

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в октябре 2022 года

Кировская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Приволжского федерального округа. Относится к Волго-Вятскому экономическому району.

Территория области составляет 120,4 тыс. кв.км¹. Численность населения на 01 января 2022 г. — 1 234,4 тыс.чел.² В городах и поселках городского типа проживает 79,52 процентов населения области, в сельской местности – 20,48. Плотность населения – 10,26 чел/кв.км. Основное население русские - 91,8%, марийцы - 2,6%, татары - 2,2%, удмурты - 1,4% и другие³.

Климат умеренно континентальный. Близость к Северному Ледовитому океану обуславливает возможность вторжения холодного воздуха. Отсюда сильные морозы зимой, заморозки и резкие похолодания в летние месяцы.

Административный центр Кировской области – г.Киров.

Киров расположен в долине реки Вятки, в среднем её течении, на северо-востоке Европейской части России, на Русской равнине, в зоне таёжных лесов, в поясе полесий и ополий.

Численность населения г.Кирова на 01 января 2022 г.- 546 206 чел.⁴

Входит в территориальную группу регионов Приволжья — Приволжский федеральный округ. Расстояние до ближайших крупных городов: Казани — 409 км, Перми — 471 км, Нижнего Новгорода — 563 км, Уфы — 734 км, Самары — 770 км.

Расстояние от города Кирова до Москвы — 896 км

Кировская область, одна из крупнейших в Нечернозёмной зоне Российской Федерации, расположена на северо-востоке Русской равнины в центрально-восточной части Европейской России.

Кировская область граничит с девятью субъектами Российской Федерации (больше, чем любой другой субъект России): на востоке с Пермским краем и Удмуртией, на севере — с Республикой Коми и Архангельской областью, на западе с Вологодской, Костромской, Нижегородской областями, на юге — с республиками Марий Эл и Татарстан.

Через область проходят железнодорожные магистрали, связывающие центр России с Уралом, Сибирью и Дальним Востоком, а север - с южными регионами России. Протяженность железных дорог общего пользования составляет 1100 км.

С центром России, соседними республиками и областями Кировская область связана автомобильными дорогами с твердым покрытием. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет 14 338 км.

Основная водная транспортная артерия области – р. Вятка, от порта Киров до её устья. Протяженность судоходных путей, пролегающих по р. Вятке и ее притокам, составляет 1,8 тыс. км.

Ресурсы области:

Сырьевые ресурсы: Основу природно-ресурсного потенциала области составляют лес (в основном хвойные породы), фосфориты, торфяники, пушнина, водные и земельные ресурсы. Встречается исключительно редкий минерал волконскоит. Широко распространены месторождения торфа. Велики запасы нерудного минерального сырья: известняков, мергелей, глин, песков и гравия. В последние десятилетия на востоке области выявлены незначительные промышленные запасы нефти, а также залежи бентонитовых глин. В области находится крупнейшее в Европе Вятско-Камское месторождение фосфоритов. Область богата минеральными источниками и лечебными грязями.

Энергетические ресурсы: Кировская энергосистема работает в составе ОЭС Урала и ЕЭС России и имеет связи с Пермской, Костромской, Нижегородской, Архангельской и Вологодской энергосистемой, с энергосистемами Республики Татарстан, Республики Марий Эл, Республики Коми и Удмуртской Республики. Суммарная установленная мощность ТЭЦ составляет 961,3 МВт и 2928,2 Гкал/ч⁵. На территории области имеется в эксплуатации около 45 тыс. километров линий электропередачи напряжением 0,4-500 кВ, около 12 тыс. трансформаторных подстанций.

1 <https://www.kirovreg.ru/region/index.php>

2 https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2022_Site.xls

3 <https://www.kirovreg.ru/region/index.php>

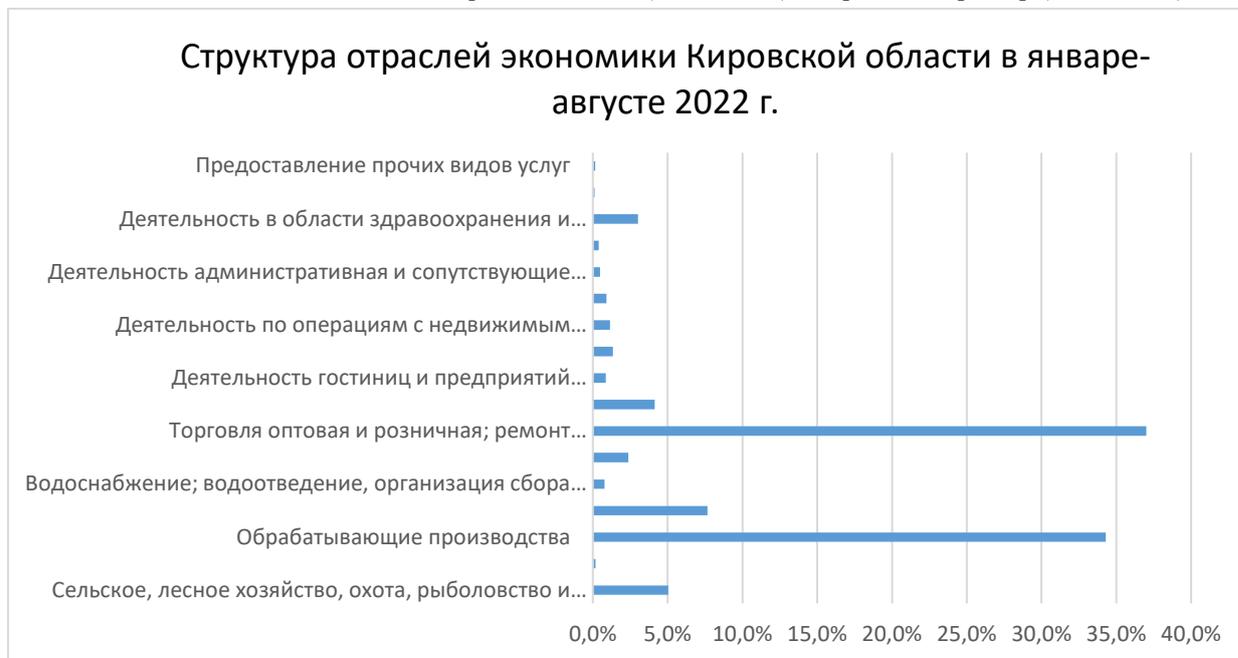
4 https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyl/chisl_%D0%9C%D0%9E_Site_01-01-2021.xls

5 <https://www.kirovreg.ru/econom/energy/>

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец II квартала 2022 года составляет 623,6 тыс.человек. Уровень занятости составляет 58,1 %, уровень безработицы – 3,6%⁶.

Научные ресурсы: В городе действуют несколько научно-исследовательских институтов: НИИ охотничьего хозяйства и звероводства им. Б. М. Житкова РАСХН, НИИ переливания крови, НИИ сельского хозяйства Северо-Востока им. Н. В. Рудницкого РАСХН, НИИ микробиологии, Минобороны РФ, НИИ средств вычислительной техники. В городе действуют три государственных высших учебных заведения: Вятский государственный университет, Вятский государственный агротехнологический университет, Кировский государственный медицинский университет. Действуют несколько негосударственных вузов, а также филиалы вузов других городов.

Экономика: Экономика области носит промышленный (34,3% ВРП) и торговый характер (37,0% ВРП).



Источник информации: Кировстат⁷

Одно из ведущих и перспективных мест в обрабатывающей отрасли Кировской области занимает:

- химическое производство. Область - один из основных в России производителей минеральных удобрений, монополист по производству отдельных марок фторполимеров и фторированных смазок. В государства СНГ и другие страны поставляются около 30% минеральных удобрений и аммиака синтетического
- машиностроение представлено предприятиями авиационной, электротехнической, станкостроительной, инструментальной промышленности, подъемно-транспортного и сельскохозяйственного машиностроения

Лесопромышленный комплекс – область занимает 8 место в России по объемам заготовки и вывозке деловой древесины, 5 место - по производству пиломатериалов⁸

Сельское хозяйство - специализацией является животноводство, преимущественно молочно-мясного направления. Основные выращиваемые сельскохозяйственные культуры: зерновые, кормовые культуры, картофель и овощи. В структуре зерновых преобладают рожь, ячмень, пшеница и овес.

Крупнейшими и градообразующими предприятиями области являются: ОАО «Завод «Лепсе», ОАО «ВМП «Авитек», ОАО «Завод «Сельмаш», ОАО «Кировский хладокомбинат», ОАО «Кировский завод «Маяк», ОАО «Кировский машзавод 1 Мая», ОАО «Кировский шинный завод», ОАО «Кировский завод по обработке цветных металлов», ОАО «Веста», ОАО «Ремстройгидравлика», ОАО «Электропривод», ОАО «Производственный холдинг «Здрава» (до 2011 года Кировский маргариновый завод), АО «Кировский мясокомбинат», АО «Кировский молочный комбинат», Кировский Станкостроительный завод, Кировский биохимзавод, Кожевенный завод «Артэкс», Кировский комбинат искусственных кож («Искож»).

Таблица 3.1 – Основные индексы промышленного производства за январь-июль 2022 г. (Кировская область)⁹

6 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_2kv22.htm

7 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0822.htm

8 <https://www.kirovreg.ru/region/index.php>

9 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0822.htm

Индексы производства по основным видам экономической деятельности по Кировской области

| | Январь - август 2022 в % к январю - августу 2021 | Август 2022 в % к | |
|--|---|-------------------|-----------|
| | | августу 2021 | июлю 2022 |
| Промышленное производство ¹⁾ | 103,5 | 104,9 | 112,6 |
| Добыча полезных ископаемых | 101,4 | 113,8 | 98,1 |
| Обрабатывающие производства | 105,0 | 105,4 | 111,6 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 90,9 | 93,5 | 145,1 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 98,3 | 108,4 | 110,8 |

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе динамики производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении).

Источник информации: Кировстат

Основные экономические показатели Кировской области

Таблица 3.2 – Социально-экономическое положение Кировской области

| Показатель | Январь-август 2022 г. | В % к январю-августу 2021 г. |
|---|-----------------------|------------------------------|
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰ | | |
| Добыча полезных ископаемых, млн. руб. | 1 081,8 | 96,3 |
| Обрабатывающие производства, млн. руб. | 235 872,8 | 120,3 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб. | 25 428,3 | 94,9 |
| Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб. | 5 206,5 | 96,5 |
| Потребительский рынок | | |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 171 853,8 | 95,6 |
| Оборот общественного питания, млн. руб. | 8 510,6 | 101,7 |
| Объем платных услуг населению, млн. руб. | 49 369,6 | 104,7 |
| Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб. | 206 809,6 | 94,5 |
| Сельское хозяйство | | |
| Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн | 85,1 | 58,3 |
| Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн | 4,3 | 78,8 |
| Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн | 75,1 | 147,0 |
| Транспорт | | |
| Пассажирооборот, тыс.пасс.-км | 359 510,3 | 97,6 |
| Финансовые результаты деятельности организаций | | |
| Сальдо прибылей и убытков, (январь-июль 2022 г.), млн.руб. | 20 468,7 | X |
| Кредиторская задолженность организаций (на конец июля 2022 г.), млн.руб. | 116 226,3 | X |
| Дебиторская задолженность организаций (на конец июля 2022 г.), млн.руб. | 82 734,2 | X |

| Строительство | | |
|---|-----------|-------|
| Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹ | 22 763,8 | 116,1 |
| Введено в эксплуатацию жилых домов кв. м (за январь-май), в т.ч. ¹² | 351 950,0 | 126,0 |
| индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, кв.м | 262 395,0 | 156,5 |
| Число построенных квартир | 3 864 | X |
| Прочие показатели | | |
| Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-июнь 2022 г.), млн.руб. | 30 780,6 | X |
| Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (за январь-июнь 2022 г.), тыс.чел. | 347,6 | 98,3 |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (за январь-июль 2022 г.), руб. | 38 914,0 | 111,6 |

Строительство.

Существующие производственные мощности по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций позволяют покрыть потребности области в следующей продукции: бетонные и железобетонные изделия, изделия для крупнопанельного домостроения, силикатный кирпич, керамический кирпич, газосиликатные строительные материалы, нерудные материалы из природных песчано-гравийных смесей для бетонов, бетонных и железобетонных изделий, песка для строительных растворов. Существенно дополняет возможности строительного комплекса области деревообработка¹⁶.

Основные предприятия по производству строительных материалов: ОАО «Кирово-Чепецкий кирпичный завод», Кировский кирпичный завод, АО «Кировгазосиликат», АО «Кировский ССК», Кировский завод железобетонных изделий, песчано-гравийный карьер Корал, АО «Чимбулатский карьер» и другие.

Крупнейшие строительные организации Кировской области: Фирма Маяковская, АО «Кировспецмонтаж», фирма «СТЭН», АО «Кировский ССК», Компания «Железно», Специализированный застройщик «Стройсоюз», ООО "УКС ВМП "Авитек", ООО Спецзастройщик "Транс-Холдинг" и др.

В ноябре 2018 года сдан ЖК «Алые паруса», произошло открытие федерального ТЦ Макси на ул.Московская 102/1, в мае 2020 на ул. Ивана Попова 83, в марте 2021 г. на Луганской 53.

В июне 2021 г. завершилось строительство жилого комплекса Метроград, которое началось в 2013 году. За это время был построен 21 жилой дом общей площадью более 113 тыс. кв. метров, где проживает свыше 7 тыс. человек.

В 2021 году завершилось строительство жилого комплекса «Васильки», отличающегося малоэтажной застройкой и обустроенной современной дворовой территорией. Жилой комплекс находится в микрорайоне Радужный, сдана последняя девятая очередь. Количество проживающих насчитывается более 1 тыс.человек.

Активно развивается застройка микрорайона Озерки, расположенного в заречной части города. Строительство микрорайона началось в 2014 году.

За январь-сентябрь 2022 г. выдано 25 разрешения на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2021 г. выдано 14 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-сентябрь 2022 г. администрацией города Кирова выдано 18 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 8 разрешений на ввод в эксплуатацию для общественных зданий.¹⁷

Финансовый сектор.

Ключевая ставка ЦБ РФ с 28.02.2022 г. повысилась с 9,5 % до 20%. С 11.04.2022 г. по 25.07.2022 г. ставка снижалась, и с 19 сентября 2022 г. действующая ставка установилась в размере 7,50%¹⁸

Помимо многочисленных филиалов и отделений федеральных банков, в Кирове действуют местные Норвик-банк (до 2015 года — Вятка-банк), банк «Хлынов» и Первый Дортрансбанк.

11 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0822.htm

12 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_gil_str1_0822_1.htm

13 <https://kirovstat.gks.ru/folder/25183>

14 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/chisl_07_2022.htm

15 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_07_2022.htm

16 <https://www.kirovreg.ru/econom/building/zhil.php>

17 <https://www.admkirov.ru/architecture/statisticheskaya-informatsiya-i-inye-svedeniya-o-gradostroitelnoy-deyatelnosti-.php>

18 https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

На начало октября 2022 г. средневзвешенная ставка по ипотеке в Кировской области сложилась на уровне 10,48% (по данным 10 банков).¹⁹

С 01.04.2022 г. ставка по льготной ипотеке увеличилась с 7% до 12%, сумма кредита также возросла до 12 млн.руб. для Москвы, Санкт-Петербурга и областей и до 6 млн. руб. для других городов и регионов. С 21.06.2022 г. действует ставка 7%.

В январе-августе 2022 года было выдано потребительских кредитов (кредитов на покупку потребительских товаров) на сумму 1,65 трлн. руб. или на 43,2% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (в январе-августе 2021 года – 2,91 трлн. руб.). При этом по сравнению с 8 месяцами «пандемийного» 2020 года объем выданных потребкредитов в текущем году сократился менее существенно - на 15,2% (в январе-августе 2020 года - 1,95 трлн. руб.).²⁰

Объем выданных кредитов в Кировской области юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 01.08.2022 г. составил 7 127 млн. рублей.²¹

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.09.2022 г. составил 11 034 млн. рублей.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в июле 2022 года сложились на уровне – 12,92%.²²

Инвестиционный рейтинг Кировской области.

По результатам рейтинга инвестиционной привлекательности российских регионов в 2011-2020 году, ежегодно проводимого рейтинговым агентством Эксперт-РА²³, Кировская область вошла в группу регионов с пониженным потенциалом и умеренным риском (3В1).

Таблица 3.3 - Динамика рейтинга составляющих инвестиционного климата Кировской области.

| Год | Ранг потенциала | Ранг риска | Средневзвешенный индекс риска (Россия =1) |
|------|-----------------|------------|---|
| 2020 | 61 | 39 | 0,246 |
| 2019 | 61 | 45 | 0,248 |
| 2018 | 61 | 41 | 0,234 |
| 2017 | 59 | 44 | 0,241 |
| 2016 | 60 | 42 | 0,260 |
| 2015 | 59 | 40 | 0,266 |
| 2014 | 59 | 61 | 0,298 |
| 2013 | 58 | 64 | 0,318 |
| 2012 | 58 | 58 | 0,321 |
| 2011 | 58 | 55 | 0,319 |

Начиная с 2011 года средневзвешенный индекс риска для Кировской области уменьшался и по результатам 2020 года составил 0,246.

В 2021 г. уровень инвестиционной привлекательности Кировской области составил IC7 (умеренная инвестиционная привлекательность), при уровнях инвестиционной привлекательности IC1-IC9.²⁴

Уровень жизни населения.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за июль 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года составил 115,68%, в том числе на продовольственные товары – 117,64%, на непродовольственные товары – 118,05%, на услуги – 109,60%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2022 года по сравнению с июнем 2022 года составил 99,72%.²⁵

Величина прожиточного минимума на душу населения на 2022 год составляет 12 388 рублей²⁶

Краткий обзор рынка недвижимости в г.Киров и в Кировской области

Общие тенденции на рынке недвижимости Кировской области можно охарактеризовать следующими показателями.

Таблица 3.4 - Динамика рынка жилой недвижимости Кировской области за 2017-2021 г.

19 <https://topbanki.ru/ipoteka/kirov/>

20 <https://nbki.ru/company/news/?id=1322043>

21 https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/

22 https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

23 <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020>

24 <https://www.ra-national.ru/ru/rating>

25 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb_0722.htm

26 [https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/prog_min_2022\(1\).htm](https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/prog_min_2022(1).htm)

| Показатель | Ед.изм. | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Прирост/ Снижение (2021 к 2017), % |
|--|----------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| Общая площадь жилых помещений | тыс.кв.м | 33463 | 33991 | 34444 | 34835 | 35179 | 5,1% |
| Общая площадь жилых помещений в среднем на 1 жителя | кв.м | 25,9 | 26,5 | 27,1 | 27,9 | 28,5 | 10,0% |
| Ввод зданий жилого назначения | тыс.кв.м | 704,0 | 552,6 | 503,8 | 460,4 | 552,4 | -22% |
| Ввод зданий нежилого назначения | тыс.кв.м | 244,9 | 475,5 | 448,1 | 245,1 | 212,0 | -13% |
| Число построенных квартир | шт. | 8975 | 8574 | 7221 | 6840 | 7589 | -15% |
| Средняя стоимость строительства 1 кв.м общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек, встроенных помещений (без индив.жилых домов) | руб. | 32393 | 31119 | 31159 | 32361 | 33965 | 5% |

Источник информации: Кировстат

Таблица 3.5 – Индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья Кировской области на конец II квартала 2022 года²⁷

Средние цены и индексы цен на рынке жилья Кировской области на конец II квартала 2022 года

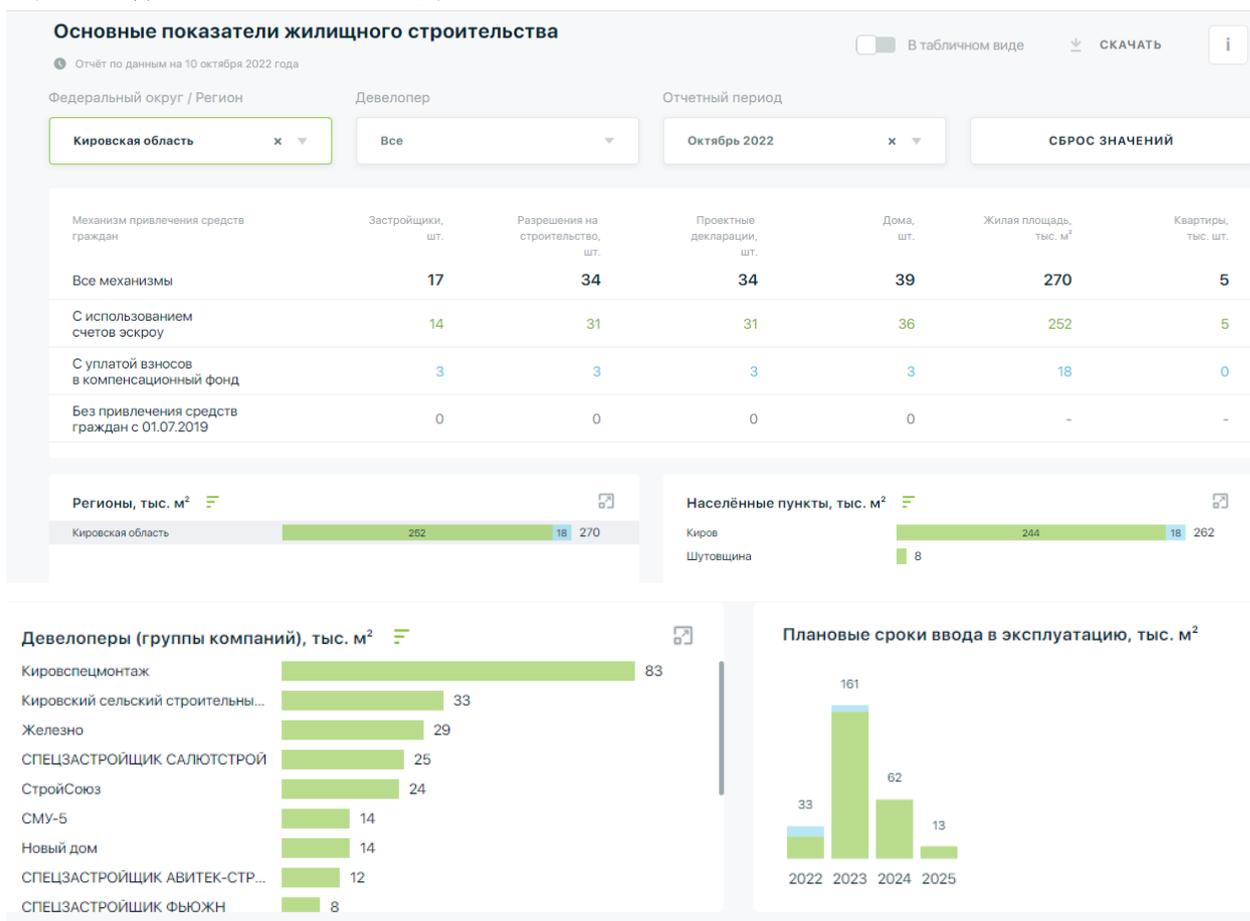
| | Средние цены, в рублях за 1 кв. м общей площади | Индексы цен, в % к концу предыдущего квартала |
|------------------------|---|---|
| Первичный рынок | | |
| Кировская область | 79586 | 110,4 |
| Город Киров | 79586 | ... ¹⁾ |
| Вторичный рынок | | |
| Кировская область | 62062 | 100,1 |
| Город Киров | 63610 | ... ¹⁾ |

¹⁾ Федеральным планом статистических работ не предусмотрено формирование показателя.

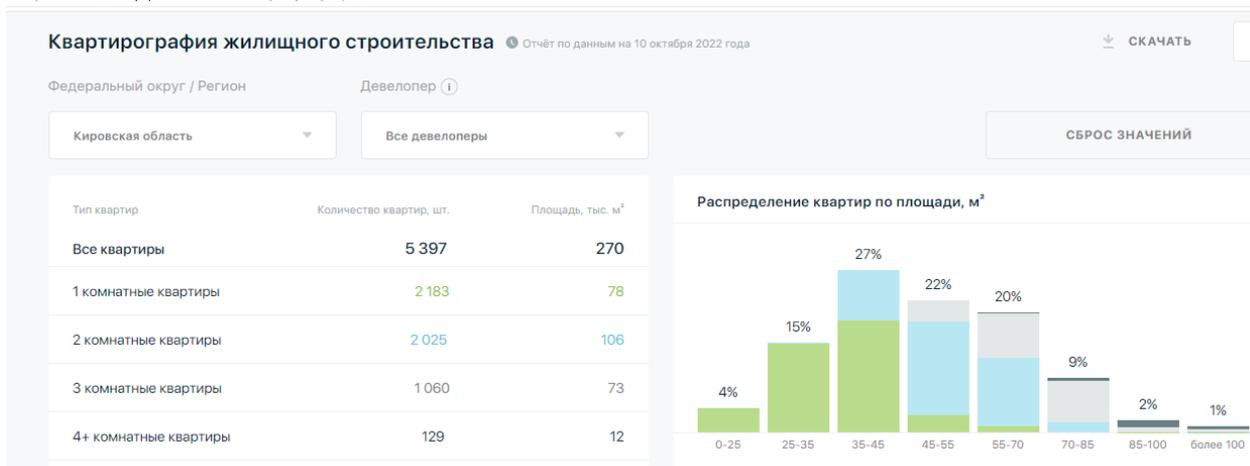
Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

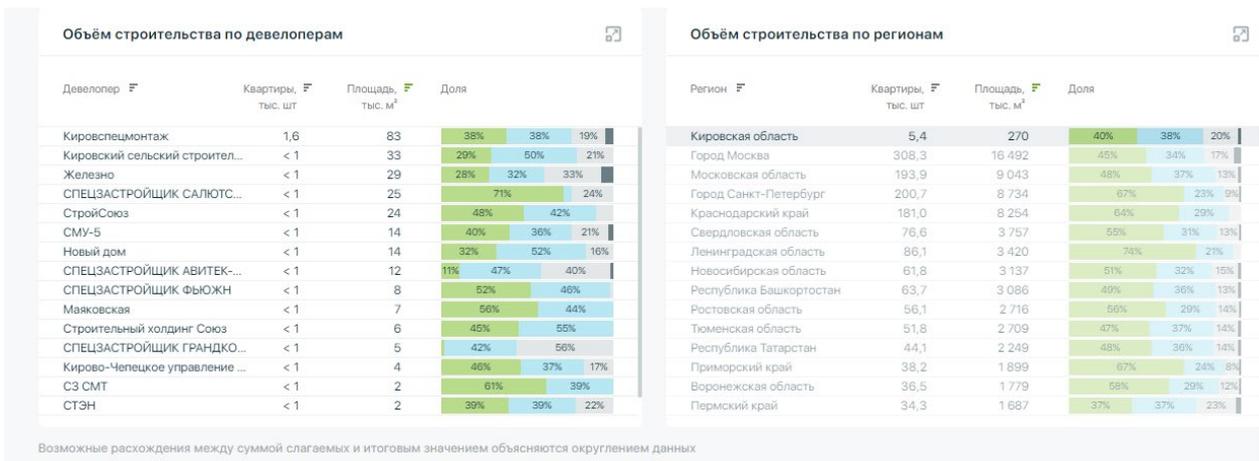
Анализ рынка жилищного строительства в октябре 2022 г.

²⁷ https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/2кв_2022r.htm

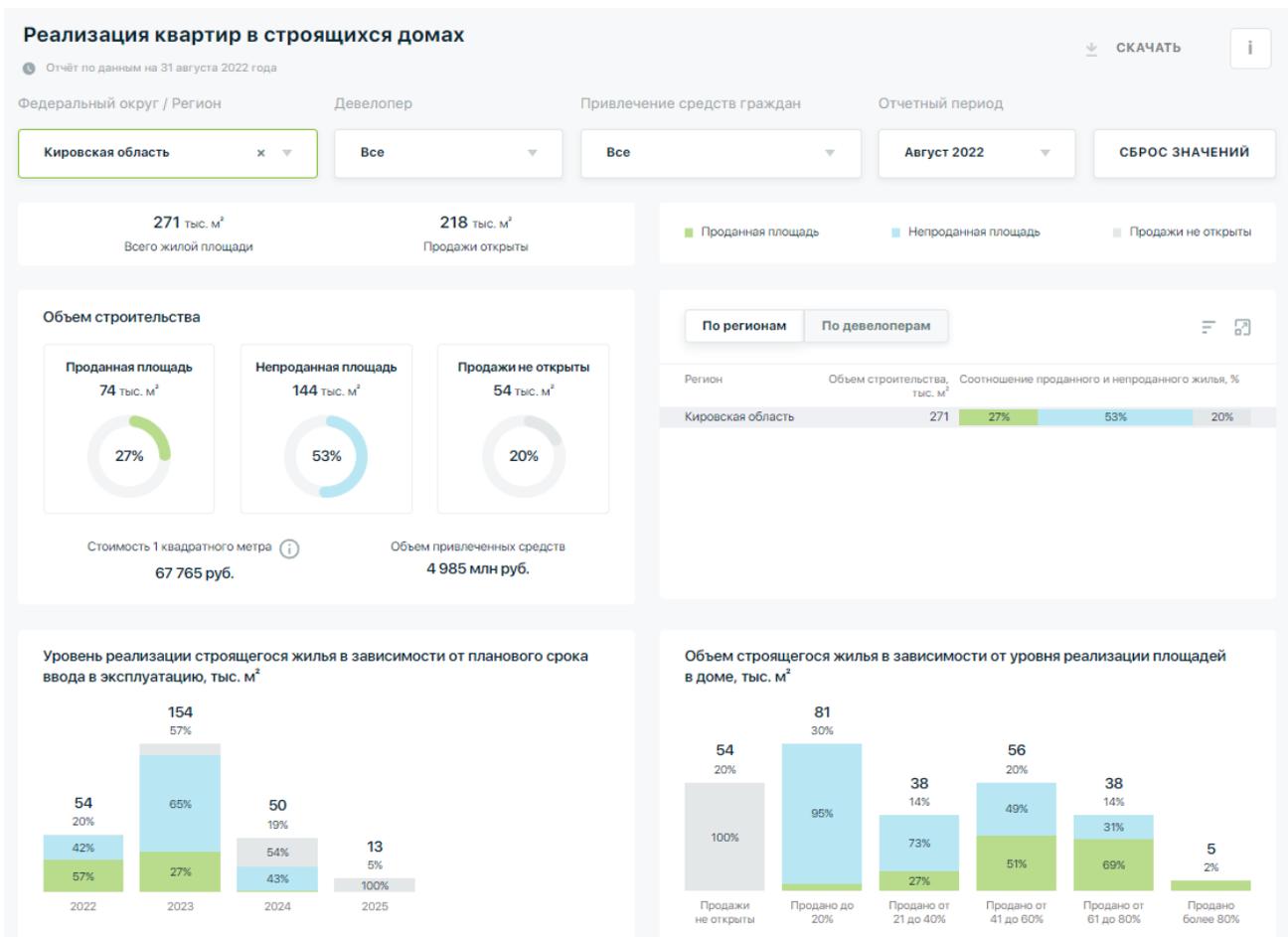


Источник информации: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства





Источник информации: <https://наш.дом.рф/аналитика/квартирография/>



Источник информации: https://наш.дом.рф/аналитика/реализация_строящихся_квартир

Таблица 3.6 – Статистика для квартир с разным количеством комнат²⁸

Статистика для квартир с разным количеством комнат

| Комнат | Цена за квартиру, руб.. | к августу | Цена за м2, руб.. | к августу | Процент объявлений в базе |
|---------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------------------|
| 1-комн. | 2 212 574 | -1,52% | 70 768 | + 0,21% | 50% |
| 2-комн. | 3 172 433 | -4,61% | 65 030 | -2,95% | 21,88% |
| 3-комн. | 4 433 333 | -9,55% | 63 837 | -5,7% | 25% |
| 4-комн. | 5 536 054 | -5,46% | 52 687 | -5,04% | 3,13% |

²⁸ <https://kirov.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

- Активность рынка средняя, преобладают сделки с недвижимостью с использованием кредитных средств и материнского капитала
- С появлением сегмента рынка жилой недвижимости – квартир-студий, резко снизилась стоимость комнат.
- Наибольшим спросом пользуется жилье эконом-класса, активно заселяются новые жилые микрорайоны, расположенные на краю города, транспортная инфраструктура одновременно с развитием данных микрорайонов не развивается, в связи с чем эти районы остаются изолированными от города, затрудняется транспортная доступность в них.

Анализ рынка загородной недвижимости в Кировской области

Динамика изменения стоимости загородной недвижимости – жилых домов, коттеджей, за период июнь-октябрь 2022 г.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

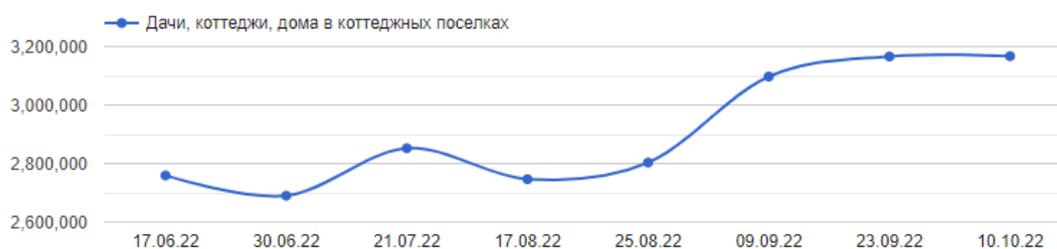
Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Кировская область. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Динамика средних цен

| Даты | Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб. | Изменение |
|------------------|---|-----------|
| 10 октября 2022 | 3167231.9 | +0.04% |
| 23 сентября 2022 | 3166008 | +2.17% |
| 09 сентября 2022 | 3097453.03 | +9.5% |
| 25 августа 2022 | 2803288 | +2.03% |
| 17 августа 2022 | 2746385.28 | -3.85% |
| 21 июля 2022 | 2852194.1 | +5.69% |
| 30 июня 2022 | 2690044.05 | -2.57% |
| 17 июня 2022 | 2759054.6 | - |

Цены на рынке загородной недвижимости – жилые дома, коттеджи, за последний анализируемый период в целом имеют тенденцию к росту.

Источник информации: <https://kirovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

Динамика изменения стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство за период июнь-октябрь 2022 г.

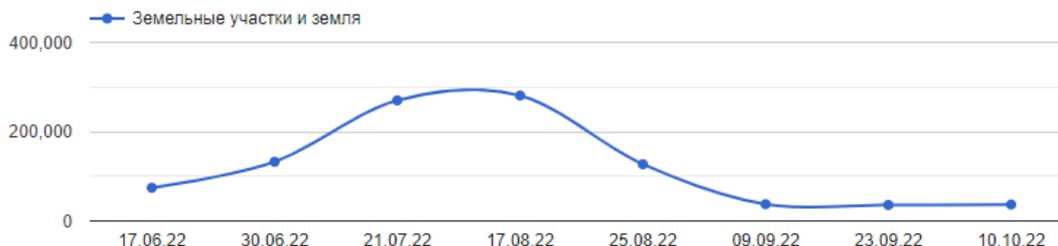
Продажа
Аренда

Регион: Кировская область ▼
 Тип недвижимости: Участки ▼
 Период: Квартал ▼
 Зависимость: Нет ▼

Стоимость в валюте:
 рубли
 доллары
 евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Кировская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Динамика средних цен

| Даты | Земельные участки и земля, за сотку, руб. | Изменение |
|------------------|---|-----------|
| 10 октября 2022 | 36848.5 | +2.74% |
| 23 сентября 2022 | 35838.3 | -4.74% |
| 09 сентября 2022 | 37538.8 | -238.48% |
| 25 августа 2022 | 127062.7 | -121.15% |
| 17 августа 2022 | 281000.28 | +3.86% |
| 21 июля 2022 | 270141.78 | +50.93% |
| 30 июня 2022 | 132570.73 | +43.92% |
| 17 июня 2022 | 74341.7 | |

Цены на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство за последний анализируемый период нестабильны, наблюдается рост и снижение цен.

Источник информации: <https://kirovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Анализ рынка земельных участков в Кировской области

Таблица 3.7 – Мониторинг стоимости земельных участков под коммерческую застройку по районам Кировской области в сентябре 2022 г.²⁹

| Местонахождение объекта | Минимальная стоимость 1 кв.м, руб. | Максимальная стоимость 1 кв.м, руб. | Общее количество объектов | Средняя стоимость 1 кв.м, руб. | Отклонение стоимости 1 кв.м земли по отношению к областному центру |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--|
| г. Киров | 116 | 10185 | 23 | 2444 | 1,000 |
| Зуевский район | 600 | 600 | 1 | 600 | 0,246 |
| Нолинский район | 1329 | 1329 | 1 | 1329 | 0,544 |
| Афанасьевский район | 89 | 89 | 1 | 89 | 0,036 |
| Кирово-Чепецкий район | 9 | 390 | 6 | 156 | 0,064 |
| Лебяжский район | 31 | 31 | 1 | 31 | 0,013 |
| Котельничский район | 345 | 345 | 1 | 345 | 0,141 |

Основные выводы по рынку купли-продажи земельных участков в г.Киров и в Кировской области:

- На продажу выставляются в основном пустые, свободные от каких-либо улучшений земельные участки, предназначенные для строительства частного жилого сектора

²⁹ https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov

- Продажа земельных участков под коммерческую застройку производится в основном по выкупной цене собственниками расположенных на них зданий, сооружений
- Основной массив предлагаемых участков – земельные участки в собственности
- Большая часть выставяемых на продажу земельных участков – г.Киров и его окрестности, чем дальше удаленность от областного центра, тем меньшее количество предложений по продаже земельных участков
- Стоимость земельных участков под коммерческую застройку может существенно отличаться в зависимости от вида разрешенного использования в пределах г. Кирова, а также имеет существенный разрыв в стоимости для земельных участков, расположенных в областном центре и его окрестностях и в районах Кировской области.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в г.Киров

На рынке г. Кирова выставлено на продажу большое количество объектов коммерческой недвижимости, в основном, это помещения свободного назначения, офисные и торговые помещения.

Таблица 3.8 - Диапазон значений стоимости предложения объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в сентябре 2022 года³⁰

| Показатель | Стоимость 1 кв.м, руб. | | |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| | Минимальное значение | Максимальное значение | Количество объектов |
| Офисы | 12 467 | 121 053 | 177 |
| Гостиницы | 50 798 | 50 798 | 1 |
| Помещение общественного питания | 9 500 | 90 909 | 11 |
| Помещение свободного назначения | 4 747 | 129 444 | 186 |
| Производственно-складское помещение | 1 667 | 78 703 | 96 |
| Торговое помещение | 5 000 | 128 122 | 191 |

На рынке г. Кирова сдается в аренду также большое количество объектов коммерческой недвижимости, в основном, это помещения свободного назначения, а также офисные и торговые помещения.

Таблица 3.9 - Диапазон значений стоимости аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в сентябре 2022 года

| Показатель | Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| | Минимальное значение | Максимальное значение | Количество объектов |
| Офисы | 200 | 1 300 | 290 |
| Гостиница | - | - | 0 |
| Помещение общественного питания | 533 | 533 | 1 |
| Помещение свободного назначения | 100 | 2 000 | 218 |
| Производственное-складское помещение | 70 | 850 | 110 |
| Торговое помещение | 300 | 2 750 | 259 |

Основные выводы по рынку купли-продажи коммерческой недвижимости в г. Кирове и Кировской области:

- На рынке выставлено большое количество объектов недвижимости, как на продажу, так и для сдачи в аренду
- Рынок насыщен объектами коммерческой недвижимости, с основным, это отдельные помещения в административных зданиях и многоквартирных жилых домах, класса С и D
- В г.Киров функционирует большое количество административных зданий советской постройки, расположенных в различных районах города, в которых предлагаются в аренду помещения различного назначения. Одним из преимуществ таких административных зданий является наличие собственной парковки, а также удачное расположение и высокая проходимость ввиду функционирования в них большого количества различных фирм. Недостатками зданий советской постройки, помещения в которых предлагаются в аренду – неудачные планировочные решения, низкое качество отделки, уровня инженерных коммуникаций.

Аналитика составлена ООО «Компания оценки и права». Адрес: 610035, г.Киров, ул.Сурикова 19, оф.108, Эл.почта: ocenka_prof@mail.ru

³⁰ https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1