

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в июне 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 2025 г.- 500 987 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://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20на%20начало%202024-2025.htm>

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

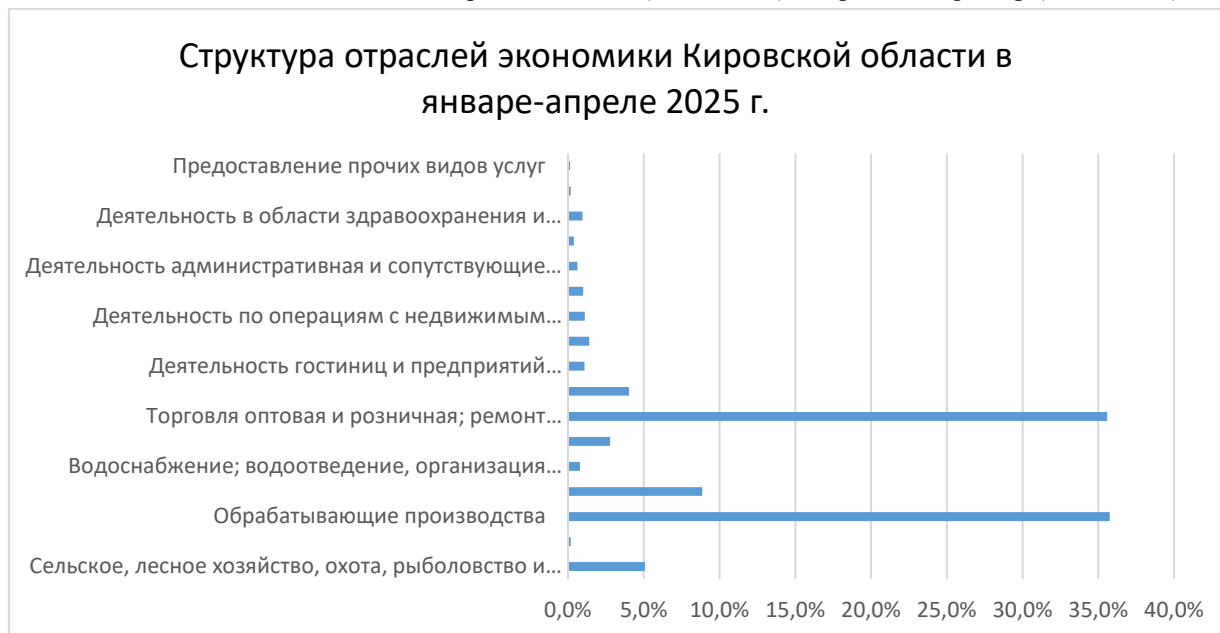
4 <https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20на%20начало%202025%20года.htm>

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

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец I квартала 2025 года составляет 577,0 тыс.человек. Уровень занятости составляет 59,7 %, уровень безработицы – 1,7%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 (35,7% ВРП) и торговый характер (35,6% 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»).

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

6 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_1kv25.htm

7 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0425.htm

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

9 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0425\(1\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0425(1).htm)

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

	Январь - апрель 2025 к январю - апрелю 2024	Апрель 2025 к	
		апрелю 2024	марту 2025
Промышленное производство	98,6	101,2	96,2
Добыча полезных ископаемых	73,4	81,2	146,9
Обрабатывающие производства	99,1	101,4	97,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	96,1	103,5	84,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	93,7	88,6	100,5

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-апрель 2025 г.	В % к январю-апрелю 2024 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами¹⁰		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	595,1	97,5
Обрабатывающие производства, млн. руб.	177 373,9	109,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	20 103,7	103,2
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	3 749,6	101,5
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	109 971,6	101,7
Оборот общественного питания, млн. руб.	7 254,5	103,5
Объем платных услуг населению, млн. руб.	35 716,6	97,8
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	130 771,1	104,6
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	98,3	109,4
Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	2,8	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	43,0	100,9
Транспорт		
Грузооборот, тыс.т-км	344 723,7	121,2
Пассажирооборот, тыс.пасс.-км	183 508,4	93,7
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-март 2025 г.), млн.руб.	10 444,8	X

Кредиторская задолженность организаций (на конец марта 2025 г.), млн.руб.	271 726,6	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец марта 2025 г.), млн.руб.	151 676,9	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	15 490,0	158,0
Введено в эксплуатацию жилых домов ¹² кв. м, в т.ч.	189 304	86,8
из общего объема - введено населением, кв. м	152 671	86,9
Число построенных квартир	1992	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-март 2025 г.), млн.руб.	25 078,4	103,3
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ (январь-март 2025 г.), тыс.чел.	346,1	99,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁵ (январь-март 2025 г.), руб.	61 971	116,8

Строительство.

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

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

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

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

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

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

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

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

За январь-май 2025 г. выдано 10 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2024 г. выдано 31 разрешение на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-май 2025 г. выдано 4 разрешения на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 12 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

11 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0425.htm

12 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str_0525.htm

13 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_1kv25.htm

14 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_03.2025.htm

15 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_03_2025.htm

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

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

Финансовый сектор.

С 09 июня 2025 г. действующая ключевая ставка ЦБ РФ установилась в размере 20,0%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 01.05.2025 г. составил 10 597 млн. рублей.

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.05.2025 г. составил 11 773 млн. руб.¹⁹

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в апреле 2025 года сложились на уровне – 19,15% (-7,75% за месяц), ставки по вкладам населению в апреле 2025 г. – 18,33% (+0,1% за месяц).

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в апреле 2025 года сложились на уровне – 14,87% (-12,37% за месяц), ставки по депозитам нефинансовым организациям в апреле 2025 г. – 19,10% (-4,55% 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 май 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года составил 111,30%, в том числе на продовольственные товары – 113,79%, на непродовольственные товары – 105,63%, на услуги – 115,51%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в мае 2025 года по сравнению с апрелем 2025 года составил 100,33%.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 2020-2024 г.

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\(34\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(34).htm)

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

Показатель	Ед.изм.	2020	2021	2022	2023	2024	Прирост/ Снижение (2024 к 2020), %
Общая площадь жилых помещений	тыс.кв.м	34835	35179	35505	35 924	36 260	4,1%
Общая площадь жилых помещений в среднем на 1 жителя	кв.м	27,9	28,5	31,2	31,8	32,4	16,1%
Ввод зданий жилого назначения	тыс.кв.м	460,4	552,4	737,0	725,2	703,6	52,8%
Ввод зданий нежилого назначения	тыс.кв.м	245,1	212,0	197,0	165,2	184,2	-24,8%
Число построенных квартир	шт.	6840	7589	6633	7751	7595	11,0%
Общая площадь приватизированных жилых помещений	тыс.кв.м	42,8	54,6	60,2	67,8	70,2	64,0%

Источник информации: Кировстат

Таблица 3.4 – Средние цены и индексы цен на рынке жилья Кировской области в 2025 году²⁵

**Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья
Кировской области на конец I квартала 2025 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	118 938	86 386	100,91	101,00
Низкого качества	-	56 660	-	100,46
Квартиры среднего качества (типовые)	108 098	74 860	101,08	101,49
Улучшенного качества	120 576	100 192	100,90	100,81
Элитные квартиры	147 842	К	100,48	100,00
Город Киров				
Все типы квартир	119 286	89 663	... 1)	... 1)
Низкого качества	-	63 877	... 1)	... 1)
Квартиры среднего качества (типовые)	108 649	78 634	... 1)	... 1)
Улучшенного качества	120 576	100 192	... 1)	... 1)
Элитные квартиры	147 842	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 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.

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%

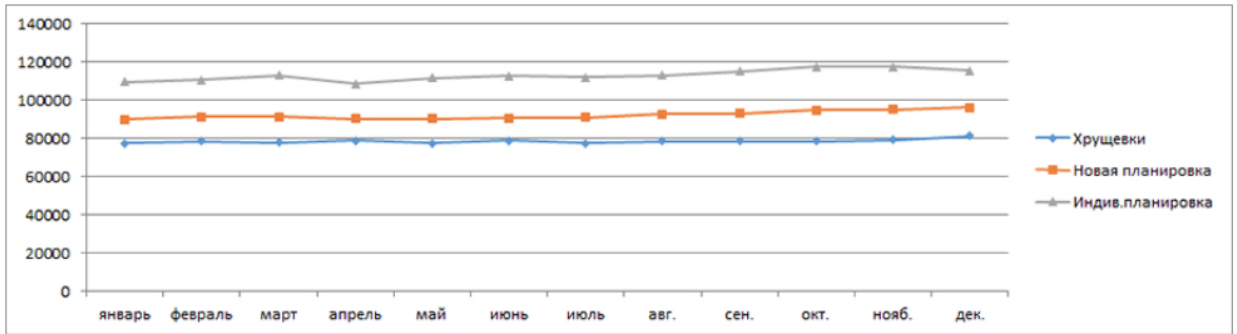
Основной объем сделок за наличный расчет в 2024 году был связан с переводом накопительных вкладов в квадратные метры с целью сохранения сбережений (по СМИ прошла волна сообщений о заморозке вкладов, также сказались внешние факторы). На рост числа сделок с наличными повлияли, конечно, и накопления участников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

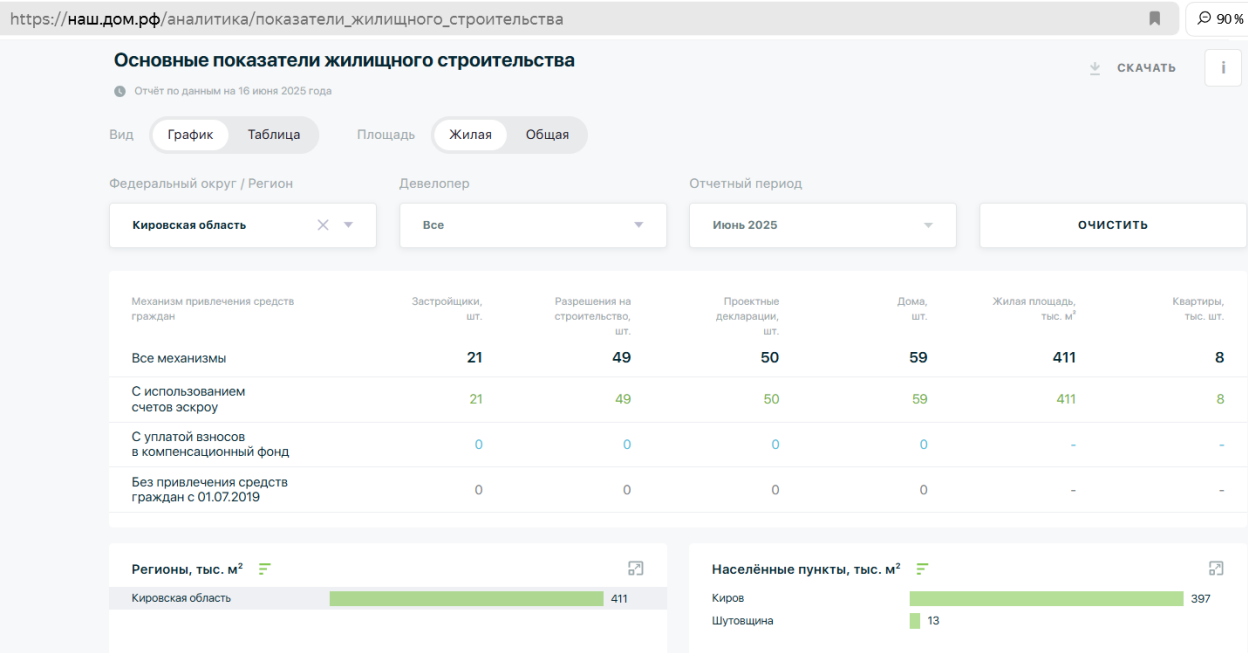
26 <https://regburokirov.ru/news/1030/>

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

Квартирография жилищного строительства

Отчёт по данным на 16 июня 2025 года

СКАЧАТЬ

Федеральный округ / Регион

Девелопер

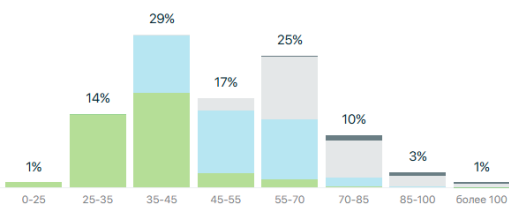
Кировская область

Все

ОЧИСТИТЬ

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м²
Все квартиры	7 943	411
1 комнатные квартиры	2 910	109
2 комнатные квартиры	2 911	152
3 комнатные квартиры	1 935	133
4+ комнатные квартиры	187	17

Распределение квартир по площади, м²



Объём строительства по девелоперам

Девелопер	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²	Доля
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК КСМ	2,3	114	36% 29% 33%
Железно	1,7	101	32% 40% 24%
Кировский сельский строите...	1,5	69	38% 34% 21%
Маяковская	< 1	28	24% 60% 16%
КИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ	< 1	22	42% 42% 16%
ПС Недвижимость	< 1	12	39% 45% 16%
Авитек	< 1	12	36% 22% 40%
Алтай-строй	< 1	11	90%
СтройСоюз	< 1	9	25% 47% 28%
СЗ СМТ	< 1	6	35% 65%
СЗ СМУ-ПЯТЬ	< 1	6	33% 51% 15%
СМУ-Б	< 1	5	47% 41%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК СРЕТЕН...	< 1	4	45% 26% 29%
СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ПРОФС...	< 1	3	36% 37% 20%

Объём строительства по регионам

Регион	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²	Доля
Кировская область	7,9	411	37% 37% 24%
Город Москва	333,1	17 608	42% 36% 18%
Московская область	188,4	8 517	36% 50% 13%
Краснодарский край	163,2	7 552	29% 62% 9%
Город Санкт-Петербург	135,6	5 587	70% 22%
Свердловская область	115,6	5 498	32% 55% 12%
Ростовская область	97,8	4 510	28% 61% 11%
Тюменская область	83,0	4 244	40% 44% 15%
Ленинградская область	103,4	4 238	23% 70%
Новосибирская область	70,6	3 583	30% 53% 15%
Республика Татарстан	70,7	3 583	35% 48% 15%
Республика Башкортостан	75,4	3 434	31% 54% 13%
Приморский край	63,1	3 059	24% 66% 9%
Воронежская область	43,5	2 074	28% 60% 11%

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

Реализация квартир в строящихся домах

Отчёт по данным на 11 июня 2025 года

СКАЧАТЬ

Федеральный округ / Регион

Девелопер

Привлечение средств граждан

Отчетный период

Кировская область

Все

Все

Май 2025

ОЧИСТИТЬ

411 тыс. м²

Всего жилой площади

362 тыс. м²

Продажи открыты

Проданная площадь Непроданная площадь Продажи не открыты

Объём строительства

Проданная площадь

142 тыс. м²

35%

Непроданная площадь

220 тыс. м²

54%

Продажи не открыты

49 тыс. м²

12%

Стоимость 1 квадратного метра

118 578 руб.

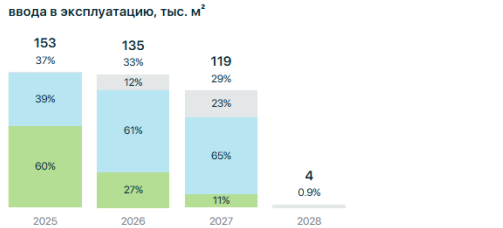
Объём привлеченных средств

16 852 млн руб.

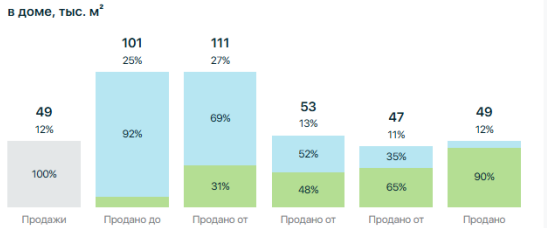
Регионы Девелоперы

Регион	Объём строительства, тыс. м²	Соотношение проданного и непроданного жилья, %
Кировская область	411	35% 54% 12%

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 апрель 2025 г.

Микрорайон	1-к март	1-к кв.м март	1-к апрель	1-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	2750	88157	2730	91673	99,27%	103,99%
Радужный	2403	74390	2533	76847	105,41%	103,30%
Дружба	3201	101981	3078	98751	96,16%	96,83%
ЮЗР	3015	97627	2990	96702	99,17%	99,05%
Лепсе	2818	89942	2891	94173	102,59%	104,70%
Коминтерн, Заречная часть	2240	72258	2397	77683	107,01%	107,51%
Зональный	3500	111111	3400	108527	97,14%	97,67%
Центр	3663	117644	3449	111332	94,16%	94,63%
Среднерыночная цена	2948,75	94138,75	2933,50	94461,00	99,48%	100,34%

Микрорайон	2-к март	2-к кв.м март	2-к апрель	2-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3309	76865	3430	78125	103,66%	101,64%
Радужный	3263	67434	3279	67073	100,49%	99,46%
Дружба	3920	89955	3894	88911	99,34%	98,84%
ЮЗР	3608	83883	3618	84906	100,28%	101,22%
Лепсе	3447	78046	3492	78434	101,31%	100,50%
Коминтерн, Заречная часть	2847	64567	2631	59088	92,41%	91,51%
Зональный	3583	83476	3682	86166	102,76%	103,22%
Центр	4346	99777	4316	98863	99,31%	99,08%
Среднерыночная цена	3540,38	80500,38	3542,75	80195,75	100,07%	99,62%

Микрорайон	3-к март	3-к кв.м март	3-к апрель	3-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м март	Средняя цена за кв.м апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	3740	69791	5033	88831	134,57%	127,28%	78271,00	86209,667
Радужный	4233	66806	4225	65460	99,81%	97,99%	69543,33	69793,333
Дружба	4129	71364	4440	77057	107,53%	107,98%	87766,67	88239,667
ЮЗР			4680	90000			90755,00	90536
Лепсе	4085	70578	4190	73286	102,57%	103,84%	79522,00	81964,333
Коминтерн, Заречная часть	3063	55663	2949	54431	96,28%	97,79%	64162,67	63734
Зональный	4973	85122	4958	83828	99,70%	98,48%	93236,33	92840,333
Центр	4645	80328	5190	89268	111,73%	111,13%	99249,67	99821
Среднерыночная цена	4124,00	71378,86	4458,13	77770,13	108,10%	108,95%	82813,33	84142,29

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

Микрорайон	1-к март	1-к кв.м март	1-к апрель	1-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3236	96843	3095	93317	95,64%	96,36%
Радужный	2813	87995	2812	87504	99,96%	99,44%
Дружба	3447	101336	3683	108391	106,85%	106,96%
Чистые пруды	4723	126621	4441	122320	94,03%	96,60%
ЮЗР	3593	103221	3613	104579	100,56%	101,32%
Лепсе	3700	107558				
Коминтерн, Озерки	3262	94223	3402	93046	104,29%	98,75%
Коминтерн, Заречная часть	2800	84848	2750	83333	98,21%	98,21%
Зональный	3460	97634	3796	104133	109,71%	106,66%
Центр	4677	127616	4052	120198	86,64%	94,19%
Среднерыночная цена	3571,10	102789,50	3516,00	101869,00	98,46%	99,10%

Микрорайон	2-к март	2-к кв.м март	2-к апрель	2-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	4234	83646	4672	94363	110,34%	112,81%
Радужный	4364	83655	4388	84811	100,55%	101,38%
Дружба	4989	98405	5402	106945	108,28%	108,68%
Чистые пруды	6678	117559	6571	117556	98,40%	100,00%
ЮЗР	4798	93313	4789	94504	99,81%	101,28%
Лепсе			5083	101026		
Коминтерн, Озерки	5207	91451	5268	91553	101,17%	100,11%
Коминтерн, Заречная часть	3834	74479	3737	73857	97,47%	99,16%
Зональный	4659	93807	4526	91951	97,15%	98,02%
Центр	5034	100794	5187	101449	103,04%	100,65%
Среднерыночная цена	4866,33	93012,11	4962,30	95801,50	101,97%	103,00%

Микрорайон	3-к март	3-к кв.м март	3-к апрель	3-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м март	Средняя цена за кв.м апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	4901	78411	5338	81920	108,92%	104,48%	86300,00	89866,67
Радужный	5661	84233	5544	81988	97,93%	97,33%	85294,33	84767,67
Дружба	5691	89973	5581	88668	98,07%	98,55%	96571,33	101334,67
Чистые пруды	9215	122750	9186	122771	99,69%	100,02%	122310,00	120882,33
ЮЗР	5820	89016	5723	87753	98,33%	98,58%	95183,33	95612,00
Лепсе	5658	88268	5990	98845	105,87%	111,98%	97913,00	99935,50
Коминтерн, Озерки	5897	84352	5228	74209	88,66%	87,98%	90008,67	86269,33
Коминтерн, Заречная часть	4142	61495	4013	60094	96,89%	97,72%	73607,33	72428,00
Зональный	6059	91717	6084	88916	100,41%	96,95%	94386,00	95000,00
Центр	6869	106901	7019	108327	102,18%	101,33%	111770,33	109991,33
Среднерыночная цена	5991,30	89711,60	5970,60	89349,10	99,65%	99,60%	95334,43	95608,75

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

Микрорайон	1-к март	1-к кв.м март	1-к апрель	1-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	4032	108758	3852	96774	95,54%	88,98%
Радужный	4358	129688	4290	115817	98,44%	89,30%
Дружба	5123	114543	4956	118053	96,74%	103,06%
ЮЗР	4770	116312	4630	115263	97,06%	99,10%
Лепсе	4300	119363	4800	127466	111,63%	106,79%
Зональный	4966	118690	5153	122038	103,77%	102,82%
Центр	6447	151485	6877	159559	106,67%	105,33%
Среднерыночная цена	4856,57	122691,29	4936,86	122138,57	101,65%	99,55%

Микрорайон	2-к март	2-к кв.м март	2-к апрель	2-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	6047	102307	5976	104585	98,83%	102,23%
Радужный			6600	121583		
Дружба	7743	132331	7572	128425	97,79%	97,05%
ЮЗР	6659	113648	6559	112562	98,50%	99,04%
Лепсе	6983	117932	6459	109050	92,50%	92,47%
Зональный	7249	124694	7289	125918	100,55%	100,98%
Центр	8665	145536	8947	147259	103,25%	101,18%
Среднерыночная цена	7224,33	122741,33	7057,43	121340,29	97,69%	98,86%

Микрорайон	3-к март	3-к кв.м март	3-к апрель	3-к кв.м апрель	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м март	Средняя цена за кв.м апрель
Филейка, ОЦМ, Ганино	9030	114866	9120	109891	101,00%	95,67%	108643,67	103750
Радужный			10500	142469			129688,00	126623
Дружба	10581	125963	11317	134070	106,96%	106,44%	124279,00	126849,33
ЮЗР	9007	105727	10174	116572	112,96%	110,26%	111895,67	114799
Лепсе	8050	107114	8525	113559	105,90%	106,02%	114803,00	116691,67
Зональный	11321	135109	10748	135873	94,94%	100,57%	126164,33	127943
Центр	13767	166161	13686	163966	99,41%	98,68%	154394,00	156928
Среднерыночная цена	10292,67	125823,33	10581,43	130914,29	102,81%	104,05%	124266,81	124797,71

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 земельных участков в Кировской области

Таблица 3.8 – Мониторинг стоимости земельных участков под коммерческую и индустриальную застройку по районам Кировской области в июне 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	738	16129	13	5423	1,000
Слободской район	97	2970	21	1083	0,200
Немский район	727	727	1	727	0,134
Юрьянский район	85	257	2	171	0,032
Кирово-Чепецкий район	71	2098	4	1076	0,198
Оричевский район	58	58	1	58	0,011
Арбажский район	111	111	1	111	0,020
Котельничский район	41	41	1	41	0,008

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 июне 2025 года²⁸

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	13 559	174 597	127
Гостиницы	15 500	66 444	4
Помещение общественного питания	57 061	116 564	2
Помещение свободного назначения	11 758	384 146	216
Производственно-складское помещение	9 951	88 333	49
Торговое помещение	15 281	255 000	95

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 июне 2025 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	248	1 768	297
Гостиница	-	-	0
Помещение общественного питания	515	1 050	4
Помещение свободного назначения	200	2 000	385
Производственное-складское помещение	125	1 214	134
Торговое помещение	300	2 200	249

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

²⁸ https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1

Согласно данным Росстата²⁹ средняя цена аренды коммерческой недвижимости в Кировской области в I квартале 2025 г. составляет:



**Средние цены аренды коммерческой недвижимости
по Российской Федерации в I квартале 2025 года¹⁾**
(по предварительным данным)

в расчете на месяц, рублей за м2

	Здания	Помещения	Сооружения	Машино-места
Все объекты				
Российская Федерация	3636,19	1670,36	216,19	991,86
Приволжский федеральный округ	392,17	607,26	71,32	240,45
Кировская область	301,66	427,00	108,62	216,39

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

²⁹ <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>