

# РЕЙТИНГ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ ПЕРМСКОГО КРАЯ ПО УРОВНЮ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И УРОВНЮ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Исследование проводили  
специалисты ООО «Инвест-аудит»:*

*Евгений Железнов, директор департамента оценки  
Степан Наумов, аналитик*

# Рейтинг городских округов и муниципальных районов Пермского края по уровню социально-экономического развития и уровню развития рынка недвижимости

Содержание:

1. Основные факты и выводы.....	3
1.1. Источники используемой информации.....	4
1.2. Результаты исследования.....	4
1.3. Допущения и ограничительные условия.....	5
1.4. Отличия от исследования, проведенного ранее.....	5
2. Описание исследования.....	7
2.1. Показатели развития рынка недвижимости.....	7
2.1.1. Показатель «средний уровень цен на квартиры».....	8
2.1.2. Показатель «коэффициент уровня цен по коммерции».....	9
2.1.3. Показатель «уровень цен на земельные участки под ИЖС».....	11
2.2. Социально-экономические показатели.....	14
2.4. Формирование баллов из результатов показателей.....	19
2.5. Выбор весов для баллов.....	22
3. Результаты исследования.....	24
3.1. Рейтинг уровня социально-экономического развития и уровня развития рынка недвижимости.....	24
3.2. Графическое представление уровня социально-экономического развития и уровня развития рынка недвижимости.....	26
3.3. Интерпретация результатов.....	27

## 1. Основные факты и выводы

В июле 2014 года аналитиками компании «Инвест-аудит» было проведено исследование уровня социально-экономического развития и уровня цен на недвижимость муниципальных районов и городских округов Пермского края.

Целью исследования являлось формирование рейтинга муниципальных образований Пермского края первого уровня, который мог бы быть использован для проведения корректировок на местоположение при оценке объектов недвижимости, расположенных в исследуемом регионе.

В исследовании участвовали 47 муниципальных образований первого уровня (все муниципальные образования и городские округа Пермского края, за исключением ЗАТО Звездный, так как информация по данному образованию не публикуется в статистических сборниках).

Для достижения поставленной цели, специалистами компании была собрана информация о ценах предложения на различные объекты недвижимости, расположенные в Пермском крае. Так как по многим муниципальным образованиям существует достаточно мало предложений (рыночной информации), для того чтобы сделать четкий вывод об уровне цен на недвижимость, аналитиками также собиралась статистическая информация, характеризующая уровень социально-экономического развития муниципальных образований исследуемого региона. Впоследствии, для формирования рейтинга, были выбраны те статистические показатели, которые, по мнению аналитиков, проявляют наибольшее влияние на уровень развития рынка недвижимости.

В данном исследовании учитывались следующие социально-экономические факторы<sup>1</sup>:

- Численность населения по состоянию на 01.01.2014;
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2014 года;
- Уровень безработицы;
- Удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (число организаций зарегистрированных в муниципальном образовании в расчете на 1000 чел., проживающих на территории МО);
- Удельный объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел);
- Удельная среднесписочная численность работающих (в расчете на 1000 чел);
- Удельная заявленная работодателями потребность в работниках (в расчете на 1000 чел).

Также в исследовании присутствует ряд рыночных факторов:

- Существующее на момент написания исследования количество предложений на информационном портале <http://www.avito.ru/>;
- Количество зарегистрированных сделок за период с мая 2013 по июль 2013;
- Средняя цена за 1 кв.м. жилой недвижимости (по квартирам);
- Коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости;
- Средняя цена на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Следует отметить, что в июле 2012 года, аналитиками компании было проведено подобное исследование, направленное на достижение аналогичных целей. Можно говорить, что данная работа является актуализацией результатов полученных в 2012 году. Однако, существует ряд существенных отличий между текущим исследованием и тем, что было проведено ранее, они будут упомянуты ниже.

---

<sup>1</sup> Здесь и в дальнейшем термин «фактор» предполагается синонимом термину «показатель»

## 1.1. Источники используемой информации

В ходе проведения исследования, аналитики использовали информацию из следующих источников:

- Информационный портал территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю: <http://permstat.gks.ru/> (на данном портале собиралась статистическая социально-экономическая информация);
- Информационный портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/wps/portal/> (из данного источника собиралась рыночная информация - объемы сделок)
- Сайт бесплатных объявлений <http://www.avito.ru/> (источник формирования выборки для получения рыночной информации - цен предложений)
- Распоряжение Правительства Пермского края от 27 декабря 2013 г. N 318-рп (ориентир для аналитиков в сегменте жилой недвижимости)
- По муниципальным образованиям, по которым не был собран достаточный объем рыночной информации, для определения средних уровней цен были проведены экспертные опросы.

## 1.2. Результаты исследования

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

Таблица №1

Муниципальное образование первого уровня	Общий балл по социально-экономическим показателям	Общий балл по показателям развития рынка недвижимости
Пермь ГО	68,00	70,00
Березники ГО	68,75	66,00
Соликамск ГО	58,50	70,00
Чайковский МР	66,00	59,00
Добрянский МР	63,75	60,00
Краснокамский МР	57,25	66,00
Пермский МР	55,50	65,50
Чернушинский МР	59,00	54,00
Кунгур ГО	55,75	53,00
Осинский МР	53,00	53,50
Лысьва ГО	51,75	53,00
Нытвенский МР	45,25	51,50
Октябрьский МР	43,50	51,50
Усольский МР	48,00	46,50
Чусовской МР	49,75	39,50
Бардымский МР	38,50	50,00
Куединский МР	47,75	40,00
Губаха ГО	47,00	40,50
Очерский МР	36,50	50,50
Кунгурский МР	34,50	52,00
Верещагинский МР	43,25	41,00
Кудымкар ГО	38,25	44,00
Горнозаводский МР	42,00	36,00
Соликамский МР	44,50	25,50
Частинский МР	40,75	25,50
Суксунский МР	25,50	39,50
Ильинский МР	34,50	29,50
Красновишерский МР	42,00	22,00
Александровский МР	44,00	18,50
Оханский МР	27,50	29,50
Кизеловский МР	29,75	25,00
Ординский МР	30,75	20,50
Карагайский МР	29,25	20,50
Гремячинский МР	27,50	19,50

Кишертский МР	22,75	24,00
Сивинский МР	25,75	20,00
Еловский МР	25,25	19,50
Березовский МР	22,25	20,50
Уинский МР	31,00	10,50
Чердынский МР	20,75	17,00
Юсьвинский МР	17,00	19,00
Большесосновский МР	19,25	15,00
Кудымкарский МР	20,75	8,00
Гайнский МР	18,50	7,00
Юрлинский МР	16,25	8,00
Кочевский МР	13,50	9,50
Косинский МР	11,75	7,00

**Максимальный балл:                      70,00                      70,00**

### 1.3. Допущения и ограничительные условия

В ходе проведения исследования, аналитиками были определены рамки его возможного применения, которые основаны на следующих принятых допущениях:

1. Часть муниципальных образований Пермского края практически не представлена на рынке, особенно это касается территории бывшего Коми-Пермяцкого автономного округа. Аналитиками считалось, что те районы, которые не имеют предложений на определенных сегментах рынка, не получили достаточного развития, поэтому по данным показателям такие районы имеют минимальный балл;
2. Аналитики работали с ценами предложений, которые имели существенное ценовое отличие друг от друга. Так как не возможно было очистить выборку от объективных и субъективных факторов, данные могут иметь искажения в районах, где представлено минимальное количество предложений;
3. Для повышения качества исследования, по ряду муниципальных районов, аналитиками использовались экспертные значения. В таблицах настоящего исследования, районы, по которым были использованы экспертные данные, имеют отметку в виде символа «\*»;
4. Для определения уровня развитости сегмента коммерческой недвижимости, аналитиками рассчитывался агрегированный показатель «коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости». Данный показатель представлен в относительной форме, так как, во-первых, он отражает средневзвешенные цены на все наиболее развитые сегменты коммерческой недвижимости, а во-вторых, его значения не являются достаточно надежными для муниципальных образований с малым объемом выборки;
5. Для того чтобы учесть относительные разницы между различными муниципальными образованиями в рамках исследуемых факторов, абсолютные показатели были переведены в баллы по десятибалльной шкале;
6. Данное исследование может использоваться для корректировки между населенными пунктами, имеющими не существенное отличие в полученных баллах (рекомендуемое отличие: не более 40 итоговых баллов). Чем больше отличие в баллах между сравниваемыми объектами, тем больше погрешность, получаемая в результате такой корректировки. При этом аналитиками изначально не предполагалась возможность сравнения объектов с городом Пермь.

### 1.4. Отличия от исследования 2012 года

В июле 2012 года, специалистами «Инвест-аудит» было проведено аналогичное текущему исследованию, однако, оно имело ряд отличий, в первую очередь – это набор факторов, использованных для построения рейтинга и их вес в итоговом рейтинге. Данные изменения в текущем исследовании обусловлены большим количеством взятых на вооружение рыночных факторов: добавлен показатель, характеризующий уровень цен на коммерческую недвижимость, показатель, показывающий средний уровень цен на земельные участки, а также

показатель характеризующий количество сделок, зарегистрированных в исследуемых муниципальных образованиях.

Также был изменен состав социально-экономических показателей: аналитики отказались от показателя естественного прироста, показателя активности ввода жилых домов и показателя оборота розничной торговли. Вместо них были введены следующие показатели: среднемесячная начисленная заработная плата, удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре, а также удельная заявленная работодателями потребность в работниках.

Общий вес баллов был также изменен: в настоящем исследовании сумма всех весов составляет 14 баллов, против 19,45 баллов в прошлом исследовании. В рамках настоящего исследования аналитики решили уравнивать значимость рыночных и социальных факторов, для того чтобы данное исследование имело большую применимость в оценочной практике, этим также обусловлены основные изменения в итоговых позициях рейтинга. Также, в настоящем исследовании было принято решение сделать вес баллов кратным 0,25, так как это позволяет проще сопоставить и сравнить факторы друг с другом.

Следует также отметить и произошедшие изменения в административно-территориальном делении Пермского края (закон Пермского края от 06.06.2012 года №41-ПК, закон Пермского края от 28.08.2012 года №87-ПК, закон Пермского края от 01.12.2011 года №865-ПК).

Исходя из этого, не совсем корректно сравнивать полученные результаты исследований, тем не менее, сравнение может быть проведено по отдельным показателям, которые были задействованы в сравниваемых работах: численность населения, уровень производства собственных товаров, средняя занятость, уровень безработицы, показатель средней стоимости жилья, объем предложений на информационных порталах.

Сравнение по статистическим показателям регулярно производится Федеральной службой государственной статистики, и из-за этого не представляет интереса в рамках настоящего исследования.

## 2. Описание исследования

Как уже было отмечено выше, цель данного исследования – формирование рейтинга муниципальных образований Пермского края первого уровня по уровню развитости рынков недвижимости, который мог бы быть использован для проведения корректировок на местоположение при оценке объектов недвижимости, расположенных в исследуемом регионе. В идеальной ситуации, для этого было бы достаточно собрать рыночную информацию о ценах сделок и предложений и составить матрицу корректировок, которые могли бы быть использованы в практической деятельности оценщика. Однако, так как российский рынок недвижимости развивается в дефиците рыночной информации: нет достоверной информации о ценах сделок на рынке недвижимости, нет полной информации об объемах и ценах предложений по многим слабо развитым муниципальным районам, аналитиками было принято решение: для поддержки собранной информации о ценах на недвижимость, использовать дополнительную информацию, которая характеризует его активность (объемы сделок, количество предложений в сети Интернет), а также статистические показатели, косвенно характеризующие уровень развития рынка недвижимости.

Показатели (или факторы), использованные в рамках настоящего исследования можно разделить на две группы:

- рыночные факторы (прямо отражающие уровень развития рынка недвижимости)
- социально-экономические факторы (косвенно отражающие уровень развития рынка недвижимости)

### 2.1. Показатели развития рынка недвижимости

В качестве показателей, характеризующих уровень развития рынка недвижимости, были выбраны следующие рыночные факторы:

- Существующее на момент написания исследования количество предложений на информационном портале <http://www.avito.ru/>;
- Количество зарегистрированных сделок за период с мая 2013 по июль 2013;
- Средняя цена за 1 кв.м. жилой недвижимости (по квартирам);
- Коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости;
- Средняя цена на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Фактор количества предложений на информационном портале <http://www.avito.ru/> (далее просто: AVITO), представляет собой общее количество предложений, найденных поисковой системой AVITO при поиске недвижимости в административных центрах исследуемых муниципальных образований (за исключением районов, в которых отсутствует ярко выраженный центр, например, «Кунгурский муниципальный район», «Кудымкарский муниципальный район»<sup>2</sup>). Данная информация отражает активность, существующую на рынках недвижимости в рассматриваемых муниципальных районах: в большинстве случаев соблюдается зависимость – чем больше объявлений о продаже недвижимости размещено на досках бесплатных объявлений, тем выше уровень развития этого рынка.

Фактор количества сделок на информационном портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, представляет собой общее количество сделок, зарегистрированное в период с мая 2013 по июль 2013 года, выдаваемых при поиске в системе «Мониторинга рынка недвижимости» в исследуемых муниципальных образованиях. Данный диапазон дат был выбран, так как при поиске сделок в 2014 году, по ряду районов не было найдено информации. Наиболее полная информация выдавалась до июля 2013 года. Для того

---

<sup>2</sup> Здесь подразумевается, что вся статистическая информация, на которой базировалось исследование, собирается отдельно для Кунгурского городского округа и Кунгурского района. В данном случае, выделить какой-то центр в Кунгурском районе становится проблематично.

чтобы снизить колебания, связанные с узким временным интервалом, аналитиками был выбран диапазон в размере трех месяцев. Следует отметить, что многие сделки по недвижимости при регистрации получают отражение в виде нескольких записей. Аналитикам не удалось выделить из собранной информации отдельные сделки, поэтому по данному показателю сравнивается количество произведенных регистраций операций с объектами недвижимости.

Показатели, являющиеся индикаторами уровня цен, рассмотрены ниже. Следует отметить, что в большинстве случаев, информация по городу Перми является справочной и была определена экспертно. Это связано с тем, что существует много исследований, посвященных ценам в городе Перми, и аналитики не акцентировали внимание на данном городе. Более того, очевидно, что уровень средних цен по всем сегментам должен превышать аналогичные показатели других муниципальных образований Пермского края, так как развитость пермского рынка значительно превышает развитость следующих за ним городов. Поэтому, по Перми изначально ожидался максимальный балл по результатам показателей развитости рынка недвижимости. И наконец, результаты исследования не предполагаются к использованию для корректировки между городом Пермь и другими муниципальными образованиями края.

### 2.1.1. Показатель «средний уровень цен на квартиры»

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. Аналитикам удалось собрать информацию практически по всем муниципальным образованиям первого уровня Пермского края.

Данные собирались по предложениям к продаже квартир, размещенным на информационном портале <http://www.avito.ru/>. Аналитиками выбирались предложения, в которых есть достаточная информация для определения удельной цены предложения (в большинстве случаев было достаточно цены предложения и площади предлагаемого объекта). Для того чтобы сделать выборку более однородной, отсеивались объекты, в описаниях которых отмечались факты, о том, что они представляют собой неблагоприятную квартиру, также отсеивались предложения по продаже квартир в деревянных домах. Так как основной рынок недвижимости сконцентрирован в наиболее развитых населенных пунктах, приоритет отдавался предложениям в муниципальных центрах исследуемых районов. Однако по некоторым менее развитым районам, в которых нет ярко выраженного центра, а также по районам, в которых административный центр является отдельным муниципальным образованием первого уровня, выборка производилась по всем населенным пунктам, в которых есть предложения.

Впоследствии выборки обрабатывались – удалялись всплески, и рассчитывалось среднее значение.

По тем населенным пунктам, по которым не было найдено предложений, по возможности, средний уровень цен определялся экспертно, на основании опроса оценщиков и риэлторов.

Результат собранной информации представлен в следующей таблице:

Таблица №2

Муниципальное образование	Средняя цена, руб. за кв. м	Количество предложений в выборке, шт.	Среднеквадратичное отклонение, руб. за кв. м
Пермь ГО	55 000*	-	-
Березники ГО	28 019	143	3 941
Губаха ГО	17 587	108	6 005
Кунгур ГО	34 098	62	5 739
Лысьва ГО	26 723	77	2 832
Соликамск ГО	35 887	71	5 386
Александровский МР	15 385	23	4 492
Бардымский МР	24 950	46	6 137
Березовский МР	23 082	21	6 720
Большесосновский МР	15 112	6	6 003



Верещагинский МР	27 406	54	5 477
Горнозаводский МР	22 733	49	3 168
Гремячинский МР	12 884	25	3 313
Добрянский МР	34 897	88	5 455
Еловский МР	15 949	6	7 780
Ильинский МР	21 377	12	6 039
Карагайский МР	16 230	20	4 060
Кизеловский МР	11 885	67	3 246
Кишертский МР	25 388	6	7 348
Красновишерский МР	21 490	29	6 164
Краснокамский МР	35 074	83	4 936
Куединский МР	24 328	15	6 810
Кунгурский МР	29 517	8	6 425
Нытвенский МР	25 966	85	4 516
Октябрьский МР	30 338	17	9 990
Ординский МР	24 256	11	6 250
Осинский МР	30 069	58	4 573
Оханский МР	19 952	58	5 684
Очерский МР	26 305	83	6 452
Пермский МР	39 216	92	3 866
Сивинский МР	18 751	2	1 211
Соликамский МР	27 000*	-	-
Суксунский МР	26 952	20	8 835
Уинский МР	14 633	6	5 441
Усольский МР	27 000*	-	-
Чайковский МР	45 063	66	4 635
Частинский МР	20 778	5	3 872
Чердынский МР	19 555	17	5 916
Чернушинский МР	36 268	82	3 793
Чусовской МР	21 877	76	5 070
Кудымкар ГО	33 497	63	7 423
Гайнский МР	10 294	1	-
Косинский МР	-	-	-
Кочевский МР	-	-	-
Кудымкарский МР	-	-	-
Юрлинский МР	-	-	-
Юсьвинский МР	24 048	2	3 704

\* данные по отмеченным муниципальным образованиям определены экспертным путем.

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

### **2.1.2. Показатель «коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости»**

Вторым рыночным показателем является коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости. Так как на рынок жилой недвижимости и рынок коммерческой недвижимости влияют различные факторы, данный показатель также является важным и, несмотря на недостаточное качество полученных данных, позволяет судить о развитости рынков недвижимости рассмотренных муниципальных образований.

Исходная информация для получения данного коэффициента собиралась аналогично показателю среднего уровня цен на квартиры, однако были некоторые отличия. 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. Также не малозначимым являлось то, что рынок коммерческих объектов недвижимости отличается большим количеством ценообразующих факторов, и для сравнения показателей данный рынок должен

быть сегментирован. Поэтому информация по коммерческим объектам собиралась в рамках различных сегментов: торговые помещения, офисные помещения, производственные помещения, складские помещения и помещения свободного назначения.

Аналитиками обрабатывалось каждое предложение и субъективно (на основании опыта) относилось к тому или иному сегменту. Из выборок исключались объекты, расположенные вне муниципального центра (за исключением районов, в которых отсутствовал ярко выраженный экономический центр), убирались предложения по продаже готового бизнеса (в случаях, когда в нем не было информации о том, сколько стоит отдельный объект недвижимости), отсеивались предлагаемые здания, земля под которыми находилась в аренде. По предложениям, в которых было отмечено, что объект недвижимости нуждается в ремонте, была введена экспертная корректировка в размере 15% (данных предложений было около 1%). По предложениям к продаже помещений, в случае расположения его в подвале, вводилась повышающая корректировка в размере 30% (таких предложений было менее 1%).

Затем выборки очищались от всплесков, определялись средние значения по сегментам для каждого муниципального района и в целом по краю. По многим муниципальным образованиям не было найдено информации ни по одному из сегментов, поэтому по некоторым объектам, значения средних цен были получены в результате экспертного опроса.

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.

Затем, для каждого из муниципальных образований был рассчитан средневзвешенный уровень развития коммерческого сегмента. Веса определялись экспертно, наибольший вес был присвоен свободным помещениям, так как количество предложений в данном сегменте было наибольшим, а полученные значения средних величин согласовывались с мнением аналитиков. Наименьшие веса были присвоены производственным и складским помещениям, так как рынок данных объектов не развит и присутствует существенный разброс в качестве и ценах найденных предложений. В случае отсутствия информации по каким-то сегментам, вычислялось среднее взвешенное значение без учета тех сегментов, в которых нет информации.

По тем объектам, по которым не было получено информации в результате анализа существующих предложений и в результате экспертного опроса, считалось, что рынок коммерции слабо развит и в дальнейшем, таким муниципальным районам присваивался наименьший балл по фактору развития рынка коммерческой недвижимости.

Результат собранной информации представлен в следующей таблице:

Таблица №3

Муниципальное образование	Коэффициент уровня цен по коммерческим объектам недвижимости, отн. ед.	Количество предложений в выборке, шт.
Пермь ГО	184%*	-
Березники ГО	122%	94
Губаха ГО	96%	5
Кунгур ГО	89%	32
Лысьва ГО	101%	20
Соликамск ГО	126%	51
Александровский МР	25%	1
Бардымский МР	102%*	-
Березовский МР	-	-
Большесосновский МР	26%	1
Верещагинский МР	43%	10
Горнозаводский МР	86%	1
Гремячинский МР	56%	2
Добрянский МР	116%	17

Еловский МР	46%	2
Ильинский МР	55%	4
Карагайский МР	31%	4
Кизеловский МР	44%	8
Кишертский МР	43%	1
Красновишерский МР	34%	2
Краснокамский МР	133%	28
Куединский МР	94%*	-
Кунгурский МР	117%*	-
Нытвенский МР	107%	21
Октябрьский МР	102%*	-
Ординский МР	13%	1
Осинский МР	111%	5
Оханский МР	54%	3
Очерский МР	113%	4
Пермский МР	113%	-
Сивинский МР	53%	1
Соликамский МР	-	-
Суксунский МР	94%*	-
Уинский МР	-	-
Усольский МР	102%*	-
Чайковский МР	102%	51
Частинский МР	69%*	-
Чердынский МР	22%	1
Чернушинский МР	81%	16
Чусовской МР	92%	25
Кудымкар ГО	66%	7
Гайнский МР	-	-
Косинский МР	-	-
Кочевский МР	38%	1
Кудымкарский МР	-	-
Юрлинский МР	-	-
Юсьвинский МР	-	-

\* данные по отмеченным муниципальным образованиям определены экспертным путем.

Среднеквадратичное отклонение по выборкам для данного фактора не рассчитывалось, так как выборки относились к различным сегментам коммерческой недвижимости.

Таким образом, данный фактор является достаточно значимым для исследования, но из-за того, что исходные данные не являются достаточно качественными, использование его отдельно, без поддержки с другими факторами может привести к неверным выводам.

### 2.1.3. Показатель «уровень цен на земельные участки под ИЖС»

Последним рыночным показателем, выбранном в настоящем исследовании являлся уровень цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. Предложения по продаже земельных участков встречаются практически во всех муниципальных образованиях Пермского края, а их количество позволяет собрать достаточно качественную выборку для анализа.

Выборка по предложениям земельных участков собиралась аналогично тому, как собиралась выборка для жилых помещений. Из собранных предложений отсеивались объекты, продающиеся вместе с улучшениями (дом, недострой, фундамент, различные другие строения, существенно влияющие на стоимость). Также отбрасывались предложения по передаче права аренды на земельный участок и участки, разрешенное использование которых отличается от ИЖС.

Производился отдельный сбор информации наиболее развитым населенным пунктам Пермского края, по каждому населенному пункту выделялись предложения, расположенные за его территорией (часть предложений, расположенных в селах и деревнях, предлагаются на рынке, как объекты «рядом» с крупными муниципальными центрами). После чего выборки очищались от всплесков. Итоговый результат был получен как средневзвешенное значение цены по всем

населенным пунктам, расположенным на территории муниципального образования. Веса определялись экспертно, в зависимости от объемов предложения и качества исходной выборки.

Результат собранной информации представлен в следующей таблице:

Таблица №4

Муниципальное образование	Средняя цена, руб. за сотку	Количество предложений в выборке, шт.
Пермь ГО	144 124,46	14
Березники ГО	51 473,62	30
Губаха ГО	55 836,29	4
Кунгур ГО	36 118,35	54
Лысьва ГО	42 349,21	26
Соликамск ГО	62 736,74	20
Александровский МР	33 200,93	9
Бардымский МР	22 482,84	21
Березовский МР	11 828,91	5
Большесосновский МР	13 500,00*	0
Верещагинский МР	27 674,51	22
Горнозаводский МР	31 577,00	5
Гремячинский МР	8 000,00*	0
Добрянский МР	51 106,59	134
Еловский МР	25 000,00*	2
Ильинский МР	21 613,00	29
Карагайский МР	14 167,08	9
Кизеловский МР	8 000,00*	0
Кишертский МР	22 360,68	2
Красновишерский МР	16 509,64	3
Краснокамский МР	58 026,54	128
Куединский МР	23 256,97	13
Кунгурский МР	15 288,56	91
Нытвенский МР	20 456,14	54
Октябрьский МР	32 118,38	5
Ординский МР	12 500,00*	0
Осинский МР	21 461,11	40
Оханский МР	14 893,31	36
Очерский МР	19 004,83	62
Пермский МР	40 031,85	103
Сивинский МР	10 000,00*	0
Соликамский МР	24 604,37	22
Суксунский МР	19 612,84	17
Уинский МР	12 500,00*	0
Усольский МР	46 489,68	91
Чайковский МР	44 920,42	81
Частинский МР	10 061,06	6
Чердынский МР	4 200,00*	0
Чернушинский МР	26 737,25	74
Чусовской МР	15 312,44	31
Кудымкар ГО	16 203,96	46
Гайнский МР	-	0
Косинский МР	-	0
Кочевский МР	-	0
Кудымкарский МР	-	0
Юрлинский МР	-	0
Юсьвинский МР	-	0

\* данные по отмеченным муниципальным образованиям определены экспертным путем.

Данный фактор используется как дополнительный, подтверждающий для других факторов, используемых в рамках настоящего исследования.

## 2.2. Социально-экономические показатели

В рамках настоящего исследования, в качестве показателей, косвенно отражающих уровень развития рынка недвижимости, рассматривались следующие **базовые** (взятые напрямую из статистических публикаций) социально-экономические факторы:

- Численность населения по состоянию на 01.01.2014;
- Количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая;
- Количество индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая;
- Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями за январь-апрель 2014 года;
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за январь-апрель 2014 года;
- Ввод в действие жилых домов предприятиями и организациями всех форм собственности за январь-апрель 2014 года;
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2014;
- Среднесписочная численность работающих (без внешних совместителей), по состоянию на март 2014 года;
- Состояние безработицы на конец марта 2014 года (Обратившихся за содействием в поиске подходящей работы);
- Уровень безработицы по состоянию на конец марта 2014 года;
- Заявленная работодателями потребность в работниках по состоянию на конец марта 2014 года;
- Напряжённость (нагрузка на 100 заявленных вакансий) по состоянию на конец марта 2014 года;
- Число зарегистрированных преступлений за январь-апрель 2014 года;
- Естественный прирост населения в январе-марте;
- Естественный прирост, убыль (-) на 1000 чел в январе-марте.

В ходе анализа было выявлено, что большинство рассматриваемых показателей сильно зависят от количества жителей в населенном пункте (корреляция многих факторов с численностью населения превышает 0,9). Так как фактор численности населения рассматривается отдельно, для того чтобы избежать дублирования этого фактора, был сформирован ряд удельных показателей, которые не зависят от численности населения муниципальных образований.

**Удельные** показатели рассчитывались как отношение базовых показателей к численности населения. Некоторые базовые показатели уже были рассчитаны без учета фактора численности населения (например, среднемесячная начисленная заработная плата). В итоге, аналитиками был сформирован следующий перечень удельных показателей:

- Удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (число организаций зарегистрированных в муниципальном образовании в расчете на 1000 чел., проживающих на территории МО);
- Количество индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (в расчете на 1000 чел);
- Удельный объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел);
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел);
- Ввод в действие жилых домов предприятиями и организациями всех форм собственности за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел);
- Удельная среднесписочная численность работающих по состоянию на март 2014 года (в расчете на 1000 чел);
- Удельная заявленная работодателями потребность в работниках по состоянию на март 2014 года (в расчете на 1000 чел);

- Число зарегистрированных преступлений за январь-апрель 2014 года по состоянию на март 2014 года (в расчете на 1000 чел).

Учитывая, что большинство **базовых** факторов демонстрируют высокую корреляцию, так как они тесно связаны с численностью населения, аналитиками было принято решение не использовать эти факторы в исследовании. В дальнейшем анализировались следующие оставшиеся базовые факторы:

- Численность населения по состоянию на 01.01.2014;
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2014 года;
- Уровень безработицы по состоянию на март 2014 года;
- Напряжённость (нагрузка на 100 заявленных вакансий) по состоянию на март 2014 года;
- Естественный прирост, убыль (-) на 1000 чел в январе-марте;

Для того чтобы более взвешенно подойти к выбору социально-экономических факторов которые будут влиять на рейтинг муниципальных образований, аналитики рассмотрели корреляции социально-экономических факторов (базовых и удельных) с полученными выше показателями, характеризующими рынок недвижимости:

Таблица №5

Корреляция	Факторы развития рынка недвижимости				
	Сред.цена на жил. недв.	Рейтинг цен по коммер.	Колич. предл. на avito.ru	Колич. сделок в рос-реестре	Сред.цена на зем. участ. ИЖС
Социально-экономические факторы					
<b>Численность населения по состоянию на 01.01.2014</b>	<b>0,618</b>	<b>0,547</b>	<b>0,993</b>	<b>0,981</b>	<b>0,846</b>
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2014 года</b>	<b>0,459</b>	<b>0,472</b>	0,321	0,350	<b>0,483</b>
<b>Уровень безработицы по состоянию на март 2014 года</b>	<b>-0,511</b>	<b>-0,572</b>	-0,260	-0,373	-0,397
Напряжённость (нагрузка на 100 заявленных вакансий) по состоянию на март 2014 года	-0,328	-0,377	-0,163	-0,236	-0,407
Естественный прирост, убыль (-) на 1000 чел в январе-марте 2014 года	0,364	0,268	0,075	0,086	0,054
<b>Удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (в расчете на 1000 чел.)</b>	<b>0,730</b>	<b>0,600</b>	<b>0,895</b>	<b>0,903</b>	<b>0,846</b>
Количество индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (в расчете на 1000 чел)	0,604	0,475	0,511	0,535	0,539
<b>Удельный объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел)</b>	<b>0,205</b>	<b>0,321</b>	<b>0,116</b>	<b>0,144</b>	<b>0,239</b>
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел)	-0,203	-0,047	-0,112	-0,164	0,034
Ввод в действие жилых домов предприятиями и организациями всех форм собственности (в расчете на 1000 чел)	0,309	0,245	0,029	0,061	-0,010
<b>Удельная среднесписочная численность работающих по состоянию на конец марта 2014 года (в расчете на 1000 чел)</b>	0,340	<b>0,504</b>	0,346	<b>0,464</b>	<b>0,497</b>
<b>Удельная заявленная работодателями потребность в работниках по состоянию на конец марта 2014 года (в расчете на 1000 чел)</b>	<b>0,426</b>	0,315	0,394	<b>0,448</b>	<b>0,622</b>
Число зарегистрированных преступлений за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел)	-0,230	-0,017	0,147	0,158	0,304

Исходя из анализа полученных данных, были выбраны шесть показателей, которые характеризуют социально-экономическое развитие муниципальных образований Пермского края:

- Численность населения по состоянию на 01.01.2014;
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2014 года;
- Уровень безработицы по состоянию на конец марта 2014 года;
- Удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (число организаций зарегистрированных в муниципальном образовании в расчете на 1000 чел., проживающих на территории МО);
- Удельный объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел);
- Удельная среднесписочная численность работающих (в расчете на 1000 чел) по состоянию на конец марта 2014 года;;
- Удельная заявленная работодателями потребность в работниках(в расчете на 1000 чел) по состоянию на конец марта 2014 года;.

От части факторов: напряженность, естественный прирост и число зарегистрированных преступлений, аналитики отказались по причине низкой взаимосвязи данных показателей с показателями развития рынка недвижимости.

От показателя «объем работ, выполненных по деятельности строительство», и от показателя «ввод жилых домов», аналитики отказались, так как по многим районам данная информация отсутствовала, либо являлась конфиденциальной. Данный факт отражается и в корреляции этих факторов с показателями уровня развития недвижимости: не смотря на ожидаемое наличие связи, уровень корреляции низкий.

Отказ от показателя «Количество индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в Статрегистре» был произведен по причине того, что данный фактор, по своей сути повторяет показатель «Удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре», который был принят к дальнейшей работе.

Итак, рассмотренные факторы имеют следующие значения:



Таблица №6

	Численность населения по состоянию на 01.01.2014, чел	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2014 года, руб.	Уровень безработицы по состоянию на конец марта 2014 года, %	Удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (в расчете на 1000 чел), ед.	Удельный объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями за январь-апрель 2014 года (в расчете на 1000 чел), тыс. руб.	Удельная среднесписочная численность работающих (в расчете на 1000 чел) по состоянию на конец марта 2014 года, отн. ед.	Удельная заявленная работодателями потребность в работниках (в расчете на 1000 чел) по состоянию на конец марта 2014 года, отн. ед.
Пермь ГО	1 026 481	33 412,30	0,52	52,91	223 921	289,2	25,2
Березники ГО	150 696	29 608,50	0,43	17,09	311 724	359,7	14,6
Губаха ГО	36 363	20 120,30	1,24	8,86	200 819	340,7	2,5
Кунгур ГО	66 765	23 621,40	1,45	14,11	59 733	236,9	18,0
Лысьва ГО	75 586	20 578,80	1,66	15,40	75 986	221,3	3,6
Соликамск ГО	95 828	26 102,30	1,56	14,85	73 215	296,6	24,5
Александровский МР	29 767	21 159,60	2,50	10,51	111 910	188,9	3,3
Бардымский МР	25 172	21 676,70	4,80	13,23	112 770	136,0	2,0
Березовский МР	16 096	21 760,90	4,57	9,75	6 386	169,4	4,7
Большесосновский МР	13 046	19 406,30	5,84	12,19	3 944	130,5	8,1
Верещагинский МР	41 145	20 552,50	1,07	10,35	34 118	188,8	6,2
Горнозаводский МР	24 939	22 088,70	2,45	11,39	72 782	257,0	2,0
Гремячинский МР	12 269	22 224,80	4,62	11,41	15 565	193,9	3,8
Добрянский МР	56 784	31 436,10	2,01	19,74	265 951	212,5	7,7
Еловский МР	9 787	18 620,00	5,57	12,87	39 751	141,8	6,5
Ильинский МР	19 333	20 398,70	3,68	11,43	99 790	115,5	4,0
Карагайский МР	21 756	20 168,00	2,76	10,48	13 102	137,0	6,1
Кизеловский МР	22 402	20 287,90	3,52	11,34	9 372	174,7	3,6
Кишертский МР	12 330	20 537,90	5,06	12,81	17 038	126,9	3,1
Красновишерский МР	21 521	21 142,10	11,52	15,33	152 376	137,5	13,4
Краснокамский МР	72 635	27 223,90	1,33	17,80	61 103	188,3	21,6
Куединский МР	25 867	18 350,10	2,73	11,64	442 112	191,6	5,3
Кунгурский МР	43 088	18 232,40	1,47	9,17	26 460	121,0	3,2
Нытвенский МР	42 656	20 476,00	3,12	12,33	78 751	203,0	2,3
Октябрьский МР	29 022	21 085,30	4,02	11,37	174 355	139,0	3,2
Ординский МР	15 248	19 702,10	4,94	10,69	105 832	158,4	5,2
Осинский МР	29 178	26 534,70	3,51	15,08	151 562	249,9	5,4
Оханский МР	16 358	16 999,60	2,85	13,51	6 486	150,4	3,7
Очерский МР	22 750	23 043,80	4,14	11,12	20 100	190,4	6,3
Пермский МР	105 066	25 310,40	0,78	22,76	54 879	139,5	15,3
Сивинский МР	14 435	17 267,60	3,47	10,25	13 894	174,5	37,9
Соликамский МР	16 758	23 803,00	1,56	12,35	123 796	161,5	5,9
Суксунский МР	19 760	18 526,70	4,14	10,78	22 844	149,8	1,4
Уинский МР	10 548	19 094,50	3,80	12,32	201 737	131,5	2,8
Усольский МР	14 074	50 679,10	1,88	15,99	998 427	142,7	4,9

Чайковский МР	104 418	26 671,20	0,97	23,89	243 137	218,9	7,5
Частинский МР	12 794	22 259,10	3,81	10,63	285 375	191,2	8,6
Чердынский МР	22 393	19 897,60	4,60	10,09	1 981	175,5	0,8
Чернушинский МР	50 389	25 838,20	1,01	14,67	165 305	214,4	18,3
Чусовской МР	69 524	22 506,70	1,83	13,38	36 793	247,0	4,3
Кудымкар ГО	30 525	22 330,30	2,54	12,45	7 835	201,7	2,7
Гайнский МР	12 568	23 606,60	5,23	10,90	847	152,8	3,3
Косинский МР	6 792	20 632,00	6,01	10,16	528	164,9	1,9
Кочевский МР	10 629	25 273,90	5,88	9,69	5 618	139,7	0,9
Кудымкарский МР	24 045	14 899,30	2,57	6,40	3 327	116,9	1,1
Юрлинский МР	8 897	16 195,10	5,11	12,93	550	146,7	4,8
Юсьвинский МР	18 798	15 985,60	5,97	9,15	3 989	138,7	3,6

## 2.4. 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 (за исключением количества предложений на AVITO) 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 №7

Муниципальное образование	Численность населения	Среднемесячная начисленная заработная плата	Уровень безработицы	Удельное количество зарегистрированных организаций	Удельный объём отгруженных/выполненных ТРУ	Удельная среднесписочная численность работающих	Удельная потребность в работниках	Средняя цена на жилую недвижимость (по квартирам)	Рейтинг цен по коммерции	Количество предложений на информационном портале AVITO	Количество зарегистрированных сделок за период с мая 2013 по июль 2013	Средняя цена на земельные участки под ИЖС
Пермь ГО	10,0	10,0	10,0	10,0	9,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Березники ГО	10,0	10,0	10,0	9,0	10,0	10,0	9,0	8,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Губаха ГО	7,0	3,0	9,0	1,0	9,0	10,0	2,0	2,0	7,0	7,0	7,0	10,0
Кунгур ГО	9,0	8,0	9,0	8,0	6,0	9,0	9,0	9,0	6,0	10,0	6,0	8,0
Лысьва ГО	9,0	5,0	8,0	9,0	6,0	9,0	4,0	6,0	7,0	9,0	10,0	9,0
Соликамск ГО	10,0	9,0	8,0	8,0	6,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Александровский МР	7,0	6,0	7,0	3,0	7,0	7,0	4,0	2,0	1,0	5,0	3,0	8,0
Бардымский МР	6,0	6,0	3,0	7,0	7,0	2,0	2,0	6,0	8,0	7,0	8,0	6,0
Березовский МР	3,0	6,0	3,0	2,0	2,0	5,0	6,0	5,0	1,0	4,0	3,0	2,0
Большесосновский МР	2,0	3,0	1,0	6,0	2,0	1,0	8,0	1,0	1,0	4,0	5,0	3,0
Верещагинский МР	8,0	5,0	9,0	2,0	5,0	6,0	7,0	7,0	3,0	7,0	9,0	7,0
Горнозаводский МР	6,0	6,0	7,0	5,0	6,0	10,0	2,0	4,0	5,0	6,0	6,0	7,0
Гремячинский МР	2,0	7,0	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	1,0	4,0	4,0	3,0	1,0
Добрянский МР	9,0	10,0	7,0	10,0	10,0	8,0	8,0	9,0	9,0	9,0	6,0	9,0
Еловский МР	1,0	2,0	2,0	7,0	5,0	3,0	8,0	2,0	3,0	3,0	2,0	6,0
Ильинский МР	4,0	4,0	5,0	5,0	7,0	1,0	5,0	4,0	4,0	6,0	3,0	5,0
Карагайский МР	5,0	4,0	6,0	3,0	3,0	2,0	7,0	2,0	2,0	5,0	5,0	3,0
Кизеловский МР	5,0	4,0	5,0	4,0	3,0	6,0	4,0	1,0	3,0	6,0	9,0	1,0
Кишертский МР	2,0	4,0	2,0	7,0	4,0	1,0	3,0	6,0	2,0	2,0	2,0	6,0
Красновишерский МР	5,0	6,0	1,0	9,0	8,0	2,0	9,0	4,0	2,0	5,0	2,0	4,0
Краснокамский МР	9,0	10,0	9,0	10,0	6,0	6,0	10,0	9,0	10,0	10,0	8,0	10,0
Куединский МР	6,0	2,0	6,0	5,0	10,0	7,0	6,0	5,0	6,0	4,0	8,0	6,0
Кунгурский МР	8,0	2,0	9,0	1,0	4,0	1,0	3,0	8,0	9,0	6,0	6,0	3,0
Нытвенский МР	8,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	2,0	6,0	8,0	8,0	9,0	5,0
Октябрьский МР	7,0	5,0	4,0	4,0	9,0	3,0	3,0	8,0	8,0	3,0	9,0	7,0
Ординский МР	3,0	3,0	2,0	3,0	7,0	5,0	6,0	5,0	1,0	3,0	4,0	2,0
Осинский МР	7,0	9,0	5,0	9,0	8,0	9,0	7,0	8,0	8,0	8,0	7,0	5,0
Оханский МР	4,0	1,0	6,0	8,0	2,0	4,0	5,0	3,0	4,0	7,0	5,0	3,0
Очерский МР	6,0	7,0	4,0	4,0	4,0	7,0	7,0	6,0	9,0	7,0	7,0	4,0
Пермский МР	10,0	9,0	10,0	10,0	5,0	3,0	9,0	10,0	9,0	9,0	10,0	8,0
Сивинский МР	3,0	1,0	5,0	2,0	3,0	6,0	10,0	3,0	3,0	2,0	4,0	1,0
Соликамский МР	4,0	8,0	8,0	6,0	8,0	5,0	7,0	7,0	1,0	5,0	1,0	6,0
Суксунский МР	4,0	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	1,0	7,0	6,0	6,0	2,0	5,0

Уинский МР	1,0	2,0	4,0	6,0	9,0	2,0	3,0	1,0	1,0	2,0	3,0	2,0
Усольский МР	3,0	10,0	7,0	9,0	10,0	4,0	6,0	7,0	8,0	3,0	5,0	9,0
Чайковский МР	10,0	9,0	10,0	10,0	9,0	9,0	8,0	10,0	7,0	9,0	8,0	9,0
Частинский МР	2,0	7,0	4,0	3,0	10,0	7,0	9,0	3,0	5,0	2,0	4,0	2,0
Чердынский МР	5,0	3,0	3,0	2,0	1,0	6,0	1,0	3,0	1,0	4,0	4,0	1,0
Чернушинский МР	8,0	9,0	10,0	8,0	8,0	8,0	10,0	10,0	5,0	9,0	9,0	7,0
Чусовской МР	9,0	7,0	8,0	7,0	5,0	9,0	5,0	4,0	6,0	8,0	7,0	3,0
Кудымкар ГО	7,0	7,0	7,0	6,0	3,0	8,0	2,0	9,0	4,0	8,0	6,0	4,0
Гайнский МР	2,0	8,0	2,0	4,0	1,0	4,0	4,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Косинский МР	1,0	5,0	1,0	2,0	1,0	5,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Кочевский МР	1,0	8,0	1,0	1,0	2,0	3,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	1,0
Кудымкарский МР	6,0	1,0	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0
Юрлинский МР	1,0	1,0	2,0	7,0	1,0	4,0	6,0	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0
Юсьвинский МР	4,0	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	4,0	5,0	1,0	1,0	5,0	1,0

## 2.5. Выбор весов для баллов

Для каждого из рассмотренных факторов был выбран вес, характеризующий значимость этого фактора для целей настоящего исследования. Вес факторов выбирался экспертно, на основании опыта аналитиков. Совокупный вес рыночных факторов равен весу социально-экономических факторов и составляет 7 баллов. Это было сделано для того, чтобы в исследовании одинаковую важность имели как факторы, прямо характеризующие развитость рынка недвижимости, так и факторы, оказывающие косвенное влияние. Для большей наглядности исследования, было принято решение сделать вес каждого фактора кратным 0,25.

Наиболее приоритетными социально-экономическими факторами, по мнению аналитиков, являются два фактора:

- Численность населения в муниципальных образованиях. Данный критерий был выбран, так как косвенно связан как со всеми социально-экономическими показателями, так и с рыночными показателями. Чем больше население в рассматриваемом районе – тем более развиты рынки недвижимости, тем больше продукта производится в районе, тем динамичнее и привлекательнее (с точки зрения проводимого рейтинга) данный район.
- Удельный объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями. Уровень производства товаров, выполненных работ и оказанных услуг, рассчитанный на одного жителя, который показывает экономическое развитие района, объем обращающихся денежных средств на рынках. Высокие показатели данного фактора показывают большой спрос на работников в районе, чем там, где этот показатель низкий.

Данным факторам присвоен вес в размере **2 баллов**.

Остальные факторы являются менее значимыми, и их вес варьируется от 0,5 до 0,75 баллов.

Наиболее значимыми факторами, характеризующими развитие рынка недвижимости, выбранными аналитиками стали:

- Уровень средних цен на жилую недвижимость, отражающий наиболее развитый сегмент рынка в рассматриваемых муниципальных образованиях. Данный показатель был собран практически по всем муниципальным образованиям Пермского края и характеризуется наибольшей надежностью среди всех рыночных факторов.
- Рейтинг цен по коммерческой недвижимости, показывающий, насколько коммерческие объекты недвижимости стоят дороже, чем в среднем по краю. Данный показатель был рассчитан для меньшего числа муниципальных образований и является менее надежным. Тем не менее, его роль в данном исследовании выше.

При этом, аналитиками, в рамках настоящего исследования, было принято решение, дать рейтингу цен по коммерческой недвижимости больший вес (**2,5 балла**), так как предполагаемое использование результатов исследования будет чаще для коммерческого сегмента рынка недвижимости Пермского края, чем сегмента жилых помещений. Уровню средних цен на жилую недвижимость присвоен вес **2 балла**.

Остальные рыночные факторы являются менее значимыми и имеют вес от 0,5 до 1.

Итоговые выбранные веса по всем факторам отражены в таблице:

Таблица №8

Название показателя	Вес
<b>Социально-экономические факторы</b>	
Численность населения по состоянию на 01.01.2014, чел.	2,00
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2014, руб.	0,50
Уровень безработицы, %	0,75
Удельное количество организаций, зарегистрированных в Статрегистре на 1 мая (число организаций на 1000 чел), ед.	0,75
Удельный объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями за январь-апрель 2014 года (на 1000 чел), тыс. руб.	2,00
Удельная среднесписочная численность работающих (без внешних совместителей) (на 1000 чел),	0,50

отн. ед.	
Удельная заявленная работодателями потребность в работниках (на 1000 чел), отн. ед.	0,50
Итого по социально-экономическим факторам:	<b>7,00</b>
<b>Факторы развития рынка недвижимости</b>	
Средняя цена на жилую недвижимость (квартиры), руб. за метр	2,00
Рейтинг цен по коммерции, отн. ед.	2,50
Количество предложений на avito (по муниципальным центрам), шт.	1,00
Количество сделок на росреестре за период с мая 2013 по июль 2013	1,00
Средняя цена на земельные участки под ИЖС, руб. за сотку	0,50
Итого по факторам развития рынка недвижимости:	<b>7,00</b>

### 3. Результаты исследования

#### 3.1. Рейтинг уровня социально-экономического развития и уровня развития рынка недвижимости

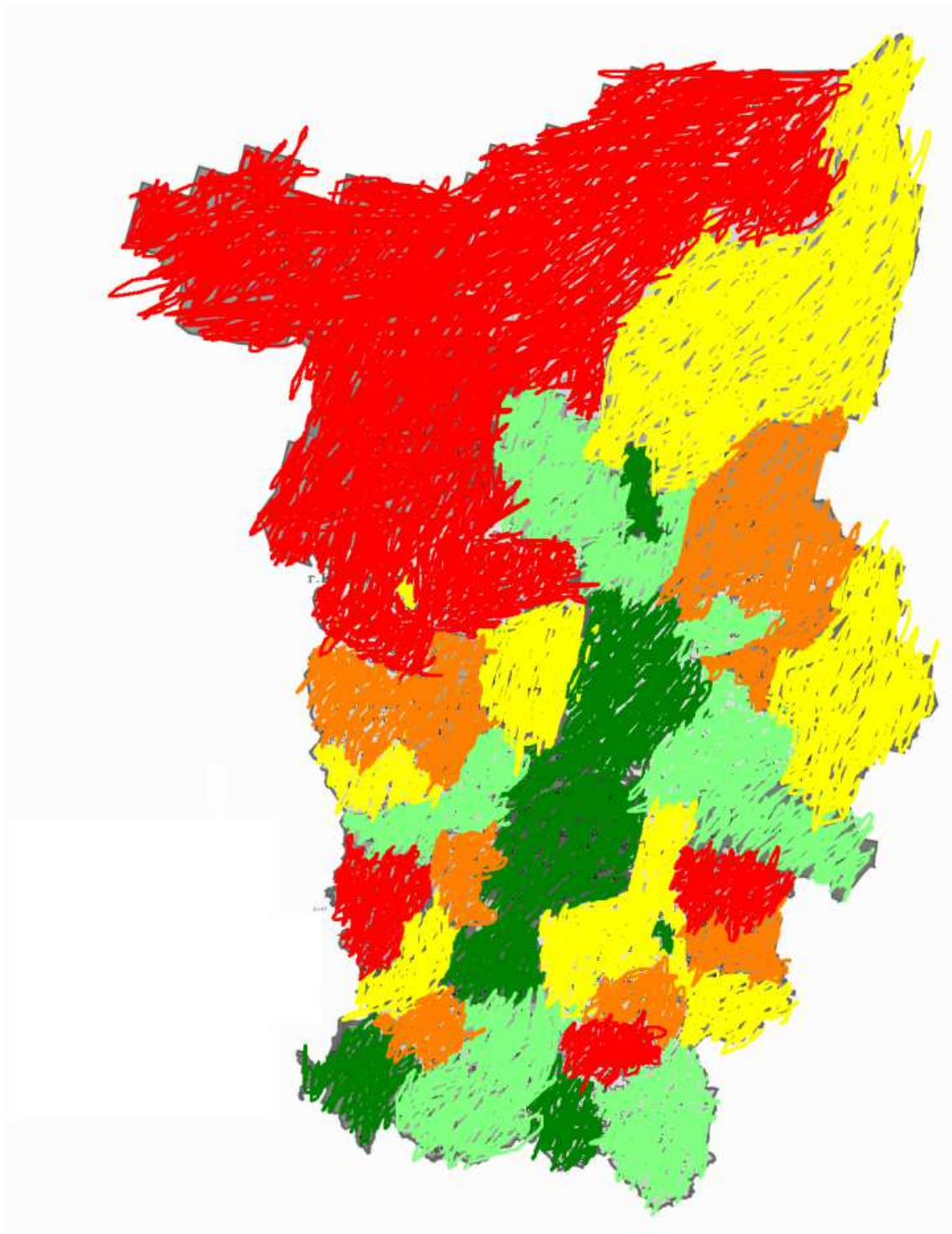
Таблица №9

Наименование МО	Численность населения, чел.	Зароботная плата, руб.	Безработица	Количество организаций (ЮЛ) на 1000 чел	Собственное производство на 1000 чел	Среднесписочная численность работающих на 1000 чел	Потребность в работниках, единиц, на 1000 чел	Уровень цен на квартиры, руб./кв.м.	Уровень цен на коммерцию, балл	Предложения на AVITO, шт.	Сделки с недвиж. май-июль 2013	Уровень цен на ИЖС, руб./сот.	Общий балл по Соц.-Эк.	Общий балл по Рын.	Общий балл итог
Пермь ГО	10	10	10	10	9	10	10	10	10	10	10	10	68,00	70,00	138,00
Березники ГО	10	10	10	9	10	10	9	8	10	10	10	10	68,75	66,00	134,75
Соликамск ГО	10	9	8	8	6	10	10	10	10	10	10	10	58,50	70,00	128,50
Чайковский МР	10	9	10	10	9	9	8	10	7	9	8	9	66,00	59,00	125,00
Добрянский МР	9	10	7	10	10	8	8	9	9	9	6	9	63,75	60,00	123,75
Краснокамский МР	9	10	9	10	6	6	10	9	10	10	8	10	57,25	66,00	123,25
Пермский МР	10	9	10	10	5	3	9	10	9	9	10	8	55,50	65,50	121,00
Чернушинский МР	8	9	10	8	8	8	10	10	5	9	9	7	59,00	54,00	113,00
Кунгур ГО	9	8	9	8	6	9	9	9	6	10	6	8	55,75	53,00	108,75
Осинский МР	7	9	5	9	8	9	7	8	8	8	7	5	53,00	53,50	106,50
Лысьва ГО	9	5	8	9	6	9	4	6	7	9	10	9	51,75	53,00	104,75
Нытвенский МР	8	4	5	6	7	8	2	6	8	8	9	5	45,25	51,50	96,75
Октябрьский МР	7	5	4	4	9	3	3	8	8	3	9	7	43,50	51,50	95,00
Усольский МР	3	10	7	9	10	4	6	7	8	3	5	9	48,00	46,50	94,50
Чусовской МР	9	7	8	7	5	9	5	4	6	8	7	3	49,75	39,50	89,25
Бардымский МР	6	6	3	7	7	2	2	6	8	7	8	6	38,50	50,00	88,50
Кудединский МР	6	2	6	5	10	7	6	5	10	6	7	6	47,75	40,00	87,75
Губаха ГО	7	3	9	1	9	10	2	2	7	7	7	10	47,00	40,50	87,50
Очерский МР	6	7	4	4	4	7	7	6	9	7	7	4	36,50	50,50	87,00
Кунгурский МР	8	2	9	1	4	4	1	8	9	6	6	3	34,50	52,00	86,50
Верещагинский МР	8	5	9	2	5	6	7	7	3	7	9	7	43,25	41,00	84,25
Кудымкар ГО	7	7	7	6	3	8	2	9	4	8	6	4	38,25	44,00	82,25
Горнозаводский МР	6	6	7	5	6	10	2	4	5	6	6	7	42,00	36,00	78,00
Соликамский МР	4	8	8	6	8	5	7	7	1	5	1	6	44,50	25,50	70,00
Частинский МР	2	7	4	3	10	7	9	3	5	2	4	2	40,75	25,50	66,25
Суксунский МР	4	2	4	4	4	4	1	7	6	6	2	5	25,50	39,50	65,00
Ильинский МР	4	4	5	5	7	1	5	4	4	6	3	5	34,50	29,50	64,00
Красновишерский МР	5	6	1	9	8	2	9	4	2	5	2	4	42,00	22,00	64,00
Александровский МР	7	6	7	3	7	7	4	2	1	5	3	8	44,00	18,50	62,50
Оханский МР	4	1	6	8	2	4	5	3	4	7	5	3	27,50	29,50	57,00
Кизеловский МР	5	4	5	4	3	6	4	1	3	6	9	1	29,75	25,00	54,75
Ординский МР	3	3	2	3	7	5	6	5	1	3	4	2	30,75	20,50	51,25
Карагайский МР	5	4	6	3	3	2	7	2	2	5	5	3	29,25	20,50	49,75
Гремячинский МР	2	7	3	5	4	7	5	1	4	4	3	1	27,50	19,50	47,00
Кишертский МР	2	4	2	7	4	4	1	6	2	2	2	6	22,75	24,00	46,75
Сивинский МР	3	1	5	2	3	6	10	3	3	2	4	1	25,75	20,00	45,75
Еловский МР	1	2	2	7	5	3	8	2	3	3	2	6	25,25	19,50	44,75
Березовский МР	3	6	3	2	2	5	6	5	1	4	3	2	22,25	20,50	42,75
Уинский МР	1	2	4	6	9	2	3	1	1	2	3	2	31,00	10,50	41,50
Чердынский МР	5	3	3	2	1	6	1	3	1	4	4	1	20,75	17,00	37,75
Юсьвинский МР	4	1	1	1	2	2	4	5	1	1	5	1	17,00	19,00	36,00
Большесосновский МР	2	3	1	6	2	1	8	1	1	4	5	3	19,25	15,00	34,25
Кудымкарский МР	6	1	6	1	1	1	1	1	1	2	1	1	20,75	8,00	28,75
Гайнский МР	2	8	2	4	1	4	4	1	1	1	1	1	18,50	7,00	25,50
Юрлинский МР	1	1	2	7	1	4	6	1	1	1	2	1	16,25	8,00	24,25



Кочевский МР	1	8	1	1	2	3	1	1	2	1	1	1		13,50	9,50	23,00
Косинский МР	1	5	1	2	1	5	1	1	1	1	1	1		11,75	7,00	18,75
Вес балла	<b>2,00</b>	<b>0,50</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>2,00</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>2,00</b>	<b>2,50</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,50</b>				

### 3.2. Графическое представление уровня социально-экономического развития и уровня развития рынка недвижимости



- 20% наиболее развитых муниципальных образований
- Следующие в рейтинге 20% МО
- Следующие в рейтинге 20% МО
- Следующие в рейтинге 20% МО
- Замыкающие рейтинг 20% наиболее слаборазвитых муниципальных образований

### 3.3. Интерпретация результатов

Результатом данного исследования является рейтинг социально-экономического развития и уровня цен на недвижимость. Чем более развитыми являются муниципальные образования, чем выше цены на недвижимость на их территории, тем большее количество баллов они набрали. На первых строчках рейтинга располагаются наиболее развитые города Пермского края: Пермь, Березники, Соликамск и Чайковский, которые имеют собственное производство и относительно развитые рынки. За ними следуют высокоразвитые муниципальные районы и другие города Пермского края. Замыкают рейтинг – слаборазвитые северные территории.

Предлагается рассмотреть полученный рейтинг подробнее и объяснить, почему некоторые муниципальные образования заняли более высокие или низкие позиции.

На первой позиции рейтинга располагается город Пермь, это не удивительно и не требует заострения особого внимания. Единственный фактор, по которому Пермь не получила максимальный балл - является объем удельного собственного производства. Это связано с тем, что в краевом центре проживает большое количество людей и объем произведенных товаров на одного человека получается ниже, чем в малозаселенных муниципальных районах Пермского края.

За столицей Пермского края следуют города Березники и Соликамск, показавшие примерно один уровень развития по результатам исследования. Но между ними есть и отличия. Не смотря на более высокие показатели по рыночным факторам в городе Соликамске (по всем критериям получен максимальный балл), по сравнению с городом Березники, из-за того, что Соликамск уступает по социально-экономическим факторам (ниже уровень удельного собственного производства, выше уровень безработицы и др.), он отдает второе место городу Березники в общем рейтинге. Тем не менее, их общее различие не существенно и можно говорить о примерно одном уровне развития рынка недвижимости. Этот факт отражает главную особенность настоящего исследования: так как многие рыночные показатели недостаточно надежны, растет сложность сравнения цен между различными муниципальными районами, особенно если на их рынке предложения не формируют репрезентативную выборку. Социально-экономические факторы добавляют к рыночным факторам инертности и позволяют более точно оценить позицию определенного муниципального образования в настоящем рейтинге.

За Березниками и Соликамском следует, город Чайковский, который продемонстрировал высокие значения по социально-экономическим показателям, а также высокий уровень цен на жилую недвижимость (в ходе исследования было обнаружено, что средние цены на жилую недвижимость в Чайковском превышают средний уровень цен на квартиры в Пермском районе). Несмотря на это, остальные рыночные факторы, значение которых ниже, в сравнении с другими развитыми городами Пермского края, сдвинули его на четвертую позицию в рейтинге.

На пятой и шестой позиции рейтинга оказались Добрянский и Краснокамский муниципальные районы. Вместе с Пермским районом, они образуют агломерацию города Перми и потому являются ведущими, как по социально-экономическим факторам, так и уровню развития рынка недвижимости.

Так как многие жители Пермского муниципального района работают в Перми, по муниципальному району продемонстрирован низкий объем удельного собственного производства и удельной численности работающих. Из-за этого, данный район опустился ниже Краснокамского и Добрянского муниципального района и занял седьмую позицию рейтинга.

На восьмой позиции расположился Чернушинский муниципальный район, что было обусловлено уверенными позициями по всем социально-экономическим факторам и высокой активностью на рынках недвижимости.

Еще один крупный город Пермского края Кунгур расположился на девятой позиции настоящего рейтинга. Это обусловлено низким уровнем удельного производства (относительно городов, рассмотренных выше) и более низкими, по сравнению с другими развитыми районами ценами на коммерческие объекты.

Удивительно было обнаружить, что высокие позиции, а именно десятое место, занял Осинский район, обойдя при этом Лысьвенский городской округ. Однако это объясняется тем, что, во-первых, данный район имеет высокий уровень социально-экономических показателей: средняя заработная плата соответствует городу Чайковскому и Соликамску, большое удельное количество организаций (сопоставимо с уровнем Березников и Соликамска), высокие объемы удельного собственного производства (выше чем в Соликамске и Кунгуре) и высокой занятости<sup>3</sup>. И, во-вторых, соответствующим уровнем развитости рынка недвижимости (по уровню цен на квартиры и коммерческие объекты). Данный район является одним из самых сбалансированных по своей структуре баллов (53 балла за социально-экономические факторы и 53,5 балла за рыночные факторы).

Из-за низкого уровня удельного собственного производства и низкой потребности в работниках, Лысьвенский городской округ не попал в список 10 наиболее развитых муниципальных образований Пермского края.

Интересным для аналитиков оказался Усольский муниципальный район. В нем продемонстрированы высокие социально-экономические показатели: самый высокий уровень собственного производства товаров, работ и услуг (почти миллион рублей на каждого проживающего жителя за январь-апрель 2014 года) и самая высокая средняя заработная плата в крае (более 50 тыс. рублей). Аналитиками было обнаружено, что основную часть собственного производства Усольского района составляет вид деятельности «Добыча полезных ископаемых» (согласно информации с Пермского регионального сервера <http://www.perm.ru/>, основным налогоплательщиком на территории Усольского района является ООО «Лукойл-Пермь», занимающееся добычей нефти в районе на протяжении многих лет). Таким образом, такие значения расчетного показателя обусловлены высоким уровнем добычи нефти при малом количестве проживающих на территории района людей.

Во второй двадцатке рейтинга располагается еще один городской округ Пермского края – Губаха. Свою относительно низкую позицию он заслужил благодаря низкому уровню заработной платы и низкому уровню цен на жилые помещения.

Следует также отметить низкий рейтинг Кунгурского и Соликамского муниципального района. Данные позиции связаны с тем, что данные территории выделены отдельно от своих административных центров и не получили такого существенного развития, как их центральные города.

Замыкает настоящий рейтинг территория бывшего Коми-пермяцкого автономного округа, муниципальные образования которого занимают шесть из семи нижних позиций. По большинству из муниципальных районов, расположенных на данной территории, отсутствует

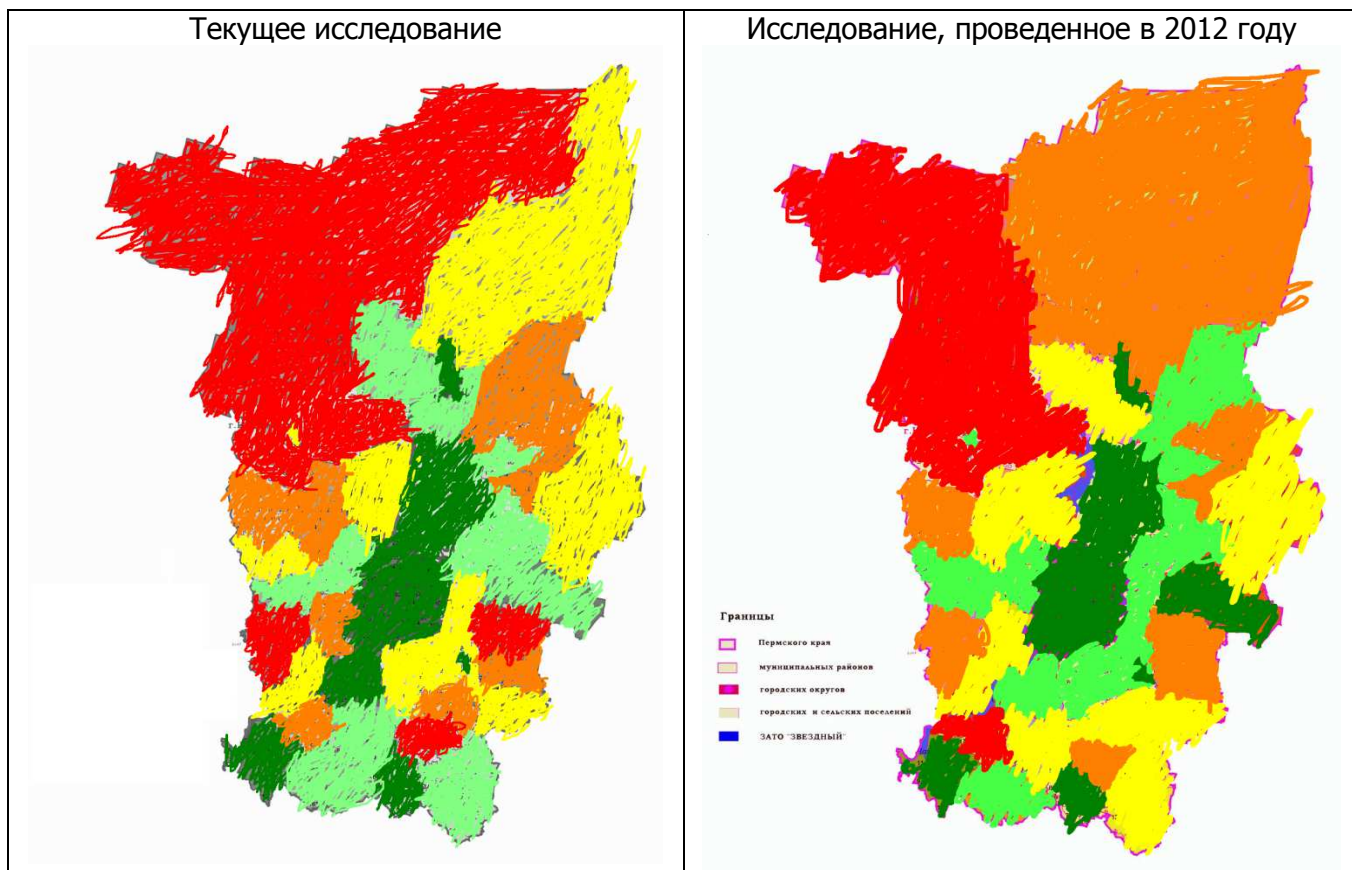
---

<sup>3</sup> Следует обратить внимание, что в рамках социально-экономических факторов, часть показателей являются удельными (рассчитанными на тысячу жителей района/города). Поэтому при невысокой плотности населения, наличие мощных предприятий на территории муниципального образования, существенно повышают его рейтинг. С позиции мышления аналитика, более привлекательным для развития рынка недвижимости является тот район, в котором есть крупные предприятия, есть платежеспособное население.

какая либо информация о ценах на недвижимость. Одновременно с этим, они демонстрируют самые низкие показатели по факторам социально-экономического развития.

В целом, в данном рейтинге наблюдается зависимость между количеством набранных баллов и расположением муниципальных образований. Наиболее низкие баллы получили слаборазвитые территории, расположенные в отдалении от краевого центра. Самые нижние позиции занимают территории бывшего Коми-пермяцкого автономного округа. И наоборот, районы, расположенные в близости к Перми (Добрянский, Краснокамский, Пермский районы), заняли высокие позиции.

### Сравнение с результатами предыдущего исследования

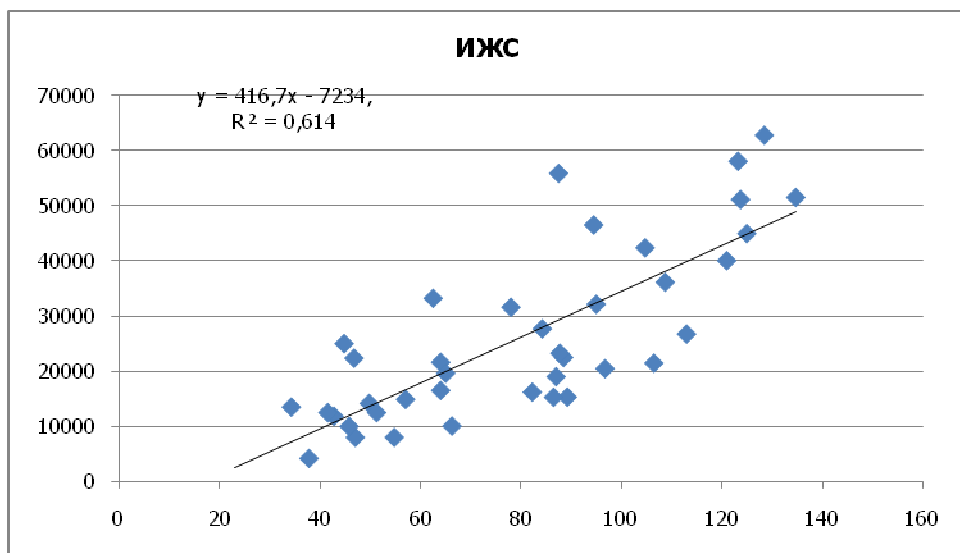
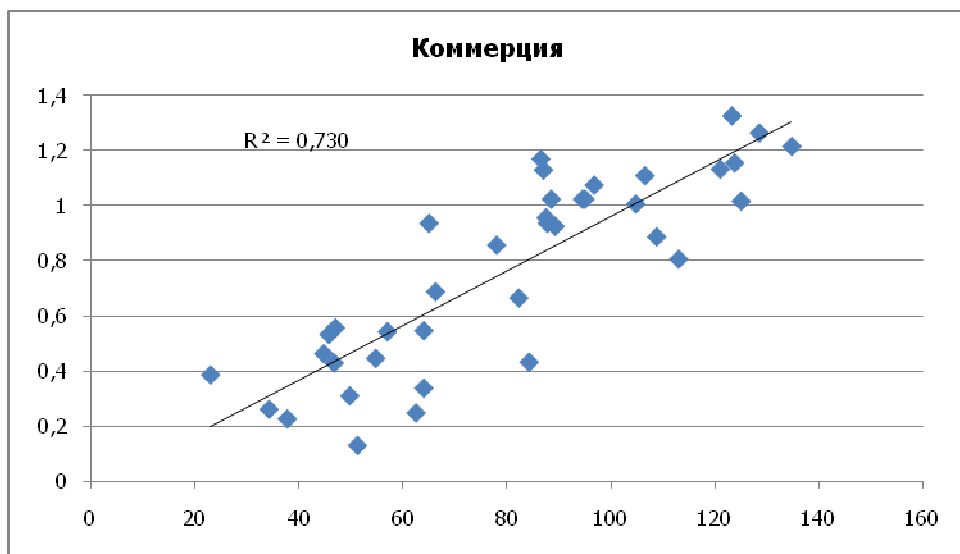
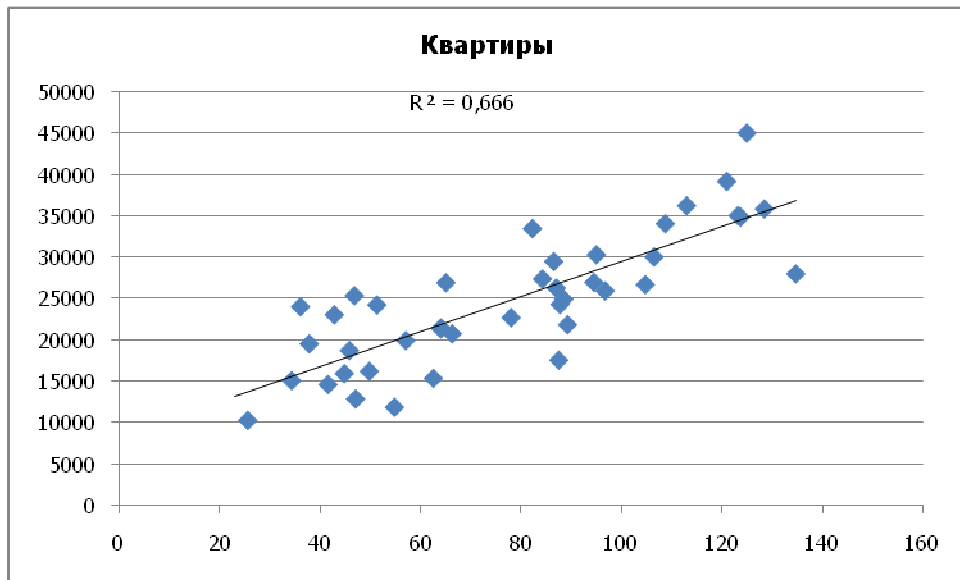


Примечание: в рамках предыдущего исследования, отличался подход в выборе количества муниципальных образований, получивших определенный цвет (например, в прошлом исследовании было 7 красных районов против 9 в текущем).

### Возможность применения данного исследования в рамках оценочной деятельности:

Изначальной целью данного исследования была возможность использовать его результаты как корректировки на местоположение к объектам недвижимости, расположенным в различных муниципальных образованиях Пермского края.

Основная цель исследования выполнена и, за исключением Пермского городского округа, итоговый балл может быть использован для корректировки цены объекта недвижимости находящегося в одном районе, для приведения его к стоимости в другом районе. С осторожностью можно сказать, что в целом, средняя стоимость на объекты недвижимости в двух районах относятся друг к другу так же, как и полученные в исследовании итоговые баллы. Основанием для этого является наличие линейной связи между показателями стоимости на рынках недвижимости и баллом, со свободным членом близким к нулю:





(342) 210-10-75  
(342) 219-53-58

[invest-audit@perm.ru](mailto:invest-audit@perm.ru)  
[www.invest-audit.ru](http://www.invest-audit.ru)