

Социально-экономическое положение Кировской области и анализ влияния на рынок недвижимости в октябре 2026 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 2026 г. — 1 215,7 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 — 91,88%, марийцы — 2,27%, татары — 2,79%, удмурты — 1,04% и другие³.

Образована 7 декабря 1934 года как Кировский край путём разделения Горьковского края, а с 5 декабря 1936 года в соответствии с новой конституцией СССР — как Кировская область. Исторически области предшествовала Вятская губерния, образованная в 1780 году.

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

Кировская область включает в себя 39 районов, 5 городов областного значения, 1 закрытое административно-территориальное образование.

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 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.

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

2 <https://rgex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/>

3 <https://rgex.ru/naselenie/kirovskaya-oblast/>

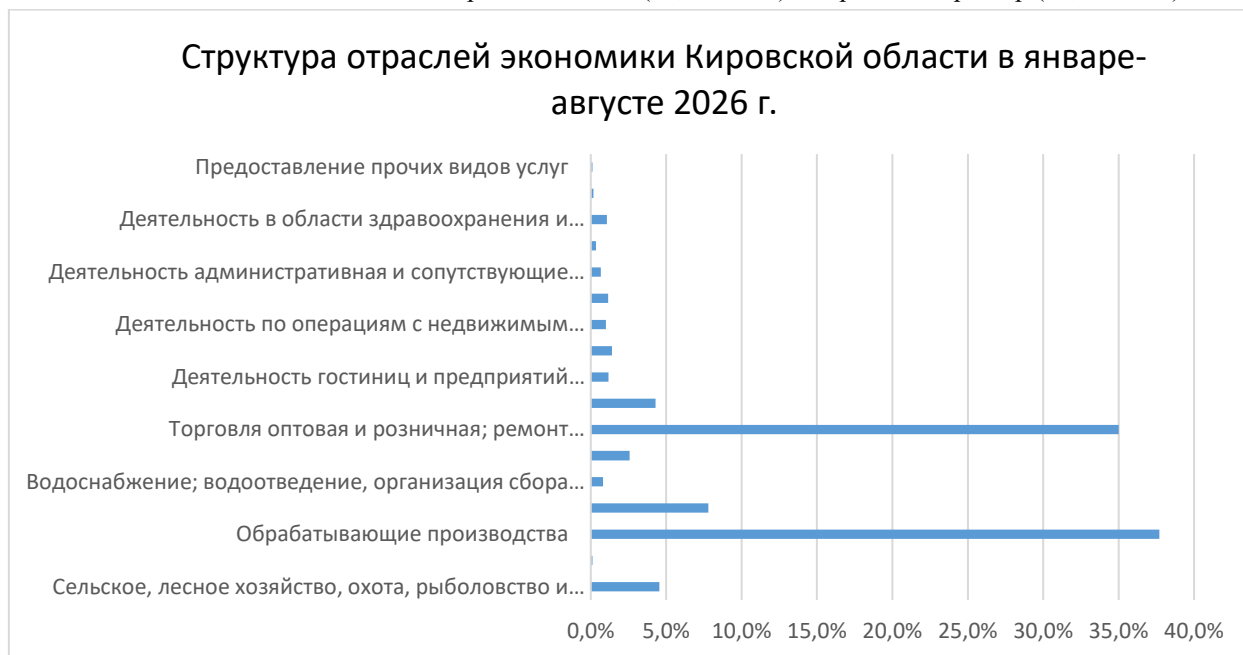
4 <https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20на%20начало%202025%20года.htm>

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.

Трудовые ресурсы: Численность рабочей силы Кировской области на конец II квартала 2026 года составляет 589,0 тыс.человек. Уровень занятости составляет 61,2 %, уровень безработицы – 1,6%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 (37,7% ВРП) и торговый характер (35,0% ВРП).



Источник информации: Кировстат⁷

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

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

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

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

Крупнейшими и градообразующими предприятиями области являются: ОАО «Завод «Лепсе», ОАО «ВМП «Авитек», ОАО «Завод «Сельмаш», ОАО «Кировский холодохимбинат», ОАО «Кировский завод «Маяк», ОАО

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

6 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_rab_sila_2kv26.htm

7 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_oborot_0826.htm

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

«Кировский машзавод 1 Мая», 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-август 2026 г. (Кировская область)⁹

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

	Январь - август 2026 к январю - августу 2025	Август 2026 к	
		августу 2025	июлю 2026
Промышленное производство	105,5	96,1	83,2
Добыча полезных ископаемых	79,4	91,3	137,1
Обрабатывающие производства	105,9	95,5	82,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	102,1	97,6	90,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	106,1	118,7	108,6

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

Источник информации: Кировстат

Основные экономические показатели Кировской области

Таблица 3.2 – Социально-экономическое положение Кировской области

Показатель	Январь-август 2026 г.	В % к январю-августу 2025 г.
Количество хозяйствующих субъектов¹⁰		
Организации всех видов экономической деятельности (на 01.07.2026 г.)	24 810	X
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами		
Добыча полезных ископаемых, млн. руб.	1 148,7	94,0
Обрабатывающие производства, млн. руб.	394 929,5	106,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, млн. руб.	34 225,5	110,6
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	8 865,9	118,8
Потребительский рынок		
Оборот розничной торговли, млн. руб.	263 513,2	105,0
Оборот общественного питания, млн. руб.	19 844,5	101,4
Объем платных услуг населению, млн. руб.	81 128,1	103,0
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. руб.	297 529,4	94,1
Сельское хозяйство (реализация продуктов)		
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки), тысяч тонн	149,7	96,1

9 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_prom_0826.htm

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

Овощи (в т.ч. картофель), тысяч тонн	7,0	X
Скот и птица (в живом весе), тысяч тонн	92,3	106,4
Молоко крупного рогатого скота, тысяч тонн	591,4	99,7
Яйца, млн.шт	444,0	106,4
Лесозаготовки		
Лесоматериалы необработанные, тыс.куб.м	3 392,9	90,2
Транспорт		
Перевезено грузов, тыс.т	6 196,3	107,6
Грузооборот, тыс.т-км	682 446,4	98,5
Перевезено пассажиров, тыс.человек	59 467,7	104,4
Пассажирооборот, тыс.пасс.-км	404 239,0	104,8
Финансовые результаты деятельности организаций		
Сальдо прибылей и убытков, (январь-июль 2026 г.), млн.руб.	31 628,5	X
Кредиторская задолженность организаций (на конец июля 2026 г.), млн.руб.	308 785,5	X
Дебиторская задолженность организаций (на конец июля 2026 г.), млн.руб.	209 471,0	X
Строительство		
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", млн. руб. ¹¹	45 762,0	100,5
Введено в эксплуатацию жилых помещений ¹² кв. м, в т.ч.	270 368	84,0
из общего объема - введено населением, кв. м	202 291	88,4
Число построенных квартир	3 147	X
Прочие показатели		
Инвестиции в основной капитал ¹³ (за январь-июнь 2026 г.), млн.руб.	53 525,3	82,4
Среднесписочная численность работников организаций ¹⁴ , тыс.чел.	346,5	100,4
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (январь-июль 2026 г.) ¹⁵ , руб.	73 113	110,6

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», в мае 2020 произошло открытие федерального ТЦ Макси 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.

11 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_stroi1_0826.htm

12 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_gil_str_0826.htm

13 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_inv_2kb26.htm

14 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_07_2026.htm

15 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_Zrpl_07_2026.htm

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

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.

Активно развивается застройка микрорайона Чистые Пруды, расположенного в южной части города. Строительство микрорайона началось в 2007 году.

За январь-август 2026 г. выдано 29 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам. За 2025 г. выдано 27 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов юридическим лицам.

За январь-август 2026 г. выдано 10 разрешений на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 12 разрешений на ввод в эксплуатацию для общественных зданий. За 2025 г. администрацией города Кирова выдано 34 разрешения на ввод в эксплуатацию для многоквартирных жилых домов и 26 разрешений на ввод в эксплуатацию для общественных зданий.¹⁷

Финансовый сектор.

С 27 июля 2026 г. действующая ключевая ставка ЦБ РФ установилась в размере 14%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 01.09.2026 г. составил 11 685 млн. рублей.

Объем выданных кредитов в Кировской области физическим лицам на 01.09.2026 г. составил 16 836 млн. руб.¹⁹

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам населению по Приволжскому федеральному округу в августе 2026 года сложились на уровне – 18,08% (-3,57% за месяц), ставки по вкладам населению (свыше 1 года) в августе 2026 г. – 9,64% (+4,1% за месяц).

Средневзвешенные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям (срок погашения кредита свыше 1 года) по Приволжскому федеральному округу в августе 2026 года сложились на уровне – 11,16% (-14,5% за месяц), ставки по депозитам нефинансовым организациям в августе 2026 г. – 10,04% (-2,8% 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.).

В 2025 г. Кировская область заняла 56 место в рейтинге регионов, с рейтинговым баллом 52,07 (снизившись по сравнению с 2024 г.)²²

Уровень жизни населения.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за август 2026 года по сравнению с аналогичным периодом 2025 года составил 107,50, в том числе на продовольственные товары – 106,05, на непродовольственные товары – 108,42, на услуги – 108,60.

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

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/20251222/630290560.html>

Индекс потребительских цен на товары и услуги в августе 2026 года по сравнению с июлем 2026 года составил 100,02.²³

Величина прожиточного минимума на душу населения на 2026 год составляет 16 856 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 2021-2025 г.

Показатель	Ед.изм.	2021	2022	2023	2024	2025	Прирост/ Снижение (2025 к 2021), %
Общая площадь жилых помещений	тыс.кв.м	35179	35505	35 924	36 260	36 682	4,3%
Общая площадь жилых помещений в среднем на 1 жителя	кв.м	28,5	31,2	31,8	32,4	32,7	14,7%
Ввод зданий жилого назначения	тыс.кв.м	552,4	737,0	725,2	703,6	718,3	30,0%
Ввод зданий нежилого назначения	тыс.кв.м	212,0	197,0	165,2	184,2	236,1	11,4%
Число построенных квартир	шт.	7589	6633	7751	7595	7929	4,5%
Общая площадь приватизированных жилых помещений	тыс.кв.м	54,6	60,2	67,8	70,2	59,8	9,5%

Источник информации: Кировстат

Таблица 3.4 – Средние цены и индексы цен на рынке жилья Кировской области в 2026 году²⁵

Средние цены и индексы цен по типам квартир на рынке жилья на конец II квартала 2026 года

	Средние цены, рублей 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	134 830	99 620	103,02	101,60
Низкого качества	-	58 164	-	98,91
Квартиры среднего качества (типовые)	126 002	88 741	103,40	101,97
Улучшенного качества	135 336	120 503	103,20	101,75
Элитные квартиры	166 229	158 057	100,27	100,67
Город Киров				
Все типы квартир	135 104	104 845	... 1)	... 1)
Низкого качества	-	64 482	... 1)	... 1)
Квартиры среднего качества (типовые)	126 249	94 810	... 1)	... 1)
Улучшенного качества	135 336	120 503	... 1)	... 1)
Элитные квартиры	166 229	158 057	... 1)	... 1)

23 [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb\(47\).htm](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Op_ind_potreb(47).htm)

24 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/prog_min_2026.htm

25 https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/rg_2k2026docx.htm

Анализ рынка жилой недвижимости в областном центре г.Киров

Обзор рынка недвижимости Кирова в 1 квартале 2026 г.²⁶

Объем предложений квартир на вторичном рынке Кирова внутри 1 квартала 2026 вырос на 13%.

Если поднять цифры 2025 года, витрина квартир «вторички» (сайта авито, самого наполняемого ресурса области) находилась в диапазоне от 2300 до 2900 объявлений, войдя в 2026 с усилившемся дефицитом предложений. Рост объем на 13% проблему дефицита не решает, физлица и профучастники отмечают сложности с подбором жилья по нужным параметрам.

Активность рынка

По данным риэлторов, в 1 квартале 2025 объем ипотеки в их структуре продаж от общего числа сделок (включая ипотеку, наличные, субсидии) составил порядка 25%, что является, безусловно, низким показателем. К концу квартала, после очередного снижения ключевой и ипотечной ставки отмечается рост ипотечных консультаций и сделок.

Портрет покупателя в 1 квартале неоднородный - это как и первичные покупки жилья, инвестирование, так и обмены с небольшой доплатой. Определенный объем покупок за наличный расчет заняли приобретения жилья за счет накоплений и выплат СВО, а также «снятые» вклады после очередного снижения процентной ставки по вкладам.

Внутри квартала объекты находили покупателей с разным сроком экспозиции, как в течение недели, так и бывшие на экспозиции более 6 месяцев. По отзывам риэлторов, глубина торга не увеличилась.

Цены

1 квартал показал при невысоком спросе динамику роста средней цены 1 кв.м на вторичке +4,92% (рост с 110 904 руб./1 кв.м. до 116 362 руб./1 кв.м.)*.

С началом высоких ставок, а это 2024 год, при общем ожидании падения цен- цены выросли с января 2024г. по март 2026 г. на 25%. При планах ЦБ плавного снижения ключевой ставки будем наблюдать рост ипотечных сделок, увеличение спроса, рост цен (при данном объеме предложений).

*данные статистики взяты на <https://regburokirov.ru/prices-kvartira-kirov/> (выборка данных проводится вручную, исключая дубли и всплески цен).

Изменение средней цены 1 кв.м. вторичной недвижимости за 2026 год, г. Киров

(с разбивкой по типам жилья)

	Начало января 2026	Начало апреля 2026	Прирост в %
Хрущевки	90428	97133	+7,4%
Новая планировка	106007	107346	+1,3%
Индив. планировка	136277	144608	+6,1%

Изменение средней цены 1 кв.м. вторичной недвижимости

за 1 квартал 2026 год, г. Киров

	Начало января 2026	Начало апреля 2026	Прирост в %
Ср. цена за кв.м	110904	116362	+4,92 %

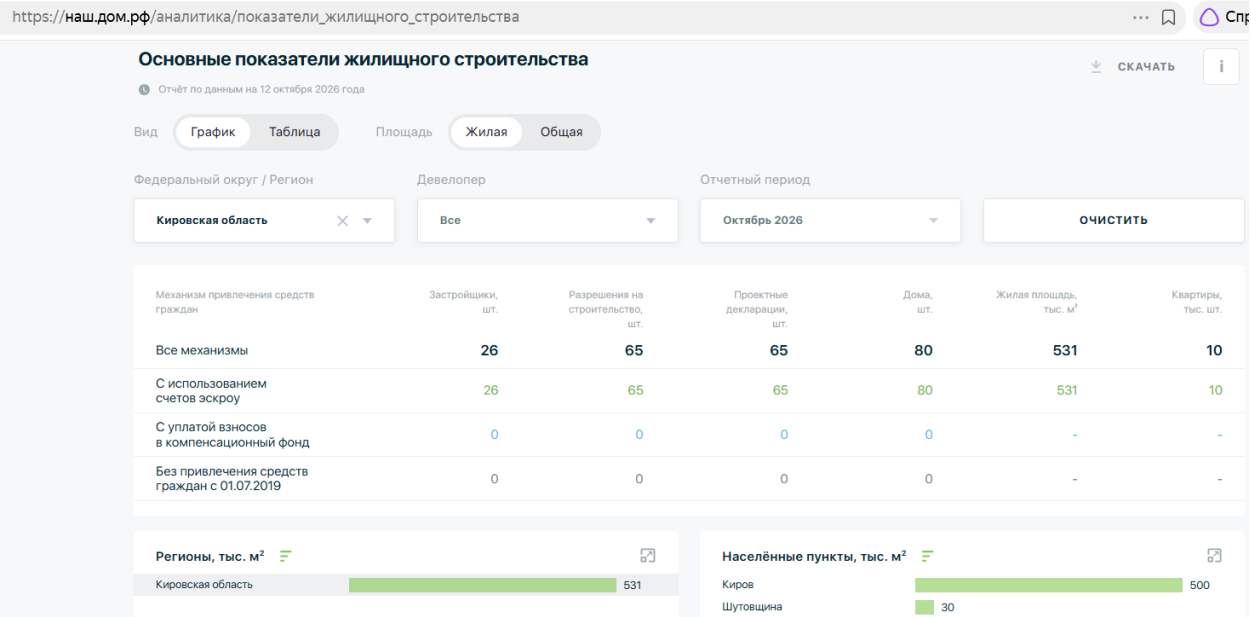
Новостройки

По данным https://наш.дом.рф/аналитика/реализация_строющихся_квартир средняя цена новостроек Кирова на начало апреля 2026 составила 131 623 руб./1 кв.м. Практически никакого роста с начала декабря 2025(+0,1%). Разница со средней ценой вторички сократилась до 13 %, что является вполне здоровым показателем, по сравнению с другими регионами.

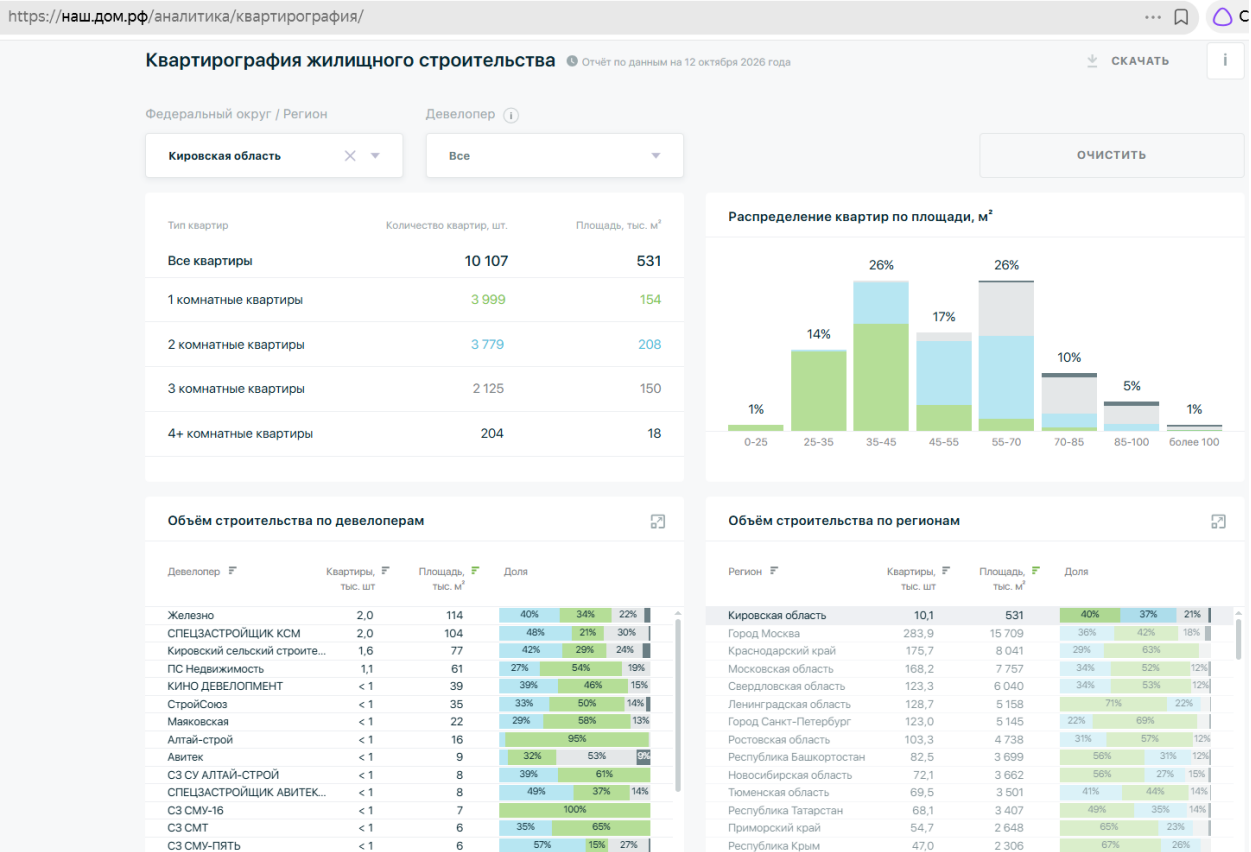
В 1 квартале риэлторы отметили рост акционных предложений от застройщиков.

26 <https://regburokirov.ru/news/1082/>

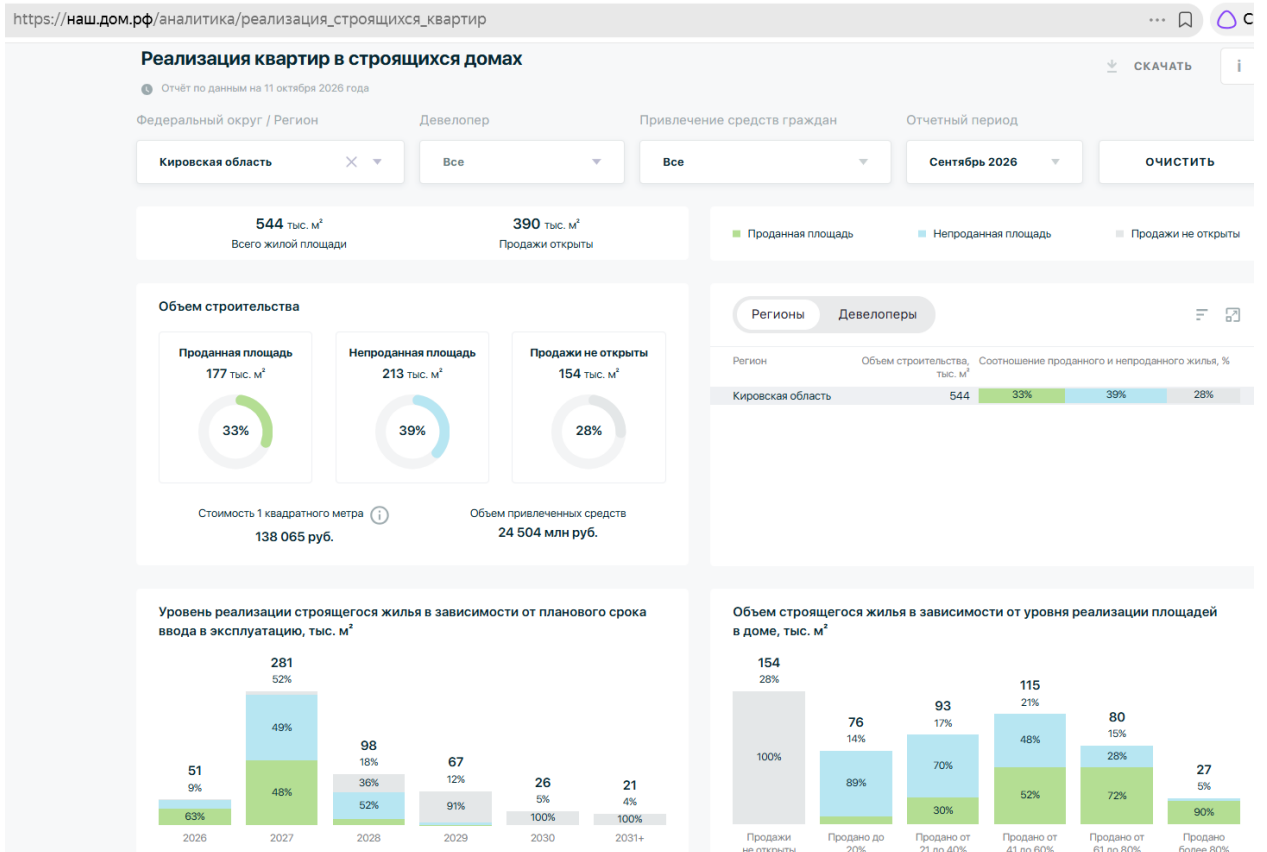
Анализ рынка жилищного строительства в июне 2026 г.



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

Таблица 3.5 – Статистика цен на «хрущевки» в Кирове по районам за август 2026 г.

Микрорайон	1-к июль	1-к кв.м июль	1-к август	1-к кв.м август	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3498	112872	3650	115873	104,35%	102,66%
Радужный	3250	101039				
Дружба	4184	135564	4157	133620	99,35%	98,57%
ЮЗР	4040	133824	4100	133117	101,49%	99,47%
Лепсе	3916	125815	3632	120353	92,75%	95,66%
Коминтерн, Заречная часть	2580	87755				
Зональный	3810	124719	4400	137500	115,49%	110,25%
Центр	4958	156970	4800	153585	96,81%	97,84%
Среднерыночная цена	3779,50	122319,75	4123,17	132341,33	109,09%	108,19%

Микрорайон	2-к июль	2-к кв.м июль	2-к август	2-к кв.м август	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	4424	98543	4576	104822	103,44%	106,37%
Радужный	4163	78911	5575	116353	133,92%	147,45%
Дружба	4960	112413	4856	109120	97,90%	97,07%
ЮЗР	4543	103041	4743	108019	104,40%	104,83%
Лепсе	4343	95824	4316	97421	99,38%	101,67%
Коминтерн, Заречная часть	3597	80651	3751	83809	104,28%	103,92%
Зональный	5036	119317	5017	119382	99,62%	100,05%
Центр	5294	121975	5294	121074	100,00%	99,26%
Среднерыночная цена	4545,00	101334,38	4766,00	107500,00	104,86%	106,08%

Микрорайон	3-к июль	3-к кв.м июль	3-к август	3-к кв.м август	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м июль	Средняя цена за кв.м август
Филейка, ОЦМ, Ганино	5381	94980	5480	96405	101,84%	101,50%	102131,67	105700
Радужный	6200	94512					91487,33	116353
Дружба	5844	101851	6130	105390	104,89%	103,47%	116609,33	116043,33
ЮЗР	5725	97281	5125	85024	89,52%	87,40%	111382,00	108720
Лепсе	5328	95457	5609	95681	105,27%	100,23%	105698,67	104485
Коминтерн, Заречная часть			4360	75607			84203,00	79708
Зональный	6372	111521	6333	115645	99,39%	103,70%	118519,00	124175,67
Центр	5392	97179	6261	110600	116,12%	113,81%	125374,67	128419,67
Среднерыночная цена	5748,86	98968,71	5614,00	97764,57	97,65%	98,78%	106925,71	110450,58

Таблица 3.6 – Статистика цен на вторичную жилую недвижимость новой планировки в Кирове по районам за август 2026 г.

Микрорайон	1-к июль	1-к кв.м июль	1-к август	1-к кв.м август	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	3840	109866	3780	108621	98,44%	98,87%
Радужный	3247	89464	3175	95495	97,78%	106,74%
Дружба	4719	124789	4829	141470	102,33%	113,37%
Чистые пруды	5516	153132	5652	160481	102,47%	104,80%
ЮЗР	4568	131544	4618	134730	101,09%	102,42%
Лепсе	3900	111111	4400	123596	112,82%	111,24%
Коминтерн, Озерки	4150	122882	4616	144512	111,23%	117,60%
Коминтерн, Заречная часть	3332	100132	3423	102174	102,73%	102,04%
Зональный	4750	138888	5130	149732	108,00%	107,81%
Центр	5188	149359	5532	160462	106,63%	107,43%
Среднерыночная цена	4321,00	123116,70	4515,50	132127,30	104,50%	107,32%

Микрорайон	2-к июль	2-к кв.м июль	2-к август	2-к кв.м август	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	5286	102639	6033	116831	114,13%	113,83%
Радужный	5425	101743	5500	110442	101,38%	108,55%
Дружба	6333	118397	6175	123783	97,51%	104,55%
Чистые пруды	8203	151369	8209	149179	100,07%	98,55%
ЮЗР	6113	119125	6173	119875	100,98%	100,63%
Лепсе	5383	105516	4900	95005	91,03%	90,04%
Коминтерн, Озерки	5716	102576	6262	118813	109,55%	115,83%
Коминтерн, Заречная часть	4390	87976	3983	77971	90,73%	88,63%
Зональный	6033	120016	6900	136029	114,37%	113,34%
Центр	6047	125667	6313	128660	104,40%	102,38%
Среднерыночная цена	5892,90	113502,40	6044,80	117658,80	102,58%	103,66%

Микрорайон	3-к июль	3-к кв.м июль	3-к август	3-к кв.м август	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м июль	Средняя цена за кв.м август
Филейка, ОЦМ, Ганино	7526	117841	7805	123170	103,71%	104,52%	110115,33	116207,33
Радужный	5817	80962					90723,00	102968,50
Дружба	6669	105573	6660	92337	99,87%	87,46%	116253,00	119196,67
Чистые пруды	11070	158208	10768	152126	97,27%	96,16%	154236,33	153928,67
ЮЗР	7348	109416	7106	113422	96,71%	103,66%	120028,33	122675,67
Лепсе							108313,50	109300,50
Коминтерн, Озерки	6700	90175	6800	91521	101,49%	101,49%	105211,00	118282,00
Коминтерн, Заречная часть	5327	86719	5413	83193	101,61%	95,93%	91609,00	87779,33
Зональный	7982	121614	6919	109000	86,68%	89,63%	126839,33	131587,00
Центр	7558	115200	7955	123237	105,25%	106,98%	130075,33	137453,00
Среднерыночная цена	7333,00	109523,11	7428,25	111000,75	101,30%	101,35%	115340,42	119937,87

Таблица 3.7 – Статистика цен на вторичную жилую недвижимость индивидуальной планировки в Кирове по районам за август 2026 г.

Микрорайон	1-к июль	1-к кв.м июль	1-к август	1-к кв.м август	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	5483	138025	5293	142196	96,53%	103,02%
Радужный	4850	119652	4550	110621	93,81%	92,45%
Дружба	6636	168602	6563	163777	98,90%	97,14%
ЮЗР	5676	156753	6550	170299	115,40%	108,64%
Лепсе	5550	137943	5525	147794	99,55%	107,14%
Зональный	6379	164891	6737	157572	105,61%	95,56%
Центр	8708	204042	8409	202292	96,57%	99,14%
Среднерыночная цена	6183,14	155701,14	6232,43	156364,43	100,80%	100,43%

Микрорайон	2-к июль	2-к кв.м июль	2-к август	2-к кв.м август	% цена	% за кв.м
Филейка, ОЦМ, Ганино	8154	125888	8198	128548	100,54%	102,11%
Радужный			6925	118556		
Дружба	9656	149452	9046	146804	93,68%	98,23%
ЮЗР	8143	137079	8620	127988	105,86%	93,37%
Лепсе	9182	149319	8546	142705	93,07%	95,57%
Зональный	8694	150137	10372	178826	119,30%	119,11%
Центр	12052	192096	12168	193590	100,96%	100,78%
Среднерыночная цена	9313,50	150661,83	9125,00	148145,29	97,98%	98,33%

Микрорайон	3-к июль	3-к кв.м июль	3-к август	3-к кв.м август	% цена	% за кв.м	Средняя цена за кв.м июль	Средняя цена за кв.м август
Филейка, ОЦМ, Ганино	8900	126142					130018,33	135372
Радужный	8725	95407	8860	107178	101,55%	112,34%	107529,50	112118,33
Дружба	12963	159130	12596	159381	97,17%	100,16%	159061,33	156654
ЮЗР	11601	150149	12207	158042	105,22%	105,26%	147993,67	152109,67
Лепсе	8500	132605	8500	132605	100,00%	100,00%	139955,67	141034,67
Зональный	11982	147063	12828	158247	107,06%	107,60%	154030,33	164881,67
Центр	15534	187649	15424	184292	99,29%	98,21%	194595,67	193391,33
Среднерыночная цена	11172,14	142592,14	11735,83	149957,50	105,05%	105,17%	147597,79	150794,52

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

Факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости:

1. Уровень доходов населения

Чем выше благосостояние граждан, тем активнее они решают квартирный вопрос. Но здесь есть и другая сторона. Потребители такого товара, как недвижимость, - это не всегда состоятельные люди. Ориентировочно 50% от общего числа покупок квартир и комнат - это покупка по ипотеке. Специалисты риэлторских агентств отмечают, что чем хуже дела у людей с деньгами, тем лучше дела на рынке ипотеки Кирова. Влияние ипотеки на рынок недвижимости перекрывает негативные моменты.

2. Экономическая ситуация в стране и регионе

При негативных прогнозах на ближайшее будущее ощущается повышение спроса, многие ищут более устойчивые источники сохранения средств, приобретая недвижимость. Отзыв ЦБ лицензий у одного банка за другим дает повод задуматься и обратить внимание на недвижимость, как на стабильный актив. В случае сильного экономического спада, безусловно, падают и цены на недвижимость. Остаются инвесторы, которые используют ситуацию для более выгодных вложений, но в Кирове - это не более 10 процентов от общего числа участников процесса. Становится меньше желающих решить насущный квартирный вопрос, а ведет к сокращению платежеспособного спроса на недвижимость.

3. Государственные программы по кредитованию

Добрая половина всех покупок недвижимости осуществляется посредством ипотечного кредита. Снижение ставок по кредитам привлекает значительное число покупателей с небольшими доходами, поскольку чем меньше ставка по кредиту - тем меньше ежемесячный платеж. Как правило, это потребители жилья эконом-класса: комнат, недорогих студий, небольших квартир. Замораживание этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса на значительной части рынка недвижимости.

В программы господдержки также входят различные субсидии и сертификаты, материнский капитал. Очередное «вливание» на рынок недвижимости Кирова военных сертификатов, субсидий на приобретение жилья, дает толчок для активности, а, следовательно, и движения цен.

4. Изменение статуса микрорайона

Изменения в транспортной доступности, благоустройстве, строительстве детских садов, открытии школ, магазинов влекут повышение цен в данном микрорайоне. Чем удобнее жить - тем выше привлекательность микрорайона.

5. Объемы строительства

Начало строительства, ввод в эксплуатацию новых объектов строительства, жилых комплексов, микрорайонов положительно сказывается на активности покупателей. Вторичный рынок здесь реагирует по-разному. Появление новых объектов дает возможность владельцам обновить или увеличить свою жилплощадь, провоцируя на большой объем сделок с обменом. Но при обилии предложений на рынке недвижимости жилья эконом-класса, к тому же с возможностью покупки в чистовой отделке делают неконкурентноспособными многих представителей «вторички». Порой наблюдается такая картина: рынок дешевых новостроек активен, по большей части за счет покупателей - ипотечников, материнского капитала, а на рынке вторичного жилья - затишье. Собственники жилья в старом фонде, желающие решить квартирный вопрос, планируют продать свою квартиру или комнату, взять ипотечный кредит, и купить новое жилье, вынуждены ждать спроса на свою квартиру, или снижать цену.

6. Психология рынка

Непрерывное стремление продавцов повышать цены приводит к циклическим микрокризисам. Наступает отток покупателей и снижение цен. Точной отсчета для движения вверх будет являться очередной положительный фактор, как запуск госпрограммы по кредитованию и т.д.

7. Политическая стабильность

На изменения политической ситуации, геополитики разные каждый сегмент рынка реагирует по-своему.

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

- Средний срок экспозиции составляет 4-7 месяцев, при этом, цены на жилую недвижимость растут, несмотря на увеличение сроков экспозиции, что связано с общей экономической ситуацией в стране
- Активность рынка средняя, преобладают сделки с недвижимостью с использованием кредитных средств и материнского капитала
- Стоимость недвижимости вторичного рынка за квадратный метр в большинстве равна или ниже стоимости недвижимости первичного рынка, что связано с активной политикой государства по ипотечному кредитованию в прошлые годы.
- 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.

- Рынок вторичного жилья показывает слабую динамику и невысокий спрос. Квартиры в основном продаются либо по низу рынка, либо с качественным преимуществом в виде хорошей отделки.
- Наибольшим спросом пользуется жилье эконом-класса, активно заселяются новые жилые микрорайоны, расположенные на краю города. Принимаются различные муниципальные программы по улучшению транспортной доступности в данные микрорайоны, ведется строительство новых магистральных улиц.

Анализ рынка загородной недвижимости в Кировской области

Динамика изменения стоимости загородной недвижимости – жилых домов, коттеджей, за период октябрь 2025 – октябрь 2026 г.

Продажа

Аренда

Регион

Кировская область

Тип недвижимости

Дома

Период

1 год

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



Цены на рынке загородной недвижимости – жилые дома, коттеджи, за анализируемый период нестабильны, наблюдается тенденция к росту.

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

Динамика изменения стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство за период октябрь 2025 – октябрь 2026 г.

Продажа

Аренда

Регион

Кировская область

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

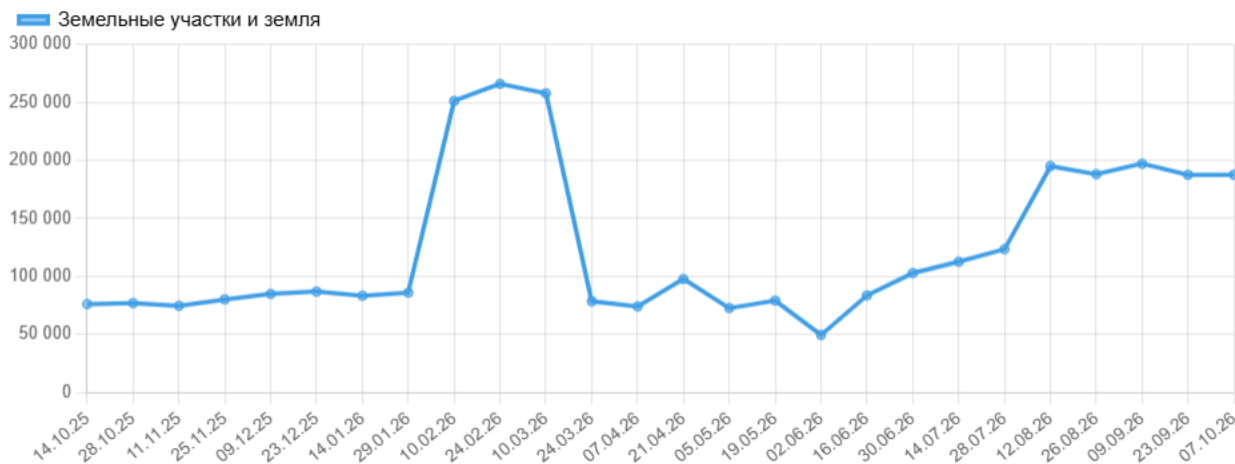
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
☐ доллары
☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Кировская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Цены на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство за анализируемый период нестабильны, наблюдается тенденция к росту.

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

Основные выводы по рынку купли-продажи загородной недвижимости в г.Киров и в Кировской области:

- С расширением программы льготной ипотеки, началась активная застройка жилых домов с привлечением застройщиков. Лишь небольшой процент застройщиков подстроился под новые условия рынка и начал работать с эскроу-счетами
- Значительная часть строительства приходится на населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра – г.Киров
- Вторичный рынок преобладает в районах области, где строительство развито слабо.
- Активность рынка средняя, преобладают сделки с недвижимостью с использованием кредитных средств и материнского капитала
- Большая часть выставленных на продажу земельных участков под ИЖС – г.Киров и его окрестности, чем дальше удаленность от областного центра, тем меньшее количество предложений по продаже земельных участков
- Земельные участки под ИЖС представлены на рынке как в виде частной собственности, так и муниципальной.

Анализ рынка земельных участков в Кировской области

Таблица 3.8 – Мониторинг стоимости земельных участков под коммерческую и индустриальную застройку по районам Кировской области в октябре 2026 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	554	32058	21	6566	1,000
Слободской район	32	4063	25	1067	0,163
Кирово-Чепецкий район	100	2250	3	911	0,139
Оричевский район	200	1770	3	796	0,121
Зуевский район	66	66	1	66	0,010
Орловский район	265	265	1	265	0,040
Вятскополянский район	122	122	1	122	0,019
Котельничский район	41	41	1	41	0,006
Юрьянский район	492	492	1	492	0,075
Подосиновский район	567	567	1	567	0,086
Советский район	2042	2042	1	2042	0,311

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
- 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
- Предложения по продаже на рынке г.Кирова стремительно сокращаются, предложений становится все меньше, что связано с особенностью участков (не возобновляемый актив), а спрос остается прежним, что также увеличивает стоимость
- Стоимость земельных участков под коммерческую застройку может существенно отличаться в зависимости от вида разрешенного использования, а также имеет существенный разрыв в стоимости для земельных участков, расположенных в областном центре и его окрестностях и в районах Кировской области.
- Несмотря на экономическую неопределенность и высокую волатильность многих активов земельные участки все также рассматриваются как надежный и доходный инструмент вложений

Анализ рынка коммерческой недвижимости в г.Киров

На рынке г. Кирова выставлено на продажу большое количество объектов коммерческой недвижимости, в основном, это помещения свободного назначения, офисные и торговые помещения.

Таблица 3.9 - Диапазон значений стоимости предложения объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в октябре 2026 года²⁸

Показатель	Стоимость 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	22 556	214 286	116
Гостиницы	10 520	144 998	4
Помещение общественного питания	39 016	200 000	4
Помещение свободного назначения	13 077	248 910	216
Производственно-складское помещение	10 989	151 667	57
Торговое помещение	19 874	307 317	126

Согласно данным Росстата²⁹ средняя цена продажи коммерческой недвижимости в Кировской области в II квартале 2026 г. составляет:

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

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

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

 Средние цены продажи коммерческой недвижимости по субъектам Российской Федерации в 2026 году¹⁾ (по предварительным данным)								
	рублей за м2							
	I квартал				II квартал			
	Здания	Помещени	Сооружен	Машино-мес	Здания	Помещени	Сооружен	Машино-мес
Кировская область	60457,65	...	-	...	...	-	-	... ²⁾

На рынке г. Кирова сдается в аренду также большое количество объектов коммерческой недвижимости, в основном, это помещения свободного назначения, а также офисные и торговые помещения.

Таблица 3.10 - Диапазон значений стоимости аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Киров в октябре 2026 года

Показатель	Стоимость аренды 1 кв.м, руб. в месяц		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Количество объектов
Офисы	231	1 473	354
Гостиница	-	-	0
Помещение общественного питания	600	950	4
Помещение свободного назначения	270	2 500	496
Производственное-складское помещение	79	909	150
Торговое помещение	300	2 850	283

Согласно данным Росстата³⁰ средняя цена аренды коммерческой недвижимости в Кировской области в II квартале 2026 г. составляет:

 Средние цены аренды коммерческой недвижимости по субъектам Российской Федерации в 2026 году¹⁾ (по предварительным данным)								
	в расчете на месяц, рублей за м2							
	I квартал				II квартал			
	Здания	Помещени	Сооружен	Машино-мес	Здания	Помещени	Сооружен	Машино-мес
Кировская область	210,98	470,94	120,92	520,35	203,30	478,16	98,77	438,01

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 связи с экономической неопределенностью, из-за закрытия бизнеса, на рынке появилось большое количество коммерческих объектов как для сдачи в аренду, так и на продажу.
- Наибольшим спросом пользуются небольшие коммерческие объекты, с хорошей доступностью и проходимостью
- На стагнацию рынка коммерческой недвижимости влияют высокие ставки по кредитованию, снижение покупательской способности населения, изменения в налоговой системе.

Аналитика составлена ООО «Компания оценки и права». Адрес: 610035, г.Киров, ул.Сурикова 14, пом.1004, Эл.почта: ocenka_prof@mail.ru

³⁰ <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>