

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

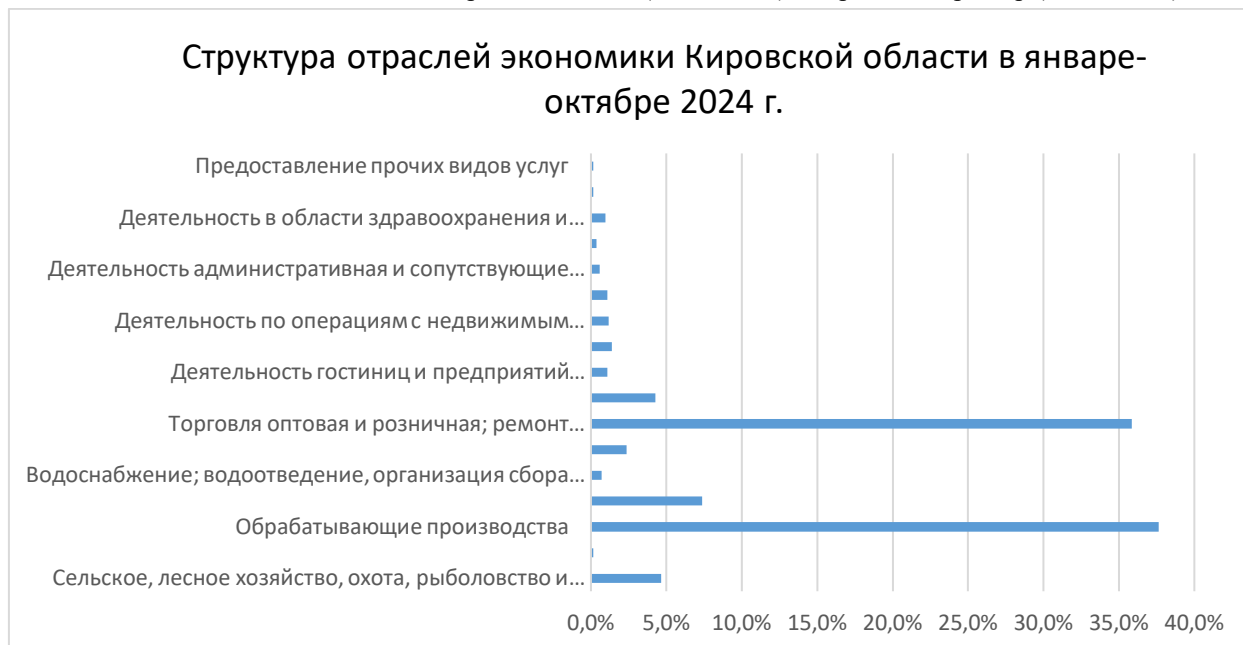
4 <https://bdex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/kirov/>

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец III квартала 2024 года составляет 584,7 тыс.человек. Уровень занятости составляет 60,0 %, уровень безработицы – 2,0%⁶.

Научные ресурсы: В городе действуют несколько научно-исследовательских институтов: НИИ охотничьего хозяйства и звероводства им. Б. М. Житкова РАСХН, НИИ переливания крови, НИИ сельского хозяйства Северо-Востока им. Н. В. Рудницкого РАСХН, НИИ микробиологии, Минобороны РФ, НИИ средств вычислительной техники. В городе действуют три государственных высших учебных заведения: Вятский государственный университет, Вятский государственный агротехнологический университет, Кировский государственный медицинский университет. Действуют несколько негосударственных вузов, а также филиалы вузов других городов.

Экономика: Экономика области носит промышленный (37,6% ВРП) и торговый характер (35,8% ВРП).



Источник информации: Кировстат⁷

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

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

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

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

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

⁶ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_3kv24.htm

⁷ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_1024.htm

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

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

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

	Январь - октябрь 2024 к январю - октябрю 2023	Октябрь 2024 к	
		октябрю 2023	сентябрю 2024
Промышленное производство	114,6	111,6	105,3
Добыча полезных ископаемых	95,6	96,8	91,3
Обрабатывающие производства	115,6	113,1	102,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	107,6	97,7	185,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100,2	98,1	103,7

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-октябрь 2024 г.	В % к январю-октябрю 2023 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	1 383,3	108,3
Обрабатывающие производства, млн. руб.	431 233,9	134,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	37 444,2	109,9
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	9 387,9	123,8
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	258 486,9	103,4
Оборот общественного питания, млн. руб.	16 645,1	107,2
Объем платных услуг населению, млн. руб.	75 866,6	102,7
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	290 908,7	107,00
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяча тонн	214,8	128,4
Овощи (в т.ч. картофель), тысяча тонн	5,5	X
Скот и птица (в живом весе), тысяча тонн	107,7	104,2
Транспорт		
Грузооборот, тыс.т-км	786 292,8	92,6
Пассажиروоборот, тыс.пасс.-км	505 469,6	100,9
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-июль 2024 г.), млн.руб.	28 437,2	X

⁹ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_1024.htm
¹⁰ <https://43.rosstat.gov.ru/folder/24265>

Кредиторская задолженность организаций (на конец августа 2024 г.), млн.руб.	236 650,1	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец августа 2024 г.), млн.руб.	154 532,6	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	39 166,7	77,2
Введено в эксплуатацию жилых домов ¹² кв. м, в т.ч.	445 135	100,6
из общего объема - введено населением, кв. м	344 954	112,0
Число построенных квартир	4 977	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-сентябрь 2024 г.), млн.руб.	83 360,8	109,1
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (за январь-сентябрь 2024 г.), тыс.чел.	347,1	99,6
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (за январь-сентябрь 2024 г.), руб.	55 206	117,7

Строительство.

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

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

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

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

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

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

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

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

За январь-ноябрь 2024 г. выдано 21 разрешение на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2023 г. выдано 29 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-октябрь 2024 г. выдано 15 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 16 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

11 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_1024.htm

12 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str_1024.htm

13 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_3кв24.htm

14 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_09.2024.htm

15 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_09_2024.htm

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

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

Финансовый сектор.

С 02 ноября 2024 г. действующая ключевая ставка ЦБ РФ установилась в размере 21,0%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 ноября 2024 г. средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке в Кировской области сложилась на уровне 24,0% (по данным 10 банков)¹⁹

Объем выданных кредитов в Кировской области юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 01.11.2024 г. составил 12 896 млн. рублей.

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.11.2024 г. составил 13 642 млн. рублей.²⁰

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в октябре 2024 года сложились на уровне – 19,36%, ставки по вкладам населению в октябре 2024 г. – 17,92%.

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в октябре 2024 года сложились на уровне – 16,43%, ставки по депозитам нефинансовым организациям в октябре 2024 г. – 19,25%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 (ЗВ1).

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 октябрь 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года составил 108,66%, в том числе на продовольственные товары – 109,69%, на непродовольственные товары – 105,03%, на услуги – 112,16%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в октябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2024 года составил 100,95%.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.

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\(27\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(27).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 III квартала 2024 года²⁶

Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья Кировской области на конец III 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	112 220	80 370	101,32	100,27
Низкого качества	-	56 824	-	100,26
Квартиры среднего качества (типовые)	104 555	67 563	101,80	101,25
Улучшенного качества	115 432	89 468	100,95	99,82
Элитные квартиры	144 439	К	101,70	100,05
Город Киров				
Все типы квартир	112 615	83 845	... ¹⁾	... ¹⁾
Низкого качества	-	63 284	... ¹⁾	... ¹⁾
Квартиры среднего качества (типовые)	105 101	73 994	... ¹⁾	... ¹⁾
Улучшенного качества	115 432	89 468	... ¹⁾	... ¹⁾
Элитные квартиры	144 439	К	... ¹⁾	... ¹⁾

¹⁾ Федеральным планом статистических работ не предусмотрено формирование показателя.

"К" - информация не публикуется в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учёте и системе государственной статистики в Российской Федерации» (п. 5 ст. 4, п. 1 ст. 9).

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.

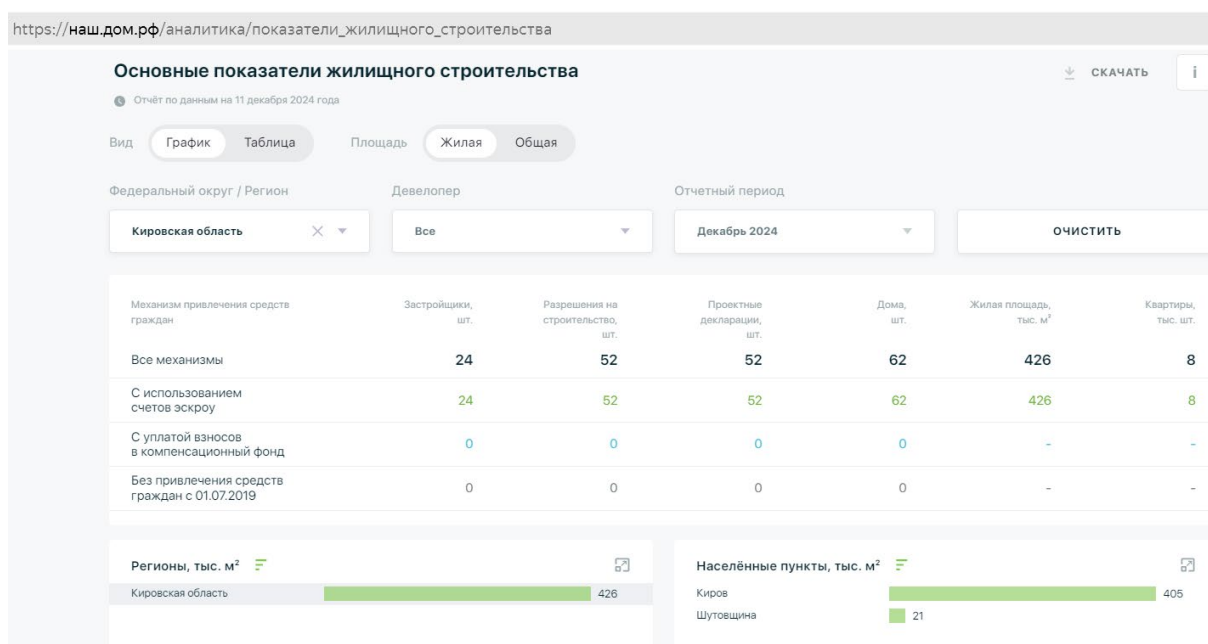
Все-таки активность в массовом сегменте вторичной недвижимости слабая. В период высоких ипотечных ставок копится отложенный спрос, базовый, а не спекулятивный. Граждане находятся в ожидании снижения ставок для возможной реализации своих жилищных задач.

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 декабре 2024 г.



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

Квартирография жилищного строительства

Отчёт по данным на 11 декабря 2024 года

СКАЧАТЬ

Федеральный округ / Регион

Девелопер

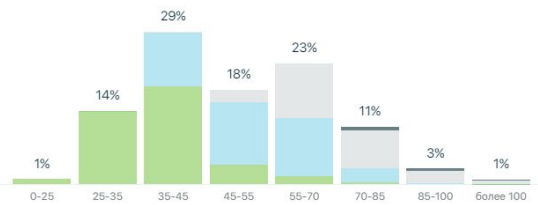
Кировская область

Все

ОЧИСТИТЬ

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м ²
Все квартиры	8 223	426
1 комнатные квартиры	3 215	122
2 комнатные квартиры	2 983	159
3 комнатные квартиры	1 900	133
4+ комнатные квартиры	125	12

Распределение квартир по площади, м²



Объём строительства по девелоперам

Девелопер	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м ²	Доля
Кировспецмонтаж	2,3	116	30% 38% 32%
Железано	1,7	99	36% 42% 20%
Кировский сельский строител...	1,5	75	35% 40% 22%
КИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ	< 1	30	43% 43% 14%
Мяковская	< 1	19	68% 16% 16%
Авитек	< 1	18	21% 38% 39%
СтройСоюз	< 1	14	57% 25% 18%
Алтай-строй	< 1	11	99%
СЗ СМТ	< 1	11	79% 21%
ПС Недвижимость	< 1	9	46% 34% 20%
СМУ-5	< 1	5	47% 41% 11%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК СРЕТЕН...	< 1	4	26% 45% 29%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ПРОФСТ...	< 1	3	37% 36% 20%
СЗ СМУ-16	< 1	3	95%

Объём строительства по регионам

Регион	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м ²	Доля
Кировская область	8,2	426	39% 36% 23%
Город Москва	346,1	18 419	40% 37% 18%
Московская область	187,3	8 503	49% 36% 13%
Краснодарский край	180,3	8 336	62% 29% 9%
Город Санкт-Петербург	136,8	5 799	67% 23% 9%
Свердловская область	110,8	5 248	55% 32% 12%
Ростовская область	93,2	4 343	60% 29% 11%
Ленинградская область	100,3	4 091	70% 23%
Тюменская область	78,7	3 998	43% 40% 15%
Новосибирская область	72,0	3 642	57% 31% 16%
Республика Башкортостан	79,0	3 576	54% 31% 13%
Республика Татарстан	66,2	3 390	52% 34% 13%
Приморский край	62,4	3 066	65% 25% 9%
Воронежская область	42,2	2 058	59% 29% 11%

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

Реализация квартир в строящихся домах

Отчёт по данным на 11 ноября 2024 года

СКАЧАТЬ

Федеральный округ / Регион

Девелопер

Привлечение средств граждан

Отчетный период

Кировская область

Все

Все

Октябрь 2024

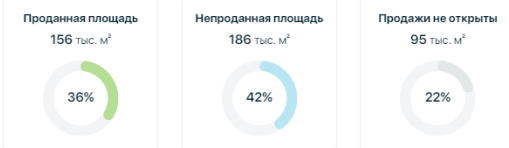
ОЧИСТИТЬ

437 тыс. м²
Всего жилой площади

342 тыс. м²
Продажи открыты

Проданная площадь | Непроданная площадь | Продажи не открыты

Объём строительства



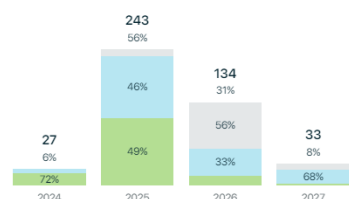
Стоимость 1 квадратного метра
111 937 руб.

Объём привлеченных средств
17 456 млн руб.

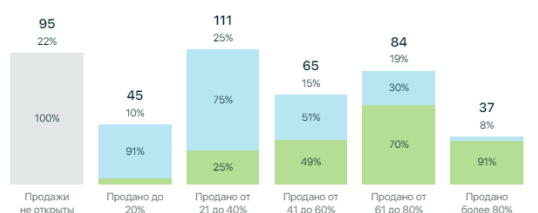
По регионам | По девелоперам

Регион	Объём строительства, тыс. м ²	Соотношение проданного и непроданного жилья, %
Кировская область	437	36% 42% 22%

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



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



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

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 октябрь 2024 г.

Микрорайон	1-к сентябрь	1-к кв.м сентябрь	1-к октябрь	1-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	2610	83192	2250	74259	86,21%	89,26%
Радужный	2600	79628	2620	80201	100,77%	100,72%
Дружба	2842	92661	2916	93924	102,60%	101,36%
ЮЗР	2843	92517	2507	80919	88,18%	87,46%
Лепсе	2577	84457	2663	87830	103,34%	103,99%
Коминтерн, Заречная часть	2400	77732	2193	70490	91,38%	90,68%
Зональный	2833	92263	2858	94022	100,88%	101,91%
Центр	3046	96200	3088	98990	101,38%	102,90%
Среднерыночная цена	2718,88	87331,25	2636,88	85079,38	96,98%	97,42%

Микрорайон	2-к сентябрь	2-к кв.м сентябрь	2-к октябрь	2-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3379	75428	3231	74826	95,62%	99,20%
Радужный	3265	61717	3173	64858	97,18%	105,09%
Дружба	3735	84349	3834	87151	102,65%	103,32%
ЮЗР	3650	85247	3638	83361	99,67%	97,79%
Лепсе	3269	73344	3337	74536	102,08%	101,63%
Коминтерн, Заречная часть	2749	62421	2664	60576	96,91%	97,04%
Зональный	3418	80444	3610	83372	105,62%	103,64%
Центр	3796	87996	4002	91986	105,43%	104,53%
Среднерыночная цена	3407,63	76368,25	3436,13	77583,25	100,84%	101,59%

Микрорайон	3-к сентябрь	3-к кв.м сентябрь	3-к октябрь	3-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3835	67261	3826	65680	99,77%	97,65%
Радужный	4413	71113	4460	71247	101,07%	100,19%
Дружба	4535	80376	4330	76927	95,48%	95,71%
ЮЗР	3930	69390	4185	80481	106,49%	115,98%
Лепсе	4251	73699	4208	73947	98,99%	100,34%
Коминтерн, Заречная часть	2975	52411	2833	48192	95,23%	91,95%
Зональный	4721	79885	4542	79829	96,21%	99,93%
Центр	5029	86351	5224	89224	103,88%	103,33%
Среднерыночная цена	4211,13	72560,75	4201,00	73190,88	99,76%	100,87%

Микрорайон	Средняя цена за кв.м сентябрь	Средняя цена за кв.м октябрь
Филейка, ОЦМ, Ганино	75293,67	71588,333
Радужный	70819,33	72102
Дружба	85795,33	86000,667
ЮЗР	82384,67	81587
Лепсе	77166,67	78771
Коминтерн, Заречная часть	64188,00	59752,667
Зональный	84197,33	85741
Центр	90182,33	93400
Среднерыночная цена	78753,42	78617,83

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

Микрорайон	1-к сентябрь	1-к кв.м сентябрь	1-к октябрь	1-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3174	91887	2974	86686	93,70%	94,34%
Радужный	2909	88457	2879	88650	98,97%	100,22%
Дружба	3594	105087	3667	109022	102,03%	103,74%
Чистые пруды	4352	118934	4469	125568	102,69%	105,58%
ЮЗР	3365	98172	3489	101213	103,68%	103,10%
Лепсе	3700	107558	3700	107558	100,00%	100,00%
Коминтерн, Озерки	3410	98519	3288	92597	96,42%	93,99%
Коминтерн, Заречная часть	3063	92828	2766	84119	90,30%	90,62%
Зональный	3432	95071	3736	102435	108,86%	107,75%
Центр	3598	106504	3579	105060	99,47%	98,64%
Среднерыночная цена	3459,70	100301,70	3454,70	100290,80	99,86%	99,99%

Микрорайон	2-к сентябрь	2-к кв.м сентябрь	2-к октябрь	2-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3844	75547	4041	80108	105,12%	106,04%
Радужный	4312	83814	4573	87393	106,05%	104,27%
Дружба	4795	94195	5203	100899	108,51%	107,12%
Чистые пруды	6221	110217	6090	110327	97,89%	100,10%
ЮЗР	4500	89429	4564	90860	101,42%	101,60%
Лепсе	4090	81800	5010	102453	122,49%	125,25%
Коминтерн, Озерки	4730	84265	4530	90980	95,77%	107,97%
Коминтерн, Заречная часть	3344	63232	3448	66722	103,11%	105,52%
Зональный	4902	99303	4796	97032	97,84%	97,71%
Центр	5456	108575	5394	106459	98,86%	98,05%
Среднерыночная цена	4619,40	89037,70	4764,90	93323,30	103,15%	104,81%

Микрорайон	3-к сентябрь	3-к кв.м сентябрь	3-к октябрь	3-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	5255	79963	5137	79627	97,75%	99,58%
Радужный	5798	88909	5698	87233	98,28%	98,11%
Дружба	5171	79729	5235	81895	101,24%	102,72%
Чистые пруды	8245	113773	8521	113871	103,35%	100,09%
ЮЗР	5252	82053	5278	82783	100,50%	100,89%
Лепсе	6500	103738	6275	99917	96,54%	96,32%
Коминтерн, Озерки			6375	86866		
Коминтерн, Заречная часть	4210	61171	4700	68468	111,64%	111,93%
Зональный	6130	91078	6107	95096	99,62%	104,41%
Центр	6500	104872	6601	109412	101,55%	104,33%
Среднерыночная цена	5895,67	89476,22	5992,70	90516,80	101,65%	101,16%

Микрорайон	Средняя цена за кв.м сентябрь	Средняя цена за кв.м октябрь
Филейка, ОЦМ, Ганино	82465,67	82140,33
Радужный	87060,00	87758,67
Дружба	93003,67	97272,00
Чистые пруды	114308,00	116588,67
ЮЗР	89884,67	91618,67
Лепсе	97698,67	103309,33
Коминтерн, Озерки	91392,00	90147,67
Коминтерн, Заречная часть	72410,33	73103,00
Зональный	95150,67	98187,67
Центр	106650,33	106977,00
Среднерыночная цена	93002,40	94710,30

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

Микрорайон	1-к сентябрь	1-к кв.м сентябрь	1-к октябрь	1-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	4109	104319	3990	100303	97,10%	96,15%
Радужный	3466	93151	3375	100091	97,37%	107,45%
Дружба	5169	118271	5038	122229	97,47%	103,35%
ЮЗР	4560	117008	4351	114356	95,42%	97,73%
Лепсе	4023	108863	3840	102465	95,45%	94,12%
Зональный	4326	118947	4515	117704	104,37%	98,95%
Центр	6467	146715	6625	149412	102,44%	101,84%
Среднерыночная цена	4588,57	115324,86	4533,43	115222,86	98,80%	99,91%

Микрорайон	2-к сентябрь	2-к кв.м сентябрь	2-к октябрь	2-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	5125	94677	5999	100741	117,05%	106,40%
Радужный			5800	101576		
Дружба	7069	108022	7687	130604	108,74%	120,91%
ЮЗР	6692	118404	6683	125490	99,87%	105,98%
Лепсе	6673	109448	6694	111937	100,31%	102,27%
Зональный	6417	119983	6291	116434	98,04%	97,04%
Центр	8629	140766	8844	144547	102,49%	102,69%
Среднерыночная цена	6767,50	115216,67	6856,86	118761,29	101,32%	103,08%

Микрорайон	3-к сентябрь	3-к кв.м сентябрь	3-к октябрь	3-к кв.м октябрь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	10617	124874	8236	105636	77,57%	84,59%
Радужный			9470	107614		
Дружба	11711	127610	9337	112482	79,73%	88,15%
ЮЗР	8393	109841	7775	108642	92,64%	98,91%
Лепсе	7850	98273	8810	103016	112,23%	104,83%
Зональный	9931	125880	11080	141181	111,57%	112,16%
Центр	12251	147150	12665	152672	103,38%	103,75%
Среднерыночная цена	10125,50	122271,33	9624,71	118749,00	95,05%	97,12%

Микрорайон	Средняя цена за кв.м сентябрь	Средняя цена за кв.м октябрь
Филейка, ОЦМ, Ганино	107956,67	102226,67
Радужный	93151,00	103093,67
Дружба	117967,67	121771,67
ЮЗР	115084,33	116162,67
Лепсе	105528,00	105806
Зональный	121603,33	125106,33
Центр	144877,00	148877
Среднерыночная цена	115166,86	117577,71

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 август 2024 – декабрь 2024 г.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

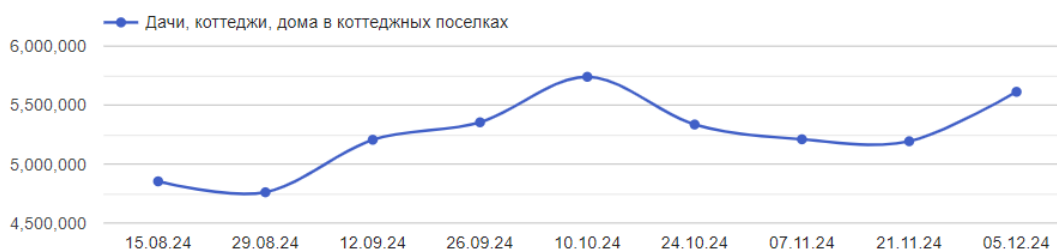
Период

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
05 декабря 2024	5612653.8	+7.47%
21 ноября 2024	5193296.3	-0.32%
07 ноября 2024	5209966.1	-2.41%
24 октября 2024	5335283.3	-7.58%
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	

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 август 2024 – декабрь 2024 г.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

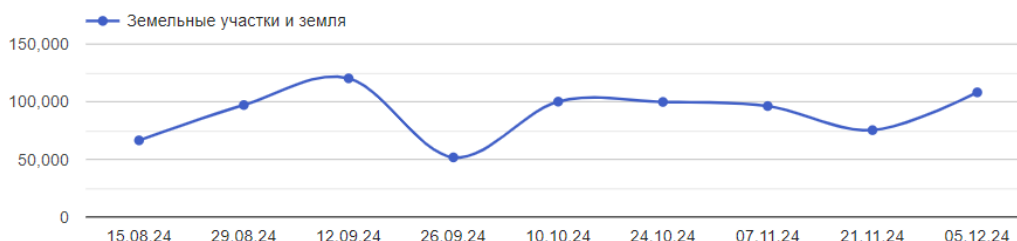
Период

Зависимость

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
05 декабря 2024	108137.7	+30.34%
21 ноября 2024	75334	-27.75%
07 ноября 2024	96242.9	-3.71%
24 октября 2024	99809.4	-0.28%
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	

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 декабре 2024 г.²⁸

Местонахождение объекта	Минимальная стоимость 1 кв.м, руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м, руб.	Общее количество объектов	Средняя стоимость 1 кв.м, руб.	Отклонение стоимости 1 кв.м земли по отношению к областному центру
г. Киров	950	17949	16	6336	1,000
Слободской район	135	2500	9	1232	0,194
Оричевский район	1257	1870	2	1563	0,247
Омутнинский район	889	889	1	889	0,140
Малмыжский район	1000	1000	1	1000	0,158
Котельничский район	41	714	2	378	0,060
Юрьянский район	465	465	1	465	0,073

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 декабре 2024 года²⁹

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	15 960	150 000	144
Гостиницы	13 430	143 750	5
Помещение общественного питания	32 593	175 439	9
Помещение свободного назначения	6 173	240 000	164
Производственно-складское помещение	9 726	110 000	54
Торговое помещение	14 375	202 273	149

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.

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

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

Таблица 3.10 - Диапазон значений стоимости аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в декабре 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	500	1 250	6
Помещение свободного назначения	180	2 800	345
Производственное-складское помещение	114	1 000	137
Торговое помещение	298	3 000	267

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