

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в апреле 2025 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 2025 г. — 1 120,4 тыс.чел.² В городах и поселках городского типа проживает 78,93 процентов населения области, в сельской местности — 21,07. Плотность населения — 10,26 чел/кв.км. Основное население русские - 91,8%, марийцы - 2,6%, татары - 2,2%, удмурты - 1,4% и другие³.

Климат умеренно континентальный. Близость к Северному Ледовитому океану обуславливает возможность вторжения холодного воздуха. Отсюда сильные морозы зимой, заморозки и резкие похолодания в летние месяцы.

Административный центр Кировской области — г.Киров.

Киров расположен в долине реки Вятки, в среднем её течении, на северо-востоке Европейской части России, на Русской равнине, в зоне таёжных лесов, в поясе полесий и ополий.

Численность населения г.Кирова на 01 января 2024 г. - 475 464 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 связь 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://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20на%20начало%202024-2025.htm>

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

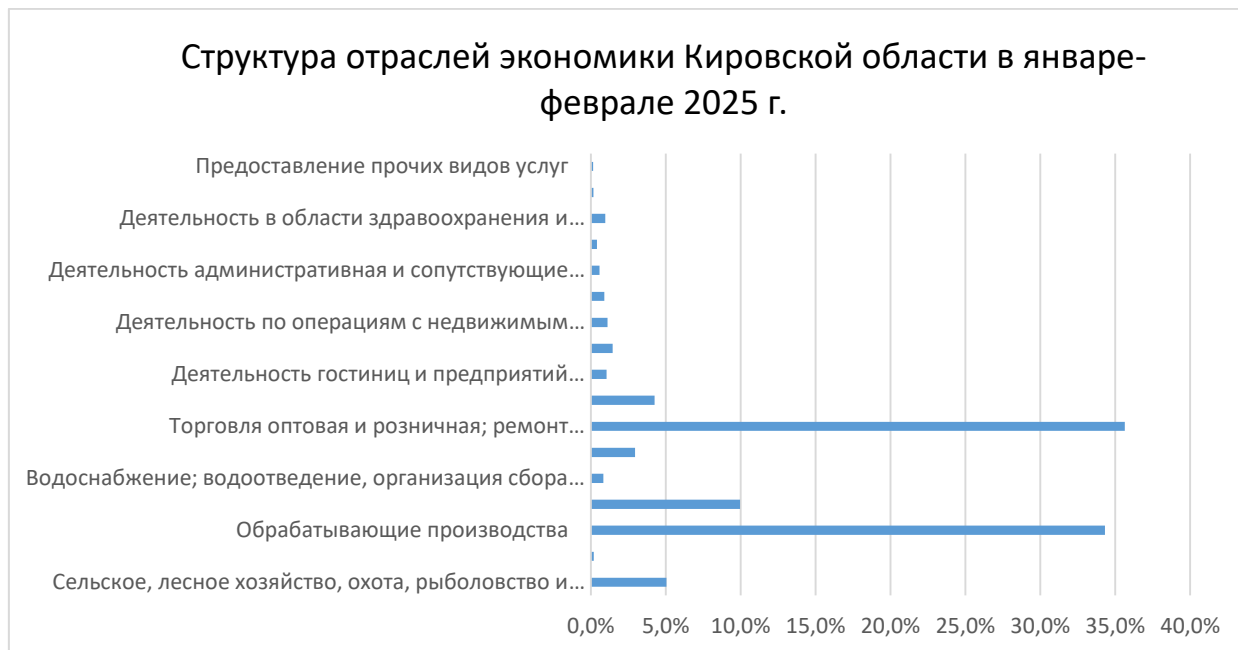
4 https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2024.xlsx

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец IV квартала 2024 года составляет 587,7 тыс.человек. Уровень занятости составляет 60,4 %, уровень безработицы – 1,8%⁶.

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

Экономика: Экономика области носит промышленный (34,3% ВРП) и торговый характер (35,6% ВРП).



*Источник информации: Кировстат*⁷

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»).

Таблица 3.1 – Основные индексы промышленного производства за январь-февраль 2025 г. (Кировская область)⁹

6 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_4kv24.htm

7 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0225.htm

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

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

	Январь - февраль 2025 к январю - февралю 2024	Февраль 2025 к	
		февралю 2024	январю 2025
Промышленное производство	97,6	98,9	104,1
Добыча полезных ископаемых	71,8	68,8	119,4
Обрабатывающие производства	98,1	99,4	105,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	94,1	95,3	93,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99,9	98,8	100,0

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе динамики производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении).

Источник информации: Кировстат

Основные экономические показатели Кировской области

Таблица 3.2 – Социально-экономическое положение Кировской области

Показатель	Январь-февраль 2025 г.	В % к январю-февралю 2024 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	286,2	90,6
Обрабатывающие производства, млн. руб.	82 091,1	107,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	10 991,8	100,5
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	1 872,0	111,7
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	53 194,1	102,6
Оборот общественного питания, млн. руб.	3 390,0	103,5
Объем платных услуг населению, млн. руб.	17 448,1	96,9
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	59 197,2	105,3
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	43,2	113,9
Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	1,78	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	20,6	102,4
Транспорт		
Грузооборот, тыс.т-км	159 180,2	116,2
Пассажирооборот, тыс.пасс.-км	87 233,7	95,2
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь 2025 г.), млн.руб.	3 141,1	X

9 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0225.htm

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

Кредиторская задолженность организаций (на конец января 2025 г.), млн.руб.	276 059,6	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец января 2025 г.), млн.руб.	159 382,2	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	9 640,1	230,2
Введено в эксплуатацию жилых домов ¹² кв. м, в т.ч.	81 742	99,3
из общего объема - введено населением, кв. м	73 131	89,3
Число построенных квартир	826	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-декабрь 2024 г.), млн.руб.	139 225,5	112,9
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (январь 2025 г.), тыс.чел.	347,5	99,7
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (январь 2025 г.), руб.	61 400	119,3

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.

За январь-март 2025 г. выдано 5 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2024 г. выдано 31 разрешение на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-март 2025 г. выдано 3 разрешения на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 6 разрешений на ввод в эксплуатацию для общественных зданий. За 2024 г. администрацией города Кирова выдано 30 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 23 разрешения на ввод в эксплуатацию для общественных зданий.¹⁷

Финансовый сектор.

11 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0225.htm

12 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str_0225.htm

13 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_4кв24.htm

14 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_01.2025.htm

15 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_01_2025.htm

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

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

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.

Объем выданных кредитов в Кировской области юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 01.03.2025 г. составил 6 742 млн. рублей.

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.03.2025 г. составил 10 277 млн. рублей.¹⁹

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в феврале 2025 года сложились на уровне – 20,96% (-1,99% за месяц), ставки по вкладам населению в феврале 2025 г. – 18,49% (-0,47% за месяц).

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в феврале 2025 года сложились на уровне – 16,19% (+2,23% за месяц), ставки по депозитам нефинансовым организациям в феврале 2025 г. – 20,69% (+4,76% за месяц)²⁰.

Инвестиционный рейтинг Кировской области.

По результатам рейтинга инвестиционной привлекательности российских регионов в 2011-2020 году, ежегодно проводимого рейтинговым агентством Эксперт-РА²¹, Кировская область вошла в группу регионов с пониженным потенциалом и умеренным риском (3В1).

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 55 место в рейтинге регионов, с рейтинговым баллом 45,541

В 2024 г. Кировская область заняла 54 место в рейтинге регионов, с рейтинговым баллом 49,17 (поднявшись по сравнению с 2023 г.)²²

Уровень жизни населения.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за февраль 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года составил 111,35%, в том числе на продовольственные товары – 113,25%, на непродовольственные товары – 106,46%, на услуги – 115,31%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в феврале 2025 года по сравнению с январем 2025 года составил 101,21%.²³

Величина прожиточного минимума на душу населения на 2025 год составляет 15 782 рублей²⁴.

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.

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%

18 https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

19 https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/

20 https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

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

22 <https://riarating.ru/infografika/20241223/630274686.html>

23 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb\(31\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(31).htm)

24 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/prog_min_2025.htm

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 – Средние цены и индексы цен на рынке жилья Кировской области в 2024 году²⁵

**Средние цены и индексы цен на рынке жилья Кировской области
в 2024 году**

	Средние цены, в рублях за 1 кв. м общей площади	Индексы цен, в % на конец квартала к концу предыдущего квартала	Индексы цен, в % на конец квартала к концу IV квартала 2023 года
Первичный рынок			
I квартал	108 047	101,53	101,53
II квартал	110 762	102,51	104,08
III квартал	112 220	101,32	105,45
IV квартал	113 835	101,44	106,97
Вторичный рынок			
I квартал	79 018	101,24	101,24
II квартал	80 154	101,44	102,70
III квартал	80 370	100,27	102,97
IV квартал	81 801	101,78	104,81

Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

Обзор рынка вторичной жилой недвижимости за 4 квартал 2024 г. и начало 2025 г.²⁶

Из-за спада ипотечной покупательской способности (причина в «заградительных» ставках) объем вторичного жилья рос внутри года. Однако всплески активности покупателей, связанной с окончанием льготной ипотеки «Господдержка 2020» (волна спроса летом прошла и по вторичному рынку), а также перенос наличных со вкладов на рынок недвижимости поглотили весь этот прирост. К началу 2025 года объем предложения (дефицитный) в Кирове тот же, что был в начале 2024 года. На начало января на экспозиции было порядка 2 400 квартир.

За 4 квартал с экспозиции ушло порядка 32% предложений (проданные объекты и снятые на период праздников) - новые предложения в январе вышли уже по новым, более высоким ценам.

Только за январь 2025 г. средняя цена «вторички» подросла на 2,8%, и впервые перевалила за 100 тыс. руб. за 1 кв. м.

²⁵ https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/rg_2024.htm

²⁶ <https://regburokirov.ru/news/1030/>

С разбивкой по сегментам: средняя цена 1 квадратного метра хрущевки на конец января - 88 852 тыс. руб., новой планировки - 95 603 тыс. руб, индивидуальной планировки – 124 735 тыс. руб. Средняя цена - 100 397 тыс. руб.

Разбег цен на «квадрат» в новостройках - от 80 тыс.руб.(таких предложений немного) до 235 тыс.руб. В массовом сегменте (класс «стандарт») предложений больше с цифрой ближе к 125 тыс.руб/кв.м.

Объем сделок на рынке новостроек в 4 квартале снизился, основная причина - нехватка лимитов, но при этом спрос держится на высоком уровне. Рынка жилья комфорт-класса льготная ипотека коснулась незначительно, в этом сегменте спрос стабильный.

На рынке «вторички» за весь 2024 год квадратный метр вырос всего на 4,9%. По сравнению с 5%-ым квартальным ростом в прошлых периодах (при дешевой ипотеке) можно говорить об остановке темпа роста цены на вторичную недвижимость. Но обвала цен из-за ипотечной политики не произошло, объем предложений «вторички» на рынке около базового спроса.

Основные особенности рынка недвижимости по итогам 2024 года:

- Ядро спроса - жилье в диапазоне 3 млн рублей, и пока этот тренд будет актуален. В этот ценовой диапазон вписывается в Кирове студии и 1-комнатные квартиры, которые приобретаются в основном для сдачи в аренду.
- Дефицит предложений на рынке аренды жилья, при этом рост цен за 2024 год в среднем составил 50% (кстати, это будущие «ипотечные» покупатели). Наблюдался дефицит предложений, поскольку произошла переориентация с рынка ипотеки из-за высокой ставки. По итогам января 2025 г. картина изменилась. Срок экспозиции увеличился (сезонный спад, а также пересмотр арендаторов планов на отдельное жилье из-за неподъемных платежей).
- Увеличился спрос на комнаты, особенно в статусе жилого помещения. Спрос на них подстегнули недоступные для многих цены на квартиры. В итоге комнаты (которые несколько лет были самым неликвидным товаром, падая в цене) отыграли рост цены до 100%.
- Самые сложные для продажи объекты в 2024 г. - 3-комнатные квартиры, классический «ипотечный вариант» для семьи, а ипотека от 27% годовых. Срок экспозиции «трешек» увеличился до нескольких кварталов.
- Рост сделок с наличными средствами. По оценкам риэлторов Кирова, только в 4 квартале 2024 объем сделок за наличный расчет от общего числа сделок на вторичном рынке увеличился до 73,8% от общего числа сделок. То есть ипотечные сделки составили меньше 1/3.

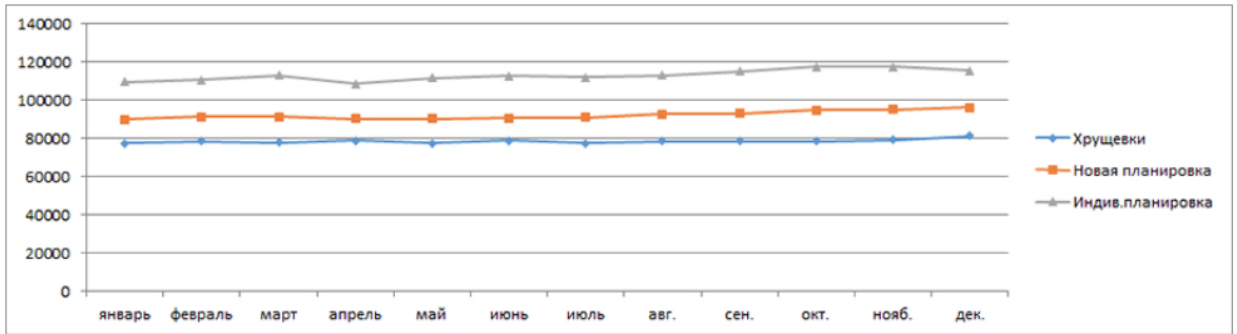
По России данные за весь 2024 год - На вторичное жилье за год было выдано 457,33 тыс. ипотечных кредитов на 1,43 трлн. руб. Таким образом, количество выдач за год сократилось на 60%

Основной объем сделок за наличный расчет в 2024 году был связан с переводом накопительных вкладов в квадратные метры с целью сохранения сбережений (по СМИ прошла волна сообщений о заморозке вкладов, также сказались внешние факторы). На рост числа сделок с наличными повлияли, конечно, и накопления участников СВО.

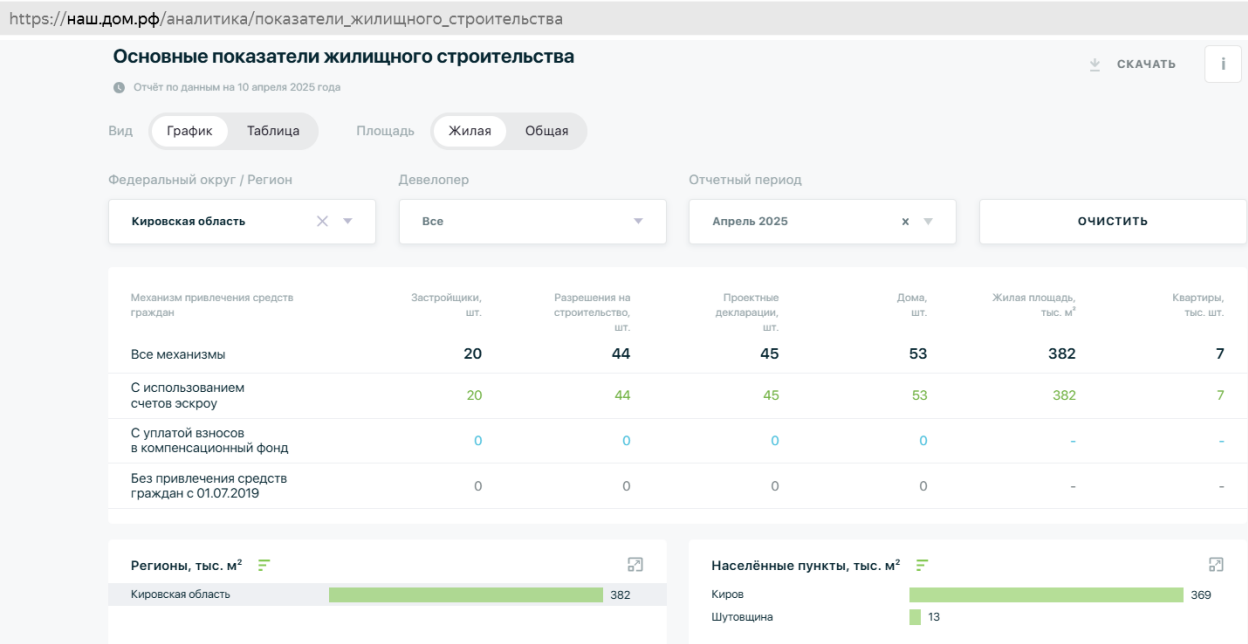
- Большинство ипотечных сделок сейчас - это обмены, то есть покупки встречных объектов после продажи своих с небольшой доплатой кредитом, а также покупки новостроек по семейной ипотеке.

Динамика изменения цен за кв.м. за 2024 год

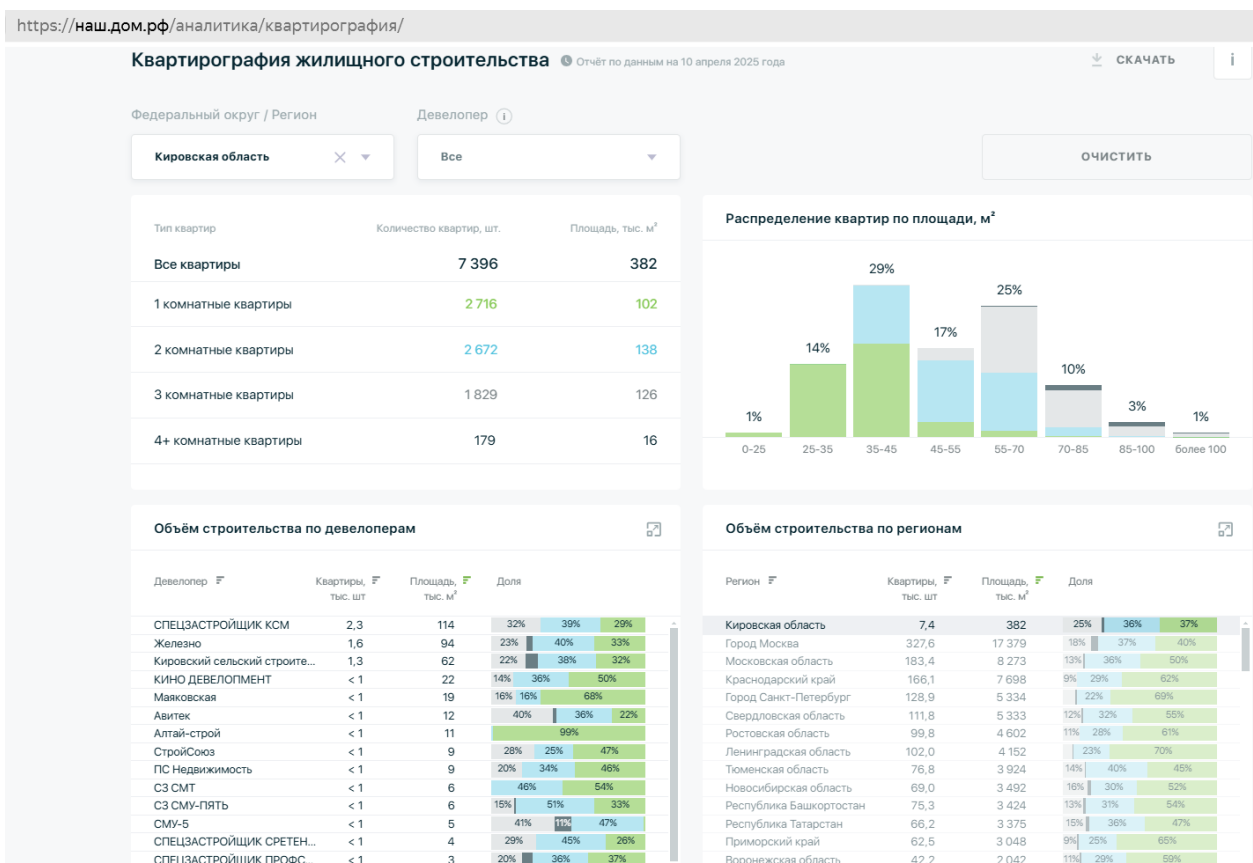
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	авг.	сен.	окт.	нояб.
Хрущевки	77605	78476	77846	78862	77551	78986	77589	78513	78753	78618	79458
Новая планировка	89942	91524	91374	90180	90255	90539	90906	92604	93002	94710	95126
Индив.планировка	109783	110540	113086	108530	111749	112642	111919	113066	115167	96969	117447



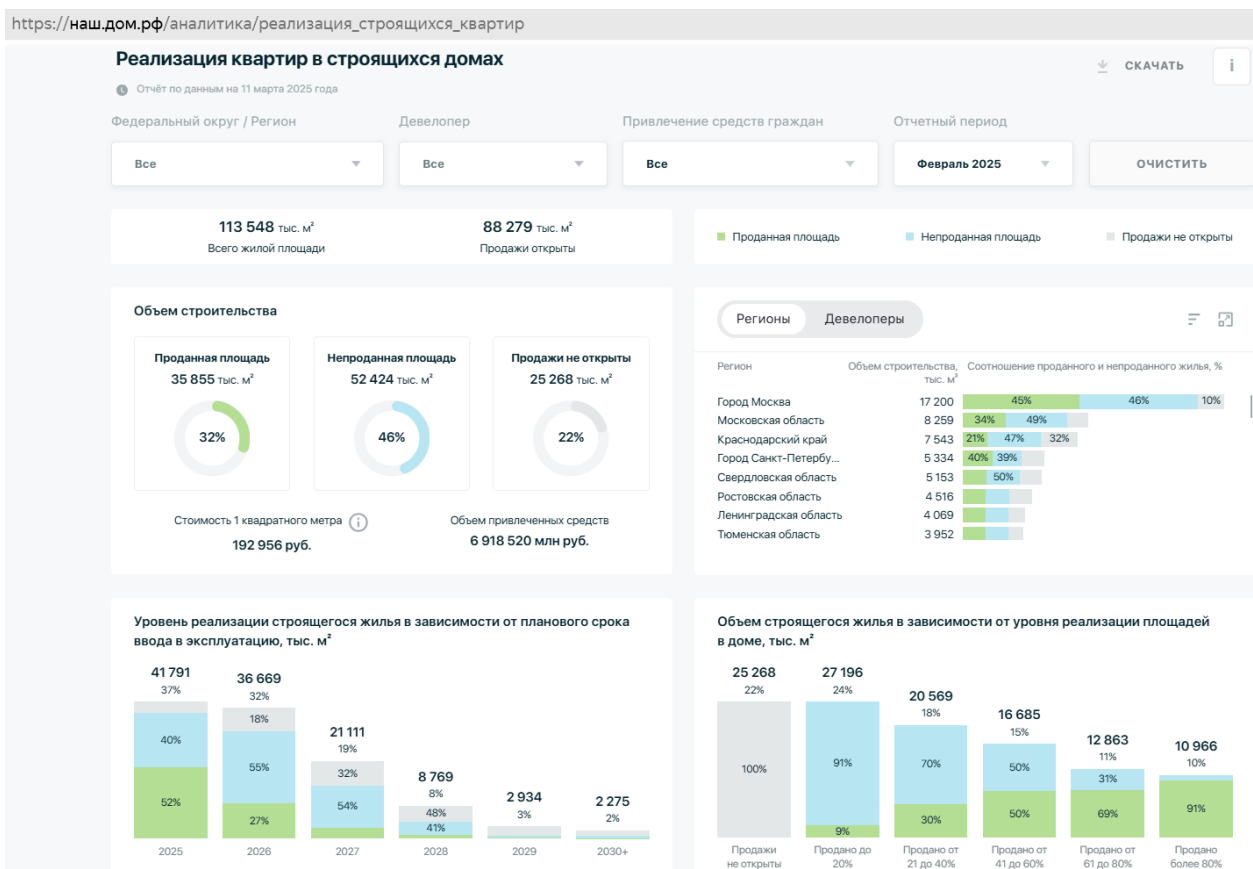
Анализ рынка жилищного строительства в апреле 2025 г.



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 январь 2025 г.

Микрорайон	1-к декабрь	1-к кв.м декабрь	1-к январь	1-к кв.м январь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3125	101074	3040	97681	97,28%	96,64%
Радужный	2422	72650	2290	68378	94,55%	94,12%
Дружба	3148	100798	3223	102085	102,38%	101,28%
ЮЗР	2715	84844			0,00%	0,00%
Лепсе	2573	85006	2601	85270	101,09%	100,31%
Коминтерн, Заречная часть	2057	66344	2225	72134	108,17%	108,73%
Зональный	3200	106312	3200	106312	100,00%	100,00%
Центр	3081	96244	3488	106016	113,21%	110,15%
Среднерыночная цена	2790,13	89159,00	2866,71	91125,14	102,75%	102,21%

Микрорайон	2-к декабрь	2-к кв.м декабрь	2-к январь	2-к кв.м январь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3606	81008	3329	75492	92,32%	93,19%
Радужный	3366	66907	3315	65157	98,48%	97,38%
Дружба	3832	86037	4125	92109	107,65%	107,06%
ЮЗР	3560	84562	3720	87556	104,49%	103,54%
Лепсе	3413	76905	3535	79714	103,57%	103,65%
Коминтерн, Заречная часть	2860	65177	2720	62069	95,10%	95,23%
Зональный	3796	89387	3571	85476	94,07%	95,62%
Центр	4241	98430	4082	95244	96,25%	96,76%
Среднерыночная цена	3584,25	81051,63	3549,63	80352,13	99,03%	99,14%

Микрорайон	3-к декабрь	3-к кв.м декабрь	3-к январь	3-к кв.м январь	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м декабрь	Средняя цена за кв.м январь
Филейка, ОЦМ, Ганино	3885	67820	3767	67707	96,96%	99,83%	83300,67	80293,333
Радужный	4306	68086	4135	66319	96,03%	97,40%	69214,33	66618
Дружба	4210	72176	4201	73584	99,79%	101,95%	86337,00	89259,333
ЮЗР	4680	90000			0,00%	0,00%	86468,67	87556
Лепсе	4119	70406	4041	67414	98,11%	95,75%	77439,00	77466
Коминтерн, Заречная часть	2915	52598	2733	49416	93,76%	93,95%	61373,00	61206,333
Зональный	5150	86315	4535	76408	88,06%	88,52%	94004,67	89398,667
Центр	4733	83026	4823	83791	101,90%	100,92%	92566,67	95017
Среднерыночная цена	4249,75	73803,38	4033,57	69234,14	94,91%	93,81%	81338,00	80851,83

Таблица 3.6 – Статистика цен на вторичную жилую недвижимость новой планировки в Кирове по районам за январь 2025 г.

Микрорайон	1-к декабрь	1-к кв.м декабрь	1-к январь	1-к кв.м январь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3223	95306	3238	99610	100,47%	104,52%
Радужный	2918	89142	2905	87929	99,55%	98,64%
Дружба	3354	100004	3554	101339	105,96%	101,33%
Чистые пруды	4423	123269	4663	125006	105,43%	101,41%
ЮЗР	3552	103572	3394	100524	95,55%	97,06%
Лепсе	3700	107558	3700	107558	100,00%	100,00%
Коминтерн, Озерки	3502	102632	3483	100831	99,46%	98,25%
Коминтерн, Заречная часть	2900	87879	2816	85603	97,10%	97,41%
Зональный	3838	107120	3636	99892	94,74%	93,25%
Центр	3720	109454	3813	110361	102,50%	100,83%
Среднерыночная цена	3513,00	102593,60	3520,20	101865,30	100,20%	99,29%

Микрорайон	2-к декабрь	2-к кв.м декабрь	2-к январь	2-к кв.м январь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	4073	81656	4169	82969	102,36%	101,61%
Радужный	4540	91514	4377	86853	96,41%	94,91%
Дружба	5340	102900	5433	102731	101,74%	99,84%
Чистые пруды	6665	118182	6234	113260	93,53%	95,84%
ЮЗР	4493	89521	4665	92211	103,83%	103,00%
Лепсе	4788	97119	4637	95858	96,85%	98,70%
Коминтерн, Озерки	5037	88376	5173	90786	102,70%	102,73%
Коминтерн, Заречная часть	3695	71698	3783	70821	102,38%	98,78%
Зональный	5000	100276	4977	98893	99,54%	98,62%
Центр	5315	104491	5335	106720	100,38%	102,13%
Среднерыночная цена	4894,60	94573,30	4878,30	94110,20	99,67%	99,51%

Микрорайон	3-к декабрь	3-к кв.м декабрь	3-к январь	3-к кв.м январь	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м декабрь	Средняя цена за кв.м январь
Филейка, ОЦМ, Ганино	5279	80876	5128	79618	97,14%	98,44%	85946,00	87399,00
Радужный	5742	82432	5845	84643	101,79%	102,68%	87696,00	86475,00
Дружба	5502	88328	5584	85903	101,49%	97,25%	97077,33	96657,67
Чистые пруды	8594	120721	8756	122255	101,89%	101,27%	120724,00	120173,67
ЮЗР	5611	87579	5561	86744	99,11%	99,05%	93557,33	93159,67
Лепсе	5570	88678	5780	92941	103,77%	104,81%	97785,00	98785,67
Коминтерн, Озерки			5700	99825			95504,00	97147,33
Коминтерн, Заречная часть	4300	63973	4271	63394	99,33%	99,09%	74516,67	73272,67
Зональный	6243	94436	6074	92039	97,29%	97,46%	100610,67	96941,33
Центр	7270	114404	6311	100980	86,81%	88,27%	109449,67	106020,33
Среднерыночная цена	6012,33	91269,67	5901,00	90834,20	98,15%	99,52%	96286,67	95603,23

Таблица 3.7 – Статистика цен на вторичную жилую недвижимость индивидуальной планировки в Кирове по районам за январь 2025 г.

Микрорайон	1-к декабрь	1-к кв.м декабрь	1-к январь	1-к кв.м январь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	4306	106145	4314	110118	100,19%	103,74%
Радужный	3600	79823				
Дружба	4483	114419	4827	122509	107,67%	107,07%
ЮЗР	4384	109758	4438	114736	101,23%	104,54%
Лепсе	4213	107940	4698	117513	111,51%	108,87%
Зональный	4627	120593	4338	117642	93,75%	97,55%
Центр	6626	146177	7117	161464	107,41%	110,46%
Среднерыночная цена	4605,57	112122,14	4955,33	123997,00	107,59%	110,59%

Микрорайон	2-к декабрь	2-к кв.м декабрь	2-к январь	2-к кв.м январь	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	6056	103786	6513	109533	107,55%	105,54%
Радужный						
Дружба	7730	146103	7908	125242	102,30%	85,72%
ЮЗР	6837	121911	6709	115459	98,13%	94,71%
Лепсе	7028	116652	7199	116250	102,43%	99,66%
Зональный	6380	118940	6867	124168	107,63%	104,40%
Центр	9282	146889	8955	144200	96,48%	98,17%
Среднерыночная цена	7218,83	125713,50	7358,50	122475,33	101,93%	97,42%

Микрорайон	3-к декабрь	3-к кв.м декабрь	3-к январь	3-к кв.м январь	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м декабрь	Средняя цена за кв.м январь
Филейка, ОЦМ, Ганино Радужный	8426	109614	8580	122720	101,83%	111,96%	106515,00	114123,67
Дружба	12612	117120	10378	124505	82,29%	106,31%	125880,67	124085,33
ЮЗР	9448	109368	9117	111858	96,50%	102,28%	113679,00	114017,67
Лепсе	7617	94239	7575	99447	99,45%	105,53%	106277,00	111070
Зональный	10712	138086	11832	151307	110,46%	109,57%	125873,00	131039
Центр	12915	156254	12898	156562	99,87%	100,20%	149773,33	154075,33
Среднерыночная цена	10288,33	120780,17	10063,33	127733,17	97,81%	105,76%	115403,00	124735,17

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

Основные выводы по рынку купли-продажи жилой недвижимости в г. Кирове и Кировской области:

- Средний срок экспозиции составляет 3-6 месяцев, при этом, цены на жилую недвижимость растут, несмотря на увеличение сроков экспозиции
- Активность рынка средняя, преобладают сделки с недвижимостью с использованием кредитных средств и материнского капитала
- С появлением сегмента рынка жилой недвижимости – квартир-студий, резко снизилась стоимость комнат.
- Наибольшим спросом пользуется жилье эконом-класса, активно заселяются новые жилые микрорайоны, расположенные на краю города, транспортная инфраструктура одновременно с развитием данных микрорайонов не развивается, в связи с чем эти районы остаются изолированными от города, затрудняется транспортная доступность в них.

Анализ рынка загородной недвижимости в Кировской области

Динамика изменения стоимости загородной недвижимости – жилых домов, коттеджей, за период декабрь 2024 – апрель 2025 г.

Продажа

Аренда

Регион

Кировская область

Тип недвижимости

Дома

Период

Квартал

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли

☐ доллары

☐ евро

Перестроить

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



Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
01 апреля 2025	6052458.3	-1.31%
18 марта 2025	6131533.3	-0.07%
04 марта 2025	6136000	+2.31%
18 февраля 2025	5994333.3	+5.75%
04 февраля 2025	5649760.9	+2.73%
21 января 2025	5495641.5	+2.68%
16 января 2025	5348411.8	-7.33%
09 января 2025	5740191.5	-0.09%
26 декабря 2024	5745413	

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 декабрь 2024 – апрель 2025г.

Продажа

Аренда

Регион

Кировская область

Тип недвижимости

Участки

Период

Квартал

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

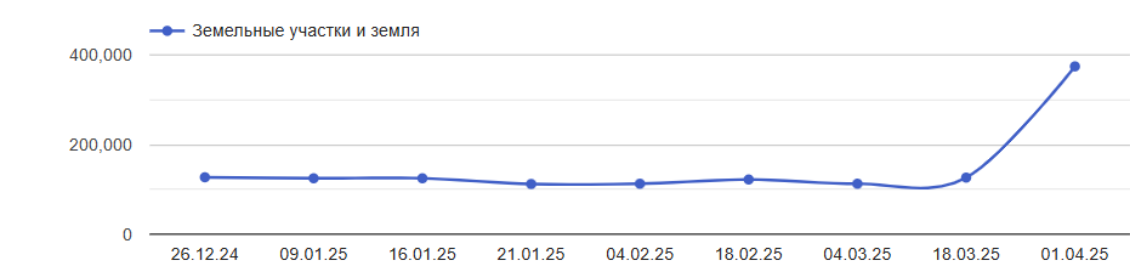
☒ рубли

☐ 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
01 апреля 2025	374344.7	+66.28%
18 марта 2025	126229.3	+10.82%
04 марта 2025	112574.6	-8.35%
18 февраля 2025	121969.7	+7.7%
04 февраля 2025	112574.6	+0.58%
21 января 2025	111919.1	-11.38%
16 января 2025	124660.1	+0%
09 января 2025	124660.1	-1.85%
26 декабря 2024	126966.4	

Цены на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство наметили тенденцию к росту.

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

Анализ рынка земельных участков в Кировской области

Таблица 3.8 – Мониторинг стоимости земельных участков под коммерческую и индустриальную застройку по районам Кировской области в апреле 2025 г.²⁷

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	1200	33409	19	7100	1,000
Слободской район	30	2970	18	1322	0,186
Белохолуницкий район	763	763	1	763	0,107
Юрьянский район	297	301	2	299	0,042
Кирово-Чепецкий район	120	120	1	120	0,017
Оричевский район	980	1870	2	1425	0,201
Вятскополянский район	2750	2750	1	2750	0,387
Уржумский район	1250	1250	1	1250	0,176
Тужинский район	3333	3333	1	3333	0,469
Котельничский район	41	41	1	41	0,006

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 апреле 2025 года²⁸

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	13 566	134 747	159
Гостиницы	53 804	156 248	3
Помещение общественного питания	62 767	132 924	6
Помещение свободного назначения	5 761	323 529	256
Производственно-складское помещение	12 267	94 796	51
Торговое помещение	31 666	264 608	135

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.

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

²⁸ 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 апреле 2025 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	262	1 500	295
Гостиница	-	-	0
Помещение общественного питания	250	1 339	11
Помещение свободного назначения	185	2 000	389
Производственное-складское помещение	100	1 000	130
Торговое помещение	138	2 537	277

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_profi@mail.ru