

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в апреле 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 2024 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>

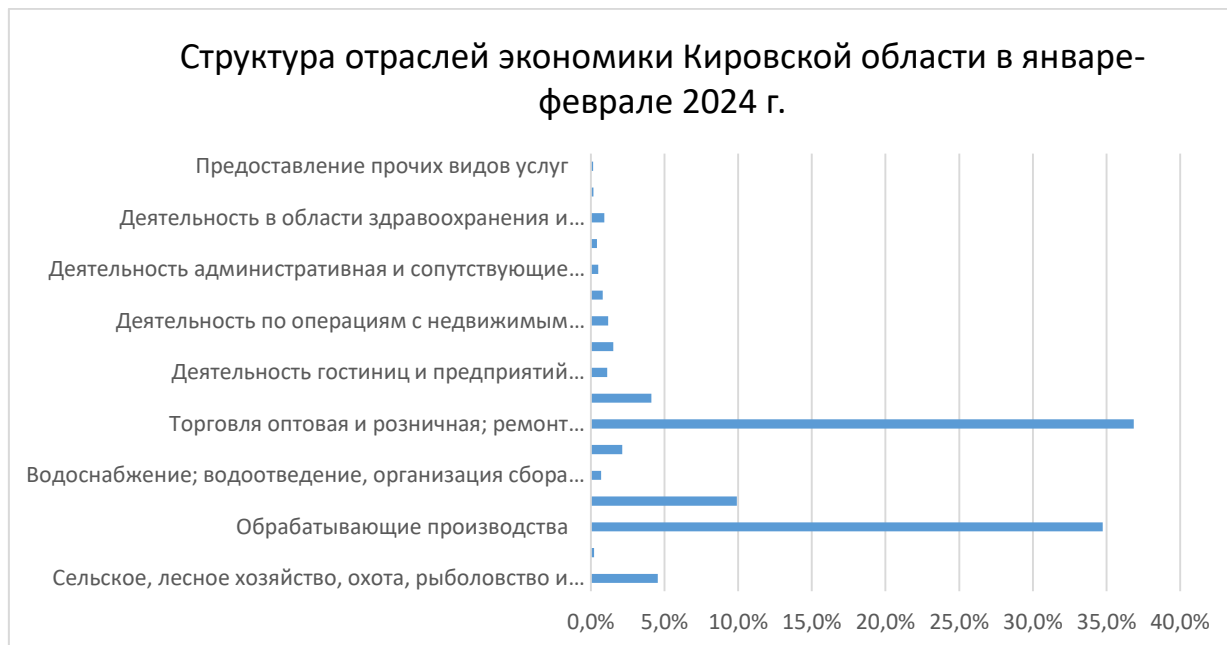
4 <https://bdex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/kirov/>

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец IV квартала 2023 года составляет 591,6 тыс. человек. Уровень занятости составляет 60,0 %, уровень безработицы – 2,5%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 (34,7% ВРП) и торговый характер (36,8% 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_4kv23.htm

7 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0224.htm

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

Таблица 3.1 – Основные индексы промышленного производства за январь-февраль 2024 г. (Кировская область)⁹

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

	Январь - февраль 2024 к январю - февралю 2023	Февраль 2024 к	
		февралю 2023	январю 2024
Промышленное производство ¹⁾	129,1	128,9	102,8
Добыча полезных ископаемых	106,7	97,4	123,2
Обрабатывающие производства	133,0	132,0	104,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	107,5	110,4	91,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	108,7	109,0	101,6

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-февраль 2024 г.	В % к январю-февралю 2023 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	257,8	122,6
Обрабатывающие производства, млн. руб.	75 970,8	144,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	10 932,9	106,5
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	1 683,8	115,9
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	46 845,6	105,4
Оборот общественного питания, млн. руб.	2 779,4	104,8
Объем платных услуг населению, млн. руб.	15 965,6	105,3
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	50 358,5	115,9
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	37,939	131,1
Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	2,246	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	20,142	107,1
Транспорт		
Грузооборот, тыс.т-км	137 032,9	103,2
Пассажирооборот, тыс.пасс.-км	91 037,5	107,1
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь 2024 г.), млн.руб.	2 712,7	X
Кредиторская задолженность организаций (на конец января 2024 г.), млн.руб.	212 790,3	X

⁹ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0224.htm

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

Дебиторская задолженность организаций (на конец января 2024 г.), млн.руб.	134 954,1	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	3 579,1	67,5
Введено в эксплуатацию жилых домов ¹² кв. м, в т.ч.	82 350	89,8
индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, кв.м	81 853	97,3
Число построенных квартир	695	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-декабрь 2023 г.), млн.руб.	106 235,8	106,5
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (за январь 2024 г.), тыс.чел.	348,4	99,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (за январь 2024 г.), руб.	50 289	116,0

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.

За январь-март 2024 г. выдано 3 разрешения на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2023 г. выдано 29 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-март 2024 г. выдано 2 разрешения на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 2 разрешения на ввод в эксплуатацию для общественных зданий. 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.¹⁷

11 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0224.htm

12 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str1_0224.htm

13 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_4кв23.htm

14 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_01.2024.htm

15 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_01_2024\(1\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_01_2024(1).htm)

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

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

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 15,87% (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 01.02.2024 г. составил 10 170 млн. рублей.²⁰

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.02.2024 г. составил 10 665 млн. рублей.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в феврале 2024 года сложились на уровне – 18,65%, ставки по вкладам населению в феврале 2024 г. – 10,98%.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в январе 2024 года сложились на уровне – 13,09%, ставки по депозитам нефинансовым организациям в феврале 2024 г. – 14,47%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 февраль 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года составил 108,40%, в том числе на продовольственные товары – 109,40%, на непродовольственные товары – 107,57%, на услуги – 107,95%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в феврале 2024 года по сравнению с январем 2024 года составил 100,60%.²⁴

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

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>

24 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb\(17\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(17).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)

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

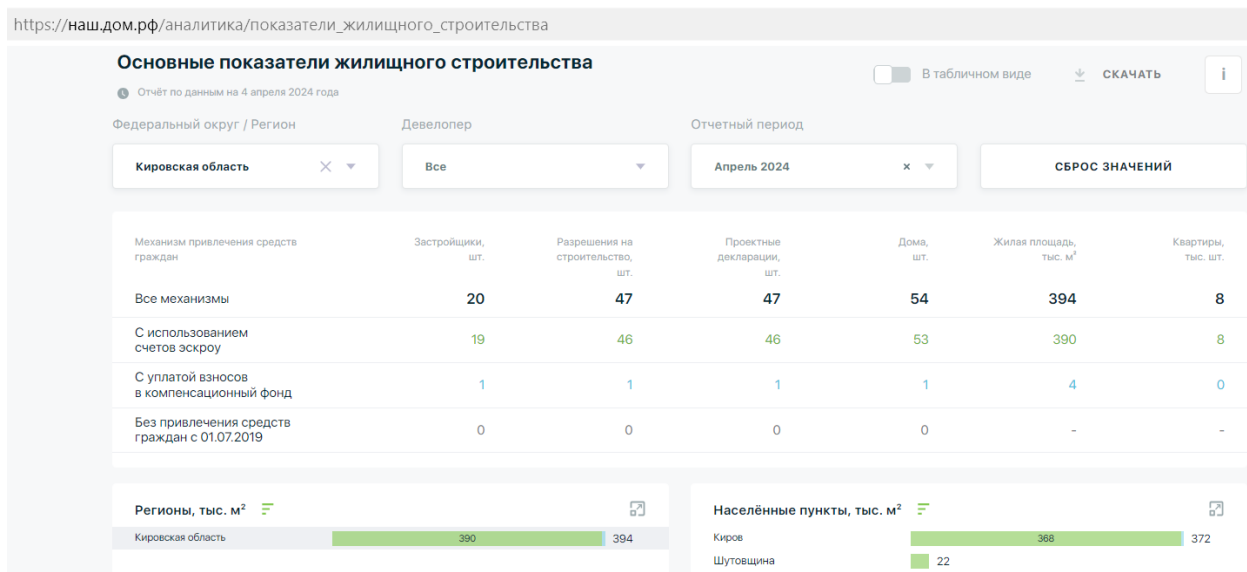
Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья Кировской области на конец IV квартала 2023 года

	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⁾

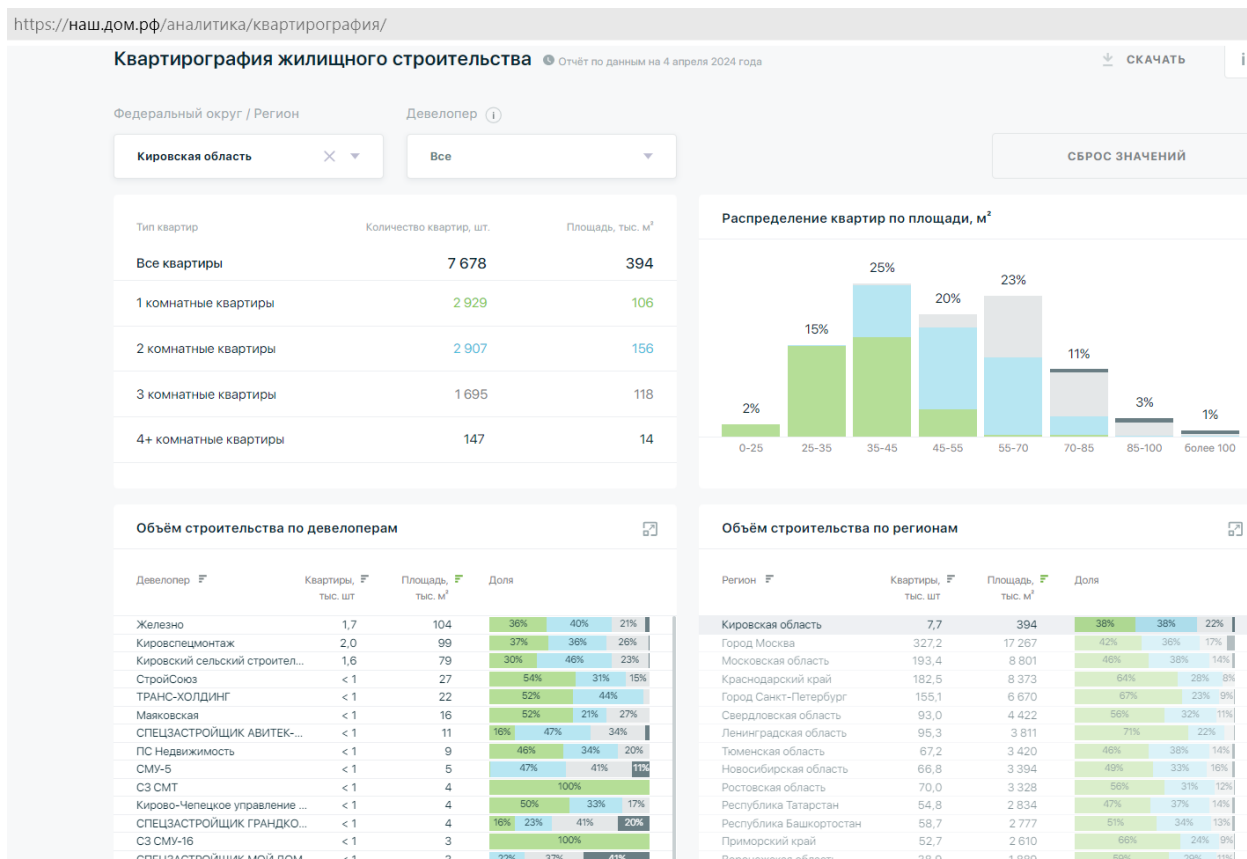
²⁶ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/rg_4k2023.htm

Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

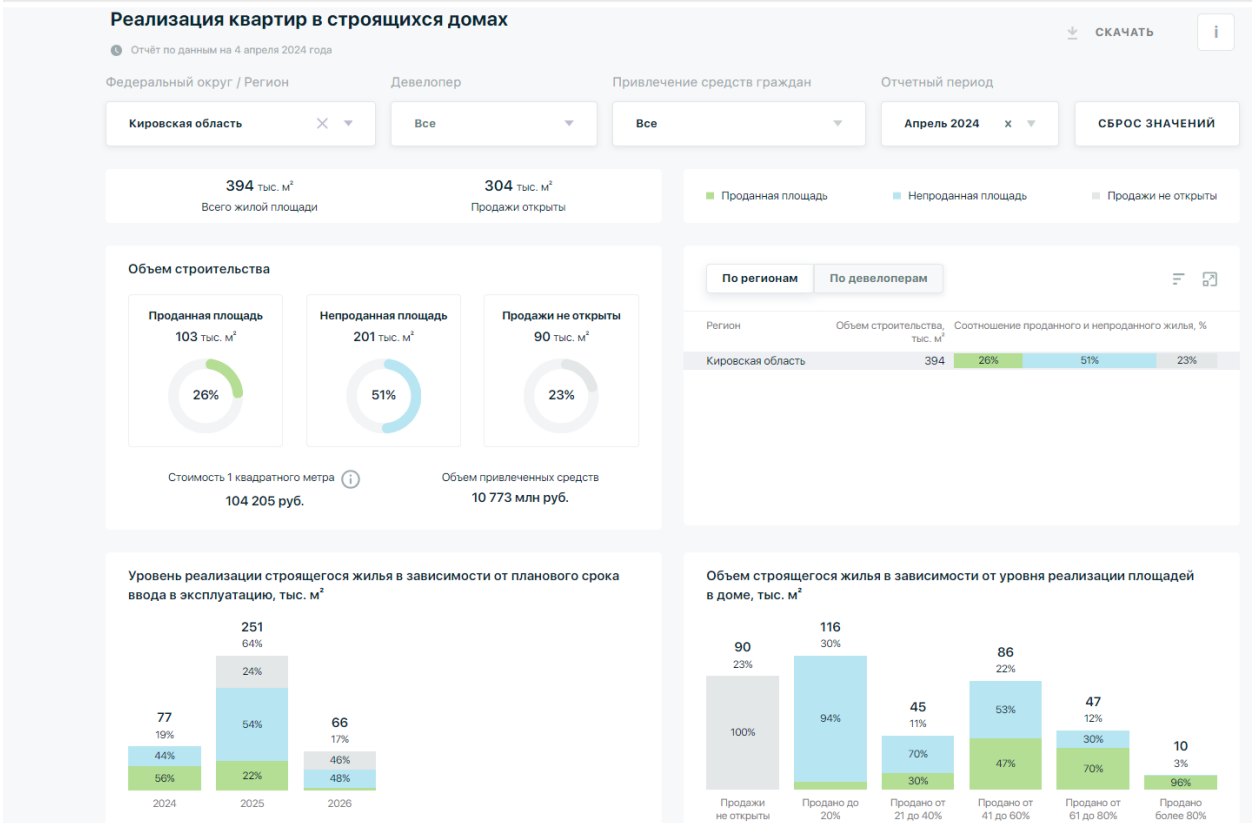
Анализ рынка жилищного строительства в апреле 2024 г.



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

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.

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

Микрорайон	1-к февраль	1-к март	% цена	2-к февраль	2-к март	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	2477	2430	98,10%	3141	3263	103,88%
Радужный	2775	2698	97,23%	3468	3530	101,79%
Дружба	2868	2898	101,05%	3684	3509	95,25%
ЮЗР	2892	2820	97,51%	3717	3570	96,05%
Лепсе	2791	2719	97,42%	3395	3349	98,65%
Коминтерн, Заречная часть	2145	2245	104,66%	2729	2674	97,98%
Зональный	2660	2625	98,68%	3560	3494	98,15%
Центр	3147	3069	97,52%	4017	4088	101,77%
Среднерыночная цена	2719,38	2688,00	98,85%	3463,88	3434,63	99,16%

Микрорайон	3-к февраль	3-к март	% цена	Средняя цена за кв.м февраль	Средняя цена за кв.м март
Филейка, ОЦМ, Ганино	3688	3793	102,85%	73686,67	73662,667
Радужный	4408	4943	112,14%	73842,33	76436,333
Дружба	4623	4177	90,35%	85518,33	81825
ЮЗР	3797	3985	104,95%	82615,00	81645,333
Лепсе	4044	3962	97,97%	79249,00	77335,333
Коминтерн, Заречная часть	2950	3000	101,69%	59986,00	60396,667
Зональный	4094	4072	99,46%	79925,67	78950
Центр	5200	5065	97,40%	92986,67	92519,333
Среднерыночная цена	4100,50	4124,63	100,59%	78476,21	77846,33

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

Микрорайон	1-к февраль	1-к март	% цена	2-к февраль	2-к март
Филейка, ОЦМ, Ганино	3124	2921	93,50%	3974	4045
Радужный	3270	2882	88,13%	4226	4233
Дружба	3558	3378	94,94%	4871	4821
Чистые пруды	4824	4312	89,39%	6300	6382
ЮЗР	3507	3565	101,65%	4627	4675
Лепсе	3190	3226	101,13%	4440	4045
Коминтерн, Озерки	3335	3334	99,97%	5118	4804
Коминтерн, Заречная часть	2499	2415	96,64%	3484	3462
Зональный	3467	3508	101,18%	4970	4936
Центр	3609	3526	97,70%	4719	4975
Среднерыночная цена	3438,30	3306,70	96,17%	4672,90	4637,80

Микрорайон	3-к февраль	3-к март	% цена	Средняя цена за кв.м февраль	Средняя цена за кв.м март
Филейка, ОЦМ, Ганино	5024	5469	108,86%	84058,67	81553,00
Радужный	5807	5582	96,13%	87699,33	85743,00
Дружба	5265	5688	108,03%	93113,67	94326,00
Чистые пруды	8375	8640	103,16%	118212,67	119962,67
ЮЗР	5234	5210	99,54%	91293,00	91927,33
Лепсе	5102	5720	112,11%	87285,67	88894,67
Коминтерн, Озерки	6500	6580	101,23%	89891,67	87785,67
Коминтерн, Заречная часть	3936	3533	89,76%	68967,33	65600,67
Зональный	5987	5822	97,24%	95717,00	96838,67
Центр	6100	6499	106,54%	99002,67	101105,67
Среднерыночная цена	5733,00	5874,30	102,46%	91524,17	91373,73

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

Микрорайон	1-к февраль	1-к март	% цена	2-к февраль	2-к март	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	3954	3558	89,98%	5339	5429	101,69%
Радужный	3918	3608	92,09%	6025	6050	100,41%
Дружба	4633	4842	104,51%	7685	7905	102,86%
ЮЗР	4320	4637	107,34%	6825	6677	97,83%
Лепсе	4030	3849	95,51%	6212	6302	101,45%
Зональный	4033	4726	117,18%	6498	7845	120,73%
Центр	6135	6109	99,58%	8484	8156	96,13%
Среднерыночная цена	4431,86	4475,57	100,99%	6724,00	6909,14	102,75%

Микрорайон	3-к февраль	3-к март	% цена	Средняя цена за кв.м февраль	Средняя цена за кв.м март
Филейка, ОЦМ, Ганино	7430	6785	91,32%	104454,33	99218
Радужный	6697	6668	99,57%	95258,33	101168
Дружба	10103	11036	109,23%	118828,67	125007,67
ЮЗР	8424	8828	104,80%	105365,67	107364,67
Лепсе	7557	7200	95,28%	103750,00	101648,33
Зональный	7674	8874	115,64%	107971,00	118034
Центр	11719	12022	102,59%	138153,00	139162,67
Среднерыночная цена	8514,86	8773,29	103,04%	110540,14	113086,19

Источник информации: <https://regburokirov.ru/prices-kvartira-kirov/>

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 декабрь 2023 – апрель 2024 г.

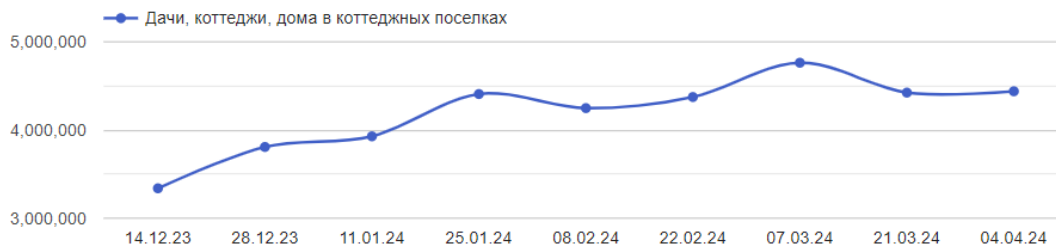
Продажа
Аренда

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
04 апреля 2024	4439024.4	+0.34%
21 марта 2024	4424019.2	-7.66%
07 марта 2024	4762737.2	+8.16%
22 февраля 2024	4373873.9	+2.87%
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	-

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 декабрь 2023 – апрель 2024г.

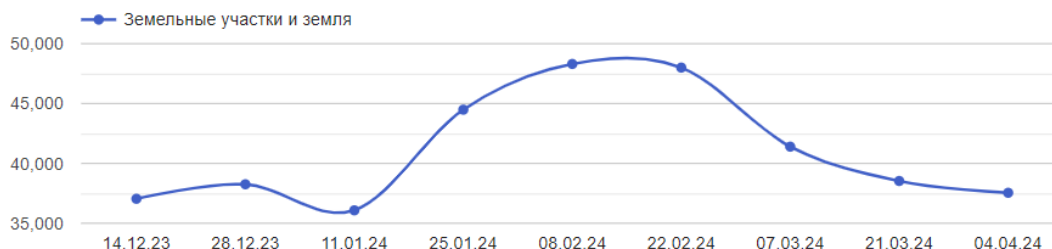
Продажа Аренда

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
04 апреля 2024	37543.8	-2.63%
21 марта 2024	38530.8	-7.44%
07 марта 2024	41396.7	-15.96%
22 февраля 2024	48002.8	-0.63%
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	

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

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 и индустриальную застройку по районам Кировской области в марте 2024 г.²⁷

²⁷ https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov

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	496	38272	22	6863	1,000
Кирово-Чепецкий район	24	6129	2	3077	0,448
Слободской район	30	1500	7	651	0,095
Юрьянский район	138	570	2	354	0,052
Арбажский район	111	111	1	111	0,016
Малмыжский район	1000	1000	1	1000	0,146
Лебяжский район	19	19	1	19	0,003
Котельничский район	41	786	4	374	0,054
Вятскополянский район	290	290	1	290	0,042
Оричевский район	667	1913	2	1290	0,188

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 апреле 2024 года²⁸

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	14 610	162 500	136
Гостиницы	19 026	100 000	3
Помещение общественного питания	36 279	64 050	5
Помещение свободного назначения	5 793	196 429	174
Производственно-складское помещение	9 564	76 976	85
Торговое помещение	9 375	194 805	145

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 апреле 2024 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	206	3 198	289
Гостиница	-	-	-
Помещение общественного питания	650	1 364	3
Помещение свободного назначения	147	1 700	217
Производственное-складское помещение	138	800	121
Торговое помещение	256	2 808	272

²⁸ https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1

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