**Краткий анализ аренды жилых помещений (квартиры)**

**за 4-й квартал 2023 года**

**Анализ спроса**

Рынок недвижимости Камчатского края, это рынок продавца. Количество предложений о продаже (аренде) объектов недвижимости полностью удовлетворяет потребность потенциального покупателя в рыночной информации, в связи с чем, объявления о приобретении объектов недвижимости отсутствуют. Таким образом, изучить спрос не представляется возможным. Дальнейший анализ будет проводиться для предложений по аренде жилых помещений (квартиры).

**Анализ предложений**

За 4 квартал 2023 года по результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края зафиксировано 1 029 предложений по аренде квартир. Распределение предложений аренды квартир по муниципальным районам Камчатского края показано на рисунке 1.

Рисунок 1 – Распределение предложений аренды квартир по муниципальным районам Камчатского края.

Преобладающая доля предложений приходится на рынок аренды квартир в г. Петропавловске-Камчатском. Единичные предложения к аренде квартир зафиксированы в Мильковском (1 предложение), Усть-Камчатском (3 предложения), Усть-Большерецком (3 предложения) муниципальных районах.

**Петропавловск-Камчатский**

На рынке аренды квартир в г. Петропавловске-Камчатском за анализируемый период зафиксировано 850 предложений. Структура распределения предложений аренды квартир по комнатности показана на рисунке 2.

Рисунок 2 – Структура распределения предложений аренды квартир по комнатности

Как видно из диаграммы, в г. Петропавловске-Камчатском преобладают предложения по аренде 1- комнатных квартир, что связано с доступностью цены аренды, наименьшими затратами на коммунальные платежи и ремонт. 1- комнатные квартиры пользуются спросом среди таких категорий населения как студенты, молодые семьи, командированные, а также мигранты, прибывающие на сезонные работы.

По данным анализа рынка недвижимости в г. Петропавловске-Камчатском выделены 8 ценовых зон по схожести формирования цен на недвижимость и основных факторов, влияющих на цены предложений (престижность района, транспортная доступность, наличие парковок и развитая инфраструктура: магазины, школы, детские сады и пр.).

Группировка неформализованных районов по ценовым зонам приведена в Таблице 1.

Таблица 1 – Структура ценовых зон г. Петропавловска-Камчатского по неформализованным районам

|  |  |
| --- | --- |
| **Ценовая зона** | **Неформализованные районы** |
| Зона ПК № 1 | Топоркова |
| Зона ПК № 2 | Северо-Восток, Озеро Медвежье |
| Зона ПК № 3 | 6 км, Дачная, АЗС, КП- Краевая больница, Центр, Силуэт, Авангард-10 км, Горизонт, 9 км – 8 км, Электрон, Коммунпроект, 4 км, 5 км |
| Зона ПК № 4 | Кирпичики, Сероглазка, Моховая, Садовая, Стройматериалы |
| Зона ПК № 5 | Красная Сопка, Сапун гора, СРВ, 75-й участок, 9 школа, Стадион Водник, ДОФ |
| Зона ПК № 6 | 11 км, Океанская, ЖБФ, Богородское озеро, Нагорный, Дальний, Заозерный, Госпиталь, Авача |
| Зона ПК № 7 | Долиновка, Завойко, Рябиковская |
| Зона ПК № 8 | Тундровый, Чапаевка, Радыгина, МТФ, Халактырка |

**1- комнатные жилые помещения (квартиры)**

В г. Петропавловске-Камчатском за анализируемый период зафиксировано 552 предложения к аренде 1-комнатных квартир. Наибольшее количество предложений приходится на неформализованные районы «Горизонт» (90 предложений), «Северо-Восток» (57 предложений), «Авангард» (38 предложений).

Средняя цена арендной платы 1-комнатных квартир (включая данные по всем неформализованным районам города) составила 33 646 руб. в месяц.

Среднее значение и диапазон цены арендной платы 1-комнатных квартир в разрезе ценовых зон города представлены на рисунке 3.

Рисунок 3 – Среднее значение и диапазон цены арендной платы 1-комнатных квартир

Предложения к аренде 1-комнатных квартир, относящиеся к ценовой зоне 1 и ценовой зоне 8, за анализируемый период отсутствуют.

**2-комнатные жилые помещения (квартиры)**

В г. Петропавловске-Камчатском за анализируемый период зафиксировано 305 предложений к аренде 2-комнатных квартир. Наибольшее количество предложений к аренде приходится, также, как и в случае с арендой 1-комнатных квартир, на неформализованные районы «Горизонт» (43 предложения), «Северо-Восток» (36 предложений) и «Авангард» (31 предложение).

Концентрация большого количества предложений к аренде 1,2-комнатных квартир в указанных районах объясняется тем, что данные районы относятся к крупным спальным районам среднеэтажной и многоэтажной застройки, пользуются популярностью среди населения.

Средняя цена арендной платы 2-комнатных квартир (включая данные по всем неформализованным районам в г. Петропавловске-Камчатском) составила 43 214 руб. в месяц. Среднее значение и диапазон цены арендной платы 2- комнатных квартир в разрезе ценовых зон города представлен на рисунке 4.

Рисунок 4 – Среднее значение и диапазон цены арендной платы 2-комнатных квартир

Предложения к аренде 2-комнатных квартир, относящиеся к ценовой зоне 8, за анализируемый период отсутствуют.

Значительный разброс цен арендной платы 1, 2-комнатных квартир в зоне 2 и зоне 3 обусловлен следующим:

- в зоне 2 преобладают предложения к аренде квартир как в новостройках с дизайнерским ремонтом, так и квартир с простой отделкой;

- зона 3 отличается наличием многоквартирных домов с большим разнообразием различных типов планировки (от «Хрущевка» до «Новая»).

**3,4-комнатные жилые помещения (квартиры)**

В г. Петропавловске-Камчатском за анализируемый период зафиксировано 86 предложений к аренде 3,4-комнатных квартир. Наибольшее количество предложений приходится на неформализованные районы «Северо-Восток» (15 предложений), «Горизонт» (12 предложений).

Средняя цена предложения к аренде 3,4-комнатных квартир составила 54 083 руб. в месяц. Среднее значение и диапазон цены арендной платы 3,4- комнатных квартир в разрезе ценовых зон города представлен на рисунке 5.

Рисунок 5 - Диапазон цены арендной платы 3,4-комнатных жилых помещений (квартир) в ценовых зонах Петропавловска-Камчатского.

Предложения к аренде 3,4-комнатных жилых помещений (квартир), относящиеся к ценовым зонам 5 и 8, за анализируемый период отсутствуют.

Предложения к аренде квартир с предельно низкой и предельно высокой ценой, значительно отличающейся от цен предложений общей выборки, были исключены из расчета средней стоимости цены аренды квартир.