

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в июне 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 ополей.

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>

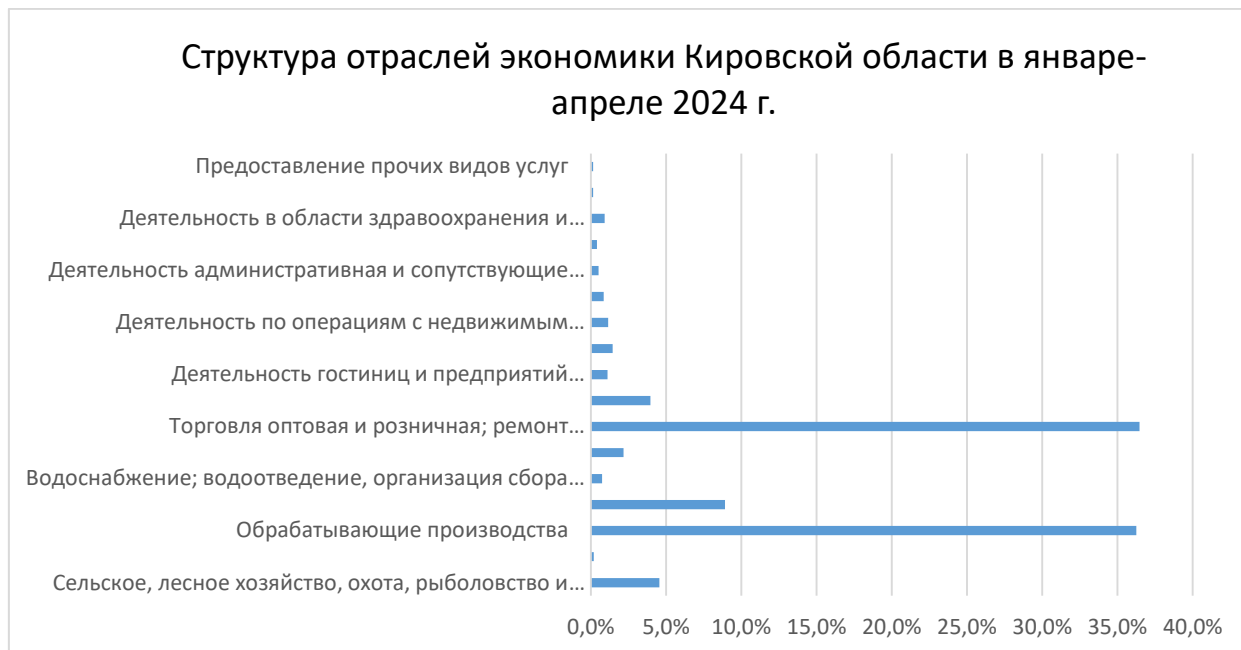
4 <https://bdex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/kirov/>

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец I квартала 2024 года составляет 581,3 тыс. человек. Уровень занятости составляет 59,5 %, уровень безработицы – 2,2%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 (36,3% ВРП) и торговый характер (36,5% 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_1kv24.htm

7 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0424.htm

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

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

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

	Январь - апрель 2024 к январю - апрелю 2023	Апрель 2024 к	
		апрелю 2023	марту 2024
Промышленное производство ¹⁾	117,5	109,8	92,9
Добыча полезных ископаемых	113,6	113,5	101,0
Обрабатывающие производства	118,8	109,7	94,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	107,7	109,5	77,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	113,4	115,4	100,9

Источник информации: Кировстат

Основные экономические показатели Кировской области

Таблица 3.2 – Социально-экономическое положение Кировской области

Показатель	Январь-апрель 2024 г.	В % к январю-апрелю 2023 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	521,0	117,0
Обрабатывающие производства, млн. руб.	162 035,0	138,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	19 481,2	106,3
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	3 702,5	123,1
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	97 953,4	103,9
Оборот общественного питания, млн. руб.	5 977,6	104,4
Объем платных услуг населению, млн. руб.	32 156,4	103,8
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	111 025,7	110,9
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	89,937	140,1
Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	3,319	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	42,627	106,9
Транспорт		
Грузооборот, тыс.т-км	284 462,7	98,1
Пассажиروоборот, тыс.пасс.-км	195 258,9	105,4
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-март 2024 г.), млн.руб.	7 505,1	X

⁹ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0424.htm

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

Кредиторская задолженность организаций (на конец марта 2024 г.), млн.руб.	230 798,2	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец марта 2024 г.), млн.руб.	134 932,7	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	8 401,7	88,3
Введено в эксплуатацию жилых домов ¹² кв. м, в т.ч.	174 039	103,9
индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, кв.м	146 143	105,6
Число построенных квартир	1827	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-март 2024 г.), млн.руб.	22 374,2	131,2
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (за январь-март 2024 г.), тыс.чел.	348,7	99,6
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (за январь-март 2024 г.), руб.	51 723	117,2

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-май 2024 г. выдано 4 разрешения на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2023 г. выдано 29 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-май 2024 г. выдано 6 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 7 разрешения на ввод в эксплуатацию для общественных зданий. За январь-декабрь 2023 г. администрацией

11 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0424.htm

12 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str1_0424.htm

13 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_1kb24.htm

14 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_03.2024.htm

15 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_03_2024.htm

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

города Кирова выдано 36 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 19 разрешений на ввод в эксплуатацию для общественных зданий.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 июня 2024 г. средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке в Кировской области сложилась на уровне 16,27% (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 01.04.2024 г. составил 9 799 млн. рублей.

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.05.2024 г. составил 17 754 млн. рублей.²⁰

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в марте 2024 года сложились на уровне – 17,49%, ставки по вкладам населению в марте 2024 г. – 11,17%.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в марте 2024 года сложились на уровне – 14,40%, ставки по депозитам нефинансовым организациям в марте 2024 г. – 11,37%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-IC9

В 2023 г. Кировская область заняла 66 место в рейтинге регионов, с рейтинговым баллом 45,724 (снизившись по сравнению с 2022 г. – 63 место)²³

Уровень жизни населения.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за апрель 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года составил 108,84%, в том числе на продовольственные товары – 110,28%, на непродовольственные товары – 107,93%, на услуги – 107,85%.

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://riarating.ru/infografika/20240212/630257500.html>

Индекс потребительских цен на товары и услуги в апреле 2024 года по сравнению с мартом 2024 года составил 100,60%.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 2019-2023 г.

Показатель	Ед.изм.	2019	2020	2021	2022	2023	Прирост/ Снижение (2023 к 2019), %
Общая площадь жилых помещений	тыс.кв.м	34444	34835	35179	35505	35 924	4,3%
Общая площадь жилых помещений в среднем на 1 жителя	кв.м	27,1	27,9	28,5	31,2	31,8	17,3%
Ввод зданий жилого назначения	тыс.кв.м	503,8	460,4	552,4	737,0	725,2	43,9%
Ввод зданий нежилого назначения	тыс.кв.м	448,1	245,1	212,0	197,0	165,2	-63,1%
Число построенных квартир	шт.	7221	6840	7589	6633	7751	7,3%
Общая площадь приватизированных жилых помещений	тыс.кв.м	54,6	42,8	54,6	60,2	67,8	24,2%

Источник информации: Кировстат

Таблица 3.5 – Индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья Кировской области на конец I квартала 2024 года²⁶

Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья Кировской области на конец I квартала 2024 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	108 047	79 018	101,5	101,2
Низкого качества	-	57 183	-	101,6
Квартиры среднего качества (типовые)	100 123	65 650	102,5	101,7
Улучшенного качества	111 530	88 350	100,9	101,0
Элитные квартиры	139 363	К	101,6	100,0
Город Киров				
Все типы квартир	108 575	82 738	... 1)	... 1)
Низкого качества	-	63 904	... 1)	... 1)
Квартиры среднего качества (типовые)	100 986	72 727	... 1)	... 1)
Улучшенного качества	111 530	88 350	... 1)	... 1)
Элитные квартиры	139 363	К	... 1)	... 1)

Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

24 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb\(20\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(20).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_1k2024.htm

Обзор рынка жилой недвижимости в 1 квартале 2024 г.²⁷

Объем предложений (квартир, город Киров) в течение 1 квартала 2024 года вырос. На начало апреля (3 199 квартир) по сравнению с началом января (2 369 квартир) прирост базы составил порядка 35% (для анализа взято количество квартир на самом активном портале Кировской области - avito.ru) на вторичном рынке (разовые замеры, ежемесячно).

Если в 4 квартале 2023 объем ипотечных сделок составил 55% из общего объема сделок (что уже было снижением уровня ипотеки в связи с ростом ставки), в 1 квартале 2024 объем ипотеки в сделках снизился до 33% (взяты показатели продаж агентства «Регистрационное бюро»).

Большинство ипотечных сделок в этом периоде - это обменные сделки, то есть покупки встречных объектов после продажи своих с небольшой ипотечной доплатой. Проходят сделки с привлечением субсидий (жилищные сертификаты, сертификатов МСК).

Также Сбер отмечает объем ипотеки, где покупается «ипотечная» квартира с сохранением ипотечной ставки продавца и остатка ипотечного долга. За 1 квартал 2024 в Кировской области объем таких сделок составил 37% от всех выданных ипотеки банка, несмотря на ограниченный выбор объектов. Но это не спасение для рынка, объем сделок на вторичном рынке снижен значительно.

Спрос на рынке аренды, как и в других регионах, вырос, наблюдается дефицит предложений (переориентация с рынка ипотеки из-за высокой ставки). Рост стоимости арендной платы с 4 квартала 2023 г. по 1 квартал 2024 г. составляет до 25%.

Специалисты отмечают активный спрос на рынке загородных объектов.

Также наблюдается тенденция резкого роста цены комнат. Когда-то утратившие ликвидность и потерявшие в своей цене до половины стоимости из-за прихода главного конкурента - студий, комнаты снова стали востребованы, период экспозиции сократился, наблюдается дефицит. Активный рост цен в этом сегменте начался с осени 2023 года, за этот период рост цена комнат поднялась до 100%.

Резюмируя, можно сказать, что активность в классически востребованных сегментах слабая. Граждане откладывают вопрос не только с покупкой первой недвижимости в связи с высокой ставкой, но и продажу своей недвижимости, в случаях, где требуется большая доплата опять же с неподъемным ежемесячным платежом.

В период высоких ипотечных ставок копится отложенный спрос, базовый, а не спекулятивный спрос, граждане находятся в ожидании снижения ставок для возможной реализации своих жилищных задач.

По рынку новостроек можем отметить только, что с февраля начали встречаться отдельные акционные предложения по цене (до 5% от стоимости), а также на стоимость чистовой отделки (до 50%). К концу квартала количество застройщиков, участвующих в акциях, выросло.

Рынок вторички: средняя цена на начало января 2024 — 93 099 тыс. руб за 1 кв.м, на конец марта 2024 — 94 102 тыс. руб. за 1 кв.м.

Наблюдается прирост цены на 1 %, несмотря на снижение цен по отдельным локациям и сегментам. Но на лицо картина замедления роста цены по сравнению с 5% квартальным ростом в прошлых периодах.

Второй квартал может показать снижение цен экспозиции и увеличения объема торга.

Анализ рынка жилищного строительства в июне 2024 г.

27 <https://regburokirov.ru/news/978/>

Основные показатели жилищного строительства

Отчёт по данным на 4 июня 2024 года

В табличном виде

СКАЧАТЬ

Федеральный округ / Регион

Девелопер

Отчетный период

Кировская область

Все

Июнь 2024

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

Механизм привлечения средств граждан	Застройщики, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Проектные декларации, шт.	Дома, шт.	Жилая площадь, тыс. м²	Квартиры, тыс. шт.
Все механизмы	20	48	48	56	407	8
С использованием счетов эскроу	20	48	48	56	407	8
С уплатой взносов в компенсационный фонд	0	0	0	0	-	-
Без привлечения средств граждан с 01.07.2019	0	0	0	0	-	-

Регионы, тыс. м²

Кировская область 407

Населённые пункты, тыс. м²

Киров 385

Шутовщина 22

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

Квартирография жилищного строительства

Отчёт по данным на 4 июня 2024 года

СКАЧАТЬ

Федеральный округ / Регион

Девелопер

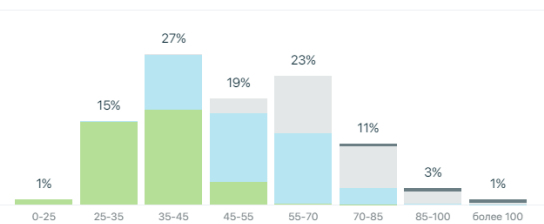
Кировская область

Все

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м²
Все квартиры	7 906	407
1 комнатные квартиры	2 962	108
2 комнатные квартиры	2 985	160
3 комнатные квартиры	1 826	126
4+ комнатные квартиры	133	13

Распределение квартир по площади, м²



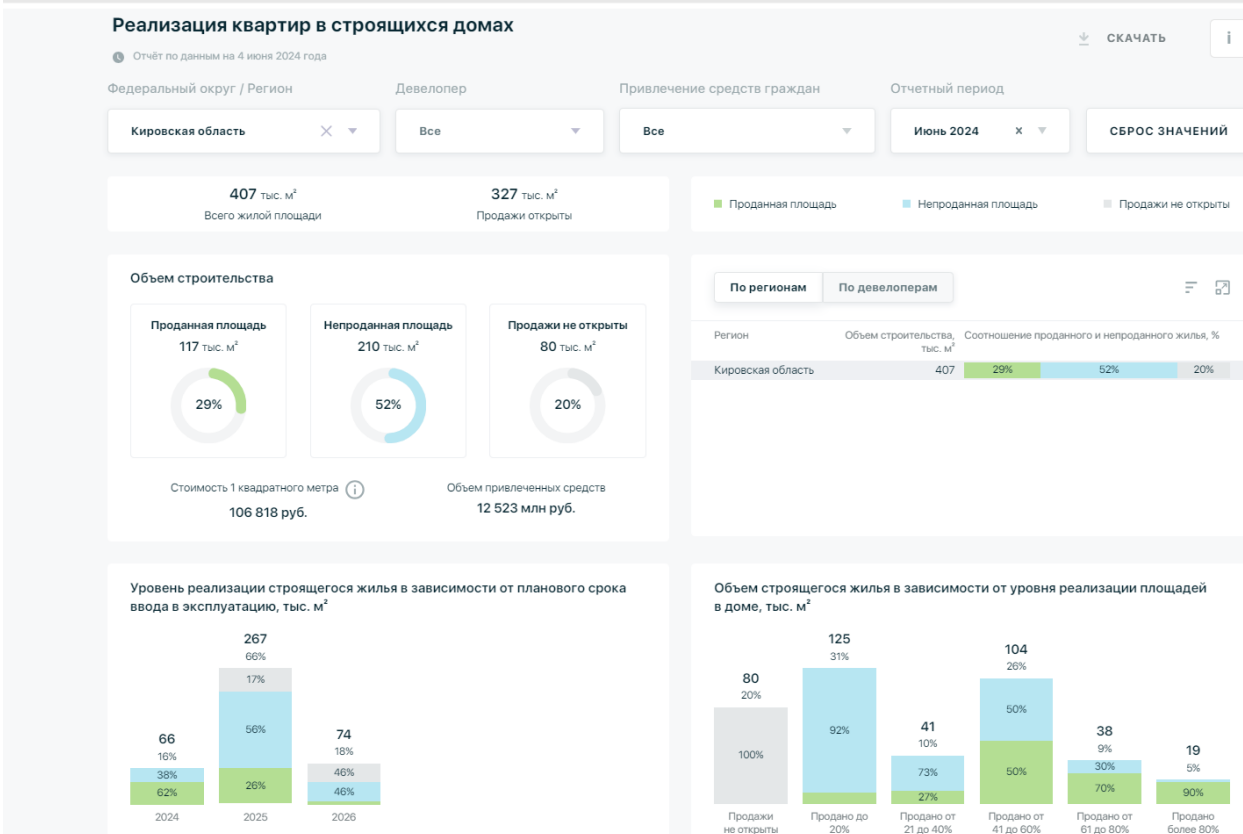
Объём строительства по девелоперам

Девелопер	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²	Доля
Железно	1,7	104	36% 40% 21%
Кировспецмонтаж	2,1	101	35% 36% 29%
Кировский сельский строител...	1,8	90	30% 45% 23%
СтройСоюз	< 1	27	53% 32% 15%
ТРАНС-ХОЛДИНГ	< 1	22	48% 45%
Маяковская	< 1	16	52% 21% 27%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК АВИТЕК...	< 1	11	16% 47% 34%
ПС Недвижимость	< 1	9	46% 34% 20%
СМУ-5	< 1	5	47% 41% 11%
СЗ СМТ	< 1	4	100%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ГРАНДК...	< 1	4	16% 23% 41% 20%
СЗ СМУ-16	< 1	3	100%
СЗК СТЭН	< 1	3	35% 32% 33%

Объём строительства по регионам

Регион	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²	Доля
Кировская область	7,9	407	37% 38% 23%
Город Москва	336,6	17 758	41% 36% 18%
Московская область	204,3	9 322	47% 37% 14%
Краснодарский край	181,4	8 386	64% 28%
Город Санкт-Петербург	153,7	6 603	67% 23% 9%
Свердловская область	102,6	4 836	57% 31% 11%
Ленинградская область	94,2	3 775	71% 22%
Новосибирская область	73,7	3 739	49% 33% 16%
Томская область	70,6	3 601	46% 38% 14%
Ростовская область	74,1	3 508	57% 30% 12%
Республика Башкортостан	64,5	2 987	52% 33% 13%
Республика Татарстан	57,3	2 953	48% 36% 14%
Приморский край	56,3	2 771	66% 25%

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 апрель 2024 г.

Микрорайон	1-к март	1-к апрель	% цена	2-к март	2-к апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	2430	2445	100,62%	3263	3337
Радужный	2698	2515	93,22%	3530	3462
Дружба	2898	3026	104,42%	3509	3645
ЮЗР	2820	2951	104,65%	3570	3480
Лепсе	2719	2686	98,79%	3349	3280
Коминтерн, Заречная часть	2245	2153	95,90%	2674	2762
Зональный	2625	2891	110,13%	3494	3539
Центр	3069	3034	98,86%	4088	4010
Среднерыночная цена	2688,00	2712,63	100,92%	3434,63	3439,38

Микрорайон	3-к март	3-к апрель	% цена	Средняя цена за кв.м март	Средняя цена за кв.м апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	3793	3704	97,65%	73662,67	74211,667
Радужный	4943	4470	90,43%	76436,33	72200,667
Дружба	4177	4468	106,97%	81825,00	85517
ЮЗР	3985	4190	105,14%	81645,33	84770,333
Лепсе	3962	4011	101,24%	77335,33	76662,333
Коминтерн, Заречная часть	3000	3397	113,23%	60396,67	63581,667
Зональный	4072	4056	99,61%	78950,00	80885,667
Центр	5065	5192	102,51%	92519,33	93069
Среднерыночная цена	4124,63	4186,00	101,49%	77846,33	78862,29

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

Микрорайон	1-к март	1-к апрель	% цена	2-к март	2-к апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	2921	3459	118,42%	4045	3853
Радужный	2882	3054	105,97%	4233	4744
Дружба	3378	3103	91,86%	4821	4840
Чистые пруды	4312	4051	93,95%	6382	6246
ЮЗР	3565	3413	95,74%	4675	4593
Лепсе	3226	3300	102,29%	4045	
Коминтерн, Озерки	3334	3380	101,38%	4804	4818
Коминтерн, Заречная часть	2415	2300	95,24%	3462	3288
Зональный	3508	3399	96,89%	4936	4694
Центр	3526	3490	98,98%	4975	4899
Среднерыночная цена	3306,70	3294,90	99,64%	4637,80	4663,89

Микрорайон	3-к март	3-к апрель	% цена	Средняя цена за кв.м март	Средняя цена за кв.м апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	5469	5059	92,50%	81553,00	87029,00
Радужный	5582	5233	93,75%	85743,00	85694,00
Дружба	5688	5541	97,42%	94326,00	90918,67
Чистые пруды	8640	8270	95,72%	119962,67	112533,00
ЮЗР	5210	5294	101,61%	91927,33	91034,33
Лепсе	5720	5340	93,36%	88894,67	89117,00
Коминтерн, Озерки	6580	6500	98,78%	87785,67	88551,00
Коминтерн, Заречная часть	3533	3800	107,56%	65600,67	63758,67
Зональный	5822	5867	100,77%	96838,67	94095,33
Центр	6499	6312	97,12%	101105,67	99064,67
Среднерыночная цена	5874,30	5721,60	97,40%	91373,73	90179,57

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

Микрорайон	1-к март	1-к апрель	% цена	2-к март	2-к апрель	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	3558	3982	111,92%	5429	5510	101,49%
Радужный	3608	3570	98,95%	6050	5875	97,11%
Дружба	4842	4927	101,76%	7905	7466	94,45%
ЮЗР	4637	4408	95,06%	6677	6756	101,18%
Лепсе	3849	3637	94,49%	6302	6395	101,48%
Зональный	4726	4561	96,51%	7845	7930	101,08%
Центр	6109	6150	100,67%	8156	7967	97,68%
Среднерыночная цена	4475,57	4462,14	99,70%	6909,14	6842,71	99,04%

Микрорайон	3-к март	3-к апрель	% цена	Средняя цена за кв.м март	Средняя цена за кв.м апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	6785	7283	107,34%	99218,00	95619
Радужный	6668	6245	93,66%	101168,00	90718,667
Дружба	11036	10311	93,43%	125007,67	115620
ЮЗР	8828	7892	89,40%	107364,67	101460,33
Лепсе	7200	7200	100,00%	101648,33	99671,333
Зональный	8874	8667	97,67%	118034,00	115523,67
Центр	12022	12694	105,59%	139162,67	141094,33
Среднерыночная цена	8773,29	8613,14	98,17%	113086,19	108529,62

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 февраль 2024 – май 2024 г.

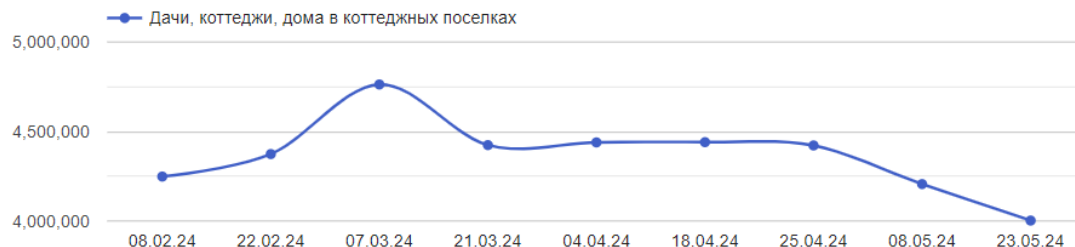
Продажа Аренда

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
23 мая 2024	4002347	-5.09%
08 мая 2024	4206139.5	-5.13%
25 апреля 2024	4421989.3	-0.42%
18 апреля 2024	4440400.8	+0.03%
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	

Цены на рынке загородной недвижимости – жилые дома, коттеджи, за анализируемый период нестабильны, наблюдается рост и падение.

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

Динамика изменения стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство за период февраль 2024 – май 2024 г.

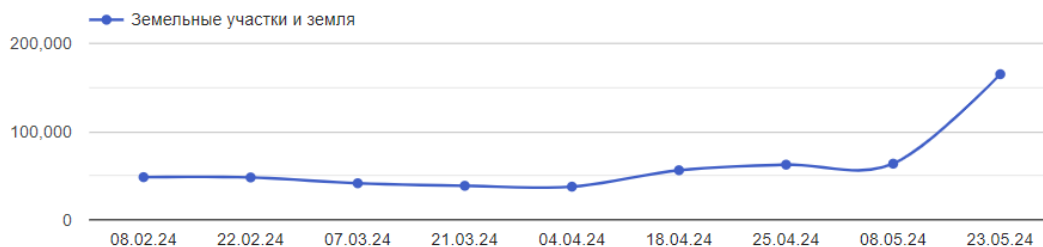
Продажа
Аренда

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
23 мая 2024	165075	+61.47%
08 мая 2024	63607.2	+1.77%
25 апреля 2024	62483.8	+10.1%
18 апреля 2024	56174.3	+33.17%
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	

Цены на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство наметили 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 и индустриальную застройку по районам Кировской области в июне 2024 г.²⁸

²⁸ 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	107	13333	22	3866	1,000
Кирово-Чепецкий район	30	4596	4	2177	0,563
Слободской район	125	4771	11	1774	0,459
Оричевский район	1565	1565	1	1565	0,405
Немский район	1455	1455	1	1455	0,376
Омутнинский район	1222	1222	1	1222	0,316
Малмыжский район	1000	1000	1	1000	0,259
Куменский район	999	999	1	999	0,258
Котельничский район	786	786	1	786	0,203
Юрьянский район	570	570	1	570	0,147
Афанасьевский район	294	294	1	294	0,076
Лебяжский район	19	19	1	19	0,005

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 июне 2024 года²⁹

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	29 087	162 500	136
Гостиницы	48 636	97 500	3
Помещение общественного питания	37 213	204 980	11
Помещение свободного назначения	13 950	171 429	174
Производственно-складское помещение	1 711	93 333	23
Торговое помещение	10 204	316 176	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 июне 2024 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	280	1 650	289
Гостиница	-	-	-
Помещение общественного питания	366	366	1
Помещение свободного назначения	235	1 550	217
Производственное-складское помещение	123	800	22

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

Торговое помещение	200	2 807	272
--------------------	-----	-------	-----

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