**Краткий анализ предложений по продаже жилых домов на территории Камчатского края за 4 квартал 2023 года**

За 4 квартал 2023 года по результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края зафиксировано 716 предложений по продаже жилых домов, расположенных в 9 муниципальных образованиях Камчатского края. Распределение предложений по продаже жилых домов в разрезе муниципальных образований и структура предложений по видам жилых домов приведена на рисунках 1 и 2.

Рисунок 1 – Распределение предложений по продаже жилых домов в разрезе районов Камчатского края

Преобладающая доля предложений приходится на рынок жилых домов Елизовского района (515 предложений), с наименьшей долей представлен рынок жилых домов г. Петропавловска-Камчатского (101 предложение) и г. Елизово (69 предложений).

Рынок недвижимости анализируемого сегмента в других районах Камчатского края представлен единичными предложениями, в связи с чем, дальнейший анализ будет проведен в отношении тех районов края, рынок жилых домов которых можно назвать развитым.

По результатам анализа можно выделить два вида жилых домов:

1. садовые дома (дачные садовые дома, расположенные преимущественно на землях сельскохозяйственного назначения за пределами города на территориях садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, предназначенные (как правило) для сезонного проживания);
2. индивидуальные жилые дома, расположенные в населенных пунктах и предназначенные для постоянного проживания.

Рисунок 2 – Структура предложений по видам жилых домов

Преобладающая доля (442 предложения) приходится на садовые дома.

Ниже на диаграмме представлено распределение предложений жилых домов в разрезе площади.

Как показывает анализ предложений по продаже жилых домов, преобладающая доля (65%) приходится на садовые дома площадью от 30,1 кв.м до 75 кв.м., которая является оптимальной для сезонного проживания и содержания садового дома. Доля садовых домов площадью от 100,1 кв.м до 250 кв.м. составляет 8%, что говорит об отсутствии потребности в строительстве и  приобретении садовых домов с такой площадью площадей.

Что касается сегмента индивидуальных жилых домом, то преобладающая доля (38%) приходится на дома площадью от 50,1 кв.м до 100 кв.м, наименьшая доля предложений приходится на жилые дома площадь менее 50 кв.м и свыше 250 кв.м.

При этом, согласно проведенного анализа по видам жилых домов, вычислено среднее и модальное (наиболее часто встречающееся на рынке недвижимости по продаже жилых домов) значение площади.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Садовый дом | Индивидуальный жилой дом |
| Среднее, кв.м | 62 | 161 |
| Мода, кв.м | 60 | 60 |
| Минимум, кв.м | 10 | 12  |
| Максимум, кв.м | 350  | 850  |

Как показал анализ рынка жилых домов, наиболее часто встречающееся значение площади для обоих видов домов – 60 кв.м (общее количество предложений жилых домов по площади составляет 52), при этом средняя площадь садовых домом практически соответствует модальному значению.

Далее приведен краткий анализ цен предложений по тем районам Камчатского края, где рынок жилых домов является наиболее развитым.

**Елизовский муниципальный район**

**Садовые дома**

Елизовский район является лидером по количеству предложений в сегменте «Садовые дома» - доля составляет 97% от общего количества всех предложений в данном сегменте. Именно на территории Елизовского района сконцентрирована основная доля садово-некоммерческих товариществ для жителей г. Елизово и г. Петропавловска-Камчатского.

Ценовой диапазон по предложениям за 1 квадратный метр площади составляет от 10 714 руб. до 145 455 руб. Существенный разбег цен связан с влиянием различных ценообразующих факторов.

Одним из основных ценообразующих факторов считается местоположение. Ниже в таблице 2 приведены средние, минимальные и максимальные значения цен предложения за 1 квадратный метр по установленным неформализованным районам.

Таблица 2. Распределение цен предложений садовых домов Елизовского района

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район** | **Количество** | **Среднее** | **Минимум** | **Максимум** |
| Заречный 5-ая стройка | 14 | 79 165 | 34 722 | 127 389 |
| Северо-Восточное шоссе (База лесная) | 2 | 77 500 | 75 000 | 80 000 |
| Район 23-25 объездной а/д ПК-Е (28 км слева аэропорт) | 26 | 74 111 | 33 333 | 145 455 |
| Район 14 км объездной а/д ПК-Е (18-20 км) | 16 | 68 030 | 21 212 | 102 000 |
| Район озера Овальное | 3 | 66 316 | 44 000 | 78 947 |
| Район 25(29) км объездной а/д ПК-Е (29-30 км) река Мутная 1 | 62 | 63 306 | 20 000 | 114 286 |
| Вулканный | 3 | 58 472 | 43 750 | 86 667 |
| Район 19(23) км объездной а/д ПК-Е(21-24 км) слева | 11 | 56 559 | 18 317 | 117 742 |
| Район 19(23) км объездной а/д ПК-Е (21-24 км) | 45 | 54 947 | 15 000 | 106 154 |
| (пусто) | 3 | 54 792 | 17 500 | 100 000 |
| Район 19(23) км объездной а/д ПК-Е(21-24 км) (вдали от дороги) | 40 | 47 728 | 20 833 | 100 000 |
| Район Ручья Железный | 94 | 40 797 | 10 714 | 89 888 |
| Район Светлого ключа | 5 | 40 432 | 25 000 | 76 923 |
| Урочище Безводного | 38 | 38 341 | 13 095 | 90 000 |
| Район 46-54 трассы Елизово-Мильково (Раздольный, Коряки, Кеткино, Альбатрос) | 48 | 37 121 | 11 667 | 100 908 |
| Район 19(23) км объездной а/д ПК-Е(21-24 км) | 9 | 36 697 | 20 000 | 83 333 |

По приведенным данным видно, что в пределах одного неформализованного района разница между минимальным и максимальным значением достигается достаточно большим разбегом – в 8,5 раз, что говорит о существенном влиянии других ценообразующих факторов, таких как удаленность от центральной дороги, развитость и привлекательность СНТ, площадь дома и обеспеченность земельным участком, внутренняя отделка и внешнее состояние дома, материал стен и благоустройство дачного участка (хозяйственные постройки), а также обеспеченность (наличие) инженерными коммуникациями.

**Индивидуальные жилые дома**

32% всех жилых домов, представленных на рынке недвижимости расположены на территории Елизовского района. Несмотря на достаточное количество предложений, основная доля (25 предложений) всех жилых домов Елизовского района расположена в п.  Светлый с диапазоном цен предложений за 1 квадратный метр от 45 000 до 151 948 руб. Данное количество предложений объясняется тем, что в п. Светлый расположен крупный коттеджный поселок «микрорайона Молодежный», в котором активно ведется современное индивидуальное строительство)

В остальных населенных пунктах зафиксированы единичные предложения Елизовского района с минимальной ценой предложения в п. Коряки – 18 333 руб./кв.м и максимальным значением цены предложения в п. Пионерском –194 562 руб./кв.м.

**Петропавловск-Камчатский**

36% всех предложений, представленных на рынке недвижимости, приходится на рынок жилых домов краевого центра. Структура распределения предложений в разрезе неформализованных районов города представлена в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район** | **Количество** | **Среднее** | **Минимум** | **Максимум** |
| Топоркова | 3 | 116 386 | 85 075 | 155 172 |
| Авангард | 3 | 112 485 | 81 967 | 149 854 |
| Северо-Восток | 7 | 111 976 | 60 949 | 180 144 |
| 4 км | 6 | 99 143 | 54 610 | 149 020 |
| Авача | 8 | 96 953 | 50 847 | 163 415 |
| Электрон | 7 | 96 031 | 66 667 | 145 490 |
| Сероглазка | 29 | 92 395 | 30 357 | 158 537 |
| Дальний | 3 | 87 870 | 30 000 | 122 500 |
| КП - Краевая больница | 6 | 75 811 | 42 063 | 114 545 |
| 5 км | 2 | 72 931 | 70 862 | 75 000 |
| ДОФ | 2 | 66 167 | 48 235 | 84 098 |
| Центр | 3 | 62 440 | 21 869 | 83 784 |
| 75-й участок | 2 | 56 944 | 47 222 | 66 667 |
| ЖБФ | 10 | 54 839 | 33 333 | 137 037 |
| Халактырка | 2 | 45 117 | 40 938 | 49 296 |
| Океанская | 3 | 31 203 | 30 208 | 32 934 |

Как видно из представленной информации, основная доля предложений приходится на микрорайон «Сероглазка», в связи с тем, что на данной территории расположен один из крупнейших частных секторов краевого центра. Разброс цен в данном районе, помимо влияния различных ценообразующих факторов, обусловлен наличием предложений как старого и ветхого жилья, так и обустроенных современных домов коттеджного типа.

Самыми дорогостоящими районами для приобретения жилого дома являются районы с коттеджной современной застройкой (Топоркова, Авангард и Северо-Восток).

Разброс цен на жилые дома связан с влиянием не только местоположения, но и такими ценообразующими факторами, как площадь, год постройки, материал стен, внутренняя отделка, обеспеченность коммуникациями и земельным участком.

**Елизово**

25% всех предложений жилых домов, представленных на рынке недвижимости, приходится на рынок жилых домов г. Елизово. Структура распределения предложений в разрезе неформализованных районов города представлена в таблице 4.

Таблица 4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район** | **Количество** | **Среднее** | **Минимум** | **Максимум** |
| Северо-Западный | 2 | 146 708 | 116 946 | 176 471 |
| Половинка | 5 | 139 334 | 101 563 | 210 714 |
| Промышленный | 2 | 128 687 | 101 818 | 155 556 |
| Заречный | 8 | 126 255 | 54 167 | 263 158 |
| Морозная | 3 | 115 620 | 51 400 | 244 003 |
| Хуторской | 7 | 102 102 | 76 037 | 149 635 |
| Южный | 14 | 100 694 | 67 727 | 133 065 |
| Центральный | 3 | 99 736 | 78 616 | 128 000 |
| Садовый | 3 | 91 547 | 72 389 | 109 659 |
| Аэропорт | 10 | 82 982 | 41 593 | 130 952 |
| Пограничный | 7 | 71 016 | 38 079 | 95 833 |
| Военный городок | 3 | 62 359 | 21 333 | 118 868 |

Как видно из представленной информации, преобладающая доля предложений приходится на крупные частные сектора, расположенные в районах «Южный» и «Аэропорт». В остальных районах города зафиксированы единичные предложения о продаже жилых домов. При этом, в центральной части города находятся самые дорогие предложения (дома коттеджного типа).