

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

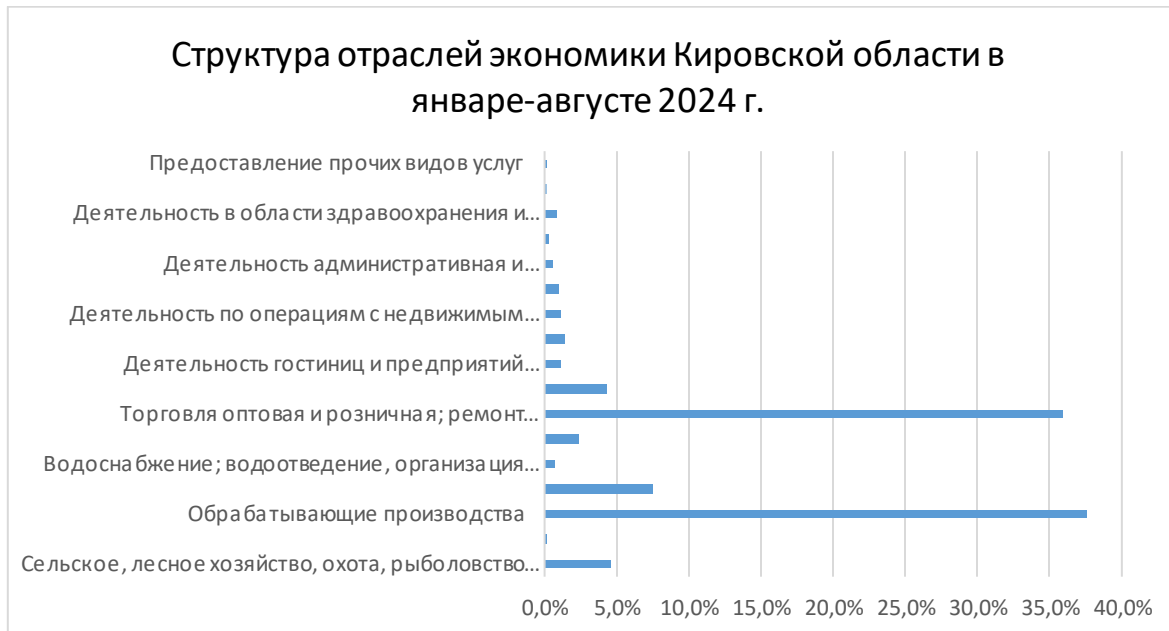
4 <https://bdex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/kirov/>

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец II квартала 2024 года составляет 580,2 тыс.человек. Уровень занятости составляет 59,5 %, уровень безработицы – 2,1%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 (37,5% ВРП) и торговый характер (36,0% ВРП).



Источник информации: Кировстат⁷

Одно из ведущих и перспективных мест в обрабатывающей отрасли Кировской области занимает:

- химическое производство. Область - один из основных в России производителей минеральных удобрений, монополист по производству отдельных марок фторполимеров и фторированных смазок. В государства СНГ и другие страны поставляются около 30% минеральных удобрений и аммиака синтетического
- машиностроение представлено предприятиями авиационной, электротехнической, станкостроительной, инструментальной промышленности, подъемно-транспортного и сельскохозяйственного машиностроения

Лесопромышленный комплекс – область занимает 8 место в России по объемам заготовки и вывозке деловой древесины, 5 место - по производству пиломатериалов⁸

Сельское хозяйство - специализацией является животноводство, преимущественно молочно-мясного направления. Основные выращиваемые сельскохозяйственные культуры: зерновые, кормовые культуры, картофель и овощи. В структуре зерновых преобладают рожь, ячмень, пшеница и овес.

Крупнейшими и градообразующими предприятиями области являются: ОАО «Завод «Лепсе», ОАО «ВМП «Авитек», ОАО «Завод «Сельмаш», ОАО «Кировский хладокомбинат», ОАО «Кировский завод «Маяк», ОАО «Кировский машзавод 1 Мая», ОАО «Кировский шинный завод», ОАО «Кировский завод по обработке цветных металлов», ОАО «Веста», ОАО «Ремстройгидравлика», ОАО «Электропривод», ОАО «Производственный холдинг «Здрава» (до 2011 года Кировский маргариновый завод), АО «Кировский мясокомбинат», АО «Кировский молочный комбинат», Кировский Станкостроительный завод, Кировский биохимзавод, Кожевенный завод «Артэкс», Кировский комбинат искусственных кож («Искож»).

6 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_2kv24.htm

7 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0824.htm

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

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

**Индексы промышленного производства¹⁾ по Кировской области
по видам экономической деятельности
(процентов)**

	Январь - август 2024 к январю - августу 2023	Август 2024 к	
		августу 2023	июлю 2024
Промышленное производство	115,4	113,3	95,0
Добыча полезных ископаемых	98,9	84,4	99,5
Обрабатывающие производства	116,1	116,0	96,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111,7	78,3	74,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	101,5	94,9	97,9

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-август 2024 г.	В % к январю-августу 2023 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	1 107,0	114,5
Обрабатывающие производства, млн. руб.	339 896,4	136,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	30 152,2	110,4
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	7 586,1	125,5
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	205 023,8	103,2
Оборот общественного питания, млн. руб.	13 002,0	107,8
Объем платных услуг населению, млн. руб.	61 333,4	102,8
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	228 263,0	105,5
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	160,5	131,2
Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	4,2	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	85,7	104,4

9 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0824.htm

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

Транспорт		
Грузооборот, тыс.т-км	616 436,1	92,9
Пассажирооборот, тыс.пасс.-км	400 730,3	101,5
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-июль 2024 г.), млн.руб.	21 952,7	X
Кредиторская задолженность организаций (на конец июля 2024 г.), млн.руб.	240 608,4	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец июля 2024 г.), млн.руб.	157 844,0	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	31 322,2	88,3
Введено в эксплуатацию жилых домов ¹² кв. м, в т.ч.	383 494,0	95,2
из общего объема - введено населением, кв. м	308 191,0	102,9
Число построенных квартир	4 182	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-июнь 2024 г.), млн.руб.	51 088,4	113,3
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (за январь-июль 2024 г.), тыс.чел.	348,1	99,7
Среднемесячная номинальная на численная заработная плата работников организаций ¹⁵ (за январь-июль 2024 г.), руб.	54 785	117,3

Строительство.

Существующие производственные мощности по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций позволяют покрыть потребности области в следующей продукции: бетонные и железобетонные изделия, изделия для крупнопанельного домостроения, силикатный кирпич, керамический кирпич, газосиликатные строительные материалы, нерудные материалы из природных песчано-гравийных смесей для бетонов, бетонных и железобетонных изделий, песка для строительных растворов. Существенно дополняет возможности строительного комплекса области деревообработка¹⁶.

Основные предприятия по производству строительных материалов: ОАО «Кирово-Чепецкий кирпичный завод», Кировский кирпичный завод, АО «Кировгазосиликат», АО «Кировский ССК», Кировский завод железобетонных изделий, песчано-гравийный карьер Корал, АО «Чимбулатский карьер» и другие.

Крупнейшие строительные организации Кировской области: Фирма Маяковская, АО «Кировспецмонтаж», фирма «СТЭН», АО «Кировский ССК», Компания «Железно», Специализированный застройщик «Стройсоюз», ООО "УКС ВМП "Авитек", ООО Спецзастройщик "Транс-Холдинг" и др.

В ноябре 2018 года сдан ЖК «Алые паруса», произошло открытие федерального ТЦ Макси на ул.Московская 102/1, в мае 2020 на ул. Ивана Попова 83, в марте 2021 г. на Луганской 53.

В июне 2021 г. завершилось строительство жилого комплекса Метроград, которое началось в 2013 году. За это время был построен 21 жилой дом общей площадью более 113 тыс. кв. метров, где проживает свыше 7 тыс. человек.

В 2021 году завершилось строительство жилого комплекса «Васильки», отличающегося малоэтажной застройкой и обустроенной современной дворовой территорией. Жилой комплекс находится в микрорайоне Радужный, сдана последняя девятая очередь. Количество проживающих насчитывается более 1 тыс.человек.

Активно развивается застройка микрорайона Озерки, расположенного в заречной части города. Строительство микрорайона началось в 2014 году.

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

11 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0824.htm

12 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str_0924.htm

13 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_2кв24.htm

14 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_07.2024.htm

15 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_07_2024.htm

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

За январь-сентябрь 2024 г. выдано 18 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2023 г. выдано 29 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-сентябрь 2024 г. выдано 11 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 11 разрешений 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

Финансовый сектор.

С 16 сентября 2024 г. действующая ключевая ставка ЦБ РФ установилась в размере 19,0%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 октября 2024 г. средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке в Кировской области сложилась на уровне 20,48% (по данным 10 банков)¹⁹

Объем выданных кредитов в Кировской области юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 01.09.2024 г. составил 9 758 млн. рублей.

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.09.2024 г. составил 15 786 млн. рублей.²⁰

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в августе 2024 года сложились на уровне – 19,51%, ставки по вкладам населению в августе 2024 г. – 16,22%.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в августе 2024 года сложились на уровне – 15,85%, ставки по депозитам нефинансовым организациям в августе 2024 г. – 14,28%²¹.

Инвестиционный рейтинг Кировской области.

По результатам рейтинга инвестиционной привлекательности российских регионов в 2011-2020 году, ежегодно проводимого рейтинговым агентством Эксперт-РА²², Кировская область вошла в группу регионов с пониженным потенциалом и умеренным риском (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)²³

Уровень жизни населения.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за сентябрь 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года составил 108,35%, в том числе на продовольственные товары – 109,11%, на непродовольственные товары – 104,96%, на услуги – 111,84%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2024 года по сравнению с августом 2024 года составил 100,47%.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 3.3 - Динамика рынка жилой недвижимости Кировской области за 2019-2023 г.

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>

24 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb\(26\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(26).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 года²⁶

**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
Кировская область				
Все типы квартир	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
Город Киров				
Все типы квартир	111 282	83 999	... 1)	... 1)
Низкого качества	-	63 284	... 1)	... 1)
Квартиры среднего качества (типовые)	103 542	74 154	... 1)	... 1)
Улучшенного качества	114 350	89 629	... 1)	... 1)
Элитные квартиры	142 020	К	... 1)	... 1)

²⁶ [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/rg_2k2024\(2\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/rg_2k2024(2).htm)

Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

Обзор рынка жилой недвижимости в 2 квартале 2024 г.²⁷

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.

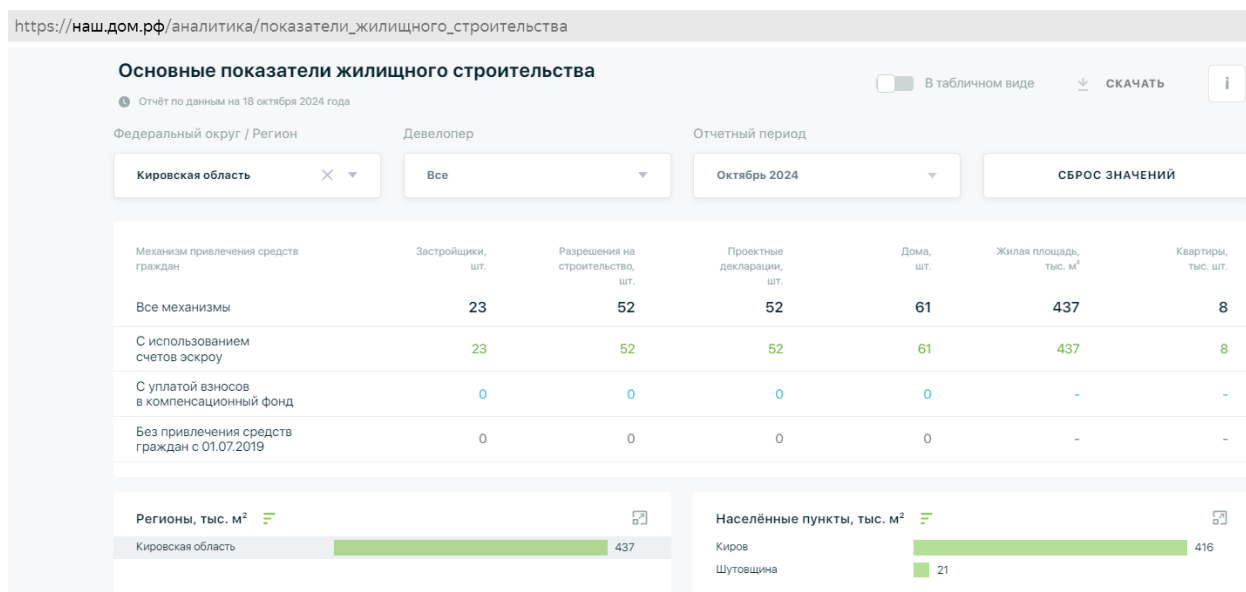
Все-таки активность в массовом сегменте вторичной недвижимости слабая. В период высоких ипотечных ставок копится отложенный спрос, базовый, а не спекулятивный. Граждане находятся в ожидании снижения ставок для возможной реализации своих жилищных задач.

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.

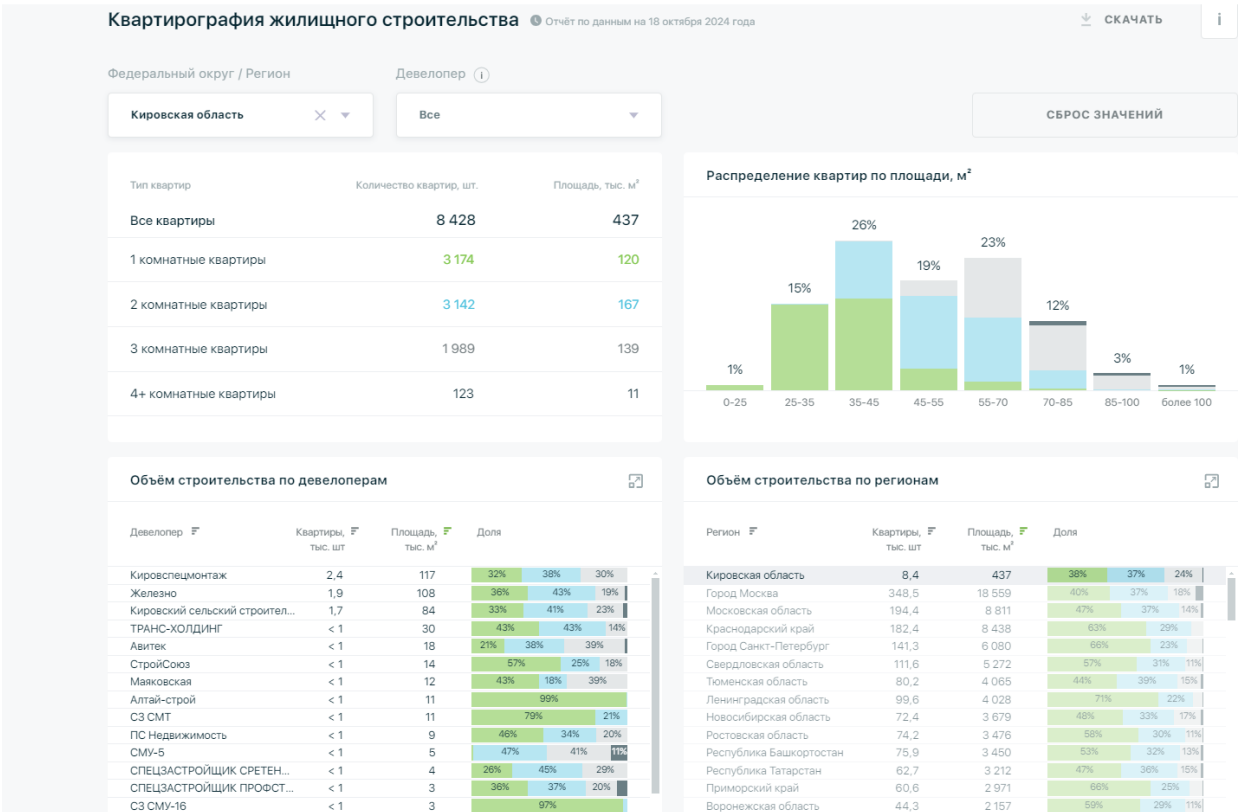
Рынок вторички - средняя цена на начало апреля - 94 102 руб. за 1 кв.м., на конец июня – 94 056 тыс. руб. за 1 кв.м.

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

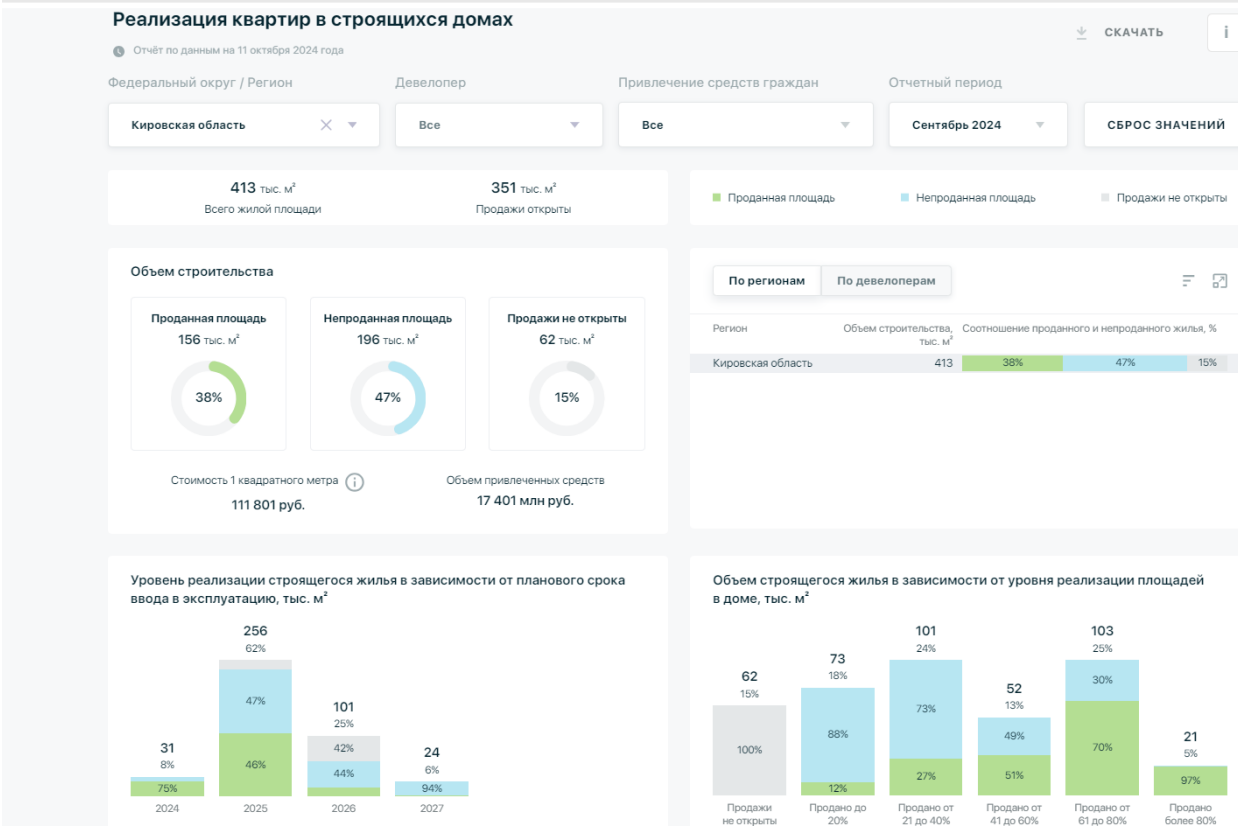
Анализ рынка жилищного строительства в сентябре 2024 г.



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



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 3.5 – Статистика цен на «хрущевки» в Кирове по районам за сентябрь 2024 г.

Микрорайон	1-к август	1-к кв.м август	1-к сентябрь	1-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	2586	82824	2610	83192	100,93%	100,44%
Радужный	2706	83547	2600	79628	96,08%	95,31%
Дружба	2879	90321	2842	92661	98,71%	102,59%
ЮЗР	2685	86187	2843	92517	105,88%	107,34%
Лепсе	2608	84133	2577	84457	98,81%	100,39%
Коминтерн, Заречная часть	2473	80790	2400	77732	97,05%	96,21%
Зональный	2857	90394	2833	92263	99,16%	102,07%
Центр	3120	99358	3046	96200	97,63%	96,82%
Среднерыночная цена	2739,25	87194,25	2718,88	87331,25	99,26%	100,16%

Микрорайон	2-к август	2-к кв.м август	2-к сентябрь	2-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3264	73059	3379	75428	103,52%	103,24%
Радужный	3212	63237	3265	61717	101,65%	97,60%
Дружба	3772	85750	3735	84349	99,02%	98,37%
ЮЗР	3729	82500	3650	85247	97,88%	103,33%
Лепсе	3282	73886	3269	73344	99,60%	99,27%
Коминтерн, Заречная часть	2840	64572	2749	62421	96,80%	96,67%
Зональный	3482	81740	3418	80444	98,16%	98,41%
Центр	3858	88981	3796	87996	98,39%	98,89%
Среднерыночная цена	3429,88	76715,63	3407,63	76368,25	99,35%	99,55%

Микрорайон	3-к август	3-к кв.м август	3-к сентябрь	3-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м август	Средняя цена за кв.м сентябрь
Филейка, ОЦМ, Ганино	3940	70575	3835	67261	97,34%	95,30%	75486,00	75293,667
Радужный	4443	73312	4413	71113	99,32%	97,00%	73365,33	70819,333
Дружба	4361	76061	4535	80376	103,99%	105,67%	84044,00	85795,333
ЮЗР	3883	66219	3930	69390	101,21%	104,79%	78302,00	82384,667
Лепсе	4270	73593	4251	73699	99,56%	100,14%	77204,00	77166,667
Коминтерн, Заречная часть	2993	52753	2975	52411	99,40%	99,35%	66038,33	64188
Зональный	4236	78594	4721	79885	111,45%	101,64%	83576,00	84197,333
Центр	4715	81928	5029	86351	106,66%	105,40%	90089,00	90182,333
Среднерыночная цена	4105,13	71629,38	4211,13	72560,75	102,58%	101,30%	78513,08	78753,42

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

Микрорайон	1-к август	1-к кв.м август	1-к сентябрь	1-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3012	88103	3174	91887	105,38%	104,29%
Радужный	3017	91876	2909	88457	96,42%	96,28%
Дружба	3378	97979	3594	105087	106,39%	107,25%
Чистые пруды	4294	115575	4352	118934	101,35%	102,91%
ЮЗР	3525	103581	3365	98172	95,46%	94,78%
Лепсе	3417	99615	3700	107558	108,28%	107,97%
Коминтерн, Озерки	3350	93029	3410	98519	101,79%	105,90%
Коминтерн, Заречная часть	2833	86326	3063	92828	108,12%	107,53%
Зональный	3341	93394	3432	95071	102,72%	101,80%
Центр	3439	100190	3598	106504	104,62%	106,30%
Среднерыночная цена	3360,60	96966,80	3459,70	100301,70	102,95%	103,44%

Микрорайон	2-к август	2-к кв.м август	2-к сентябрь	2-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3905	78936	3844	75547	98,44%	95,71%
Радужный	4111	80673	4312	83814	104,89%	103,89%
Дружба	5063	100531	4795	94195	94,71%	93,70%
Чистые пруды	6084	116146	6221	110217	102,25%	94,90%
ЮЗР	4511	90463	4500	89429	99,76%	98,86%
Лепсе	4483	89089	4090	81800	91,23%	91,82%
Коминтерн, Озерки	4803	90984	4730	84265	98,48%	92,62%
Коминтерн, Заречная часть	3872	77979	3344	63232	86,36%	81,09%
Зональный	4916	99004	4902	99303	99,72%	100,30%
Центр	5208	105593	5456	108575	104,76%	102,82%
Среднерыночная цена	4695,60	92939,80	4619,40	89037,70	98,38%	95,80%

Микрорайон	3-к август	3-к кв.м август	3-к сентябрь	3-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м август	Средняя цена за кв.м сентябрь
Филейка, ОЦМ, Ганино	5048	78114	5255	79963	104,10%	102,37%	81717,67	82465,67
Радужный	5332	83516	5798	88909	108,74%	106,46%	85355,00	87060,00
Дружба	5404	89458	5171	79729	95,69%	89,12%	95989,33	93003,67
Чистые пруды	8652	119362	8245	113773	95,30%	95,32%	117027,67	114308,00
ЮЗР	5254	82773	5252	82053	99,96%	99,13%	92272,33	89884,67
Лепсе	5888	94237	6500	103738	110,39%	110,08%	94313,67	97698,67
Коминтерн, Озерки	6490	83473					89162,00	91392,00
Коминтерн, Заречная часть	4558	67427	4210	61171	92,37%	90,72%	77244,00	72410,33
Зональный	5730	89197	6130	91078	106,98%	102,11%	93865,00	95150,67
Центр	5740	91487	6500	104872	113,24%	114,63%	99090,00	106650,33
Среднерыночная цена	5809,60	87904,40	5895,67	89476,22	101,48%	101,79%	92603,67	93002,40

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

Микрорайон	1-к август	1-к кв.м август	1-к сентябрь	1-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3953	102348	4109	104319	103,95%	101,93%
Радужный	3426	89870	3466	93151	101,17%	103,65%
Дружба	5282	127586	5169	118271	97,86%	92,70%
ЮЗР	4391	106987	4560	117008	103,85%	109,37%
Лепсе	3946	104287	4023	108863	101,95%	104,39%
Зональный	4154	108450	4326	118947	104,14%	109,68%
Центр	6141	140305	6467	146715	105,31%	104,57%
Среднерыночная цена	4470,43	111404,71	4588,57	115324,86	102,64%	103,52%

Микрорайон	2-к август	2-к кв.м август	2-к сентябрь	2-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	5398	89656	5125	94677	94,94%	105,60%
Радужный	4925	89141				
Дружба	7210	113627	7069	108022	98,04%	95,07%
ЮЗР	6626	112343	6692	118404	101,00%	105,40%
Лепсе	6734	111379	6673	109448	99,09%	98,27%
Зональный	6568	122630	6417	119983	97,70%	97,84%
Центр	8334	139106	8629	140766	103,54%	101,19%
Среднерыночная цена	6542,14	111126,00	6767,50	115216,67	103,44%	103,68%

Микрорайон	3-к август	3-к кв.м август	3-к сентябрь	3-к кв.м сентябрь	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м август	Средняя цена за кв.м сентябрь
Филейка, ОЦМ, Ганино	9342	114438	10617	124874	113,65%	109,12%	102147,33	107956,67
Радужный							89505,50	93151
Дружба	10405	124695	11711	127610	112,55%	102,34%	121969,33	117967,67
ЮЗР	7500	102525	8393	109841	111,91%	107,14%	107285,00	115084,33
Лепсе	6740	98077	7850	98273	116,47%	100,20%	104581,00	105528
Зональный	11030	138596	9931	125880	90,04%	90,83%	123225,33	121603,33
Центр	12243	148841	12251	147150	100,07%	98,86%	142750,67	144877
Среднерыночная цена	9543,33	121195,33	10125,50	122271,33	106,10%	100,89%	113066,31	115166,86

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 июнь 2024 – октябрь 2024 г.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

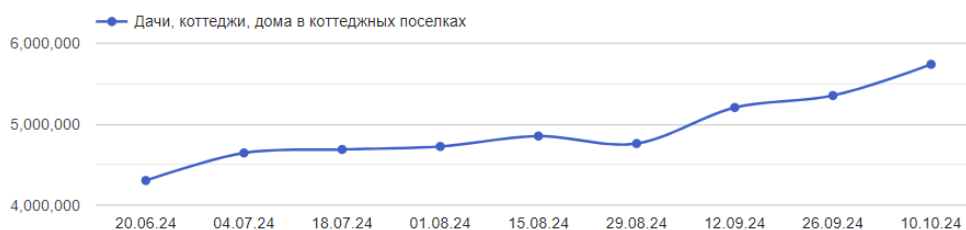
Период

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
10 октября 2024	5739783.3	+6.72%
26 сентября 2024	5353892.9	+2.76%
12 сентября 2024	5205893.9	+8.55%
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	-

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 июнь 2024 – октябрь 2024 г.

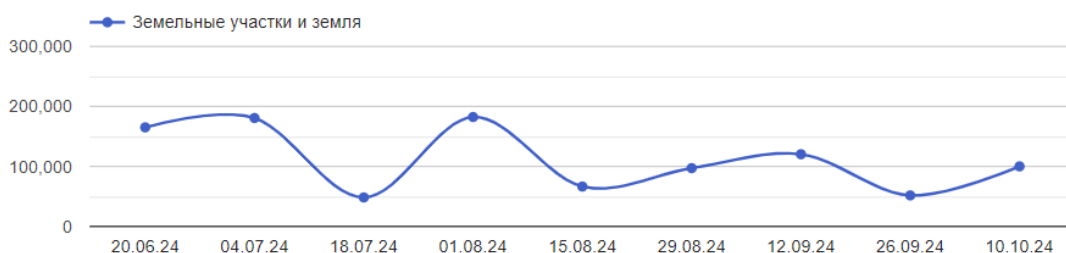
Продажа
 Аренда

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
10 октября 2024	100084.2	+48.36%
26 сентября 2024	51682.7	-132.75%
12 сентября 2024	120290.3	+19.25%
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	

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 промышленную застройку по районам Кировской области в октябре 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	565	15833	25	5018	1,000
Кирово-Чепецкий район	1888	2192	2	2040	0,407
Слободской район	37	2500	6	637	0,127
Оричевский район	980	980	1	980	0,195
Арбажский район	111	111	1	111	0,022
Омутнинский район	889	889	1	889	0,177
Малмыжский район	1000	1000	1	1000	0,199
Котельничский район	41	786	2	413	0,082
Юрьянский район	470	470	1	470	0,094

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 октябре 2024 года²⁹

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	26 564	136 719	158
Гостиницы	59 844	143 750	2
Помещение общественного питания	11 584	71 071	4
Помещение свободного назначения	3 410	203 915	172
Производственно-складское помещение	3 429	81 867	67
Торговое помещение	20 000	316 176	162

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 октябре 2024 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	214	1 490	273
Гостиница	-	-	0
Помещение общественного питания	200	1 000	6
Помещение свободного назначения	159	2 700	290
Производственное-складское помещение	114	800	137
Торговое помещение	387	4 000	275

²⁹ 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