

KD GROUP



ПРОБЛЕМЫ ПОСТРОЕНИЯ СИСТЕМЫ ЗОНИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ



Епишина Э.Д., доцент, к.э.н., начальник аналитического отдела ОАО «Камская долина»
Лагунова Н.В., аналитик ОАО «Камская долина»



Карта муниципальных образований Пермского края





Критерии классификации типов регионов:

Û по географическому положению

Û по выполняемым функциям

Û по уровню урбанизации

Û по уровню и типу хозяйственного развития

Û по времени и стадиям хозяйственного освоения

Û по отраслевой специализации

Û по стадиям промышленного освоения



Классификация муниципальных образований Пермского края по типам

Тип территории	Характеристики	Муниципальные образования Пермского края
Географическое положение	север	Коми-Пермяцкий АО, Чердынский МР, Красновишерский МР, Соликамский ГО, Соликамский МР, Усольский МР, Березниковский ГО, Александровский МР
	юг	Кунгурский МР, Кунгурский ГО, Кишертский МР, Суксунский МР, Ординский МР, Осинский МР, Уинский МР, Бардымский МР, Еловский МР, Чайковский МР, Куединский МР, Чернушинский МР, Октябрьский МР
	центр	Добрянский МР, Ильинский МР, Краснокамский МР, Пермский МР, Пермский ГО, Нытвенский МР
	запад – восток	Кизеловский МР, Губахинский МР, Гремячинский МР, Горнозаводский МР, Чусовской МР, Лысьвенский МР, Березовский МР, Сивинский МР, Карагайский МР, Верещагинский МР, Очерский МР, Оханский МР, Чагинский МР, Большесосновский МР
Уровень урбанизации	с высоким уровнем урбанизации	Пермский ГО, Березниковский ГО, Кунгурский ГО, Соликамский ГО,
	со средним уровнем урбанизации	Пермский МР, Чайковский МР, Чусовской МР, Краснокамский МР, Добрянский МР, Лысьвенский МР, Губахинский МР, Кизеловский МР, Красновишерский МР, Александровский МР, Горнозаводский МР, Гремячинский МР, Коми-Пермяцкий АО
	с преобладанием сельского населения	Верещагинский МР, Кунгурский МР, Нытвенский МР, Чернушинский МР, Куединский МР, Очерский МР, Осинский МР, Бардымский МР, Соликамский МР, Березовский МР, Ильинский МР, Оханский МР, Октябрьский МР, Чердынский МР, Карагайский МР, Сивинский МР, Чагинский МР, Большесосновский МР, Еловский МР, Кишертский МР, Уинский МР, Усольский МР, Ординский МР, Суксунский МР
Уровень и тип хозяйственного развития	индустриальные	Пермский ГО, Березниковский ГО, Соликамский ГО
	индустриально-аграрные	Пермский МР, Краснокамский МР, Чайковский МР, Чусовской МР, Добрянский МР, Лысьвенский МР, Губахинский МР, Нытвенский МР
	аграрно-индустриальные	Куединский МР, Кунгурский ГО, Кунгурский МР, Чернушинский МР, Александровский МР, Верещагинский МР, Горнозаводский МР, Красновишерский МР, Осинский МР, Очерский МР, Кизеловский МР, Гремячинский МР, Коми-Пермяцкий АО
	аграрные	Бардымский МР, Березовский МР, Большесосновский МР, Еловский МР, Ильинский МР, Карагайский МР, Кишертский МР, Октябрьский МР, Ординский МР, Оханский МР, Сивинский МР, Соликамский МР, Суксунский МР, Уинский МР, Усольский МР, Чагинский МР, Чердынский МР



Классификация муниципальных образований Пермского края по типам

Тип территории	Характеристики	Муниципальные образования Пермского края
Отраслевая специализация	моноотраслевые	Александровский МР, Березниковский ГО, Гремячинский МР, Губахинский МР, Добрянский МР, Кизеловский МР, Краснокамский МР, Чайковский МР, Чусовской МР, Верещагинский МР, Горнозаводский МР, Ильинский МР, Красновишерский МР, Кунгурский МР, Нытвенский МР, Октябрьский МР, Осинский МР, Очерский МР, Пермский МР, Сивинский МР, Соликамский МР, Суксунский МР, Усольский МР, Чагинский МР, Чердынский МР, Чернушинский МР, Бардымский МР, Березовский МР, Большесосновский МР, Еловский МР, Карагайский МР, Кишертский МР, Куединский МР, Ординский МР, Оханский МР, Уинский МР, Коми-Пермяцкий АО
	с несколькими отраслями специализации	Кунгурский ГО, Лысьвенский МР, Соликамский ГО
	многоотраслевые	Пермский ГО
Промышленное освоение	тяжелая промышленность (добывающая, обрабатывающая, электроэнергетика)	Александровский МР, Березниковский ГО, Гремячинский МР, Губахинский МР, Добрянский МР, Кизеловский МР, Чусовской МР, Горнозаводский МР, Осинский МР, Очерский МР, Пермский МР, Чернушинский МР, Красновишерский МР, Куединский МР
	легкая промышленность (производство предметов потребления)	Чайковский МР, Верещагинский МР, Ильинский МР, Красновишерский МР, Кунгурский МР, Нытвенский МР, Октябрьский МР, Сивинский МР, Соликамский МР, Суксунский МР, Усольский МР, Чагинский МР, Чердынский МР, Коми-Пермяцкий АО, Бардымский МР, Березовский МР, Большесосновский МР, Еловский МР, Карагайский МР, Кишертский МР, Ординский МР, Оханский МР, Уинский МР
	наличие как отраслей тяжелой, так и легкой промышленности	Пермский ГО, Краснокамский МР, Кунгурский ГО, Лысьвенский МР, Соликамский ГО

I тип – индустриальные высокоурбанизированные территориальные образования

II тип – индустриально-аграрные (смешанные) территории со средним уровнем урбанизации

III тип – аграрные территории с низким уровнем урбанизации



Факторы, влияющие на уровень развития регионального рынка недвижимости:

- Û демографические
- Û социальные
- Û экономические
- Û административные
- Û экологические
- Û факторы с точки зрения инфраструктуры



Распределение муниципальных образований по зонам в соответствии со статистической оценкой

I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона
Пермский ГО	Березниковский ГО	Нытвенский МР	Александровский МР	Карагайский МР
	Чайковский МР	Верещагинский МР	Красновишерский МР	Сивинский МР
	Соликамский ГО	Осинский МР	Очерский МР	Уинский МР
	Лысьвенский МР	Губахинский МР	Горнозаводский МР	Гремячинский МР
	Пермский МР	Кунгурский МР	Суксунский МР	Соликамский МР
	Чернушинский МР	Куединский МР	Кизеловский МР	Березовский МР
	Чусовской МР	Октябрьский МР	Бардымский МР	Ординский МР
	Краснокамский МР		Оханский МР	Большесосновский МР
	Добрянский МР		Чердынский МР	Кишертский МР
	Кунгурский ГО		Ильинский МР	Усольский МР
			Еловский МР	
			Частинский МР	

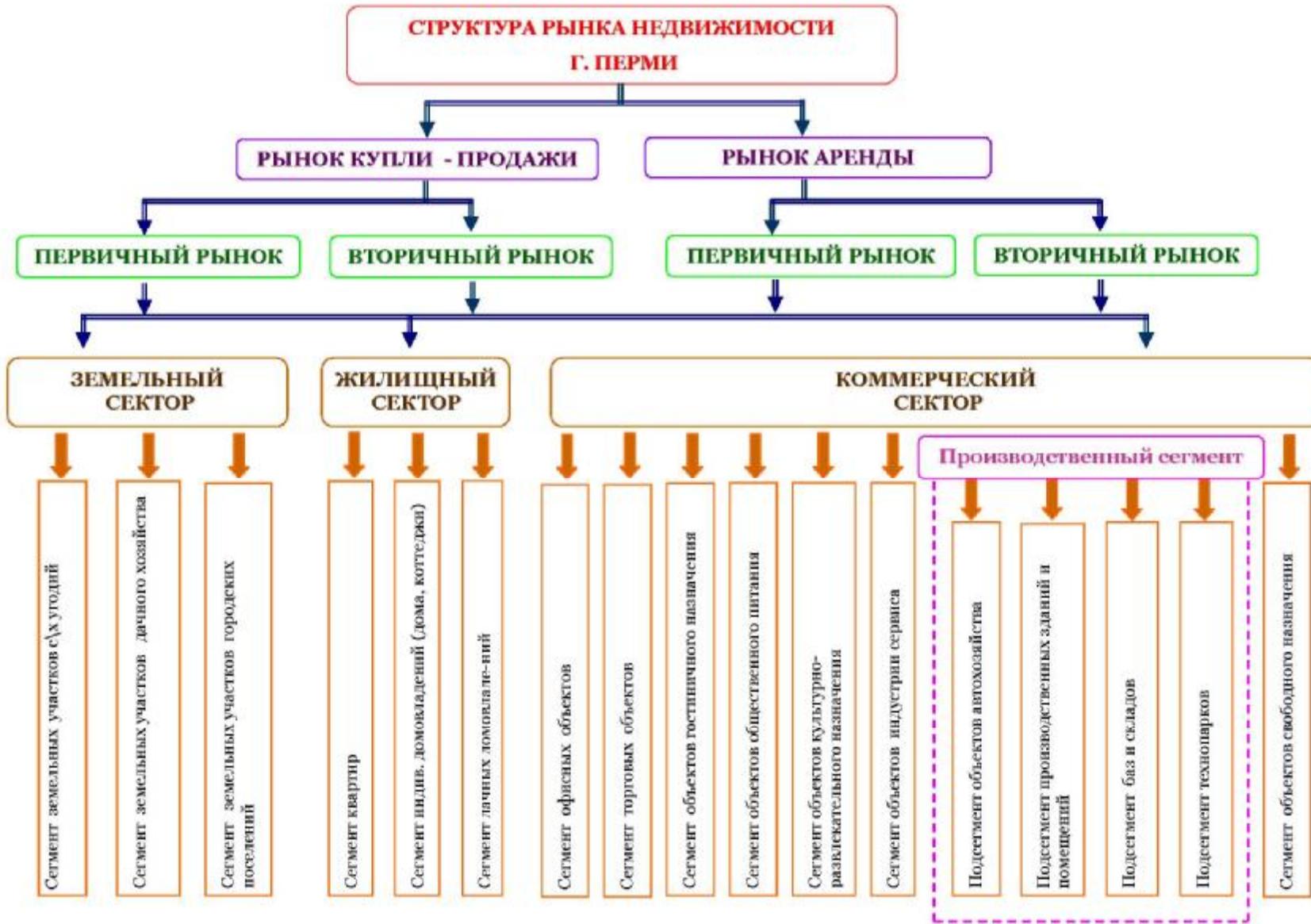


Распределение муниципальных образований по зонам в соответствии с экспертной оценкой

I зона	II зона	III зона	IV зона
Пермский ГО	Березниковский ГО	Кунгурский ГО	Горнозаводский МР
	Чайковский МР	Верещагинский МР	Куединский МР
	Пермский МР	Губахинский МР	Кунгурский МР
	Соликамский ГО	Добрянский МР	Октябрьский МР
	Чусовской МР	Нытвенский МР	Бардымский МР
	Краснокамский МР	Чернушинский МР	Кизеловский МР
	Лысьвенский МР	Александровский МР	Очерский МР
		Красновишерский МР	Суксунский МР
		Осинский МР	Ильинский МР
			Оханский МР
			Чердынский МР
			Гремячинский МР
			Сивинский МР
			Усольский МР
			Частинский МР
			Березовский МР
			Большесосновский МР
		Еловский МР	
		Карагайский МР	
		Кишертский МР	
		Ординский МР	
		Соликамский МР	
		Уинский МР	



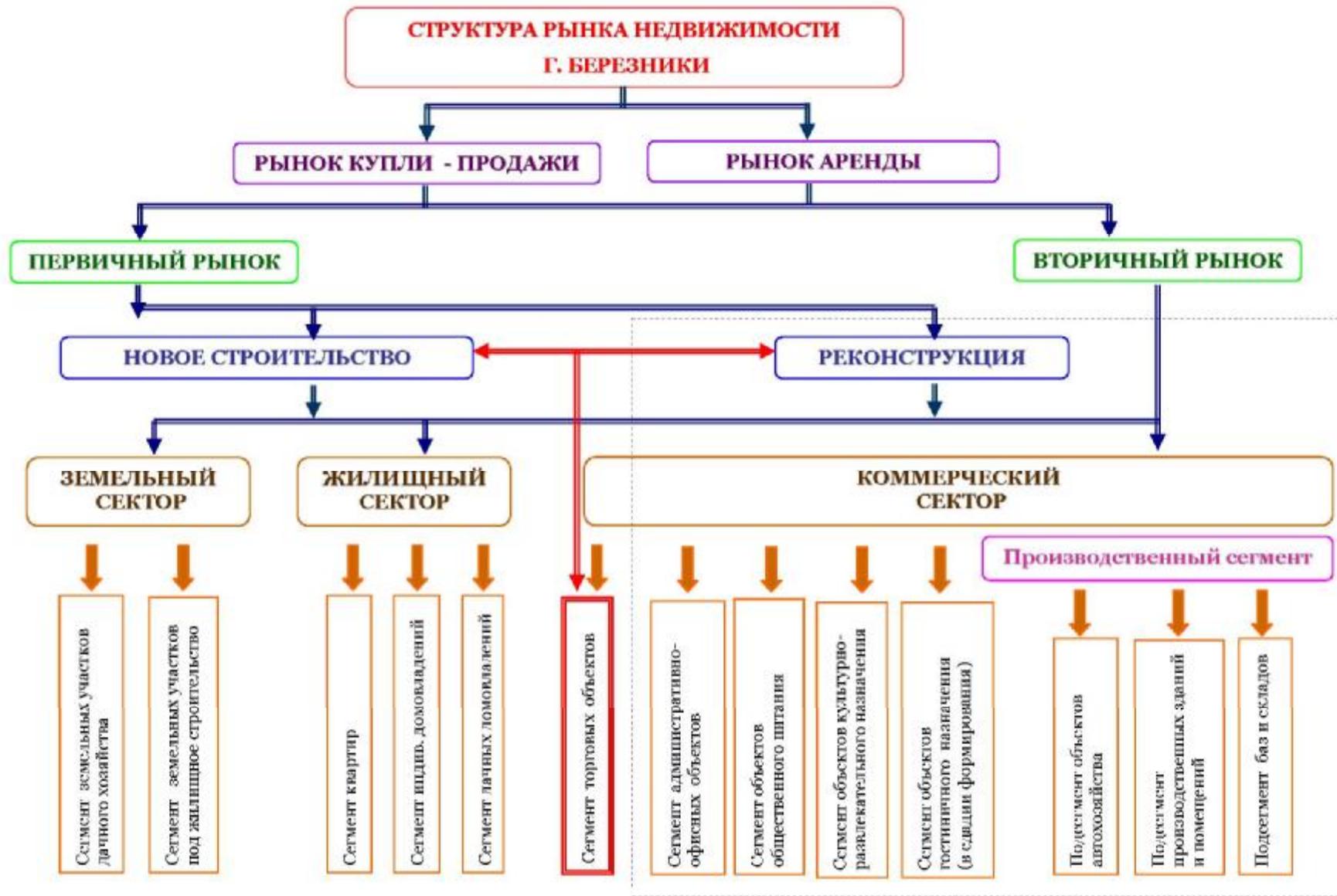
Структура рынка недвижимости г. Перми



Структура рынка недвижимости г. Перми

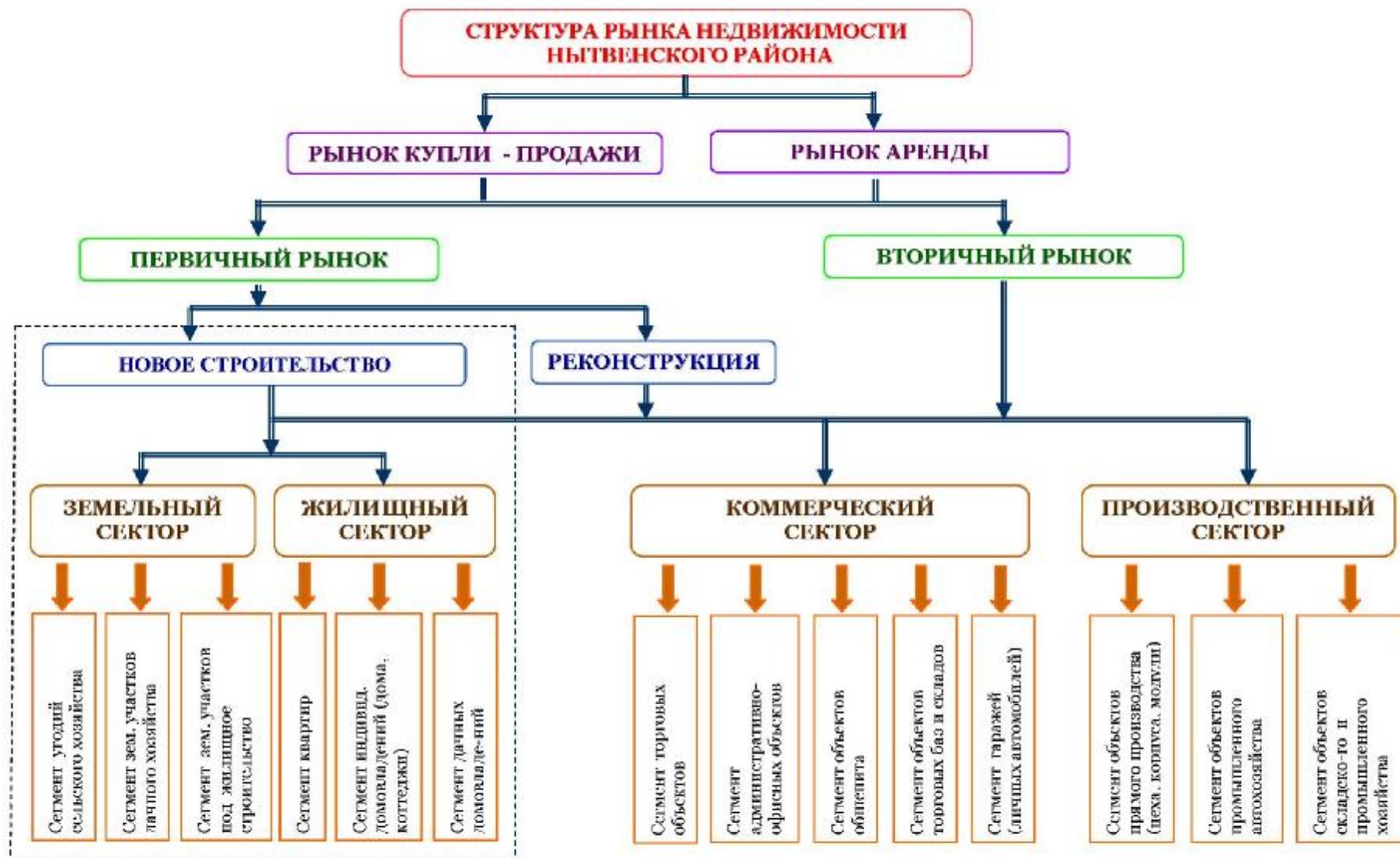


Структура рынка недвижимости г. Березники



Структура рынка недвижимости г. Березники

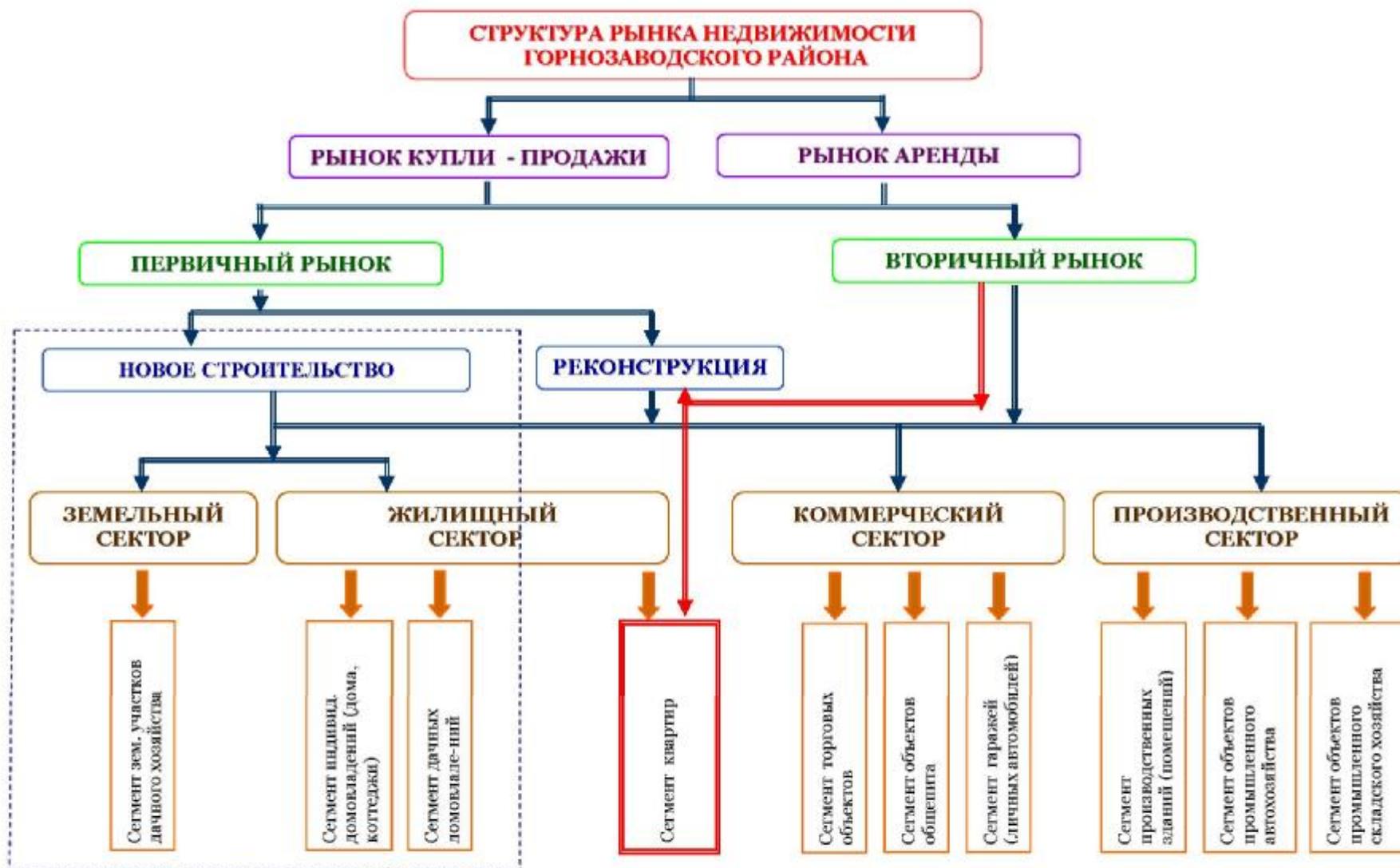
Структура рынка недвижимости Нытвенского района



Структура рынка недвижимости Нытвенского района



Структура рынка недвижимости Горнозаводского района



Структура рынка недвижимости Горнозаводского муниципального района



Средние ценовые показатели вторичного рынка жилья по муниципальным образованиям Пермского края по состоянию на конец 1 квартала 2007 г.

I зона		II зона		III зона		IV зона	
МО	Ср. цена (руб./кв.м.)	МО	Ср. цена (руб./кв.м.)	МО	Ср. цена (руб./кв.м.)	МО	Ср. цена (руб./кв.м.)
Пермский ГО	43 658	Березниковский ГО	17 228	Губахинский МР	10 358	Александровский МР	7 410
		Чайковский МР	25 000	Добрянский МР	26 720	Горнозаводский МР	12 000
		Пермский МР	31 560	Верещагинский МР	14 000	Октябрьский МР	8 346
		Соликамский ГО	20 115	Нытвенский МР	15 035	Красновишерский МР	10 500
		Чусовской МР	16 432	Чернушинский МР	13 312	Бардымский МР	14 000
		Краснокамский МР	21 816	Осинский МР	13 744	Кизеловский МР	6 200
		Лысьвенский МР	12 802	Куединский МР	8 282	Суксунский МР	9 168
		Кунгурский ГО	22 000	Кунгурский МР	15 000	Ильинский МР	18 000
				Очерский МР	13 210	Оханский МР	9 178
						Чердынский МР	6 034
						Гремячинский МР	6 900
						Сивинский МР	9 241
						Усольский МР	14 470
						Частинский МР	12 410
						Березовский МР	11 000
						Большесосновский МР	7 500
						Еловский МР	8 550
						Карагайский МР	9 160
						Кишертский МР	8 458
						Ординский МР	11 510
						Соликамский МР	9 695
						Уинский МР	13 000
ИТОГО:	43 658		20 869		14 407		10 124



Изменение средних ценовых показателей вторичного рынка жилья по муниципальным образованиям Пермского края за период с 1 квартала 2007 – 1 квартал 2008 гг.

Показатель	I зона	II зона	III зона	IV зона
Уровень цен по состоянию на 1 квартал 2007 г.	43,658	20,432	15,224	13,303
Уровень цен по состоянию на 1 квартал 2008 г.	58,636	29,068	22,602	21,598
Темп роста цены	34,31%	42,27%	48,46%	62,36%





Характеристики муниципальных образований Пермского края по выделенным зонам

Тип территории	Характеристики	Муниципальные образования Пермского края
Уровень урбанизации	с высоким уровнем урбанизации	Пермский ГО, Березниковский ГО, Кунгурский ГО, Соликамский ГО
	со средним уровнем урбанизации	Пермский МР, Чайковский МР, Чусовской МР, Краснокамский МР, Добрянский МР, Лысьвенский МР, Губахинский МР, Кизеловский МР, Красновишерский МР, Александровский МР, Горнозаводский МР, Гремячинский МР, Коми-Пермяцкий АО
	с преобладанием сельского населения	Верещагинский МР, Кунгурский МР, Нытвенский МР, Чернушинский МР, Куединский МР, Очерский МР, Осинский МР, Бардымский МР, Соликамский МР, Березовский МР, Ильинский МР, Оханский МР, Октябрьский МР, Чердынский МР, Карагайский МР, Сивинский МР, Чагинский МР, Большесосновский МР, Еловский МР, Кишертский МР, Уинский МР, Усольский МР, Ординский МР, Суксунский МР
Уровень и тип хозяйственного развития	индустриальные	Пермский ГО, Березниковский ГО, Соликамский ГО
	индустриально-аграрные	Пермский МР, Краснокамский МР, Чайковский МР, Чусовской МР, Добрянский МР, Лысьвенский МР, Губахинский МР, Нытвенский МР
	аграрно-индустриальные	Кунгурский ГО, Кунгурский МР, Куединский МР, Чернушинский МР, Александровский МР, Верещагинский МР, Горнозаводский МР, Красновишерский МР, Осинский МР, Очерский МР, Кизеловский МР, Гремячинский МР, Коми-Пермяцкий АО
	аграрные	Бардымский МР, Березовский МР, Большесосновский МР, Еловский МР, Ильинский МР, Карагайский МР, Кишертский МР, Октябрьский МР, Ординский МР, Оханский МР, Сивинский МР, Соликамский МР, Суксунский МР, Уинский МР, Усольский МР, Чагинский МР, Чердынский МР
Уровень развития рынка недвижимости	сформированный	Пермский ГО
	интенсивно развивающийся	Березниковский ГО, Чайковский МР, Пермский МР, Соликамский ГО, Чусовской МР, Краснокамский МР, Лысьвенский МР, Кунгурский ГО
	переходный тип от формирующегося к развивающемуся	Губахинский МР, Добрянский МР, Верещагинский МР, Нытвенский МР, Чернушинский МР, Осинский МР, Куединский МР, Кунгурский МР, Очерский МР
	формирующийся	Александровский МР, Горнозаводский МР, Октябрьский МР, Красновишерский МР, Бардымский МР, Кизеловский МР, Суксунский МР, Ильинский МР, Оханский МР, Чердынский МР, Гремячинский МР, Сивинский МР, Усольский МР, Чагинский МР, Березовский МР, Большесосновский МР, Еловский МР, Карагайский МР, Кишертский МР, Ординский МР, Соликамский МР, Уинский МР

KD GROUP



Контактная информация:

614000, г.Пермь, ул. Советская, 40

Тел. (342) 215-50-86

www.kd-group.ru

www.kamdolina.ru

email: analitika@kamdolina.ru

Все разработки Аналитического центра ОАО «Камская долина» защищены законом РФ «Об авторском праве и смежных правах». Использование и копирование любых материалов без согласия автора и ссылок на него запрещены.