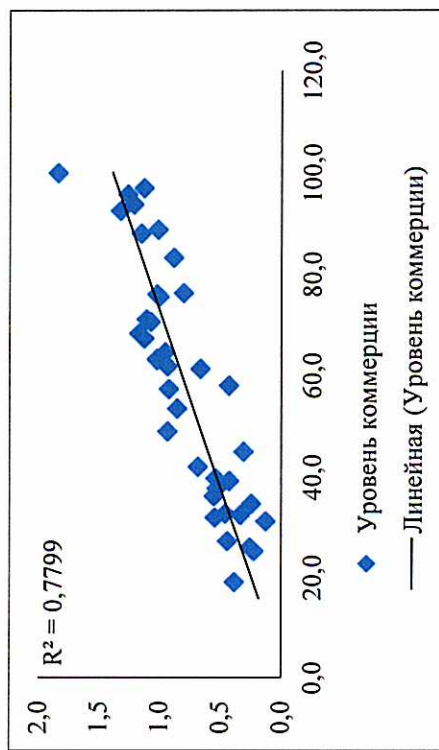
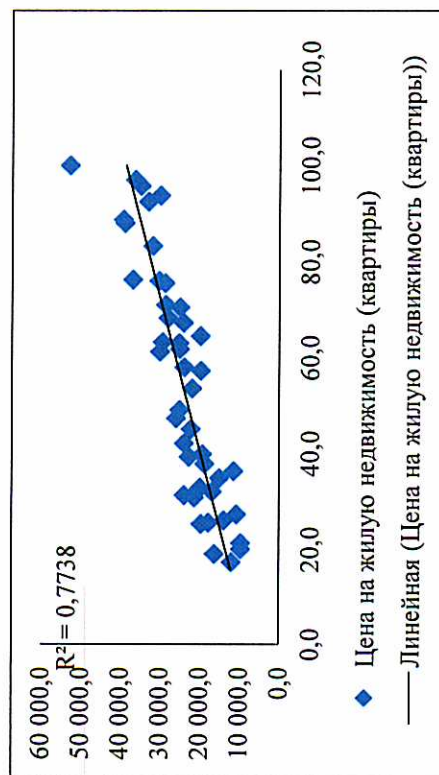
Рейтинг городских округов и муниципальных районов Пермского края по уровню социально-экономического развития и уровню развития рынка недвижимости по состоянию на 31 декабря 2015 года

Муниципальное образование	Численность населения	Зарплата	Безработица	Потребность в работниках	Уровень цен на квартиры	Уровень цен на коммерцию	Общий балл по Соц.-Эк.	Общий балл по Рын.	Общий балл
Пермь ГО	10	10	10	10	10	10	50,00	50,00	100,00
Пермский МР	10	9	10	10	10	9	49,50	47,50	97,00
Солнкамск ГО	10	9	9	10	9	10	48,25	47,50	95,75
Березники ГО	10	10	10	9	8	10	48,75	45,00	93,75
Краснокамский МР	9	9	9	9	9	10	45,00	47,50	92,50
Чайковский МР	10	10	10	7	10	7	46,25	42,50	88,75
Добрянский МР	9	10	8	6	10	9	40,50	47,50	88,00
Кунгур ГО	9	8	9	10	9	6	45,75	37,50	83,25
Чернушинский МР	8	8	9	6	10	5	38,75	37,50	76,25
Усольский МР	3	10	8	10	9	8	33,50	42,50	76,00
Лысьва ГО	9	5	7	7	8	7	38,00	37,50	75,50
Осинский МР	7	9	3	7	8	8	31,00	40,00	71,00
Нытвенский МР	8	4	5	9	6	8	35,50	35,00	70,50
Кунгурский МР	8	2	8	1	7	9	28,25	40,00	68,25
Очерский МР	6	8	5	6	6	9	29,75	37,50	67,25
Губаха ГО	7	6	9	7	4	7	37,00	27,50	64,50
Октябрьский МР	7	6	3	2	8	8	23,25	40,00	63,25
Бардымский МР	6	7	4	4	7	8	25,50	37,50	63,00
Куединский МР	6	2	7	8	6	6	31,75	30,00	61,75
Кульмакар ГО	7	7	7	4	8	4	31,25	30,00	61,25
Верещагинский МР	8	4	10	4	6	3	35,50	22,50	58,00
Чусовской МР	9	6	6	5	3	6	34,75	22,50	57,25
Горнозаводский МР	6	8	7	3	5	5	28,50	25,00	53,50
Суксунский МР	4	2	5	1	7	6	16,50	32,50	49,00
Солнкамский МР	4	6	8	5	7	1	27,25	20,00	47,25
Карагайский МР	5	5	6	6	5	2	27,50	17,50	45,00
Частинский МР	2	6	5	3	5	5	17,00	25,00	42,00
Оханский МР	4	1	7	4	3	4	22,25	17,50	39,75
Кишертский МР	2	3	4	9	5	2	21,75	17,50	39,25
Сивинский МР	3	1	4	9	3	3	22,75	15,00	37,75
Гремячинский МР	2	7	6	7	1	4	23,75	12,50	36,25
Александровский МР	7	4	6	3	2	1	27,25	7,50	34,75
Еловский МР	1	4	1	8	4	3	15,25	17,50	32,75
Красновшерский МР	5	5	1	3	4	2	17,50	15,00	32,50
Ильинский МР	4	3	4	2	2	4	17,00	15,00	32,00
Ординский МР	3	3	3	2	6	1	13,75	17,50	31,25
Березовский МР	3	7	2	5	4	1	18,25	12,50	30,75
Кизеловский МР	5	2	3	2	1	3	17,25	10,00	27,25

Большесосновский МР	2	4	2	8	2	1	18,50	7,50	26,00
Уинский МР	1	2	5	5	3	1	15,50	10,00	25,50
Чердынский МР	5	3	2	1	3	1	15,25	10,00	25,25
Кудымкарский МР	6	1	4	2	1	1	20,00	5,00	25,00
Гайнский МР	2	7	1	6	1	1	16,25	5,00	21,25
Юрлинский МР	1	1	2	8	1	1	15,00	5,00	20,00
Кочевский МР	1	9	1	1	2	2	9,00	10,00	19,00
Юсьвинский МР	4	1	2	1	1	1	12,25	5,00	17,25
Косинский МР	1	5	1	4	1	1	10,75	5,00	15,75
Вес балла	2,00	0,50	1,25	1,25	2,50	2,50			

Данное исследование также ориентировано для использования в оценочной практике, в качестве источника для корректировок между схожими по своим характеристикам муниципальными районами. Информацию рейтинга рекомендуется использовать в течение одного года.

Для демонстрации взаимосвязей итогового балла и цен на рынке жилой недвижимости и рынке коммерческой недвижимости, специалистами представлены следующие графики:



Высокие коэффициенты детерминации, показанные трендами на графиках, говорят о том, что полученные итоговые баллы могут быть использованы для корректировки ценовых показателей.

Генеральный директор ООО «Инвест-аудит»



Е.А. Чурин