

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в феврале 2024 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 2024 г. — 1 130,078 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 2023 г.- 518 348 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/folder/12781>

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

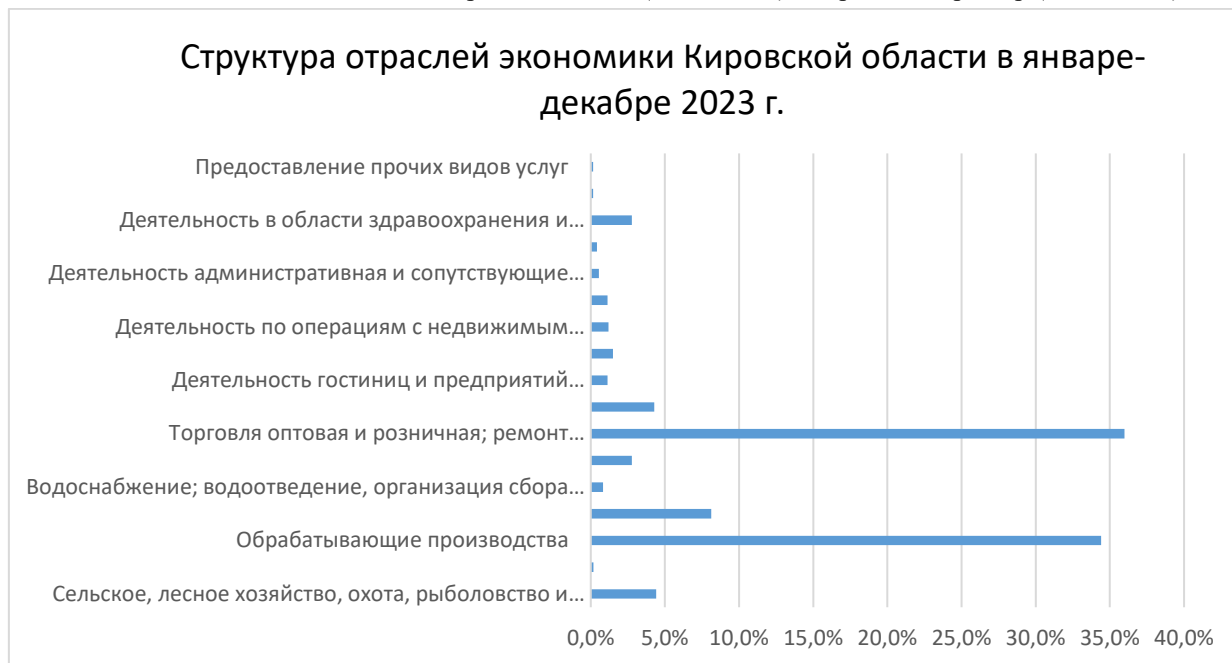
4 <https://bdex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/kirov/>

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец III квартала 2023 года составляет 586,3 тыс.человек. Уровень занятости составляет 59,1 %, уровень безработицы – 3,0%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 (34,4% ВРП) и торговый характер (36,0% 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»).

6 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_3kv23.htm

7 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_1223.htm

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

Таблица 3.1 – Основные индексы промышленного производства за январь-декабрь 2023 г. (Кировская область)⁹

Индексы производства по основным видам экономической деятельности по Кировской области
(процентов)

	Январь - декабрь 2023 к январю - декабрю 2022	Декабрь 2023 к	
		декабрю 2022	ноябрю 2023
Промышленное производство ¹⁾	108,4	115,6	105,4
Добыча полезных ископаемых	101,3	90,6	94,2
Обрабатывающие производства	109,2	117,1	103,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	102,6	106,4	121,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	97,2	101,2	106,9

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-декабре 2023 г.	В % к январю-декабрю 2022 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	1 499,8	96,9
Обрабатывающие производства, млн. руб.	404 411,3	108,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	44 543,4	105,8
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	9 117,1	110,3
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	281 194,6	103,5
Оборот общественного питания, млн. руб.	16 921,1	111,2
Объем платных услуг населению, млн. руб.	82 858,8	102,3
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	309 338,9	108,4
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	262,6	123,1
Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	7,7	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	125,1	107,1
Транспорт		
Пассажиروоборот, тыс.пасс.-км	597 807,1	109,4

9 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_1223.htm

10 <https://43.rosstat.gov.ru/folder/24265>

Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-сентябрь 2023 г.), млн.руб.	32 640,1	X
Кредиторская задолженность организаций (на конец сентября 2023 г.), млн.руб.	209 727,6	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец сентября 2023 г.), млн.руб.	137 440,4	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	54 571,3	128,2
Введено в эксплуатацию жилых домов (январь 2024 г.) ¹² кв. м, в т.ч.	55 017	111,9
индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, кв.м	54 732	130,3
Число построенных квартир	461	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-сентябрь 2023 г.), млн.руб.	68 892,1	117,3
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (за январь-ноябрь 2023 г.), тыс.чел.	346,7	99,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (за январь-ноябрь 2023 г.), руб.	46 735	116,7

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.

Активно развивается застройка микрорайона Европейские улочки, расположенного в западной части города. Строительство микрорайона началось в 2012 году.

¹¹ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_1223.htm

¹² https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str1_0124_1.htm

¹³ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_3кв23.htm

¹⁴ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_11.2023.htm

¹⁵ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_11_2023.htm

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

За январь 2024 г. выдано 2 разрешения на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2023 г. выдано 29 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За январь-декабрь 2023 г. администрацией города Кирова выдано 36 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 19 разрешений на ввод в эксплуатацию для общественных зданий. За январь 2024 г. разрешений на ввод в эксплуатацию не выдавалось.¹⁷

Финансовый сектор.

С 18 декабря 2023 г. действующая ключевая ставка ЦБ РФ установилась в размере 16,0%¹⁸

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 февраля 2024 г. средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке в Кировской области сложилась на уровне 15,79% (по данным 10 банков)¹⁹

С 23.12.2023 г. максимальная сумма кредита по льготной ипотеке составляет 6 млн. руб. для всех городов и регионов, при первоначальном взносе 30% и ставке 8%.

Объем выданных кредитов в Кировской области юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 01.01.2024 г. составил 16 505 млн. рублей.²⁰

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.01.2024 г. составил 15 096 млн. рублей.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в декабре 2023 года сложились на уровне – 13,87%, ставки по вкладам населению в декабре 2023 г. – 11,10%.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в декабре 2023 года сложились на уровне – 12,63%, ставки по депозитам нефинансовым организациям в декабре 2023 г. – 12,29%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 (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.

В 2022 г. уровень инвестиционной привлекательности Кировской области понизился до IC8 (умеренная инвестиционная привлекательность), при уровнях инвестиционной привлекательности IC1-IC9²³

Уровень жизни населения.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года составил 108,17%, в том числе на продовольственные товары – 109,55%, на непродовольственные товары – 107,26%, на услуги – 107,33%.

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

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

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>

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 100,76%.²⁴

Величина прожиточного минимума на душу населения на 2024 год составляет 13 753 рублей²⁵.

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 2018-2022 г.

Показатель	Ед.изм.	2018	2019	2020	2021	2022	Прирост/ Снижение (2022 к 2018), %
Общая площадь жилых помещений	тыс.кв.м	33991	34444	34835	35179	35505	4,5%
Общая площадь жилых помещений в среднем на 1 жителя	кв.м	26,5	27,1	27,9	28,5	31,2	17,7%
Ввод зданий жилого назначения	тыс.кв.м	552,6	503,8	460,4	552,4	737,0	33,4%
Ввод зданий нежилого назначения	тыс.кв.м	475,5	448,1	245,1	212,0	197,0	-58,6%
Число построенных квартир	шт.	8574	7221	6840	7589	6633	-22,6%
Средняя стоимость строительства 1 кв.м общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек, встроенных помещений (без индив.жилых домов)	руб.	31119	31159	32361	33965	нет данных	-

Источник информации: Кировстат

Таблица 3.5 – Индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья Кировской области на конец IV квартала 2023 года²⁶

24 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb\(16\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(16).htm)

25 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/prog_min_2024\(1\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/prog_min_2024(1).htm)

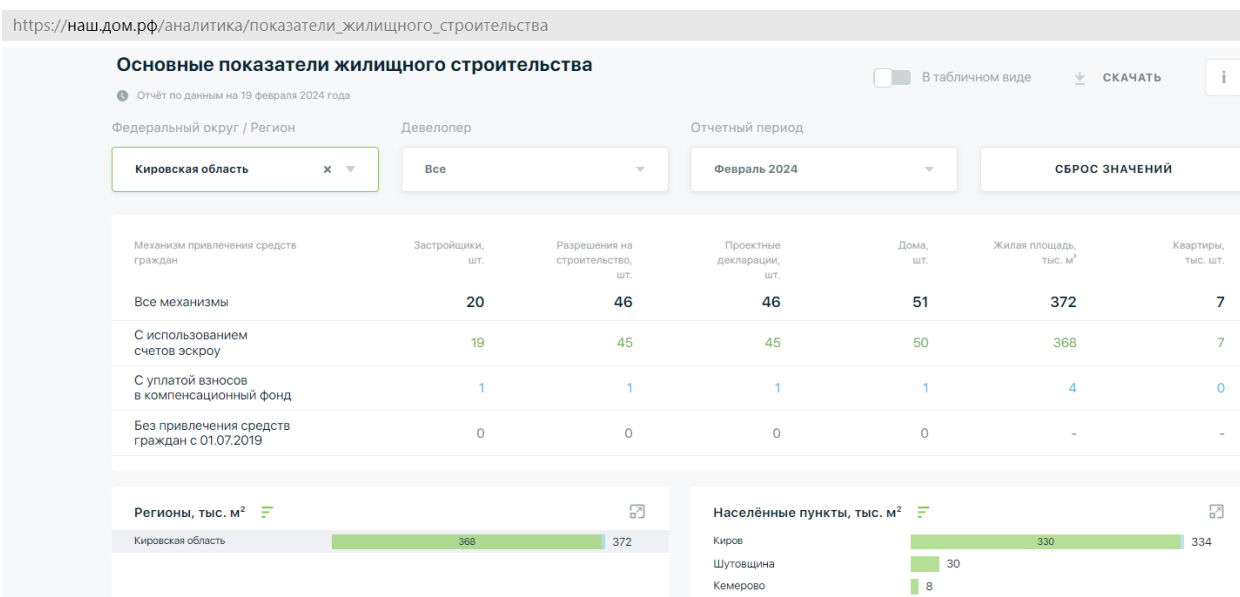
26 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/rg_4k2023.htm

**Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья
Кировской области на конец IV квартала 2023 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	103 450	73 857	109,3	103,6
Низкого качества	-	60 527	-	100,3
Квартиры среднего качества (типовые)	92 362	67 310	106,0	103,2
Улучшенного качества	107 360	83 252	111,0	104,4
Элитные квартиры	126 311	К	102,1	101,8
Город Киров				
Все типы квартир	103 450	77 091	... ¹⁾	... ¹⁾
Низкого качества	-	65 169	... ¹⁾	... ¹⁾
Квартиры среднего качества (типовые)	92 362	70 877	... ¹⁾	... ¹⁾
Улучшенного качества	107 360	85 255	... ¹⁾	... ¹⁾
Элитные квартиры	126 311	К	... ¹⁾	... ¹⁾

Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

Анализ рынка жилищного строительства в феврале 2024 г.



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

Квартирография жилищного строительства

Отчёт по данным на 19 февраля 2024 года



Федеральный округ / Регион

Девелопер

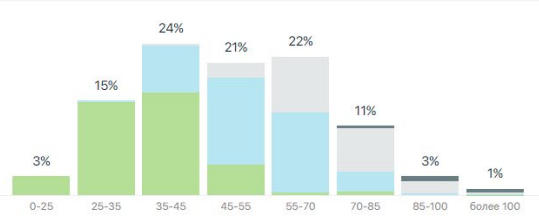
Кировская область

Все девелоперы

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м ²
Все квартиры	7 252	372
1 комнатные квартиры	2 883	106
2 комнатные квартиры	2 746	149
3 комнатные квартиры	1 500	104
4+ комнатные квартиры	123	12

Распределение квартир по площади, м²



Объём строительства по девелоперам

Девелопер	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м ²	Доля		
Кировспецмонтаж	2,2	106	38%	36%	25%
Железно	1,6	95	38%	40%	19%
Кировский сельский строител...	< 1	51	25%	53%	22%
ТРАНС-ХОЛДИНГ	< 1	30	51%	44%	
СтройСоюз	< 1	27	54%	31%	15%
Маяковская	< 1	16	52%	21%	27%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК АВИТЕК...	< 1	11	16%	47%	34%
СЗ СМУ-16	< 1	8		97%	
СМУ-5	< 1	5	47%	41%	11%
ПС Недвижимость	< 1	5	56%	33%	11%
СЗ СМТ	< 1	4		100%	
Кирово-Чепецкое управление ...	< 1	4	50%	33%	17%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ГРАНДКО...	< 1	4	16%	23%	20%

Объём строительства по регионам

Регион	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м ²	Доля		
Кировская область	7,3	372	38%	38%	21%
Город Москва	318,6	16 791	42%	36%	17%
Московская область	188,5	8 609	46%	38%	14%
Краснодарский край	179,0	8 186	64%	28%	8%
Город Санкт-Петербург	157,6	6 811	66%	23%	
Свердловская область	91,3	4 308	57%	31%	11%
Ленинградская область	95,5	3 817	71%	22%	
Новосибирская область	66,5	3 368	49%	33%	16%
Тюменская область	65,4	3 355	46%	38%	14%
Ростовская область	62,1	2 984	56%	30%	13%
Республика Татарстан	55,8	2 881	47%	37%	14%
Республика Башкортостан	54,6	2 592	49%	35%	14%
Приморский край	50,2	2 455	67%	24%	8%

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

Реализация квартир в строящихся домах

Отчёт по данным на 19 февраля 2024 года

СКАЧАТЬ



Федеральный округ / Регион

Девелопер

Привлечение средств граждан

Отчетный период

Кировская область

Все

Все

Февраль 2024

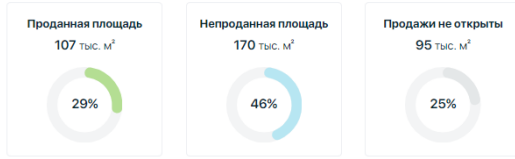
СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

372 тыс. м²
Всего жилой площади

277 тыс. м²
Продажи открыты

Проданная площадь | Непроданная площадь | Продажи не открыты

Объём строительства



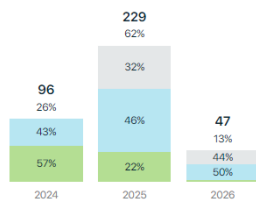
Стоимость 1 квадратного метра
99 748 руб.

Объём привлеченных средств
10 681 млн руб.

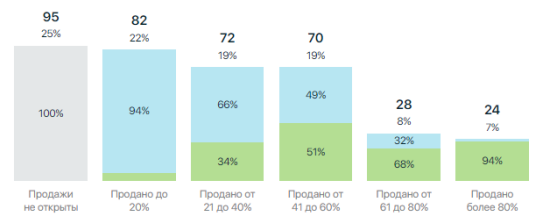
По регионам | По девелоперам

Регион	Объём строительства, тыс. м ²	Соотношение проданного и непроданного жилья, %
Кировская область	372	29% 46% 25%

Уровень реализации строящегося жилья в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию, тыс. м²



Объём строящегося жилья в зависимости от уровня реализации площадей в доме, тыс. м²



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

Динамика изменения стоимости 1 кв.м жилья на вторичном рынке в г.Киров за период февраль 2023 – февраль 2024 г. ²⁷



Цены на квартиры на вторичном рынке жилья в г.Киров за анализируемый период повысились на 26,9%.

Динамика изменения стоимости 1 кв.м жилья на первичном рынке в г.Киров за период февраль 2023 – февраль 2024 г.



Цены на квартиры на первичном рынке жилья в г.Киров за анализируемый период повысились на 15,0%.

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.

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

Таблица 3.6 – Статистика цен на «хрущевки» в Кирове по районам за январь 2024 г.

Микрорайон	1-к декабрь	1-к январь	% цена	2-к декабрь	2-к январь	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	2471	2442	98,83%	3206	3167	98,78%
Радужный	2600	2400	92,31%	3422	3433	100,32%
Дружба	2892	2928	101,24%	3583	3639	101,56%
ЮЗР	2560	2693	105,20%	3544	3700	104,40%
Лепсе	2744	2700	98,40%	3361	3347	99,58%
Коминтерн, Заречная часть	2400	2286	95,25%	2733	2733	100,00%
Зональный	2790	2706	96,99%	3524	3408	96,71%
Центр	3299	3151	95,51%	4046	4062	100,40%
Среднерыночная цена	2719,50	2663,25	97,93%	3427,38	3436,13	100,26%

Микрорайон	3-к декабрь	3-к январь	% цена	Средняя цена за кв.м декабрь	Средняя цена за кв.м январь
Филейка, ОЦМ, Ганино	4050	3717	91,78%	75466,00	73252
Радужный		4780		73179,00	74187,333
Дружба	4206	4099	97,46%	82732,33	82441
ЮЗР	4408	4233	96,03%	81441,00	83062,667
Лепсе	3804	4085	107,39%	77237,00	78336,667
Коминтерн, Заречная часть	2950	2950	100,00%	62831,33	58899,333
Зональный	4193	4115	98,14%	81313,67	78477,333
Центр	4855	4996	102,90%	92010,33	92182
Среднерыночная цена	4066,57	4121,88	101,36%	78276,33	77604,79

Таблица 3.7 – Статистика цен на вторичную жилую недвижимость новой планировки в Кирове по районам за январь 2024 г.

Микрорайон	1-к декабрь	1-к январь	% цена	2-к декабрь	2-к январь	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	3214	3057	95,12%	4010	3963	98,83%
Радужный	2575	2990	116,12%	4114	4229	102,80%
Дружба	3678	3537	96,17%	5002	4436	88,68%
Чистые пруды	4406	4141	93,99%	6333	6129	96,78%
ЮЗР	3347	3487	104,18%	4671	4727	101,20%
Лепсе	3113	3250	104,40%	4293	4597	107,08%
Коминтерн, Озерки	3252	3349	102,98%	4837	4833	99,92%
Коминтерн, Заречная часть	2450	2450	100,00%	3278	3258	99,39%
Зональный	3526	3555	100,82%	4523	4736	104,71%
Центр	3556	3534	99,38%	4678	4518	96,58%
Среднерыночная цена	3311,70	3335,00	100,70%	4573,90	4542,60	99,32%

Микрорайон	3-к декабрь	3-к январь	% цена	Средняя цена за кв.м декабрь	Средняя цена за кв.м январь
Филейка, ОЦМ, Ганино	4877	4966	101,82%	82372,00	81482,33
Радужный	5615	5470	97,42%	82652,33	85842,00
Дружба	5512	5713	103,65%	96272,00	94518,00
Чистые пруды	8211	8040	97,92%	113700,00	111116,33
ЮЗР	5203	5228	100,48%	90320,67	92013,33
Лепсе	5389	5192	96,34%	88002,67	88265,00
Коминтерн, Озерки	6500	6540	100,62%	91242,67	91006,33
Коминтерн, Заречная часть	4088	4020	98,34%	67930,00	66288,67
Зональный	5908	5839	98,83%	91984,33	94826,33
Центр	5487	5569	101,49%	95154,67	94058,67
Среднерыночная цена	5679,00	5657,70	99,62%	89963,13	89941,70

Таблица 3.8 – Статистика цен на вторичную жилую недвижимость индивидуальной планировки в Кирове по районам за январь 2024 г.

Микрорайон	1-к декабрь	1-к январь	% цена	2-к декабрь	2-к январь	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	3954	4186	105,87%	5641	5301	93,97%
Радужный	3770	3870	102,65%	5513	5900	107,02%
Дружба	5647	5720	101,29%	6931	7841	113,13%
ЮЗР	4238	4219	99,55%	5854	6753	115,36%
Лепсе	4411	4176	94,67%	6351	5996	94,41%
Зональный	4265	4354	102,09%	7798	6773	86,86%
Центр	6429	5763	89,64%	9003	8997	99,93%
Среднерыночная цена	4673,43	4612,57	98,70%	6727,29	6794,43	101,00%

Микрорайон	3-к декабрь	3-к январь	% цена	Средняя цена за кв.м декабрь	Средняя цена за кв.м январь
Филейка, ОЦМ, Ганино	7120	6896	96,85%	99914,33	98328
Радужный	8600	6790	78,95%	97153,33	91076,333
Дружба				121275,50	125294
ЮЗР	7913	7841	99,09%	98655,33	102304,67
Лепсе	7135	7200	100,91%	102536,67	101000,33
Зональный	9178	8970	97,73%	114132,33	109740,33
Центр	11298	11745	103,96%	141183,00	140735
Среднерыночная цена	8540,67	8240,33	96,48%	110692,93	109782,67

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 ноябрь 2023 – февраль 2024 г.

Продажа | **Аренда**

Регион: Кировская область | Тип недвижимости: Дома | Период: Квартал | Зависимость: Нет

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
08 февраля 2024	4248247.4	-3.76%
25 января 2024	4407846.3	+10.88%
11 января 2024	3928301.8	+3.07%
28 декабря 2023	3807744.3	+12.32%
14 декабря 2023	3338813.4	+2.95%
30 ноября 2023	3240436.9	-1.7%
16 ноября 2023	3295456.3	+1.63%
02 ноября 2023	3241794.5	

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 ноябрь 2023 – февраль 2024г.

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
08 февраля 2024	48307	+7.91%
25 января 2024	44487.9	+18.9%
11 января 2024	36077.5	-6.03%
28 декабря 2023	38254	+3.17%
14 декабря 2023	37043.2	+6.17%
30 ноября 2023	34757.7	+10.23%
16 ноября 2023	31203.2	-11.87%
02 ноября 2023	34905.5	

Цены на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство за анализируемый период имеют тенденцию к росту.

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

Анализ рынка земельных участков в Кировской области

Таблица 3.9 – Мониторинг стоимости земельных участков под коммерческую застройку по районам Кировской области в феврале 2024 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	24	31000	19	5964	1,000
Кирово-Чепецкий район	24	2098	2	1061	0,178
Слободской район	30	4771	11	1356	0,227
Юрьянский район	570	570	1	570	0,096
Мурашинский район	568	568	1	568	0,095
Малмыжский район	229	1000	2	615	0,103
Лебяжский район	19	19	1	19	0,003
Котельничский район	100	786	2	443	0,074
Вятскополянский район	290	290	1	290	0,049
Афанасьевский район	294	294	1	294	0,049
Оричевский район	100	667	3	311	0,052
Омутнинский район	1222	1222	1	1222	0,205

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

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
- 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 3.10 - Диапазон значений стоимости предложения объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в феврале 2024 года²⁹

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	14 280	162 500	129
Гостиницы	31 250	78 378	4
Помещение общественного питания	37 213	65 427	5
Помещение свободного назначения	12 150	180 180	161
Производственно-складское помещение	933	100 000	70
Торговое помещение	18 284	212 121	139

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 3.11 - Диапазон значений стоимости аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в феврале 2024 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	200	1 938	229
Гостиница	411	411	1
Помещение общественного питания	833	1 170	2
Помещение свободного назначения	165	2 000	188
Производственное-складское помещение	84	850	96
Торговое помещение	250	2 808	220

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