

## Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в сентябре 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.км<sup>1</sup>. Численность населения на 01 января 2024 г. — 1 130,078 тыс.чел.<sup>2</sup> 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 другие<sup>3</sup>.

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.<sup>4</sup>

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/ч<sup>5</sup>. 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>

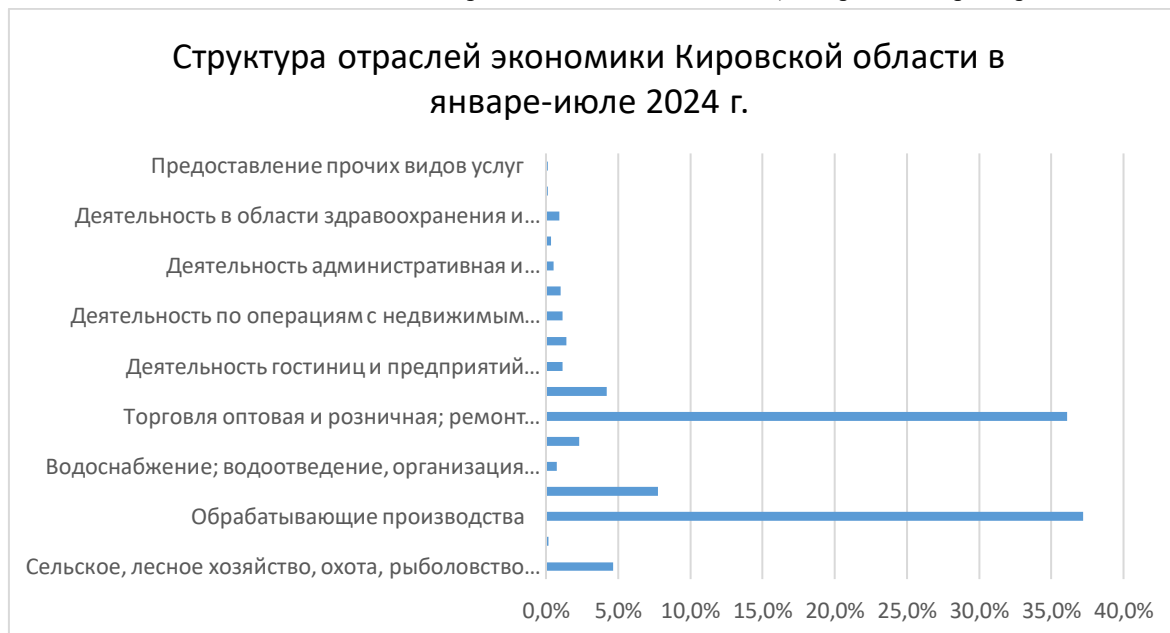
4 <https://bdex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/kirov/>

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

**Трудовые ресурсы:** Численность рабочей силы Кировской области на конец II квартала 2024 года составляет 580,2 тыс.человек. Уровень занятости составляет 59,5 %, уровень безработицы – 2,1%<sup>6</sup>.

**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 (37,2% ВРП) и торговый характер (36,1% ВРП).



Источник информации: Кировстат<sup>7</sup>

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 пиломатериалов<sup>8</sup>

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 («Искожо»).

6 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_rab\\_sila\\_2kv24.htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_2kv24.htm)

7 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_oborot\\_0724.htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0724.htm)

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

Таблица 3.1 – Основные индексы промышленного производства за январь-июль 2024 г. (Кировская область)<sup>9</sup>

**Индексы промышленного производства<sup>1)</sup> по Кировской области  
по видам экономической деятельности  
(процентов)**

	Январь - июль 2024 к январю - июлю 2023	Июль 2024 к	
		июлю 2023	июню 2024
Промышленное производство	115,7	124,6	119,3
Добыча полезных ископаемых	103,3	110,0	107,3
Обрабатывающие производства	116,1	124,3	120,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	115,2	147,6	105,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	102,6	98,8	92,9

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-июль 2024 г.	В % к январю-июлю 2023 г.
<b>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами<sup>10</sup></b>		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	957,0	116,2
Обрабатывающие производства, млн. руб.	292 158,1	135,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	27 713,2	111,3
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	6 653,4	126,3
<b>Потребительский рынок</b>		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	177 490,8	103,4
Оборот общественного питания, млн. руб.	11 212,1	107,0
Объем платных услуг населению, млн. руб.	54 215,7	103,2
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	198 492,7	107,4
<b>Сельское хозяйство (реализация продуктов)</b>		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	141,9	133,8
Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	4,04	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	74,9	106,0
<b>Транспорт</b>		
Грузооборот, тыс.т-км	527 572,2	93,9
Пассажирооборот, тыс.пасс.-км	350 775,2	102,6

<sup>9</sup> [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_ind\\_prom\\_0724.htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0724.htm)

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

<b>Финансовые результаты деятельности организаций</b>		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-июнь 2024 г.), млн.руб.	18 396,0	X
Кредиторская задолженность организаций (на конец марта 2024 г.), млн.руб.	240 799,4	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец марта 2024 г.), млн.руб.	152 660,9	X
<b>Строительство</b>		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. <sup>11</sup>	24 586,8	90,3
Введено в эксплуатацию жилых домов <sup>12</sup> кв. м, в т.ч.	306 177	105,3
из общего объема - введено населением, кв. м	240 287	104,1
Число построенных квартир	3 391	X
<b>Прочие показатели</b>		
Инвестиции в основной капитал <sup>13</sup> (за январь-июнь 2024 г.), млн.руб.	51 088,4	113,3
Среднесписочная численность работников организаций <sup>14</sup> (за январь-март 2024 г.), тыс.чел.	348,8	99,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций <sup>15</sup> (за январь-июнь 2024 г.), руб.	54 423	116,9

### **Строительство.**

Существующие производственные мощности по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций позволяют покрыть потребности области в следующей продукции: бетонные и железобетонные изделия, изделия для крупнопанельного домостроения, силикатный кирпич, керамический кирпич, газосиликатные строительные материалы, нерудные материалы из природных песчано-гравийных смесей для бетонов, бетонных и железобетонных изделий, песка для строительных растворов. Существенно дополняет возможности строительного комплекса области деревообработка<sup>16</sup>.

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-август 2024 г. выдано 13 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2023 г. выдано 29 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-апрель 2024 г. выдано 10 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 9 разрешений на ввод в эксплуатацию для общественных зданий. За январь-декабрь 2023 г. администрацией

11 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_stroi1\\_0724.htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0724.htm)

12 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_gil\\_str\\_0724.html](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str_0724.html)

13 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_inv\\_2кв24.htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_2кв24.htm)

14 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl\\_06.2024.htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_06.2024.htm)

15 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_Zrpl\\_06\\_2024%20\(2\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_06_2024%20(2).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.<sup>17</sup>

#### **Финансовый сектор.**

С 29 июля 2024 г. действующая ключевая ставка ЦБ РФ установилась в размере 18,0%<sup>18</sup>

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 сентября 2024 г. средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке в Кировской области сложилась на уровне 16,9% (по данным 10 банков)<sup>19</sup>

Объем выданных кредитов в Кировской области юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 01.08.2024 г. составил 9 704 млн. рублей.

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.08.2024 г. составил 15 694 млн. рублей.<sup>20</sup>

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в июле 2024 года сложились на уровне – 19,29%, ставки по вкладам населению в июле 2024 г. – 15,29%.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в июле 2024 года сложились на уровне – 15,22%, ставки по депозитам нефинансовым организациям в июле 2024 г. – 13,67%<sup>21</sup>.

#### **Инвестиционный рейтинг Кировской области.**

По результатам рейтинга инвестиционной привлекательности российских регионов в 2011-2020 году, ежегодно проводимого рейтинговым агентством Эксперт-РА<sup>22</sup>, Кировская область вошла в группу регионов с пониженным потенциалом и умеренным риском (3В1).

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)<sup>23</sup>

#### **Уровень жизни населения.**

Индекс потребительских цен на товары и услуги за июль 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года составил 109,51%, в том числе на продовольственные товары – 110,39%, на непродовольственные товары – 106,38%, на услуги – 112,40%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2024 года по сравнению с июнем 2024 года составил 101,07%.<sup>24</sup>

Величина прожиточного минимума на душу населения на 2024 год составляет 13 753 рублей<sup>25</sup>.

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

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

Таблица 3.3 - Динамика рынка жилой недвижимости Кировской области за 2019-2023 г.

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

18 [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/)

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

20 [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/sors/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/)

21 [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)

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

23 <https://riarating.ru/infografika/20240212/630257500.html>

24 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op\\_ind\\_potreb\(21\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(21).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)

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 3.4 – Индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья Кировской области на конец II квартала 2024 года<sup>26</sup>

### Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья Кировской области на конец II 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
<b>Кировская область</b>				
<b>Все типы квартир</b>	110 762	80 154	102,51	101,44
Низкого качества	-	56 674	-	99,11
Квартиры среднего качества ( типовые)	102 706	66 727	102,58	101,64
Улучшенного качества	114 350	89 629	102,53	101,45
Элитные квартиры	142 020	К	101,91	101,00
<b>Город Киров</b>				
<b>Все типы квартир</b>	111 282	83 999	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>
Низкого качества	-	63 284	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>
Квартиры среднего качества ( типовые)	103 542	74 154	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>
Улучшенного качества	114 350	89 629	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>
Элитные квартиры	142 020	К	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>

## Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

### Обзор рынка жилой недвижимости в 2 квартале 2024 г.<sup>27</sup>

Объем предложений квартир в Кирове во втором квартале остался на том же уровне по сравнению с приростом предложения (на 40% в 1 квартале). Для анализа взято количество квартир на самом активном портале Кировской области - avito.ru на вторичном рынке.

Объем ипотечных сделок во втором квартале составил 35%, что ниже в 2 раза обычного объема до повышения ставки ЦБ. Но второй квартал показал большую активность покупателей, ведь не все могут ждать снижения ставки, пользуясь и тем, что есть больше вариантов квартир для выбора и возможности торга.

Согласно цифрам продаж компании Регистрационное бюро, объем сделок по вторичной и загородной недвижимости во 2 квартале увеличился на 51% по сравнению с 1 кварталом.

Большинство ипотечных сделок сейчас - это обмены, то есть покупки встречных объектов после продажи своих с небольшой доплатой кредитом. Определенный объем сделок заняли и выплаты по жилищным сертификатам, накопления, выплаты участникам СВО.

Спрос на рынке аренды на том же высоком уровне, что и в 1 квартале, наблюдается дефицит квартир (переориентация с рынка ипотеки из-за высокой ставки).

Специалисты отмечают активный спрос на рынке загородных объектов, до 20% в агентствах составляют сделки в этом сегменте.

Специалисты отмечают активный спрос на рынке загородных объектов, до 20% в агентствах составляют сделки в этом сегменте.

На протяжении всего квартала наблюдался повышенный спрос на рынке новостроек перед окончанием программы льготной ипотеки 2020, особенно ажиотажным спрос был в июне.

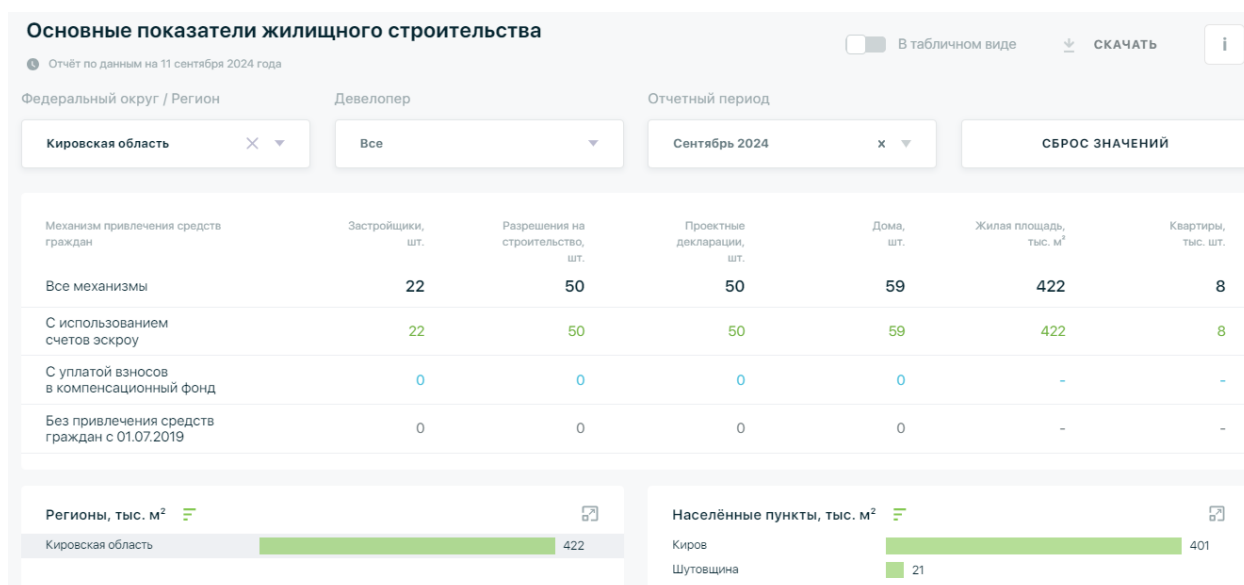
Все-таки активность в массовом сегменте вторичной недвижимости слабая. В период высоких ипотечных ставок копится отложенный спрос, базовый, а не спекулятивный. Граждане находятся в ожидании снижения ставок для возможной реализации своих жилищных задач.

Рынок новостроек после «аукционного» 1 квартала во 2 квартале, как правило, не предоставлял скидок. Средняя цена на данный момент - 115 тыс. руб. за 1 кв.м.

Рынок вторички - средняя цена на начало апреля - 94 102 руб. за 1 кв.м., на конец июня – 94 056 тыс. руб. за 1 кв.м.

На лицо картина остановки роста цены по сравнению с 5% квартальным ростом в прошлых периодах при дешевых ставках. Но внутри районов картина разнится.

### Анализ рынка жилищного строительства в сентябре 2024 г.



Источник информации: [https://наш.дом.рф/аналитика/показатели\\_жилищного\\_строительства](https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства)

## Квартирография жилищного строительства

Отчёт по данным на 11 сентября 2024 года

СКАЧАТЬ



Федеральный округ / Регион

Девелопер

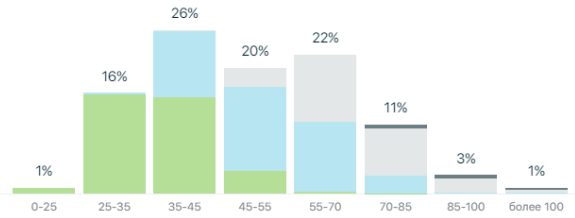
Кировская область

Все

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>
Все квартиры	8 229	422
1 комнатные квартиры	2 979	108
2 комнатные квартиры	3 149	166
3 комнатные квартиры	1 979	136
4+ комнатные квартиры	122	11

### Распределение квартир по площади, м<sup>2</sup>



### Объём строительства по девелоперам

Девелопер	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Доля
Кировспецмонтаж	2,4	117	32% 38% 30%
Железно	1,6	93	39% 42% 17%
Кировский сельский строител...	1,9	93	31% 42% 24%
СтройСоюз	< 1	27	54% 31% 15%
ТРАНС-ХОЛДИНГ	< 1	21	45% 46% 9%
Маяковская	< 1	12	43% 18% 39%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК АВИТЕК...	< 1	11	16% 47% 34%
ПС Недвижимость	< 1	9	46% 34% 20%
СМУ-5	< 1	5	47% 41% 11%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК СРЕТЕН...	< 1	4	26% 45% 29%
СЗ СМТ	< 1	4	100%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК АВИТЕК	< 1	4	28% 12% 57%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ГРАНДК...	< 1	4	16% 23% 41% 20%

### Объём строительства по регионам

Регион	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Доля
Кировская область	8,2	422	36% 39% 24%
Город Москва	350,5	18 508	40% 37% 18%
Московская область	194,8	8 881	47% 37% 14%
Краснодарский край	181,8	8 425	63% 28% 9%
Город Санкт-Петербург	144,6	6 217	66% 23%
Свердловская область	107,3	5 063	57% 31% 11%
Ленинградская область	97,2	3 935	71% 22%
Тюменская область	76,7	3 899	45% 39% 14%
Новосибирская область	71,8	3 651	47% 34% 17%
Ростовская область	77,1	3 617	57% 30% 12%
Республика Башкортостан	71,8	3 317	51% 33% 14%
Республика Татарстан	61,2	3 132	47% 36% 15%
Приморский край	59,0	2 886	66% 25%

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

## Реализация квартир в строящихся домах

Отчёт по данным на 11 августа 2024 года

СКАЧАТЬ



Федеральный округ / Регион

Девелопер

Привлечение средств граждан

Отчетный период

Кировская область

Все

Все

Июль 2024

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

408 тыс. м<sup>2</sup>  
Всего жилой площади

338 тыс. м<sup>2</sup>  
Продажи открыты

Проданная площадь    Непроданная площадь    Продажи не открыты

### Объём строительства

Проданная площадь  
139 тыс. м<sup>2</sup>  
34%

Непроданная площадь  
199 тыс. м<sup>2</sup>  
49%

Продажи не открыты  
70 тыс. м<sup>2</sup>  
17%

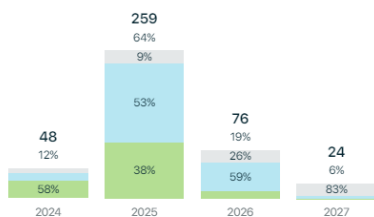
Стоимость 1 квадратного метра  
108 971 руб.

Объём привлеченных средств  
15 106 млн руб.

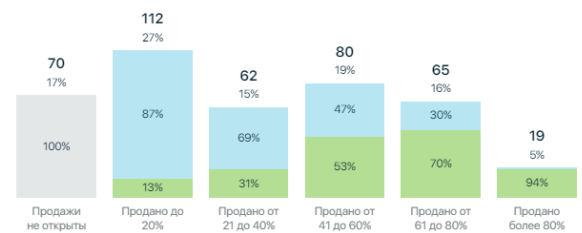
По регионам    По девелоперам

Регион	Объём строительства, тыс. м <sup>2</sup>	Соотношение проданного и непроданного жилья, %
Кировская область	408	34% 49% 17%

### Уровень реализации строящегося жилья в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию, тыс. м<sup>2</sup>



### Объём строящегося жилья в зависимости от уровня реализации площадей в доме, тыс. м<sup>2</sup>



Источник информации: [https://наш.дом.рф/аналитика/реализация\\_строящихся\\_квартир](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 3.5 – Статистика цен на «хрущевки» в Кирове по районам за август 2024 г.

Микрорайон	1-к июль	1-к август	% цена	2-к июль	2-к август	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	2544	2586	101,65%	3412	3264	95,66%
Радужный	2777	2706	97,44%	3278	3212	97,99%
Дружба	2911	2879	98,90%	3669	3772	102,81%
ЮЗР	2665	2685	100,75%	3378	3729	110,39%
Лепсе	2669	2608	97,71%	3120	3282	105,19%
Коминтерн, Заречная часть	2292	2473	107,90%	2788	2840	101,87%
Зональный	2826	2857	101,10%	3547	3482	98,17%
Центр	3123	3120	99,90%	3983	3858	96,86%
<b>Среднерыночная цена</b>	<b>2725,88</b>	<b>2739,25</b>	<b>100,49%</b>	<b>3396,88</b>	<b>3429,88</b>	<b>100,97%</b>

Микрорайон	3-к июль	3-к август	% цена	Средняя цена за кв.м июль	Средняя цена за кв.м август
Филейка, ОЦМ, Ганино	3892	3940	101,23%	75739,33	75486
Радужный	3968	4443	111,97%	72719,33	73365,333
Дружба	4261	4361	102,35%	82990,67	84044
ЮЗР	3780	3883	102,72%	77389,33	78302
Лепсе	4246	4270	100,57%	78076,33	77204
Коминтерн, Заречная часть	3000	2993	99,77%	63053,67	66038,333
Зональный	3920	4236	108,06%	78919,33	83576
Центр	4929	4715	95,66%	91824,33	90089
<b>Среднерыночная цена</b>	<b>3999,50</b>	<b>4105,13</b>	<b>102,64%</b>	<b>77589,04</b>	<b>78513,08</b>

Таблица 3.6 – Статистика цен на вторичную жилую недвижимость новой планировки в Кирове по районам за август 2024 г.

Микрорайон	1-к июль	1-к август	% цена	2-к июль	2-к август	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	3223	3012	93,45%	4018	3905	97,19%
Радужный	3080	3017	97,95%	4359	4111	94,31%
Дружба	3470	3378	97,35%	4577	5063	110,62%
Чистые пруды	4270	4294	100,56%	5840	6084	104,18%
ЮЗР	3396	3525	103,80%	4597	4511	98,13%
Лепсе	3320	3417	102,92%	4000	4483	112,08%
Коминтерн, Озерки	3325	3350	100,75%	4690	4803	102,41%
Коминтерн, Заречная часть	2594	2833	109,21%	3518	3872	110,06%
Зональный	3216	3341	103,89%	5120	4916	96,02%
Центр	3510	3439	97,98%	4950	5208	105,21%
<b>Среднерыночная цена</b>	<b>3340,40</b>	<b>3360,60</b>	<b>100,60%</b>	<b>4566,90</b>	<b>4695,60</b>	<b>102,82%</b>

Микрорайон	3-к июль	3-к август	% цена	Средняя цена за кв.м июль	Средняя цена за кв.м август
Филейка, ОЦМ, Ганино	5084	5048	99,29%	83624,67	81717,67
Радужный	5887	5332	90,57%	89239,33	85355,00
Дружба	5238	5404	103,17%	95102,00	95989,33
Чистые пруды	8621	8652	100,36%	113506,00	117027,67
ЮЗР	5241	5254	100,25%	90307,67	92272,33
Лепсе	5849	5888	100,67%	88294,00	94313,67
Коминтерн, Озерки	6330	6490	102,53%	89131,00	89162,00
Коминтерн, Заречная часть	4176	4558	109,15%	69230,33	77244,00
Зональный	5430	5730	105,52%	93201,00	93865,00
Центр	5686	5740	100,95%	97428,33	99090,00
<b>Среднерыночная цена</b>	<b>5754,20</b>	<b>5809,60</b>	<b>100,96%</b>	<b>90906,43</b>	<b>92603,67</b>

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

Микрорайон	1-к июль	1-к август	% цена	2-к июль	2-к август	% цена
Филейка, ОЦМ, Ганино	3912	3953	101,05%	6250	5398	86,37%
Радужный	3656	3426	93,71%	5417	4925	90,92%
Дружба	4831	5282	109,34%	7436	7210	96,96%
ЮЗР	4411	4391	99,55%	6165	6626	107,48%
Лепсе	3828	3946	103,08%	6450	6734	104,40%
Зональный	4093	4154	101,49%	7610	6568	86,31%
Центр	6215	6141	98,81%	8091	8334	103,00%
<b>Среднерыночная цена</b>	<b>4420,86</b>	<b>4470,43</b>	<b>101,12%</b>	<b>6774,14</b>	<b>6542,14</b>	<b>96,58%</b>

Микрорайон	3-к июль	3-к август	% цена	Средняя цена за кв.м июль	Средняя цена за кв.м август
Филейка, ОЦМ, Ганино	8134	9342	114,85%	102285,67	102147,33
Радужный				86609,50	89505,5
Дружба		10405		119267,00	121969,33
ЮЗР	7425	7500	101,01%	104262,33	107285
Лепсе	8028	6740	83,96%	104142,00	104581
Зональный	10358	11030	106,49%	121483,33	123225,33
Центр	13289	12243	92,13%	145382,00	142750,67
<b>Среднерыночная цена</b>	<b>9446,80</b>	<b>9543,33</b>	<b>101,02%</b>	<b>111918,83</b>	<b>113066,31</b>

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 май 2024 – август 2024 г.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

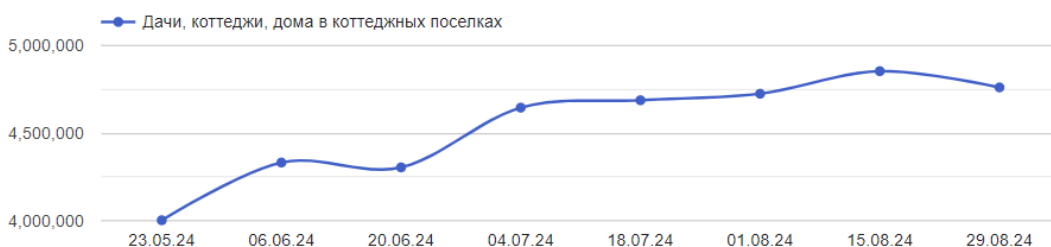
Период

Зависимость

Стоимость в валюте  
 рубли    доллары    евро

Перестроить

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



Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
29 августа 2024	4760588.4	-1.95%
15 августа 2024	4853265.8	+2.66%
01 августа 2024	4724343.8	+0.78%
18 июля 2024	4687270.4	+0.9%
04 июля 2024	4645071.5	+7.34%
20 июня 2024	4304053.4	-0.64%
06 июня 2024	4331692.4	+7.6%
23 мая 2024	4002347	

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 май 2024 – август 2024 г.

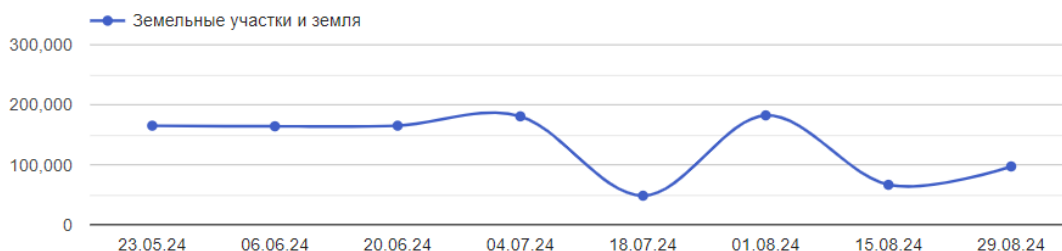
Продажа Аренда

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
29 августа 2024	97131	+31.57%
15 августа 2024	66466.7	-174.31%
01 августа 2024	182326.4	+73.51%
18 июля 2024	48295.7	-274.1%
04 июля 2024	180676.4	+8.63%
20 июня 2024	165087.4	+0.61%
06 июня 2024	164085.8	-0.6%
23 мая 2024	165075	

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

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

### Анализ рынка земельных участков в Кировской области

Таблица 3.8 – Мониторинг стоимости земельных участков под коммерческую и индустриальную застройку по районам Кировской области в августе 2024 г.<sup>28</sup>

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

<sup>28</sup> [https://www.avito.ru/kirovskaya\\_oblast\\_kirov](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 3.9 - Диапазон значений стоимости предложения объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в августе 2024 года<sup>29</sup>

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	28 504	165 000	151
Гостиницы	16 172	143 750	4
Помещение общественного питания	37 213	166 205	6
Помещение свободного назначения	6 420	161 215	177
Производственно-складское помещение	1 919	133 333	68
Торговое помещение	28 821	207 675	165

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 3.10 - Диапазон значений стоимости аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в августе 2024 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	291	1 998	255
Гостиница	303	700	2
Помещение общественного питания	500	1 000	5
Помещение свободного назначения	148	2 000	254
Производственное-складское помещение	110	850	134
Торговое помещение	387	2 407	235

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](mailto:ocenka_prof@mail.ru)

<sup>29</sup> [https://www.avito.ru/kirovskaya\\_oblast\\_kirov/kommercheskaya\\_nedvizhimost?cd=1](https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1)