

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в феврале 2023 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. — 1 149,2 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://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Числ_01.01.2022.htm

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

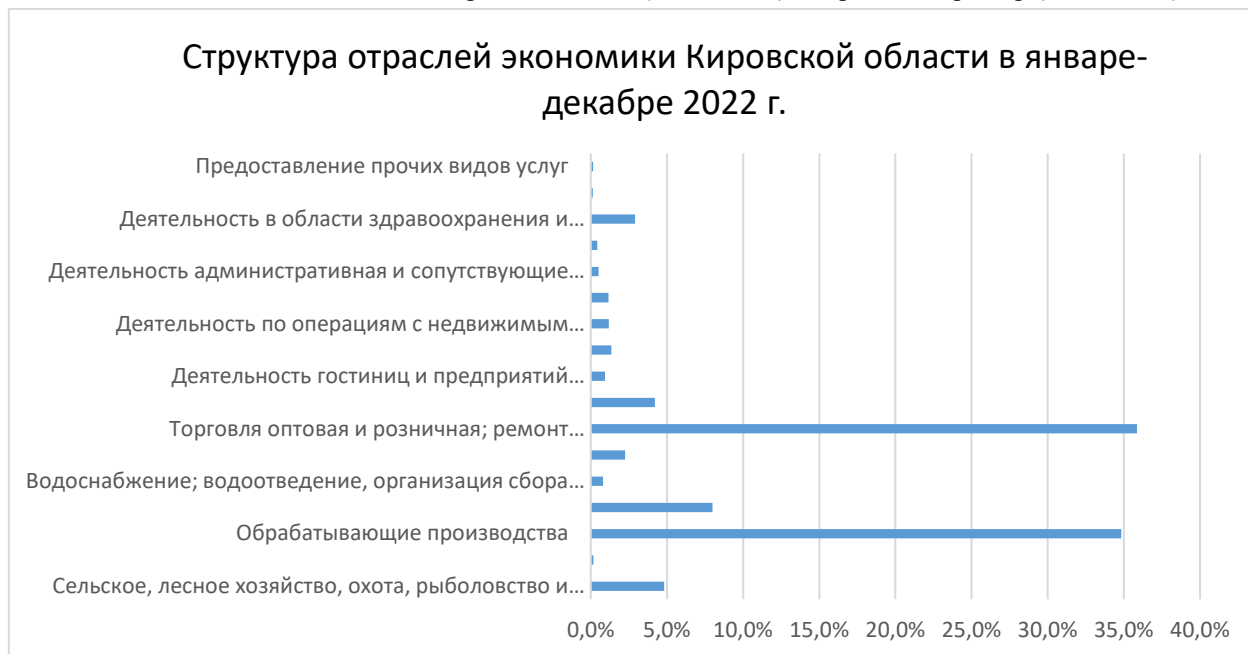
4 https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyl/chisl_%D0%9C%D0%9E_Site_01-01-2021.xls

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец III квартала 2022 года составляет 616,5 тыс.человек. Уровень занятости составляет 57,3 %, уровень безработицы – 3,8%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 (34,8% ВРП) и торговый характер (35,9% 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»).

6 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_3kv22.htm

7 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_oborot_1222.htm

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

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

Индексы производства по основным видам экономической деятельности по Кировской области

	Январь - декабрь 2022 в % к январю - декабрю 2021	Декабрь 2022 в % к	
		декабрю 2021	ноябрю 2022
Промышленное производство ¹⁾	101,7	95,0	85,6
Добыча полезных ископаемых	98,2	99,0	в 2,2р
Обрабатывающие производства	102,6	95,0	82,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	93,6	94,0	112,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	101,3	99,8	93,1

Источник информации: Кировстат

Основные экономические показатели Кировской области

Таблица 3.2 – Социально-экономическое положение Кировской области

Показатель	Январь-декабрь 2022 г.	В % к январю-декабрю 2021 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	1 548,3	95,4
Обрабатывающие производства, млн. руб.	371 957,5	106,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	42 119,5	96,4
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	8 264,1	98,8
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	259 432,7	94,4
Оборот общественного питания, млн. руб.	13 603,2	102,7
Объем платных услуг населению, млн. руб.	73 891,0	102,4
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	314 541,4	96,9
Сельское хозяйство		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	703,8	141,2
Картофель, тысяч тонн	13,1	98,5
Овощи открытого и закрытого грунта, тысяч тонн	0,9	35,8
Скот и птица (в живом весе), тысяч голов	4 078,4	107,6
Транспорт		
Пассажиروоборот, тыс.пасс.-км	544 650,0	99,5
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-ноябрь 2022 г.), млн.руб.	27 379,0	X
Кредиторская задолженность организаций (на конец ноября 2022 г.), млн.руб.	140 326,1	X

⁹ https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_1222.htm

¹⁰ <https://kirovstat.gks.ru/folder/24265>

Дебиторская задолженность организаций (на конец ноября 2022 г.), млн.руб.	103 111,7	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	39 769,3	100,5
Введено в эксплуатацию жилых домов кв. м, в т.ч. ¹²	530 343	104,2
индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, кв.м	333 432	131,8
Число построенных квартир	6 633	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-сентябрь 2022 г.), млн.руб.	53 386,6	96,6
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (за январь-ноябрь 2022 г.), тыс.чел.	346,1	98,3
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (за январь-ноябрь 2022 г.), руб.	39 500	111,9

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-декабрь 2022 г. выдано 39 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2021 г. выдано 14 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-декабрь 2022 г. администрацией города Кирова выдано 36 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 12 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

11 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_1222.htm

12 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_gil_str1_1222_2.htm

13 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_inv_3кв22.htm

14 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/chisl_11_2022.htm

15 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_11_2022.htm

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

17 <https://киров.рф/горожанам/градостроительство/статистическая-информация/>

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

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

На начало января 2023 г. средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке в Кировской области сложилась на уровне 10,67% (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%.

Объем выданных кредитов в Кировской области юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 01.12.2022 г. составил 8 651 млн. рублей.²⁰

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.01.2023 г. составил 14 414 млн. рублей.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в декабре 2022 года сложились на уровне – 11,71%, ставки по вкладам населению в ноябре 2022 г. – 7,28%.²¹

Инвестиционный рейтинг Кировской области.

По результатам рейтинга инвестиционной привлекательности российских регионов в 2011-2020 году, ежегодно проводимого рейтинговым агентством Эксперт-РА²², Кировская область вошла в группу регионов с пониженным потенциалом и умеренным риском (ЗВ1).

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-IC9.²³

Уровень жизни населения.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года составил 112,30%, в том числе на продовольственные товары – 110,26%, на непродовольственные товары – 113,51%, на услуги – 113,76%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года составил 101,22%.²⁴

Величина прожиточного минимума на душу населения на 2023 год составляет 12 794 рублей.²⁵

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

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

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

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

24 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb_0123.htm

25 https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/prog_min_2023.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 IV квартала 2022 года²⁶

Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья Кировской области на конец IV квартала 2022 года

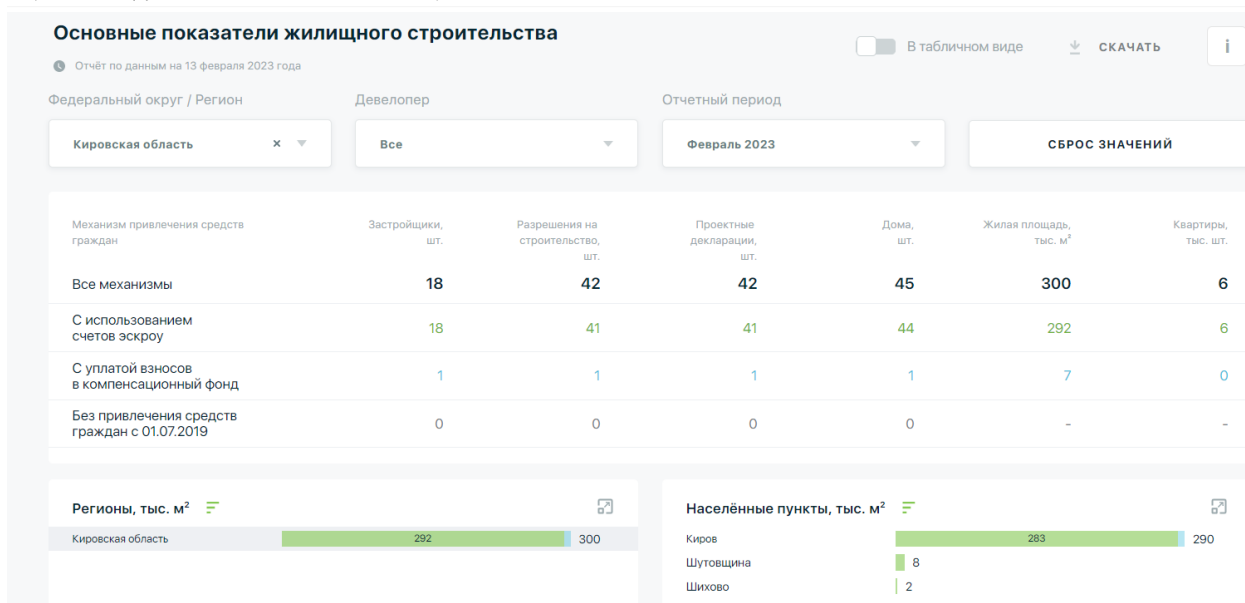
	Средние цены, в рублях за 1 кв. м общей площади		Индексы цен, в % к концу предыдущего квартала	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Кировская область				
Все типы квартир	80 170	68 067	101,30	107,09
Низкого качества	-	57 224	-	100,17
Квартиры среднего качества (типовые)	77 959	61 252	100,81	102,38
Улучшенного качества	81 913	73 188	101,68	110,87
Элитные квартиры	87 692	82 852	101,00	100,48
Город Киров				
Все типы квартир	80 170	69 841	... 1)	... 1)
Низкого качества	-	60 820	... 1)	... 1)
Квартиры среднего качества (типовые)	77 959	63 183	... 1)	... 1)
Улучшенного качества	81 913	74 413	... 1)	... 1)
Элитные квартиры	87 692	82 852	... 1)	... 1)

²⁶ https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/4кв_2022r.htm

Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

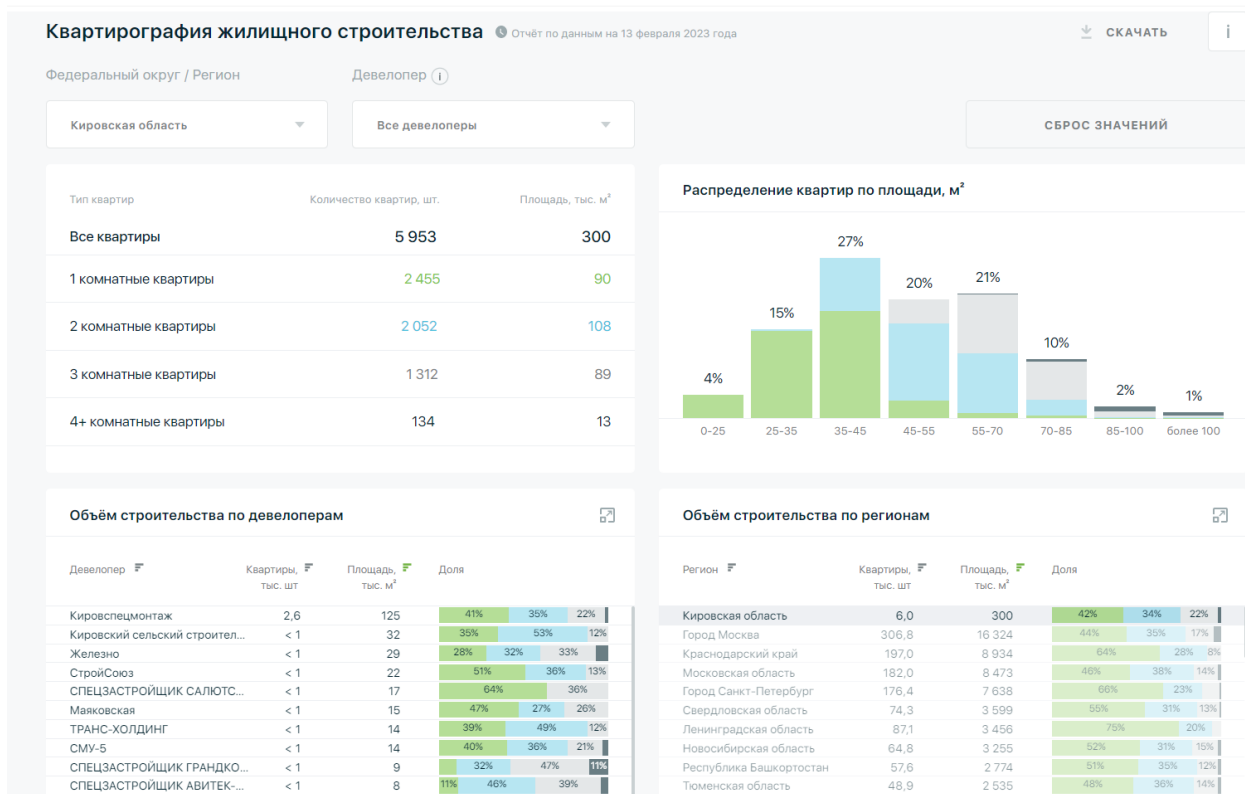
Анализ рынка жилищного строительства в январе 2023 г.

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

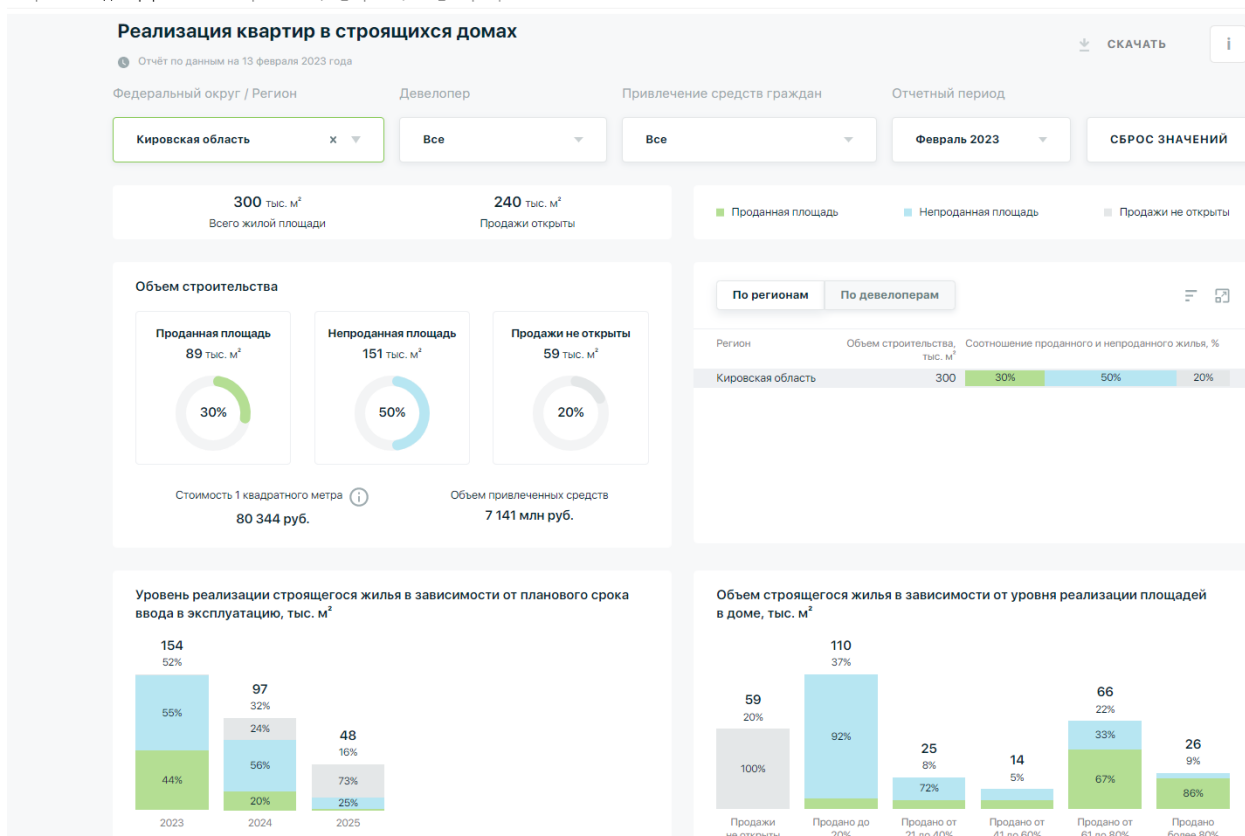


Источник информации: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

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



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 комнат²⁷

Суммарно

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к декабрю	Цена за м2, руб..	к декабрю	Процент объявлений в базе
1-комн.	2 789 453	+ 19,07%	79 186	+ 9,73%	50%
2-комн.	3 714 460	+ 9,49%	72 324	+ 6,71%	20%
3-комн.	5 227 679	+ 8,06%	73 173	+ 7,83%	25%
4-комн.	7 981 229	+ 23,02%	74 985	+ 23,09%	5%

Динамика изменения стоимости 1 кв.м жилья на вторичном рынке в г.Киров за период март 2016 – январь 2023 г.

²⁷ <https://kirov.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>



Цены на квартиры на вторичном рынке жилья в г.Киров за январь 2022 – январь 2023 г. увеличились на 20%.

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

Динамика изменения стоимости 1 кв.м жилья на первичном рынке в г.Киров за период май 2016 – январь 2023г.



Цены на квартиры на первичном рынке жилья в г.Киров за январь 2022 – январь 2023 г. увеличились на 13%.

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

Первичный рынок жилья в областном центре г.Киров, в основном, сформирован строительством новых микрорайонов жилья эконом-класса. Также существуют и точечные застройки, расположенные в центре города, преимущественно – это жилье комфорт и премиум-класса.

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

- Средний срок экспозиции составляет 3-6 месяцев, при этом, цены на жилую недвижимость растут, несмотря на увеличение сроков экспозиции
- 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 октябрь 2022 – февраль 2023 г.

Продажа
Аренда

Регион

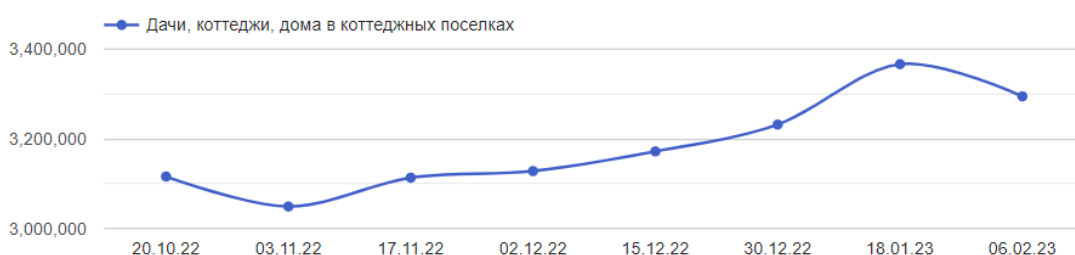
Тип недвижимости

Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

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
06 февраля 2023	3294537.1	-2.18%
18 января 2023	3366315.8	+4%
30 декабря 2022	3231740.7	+1.85%
15 декабря 2022	3171925.37	+1.38%
02 декабря 2022	3128089.6	+0.47%
17 ноября 2022	3113336.37	+2.06%
03 ноября 2022	3049202.8	-2.19%
20 октября 2022	3115920.5	

Цены на рынке загородной недвижимости – жилые дома, коттеджи, за анализируемый период 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 октябрь 2022 – февраль 2023 г.

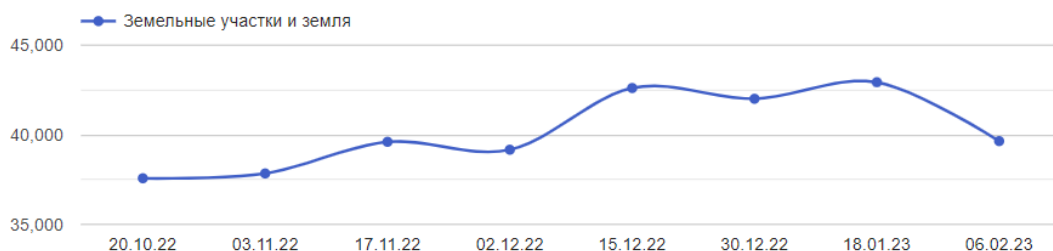
Продажа
Аренда

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
06 февраля 2023	39647	-8.28%
18 января 2023	42930.53	+2.15%
30 декабря 2022	42007.2	-1.43%
15 декабря 2022	42607.1	+8.08%
02 декабря 2022	39166.5	-1.12%
17 ноября 2022	39606.27	+4.46%
03 ноября 2022	37841.4	+0.71%
20 октября 2022	37572.2	

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

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 январе 2023 г.²⁸

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	60	62500	23	5659	1,000
Слободской район	9	1885	5	437	0,077
Кирово-Чепецкий район	74	74	1	74	0,013
Котельничский район	41	41	1	41	0,007
Вяткополянский район	313	313	1	313	0,055
Свечинский район	179	179	1	179	0,032
Лебяжский район	3	3	1	3	0,000

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

²⁸ https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov

- На продажу выставляются в основном пустые, свободные от каких-либо улучшений земельные участки, предназначенные для строительства частного жилого сектора
- 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 выставляемых 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 январе 2023 года²⁹

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	19 000	128 378	163
Гостиницы	-	-	0
Помещение общественного питания	9 000	90 909	12
Помещение свободного назначения	8 461	125 000	160
Производственно-складское помещение	12 224	72 491	69
Торговое помещение	12 381	146 341	161

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 январе 2023 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	250	1 000	284
Гостиница	-	-	0
Помещение общественного питания	457	1 010	7
Помещение свободного назначения	105	1 800	225
Производственное-складское помещение	97	1 000	121
Торговое помещение	250	2 200	296

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

²⁹ https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1