**Краткий анализ продажи земельных участков**

 **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 о продаже земельных участков.

**Анализ предложений**

За анализируемый период по результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края зафиксировано 440 предложений о продаже земельных участков. Распределение количества предложений о продаже земельных участков в долях по муниципальным районам Камчатского края представлено в диаграмме ниже:



Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район. Единичные предложения представлены в удаленных муниципальных районах Камчатского края (Мильковский, Быстринский, Усть-Большерецкий) и в г. Вилючинске, что говорит о неразвитости в них рынка земельных участков.

Исходя из их целевого назначения, на рынке продажи земельных участков Камчатского края можно выделить 6 основных сегментов:

- индивидуальное жилищное строительство;

- садоводство и огородничество;

- сельскохозяйственного использование;

- отдых (рекреация);

- производственная деятельность;

- предпринимательство.

Распределение количества предложений о продаже земельных участков по сегментам в целом по Камчатскому краю в долях представлено в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Сегмент земельного участка | Доля предложений  |
| Индивидуальное жилищное строительство | 50,68 % |
| Садоводство и огородничество | 39,55 % |
| Сельскохозяйственное использование | 5,23 % |
| Производственная деятельность | 1,82 % |
| Предпринимательство | 1,36 % |
| Отдых (рекреация) | 1,36 % |

Наибольшее количество предложений о продаже земельных участков представлено сегментами индивидуального жилищного строительства, садоводство и огородничество, что обусловлено потребностью населения приобретать земельные участки для строительства индивидуальных жилых домой и ведения дачного хозяйства.

**Сегмент индивидуальное жилищное строительство**

В данный сегмент входят земельные участки, предназначенне для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), что означает возможность постройки жилого дома и ведение личного подсобного хозяйства.

Распределение количества предложений о продаже земельных участков сегмента ИЖС в долях по муниципальным районам Камчатского края представлено в диаграмме ниже:



Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район, что объясняется желанием населения строить индивидуальные жилые дома вдали от городской суеты, меньшим количеством соседей, чистым воздухом и пр. В г. Вилючинске представлено единственное предложение о продаже земельного участка в сегменте ИЖС, расположенного на территории СНТ Пионер.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе населенных пунктов Елизовского муниципального района представлен в таблице 2.

 Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Населенный пункт** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| п. Паратунка | 5 | 2 560,46 | 822,67 | 5 677,87 |
| п. Термальный | 10 | 1 841,86 | 833,33 | 3 138,08 |
| п. Светлый | 46 | 1 822,55 | 589,09 | 5 741,63 |
| п. Пионерский | 8 | 1 244,77 | 250,90 | 2 250,00 |
| п. Нагорный | 3 | 1 138,31 | 600,00 | 2 178,57 |
| п. Двуречье | 5 | 1 016,67 | 766,67 | 1 350,00 |
| п. Крутобереговый | 2 | 971,59 | 882,35 | 1 060,82 |
| п. Новый | 3 | 783,33 | 700,00 | 850,00 |
| п. Николаевка | 8 | 652,36 | 169,55 | 1 104,18 |
| п. Раздольный | 18 | 589,49 | 235,46 | 1 290,32 |
| с. Коряки | 12 | 472,23 | 183,33 | 1 000,00 |
| с. Сосновка | 2 | 433,33 | 333,33 | 533,33 |
| п. Вулканный | 6 | 398,46 | 250,00 | 599,60 |
| п. Березняки | 2 | 161,90 | 157,14 | 166,67 |

Самыми дорогими по стоимости являются земельные участки, расположенные в поселках Паратунка и Термальный, что обусловлено их принадлежностью к курортной зоне, хорошими климатическими условиями возможностью подключения к термальной воде. Поселки Пионерский и Светлый также имеют высокую стоимость земельных участков, что обусловлено их близостью к краевому центру, развитым строительством коттеджных поселков. Единственным предложением представлено предложение о продаже земельного участка в п.Кеткино (215,42 руб./кв.м.). Очевидно, удаленные от городских поселений населённые пункты имеют невысокую цену за земельный участок.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе неформализованных районов г. Петропавловска-Камчатского представлен в таблице 3.

 Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена,руб./кв.м.** | **Максимальная цена,руб./кв.м.** |
| Сероглазка | 10 | 5 163,38 | 2 024,29 | 13 684,21 |
| Электрон | 3 | 3 448,60 | 2 100,00 | 6 122,45 |
| КП - Краевая больница | 2 | 3 068,66 | 2 422,15 | 3 715,17 |
| Кирпичики | 3 | 2 126,15 | 1 950,00 | 2 228,46 |
| Северо-Восток | 5 | 1 542,59 | 1 066,67 | 1 919,26 |
| Центр | 4 | 1 531,96 | 583,33 | 1 941,75 |

Единичными предложениями о продаже земельных участков сегмента ИЖС представлены неформализованные районы: «Топоркова», «Озеро Медвежье», «Авача», «Госпиталь», «Дальний», Моховая», «Нагорный», «Чапаевка». Где самым дорогим является земельный участок расположенный в неформализованном районе «Топоркова» (19 019,80 руб./кв.м), а самым дешевым является земельный участок расположенный в неформализованном районе «Чапаевка» (331,95 руб./кв.м.).

Неформализованный район «Сероглазка» характеризуется расположением крупного частного сектора, в котором на ряду со старыми домами, развивается строительство новых коттеджей. Привлекательность района связана с видовыми характеристиками земельных участков, что подтверждается высокой стоимость предложений о продаже.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе неформализованных районов г. Елизово представлен в таблице 4.

 Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| Промышленный | 4 | 3 940,36 | 2 058,32 | 5 000,00 |
| Пограничный | 13 | 1 443,25 | 571,43 | 3 812,82 |
| Садовый | 15 | 1 144,61 | 667,30 | 1 750,00 |

Единичными предложениями о продаже земельных участков сегмента ИЖС представлены неформализованные районы: «Северо-Западный» и «Хуторской».

Рынок земельных участков сегмента ИЖС в г. Петропавловск-Камчатский и в г. Елизово представлен в равных долях.

В Быстринском, Мильковском и Усть-Большерецком муниципальных районах представлены единичные предложения о продаже земельных участков.

На цену земельных участком сегмента ИЖС оказывают влияние такие ценообразующие факторы как – вид права, площадь, видовые характеристики участка, его расположение (например, в коттеджном поселке), наличие коммуникаций и пр.

**Сегмент садоводство и огородничество**

Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район (95%), в котором сконцентрирована большая часть земельных участков под дачи для жителей г. Елизово и г. Петропавловска-Камчатского, так как Елизовский муниципальный район удобно расположен между двумя населенными пунктами.

 Единичные предложения о продаже земельных участков сегмента садоводство и огородничество представлены в г. Елизово, в г. Вилючинск и г. Петропавловске-Камчатском.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе неформализованных районов населенных пунктов Елизовского муниципального района представлен в таблице 5.

 Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район, населенные пункты** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| **Объездная автодорога** |
| Район 14 км объездной а/д ПК-Е (18-20 км) | 4 | 1 316,97 | 833,33 | 1 833,33 |
| Район озера Светлое | 7 | 1 045,60 | 400,00 | 1 818,18 |
| Район 23-25 объездной а/д ПК-Е (28 км слева аэропорт) | 10 | 974,50 | 300,00 | 2 857,14 |
| Район 8-10 км а/д Елизово-Паратунка | 5 | 869,09 | 490,91 | 1 800,00 |
| Район 19(23) км объездной а/д ПК-Е (21-24 км) | 35 | 828,88 | 187,50 | 2 000,00 |
| Район Ручья Железный | 20 | 701,26 | 133,33 | 2 600,00 |
| Район 46-54 трассы Елизово-Мильково (Раздольный, Коряки, Кеткино, Альбатрос) | 10 | 631,12 | 208,33 | 1 650,00 |
| Район 25(29) км объездной а/д ПК-Е (29-30 км) река Мутная 1 | 37 | 574,13 | 211,92 | 1 327,43 |
| Район совхоза "Пограничный" | 7 | 552,94 | 250,00 | 1 250,00 |
| 5-ая стройка | 3 | 500,86 | 215,32 | 1 000,00 |
| Урочище Безводного | 13 | 470,96 | 166,67 | 757,58 |
| **Населенные пункты** |
| п. Пионерский | 4 | 1 316,97 | 833,33 | 1 833,33 |
| п. Вулканный | 7 | 552,94 | 250,00 | 1 250,00 |
| п. Кеткино | 4 | 333,33 | 208,33 | 500,00 |

Неформализованные районы и населенные пункты, неуказанные в Таблице 5 представлены единичными предложениями о продаже земельных участков, в связи с чем, включение их в анализ нецелесообразно. При этом, стоит отметить, что минимальная цена предложения зафиксирована в п. Сосновка (233,10 руб./кв.м.), а максимальная в п. Паратунка (1 397,21 руб./кв.м.)

На цену земельных участком сегмента садоводство и огородничество оказывают влияние такие ценообразующе факторы как – удаленность СНТ от дороги, подъезд к земельному участку, возможность круглогодичного проживания, наличие коммуникаций и возможность их подключения и пр.

**Сегмент сельскохозяйственная деятельность**

Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район (69,57%). Единичные предложения о продаже земельных участков сегмента сельскохозяйственная деятельность представлены в г. Петропавловске-Камчатском, Мильковском и Усть-Большерецком муниципальных районах.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе муниципальных районов Камчатского края представлен в таблице 6.

 Таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Муниципальный район** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| Елизовcкий | 18 | 381,59 | 45,00 | 456.36 |
| Усть-Большерецкий | 1 | 379,27 | - | - |
| Мильковский | 1 | 252,65 | - | - |
| Петропавловск-Камчатский | 5 | 111,74 | 34,48 | 213,46 |

Непосредственное влияние на цену земельных участков в данном сегменте, помимо местоположения, оказывает площадь земельного участка. Так, в Елизовском муниципальном районе площадь варьируется от 10 000 до 70 000 квадратных метров, а в г. Петропавловск-Камчатский от 20 000 до 243 600 квадратных метров.

**Сегмент отдых (рекреация)**

В данном сегменте всего 6 предложений о продаже земельных участков, расположенных на территории Елизовского муниципального района, г. Елизово и г. Петропавловск-Камчатский. Сегмент характеризуется большими площадями земельных участков, как следствие разбросом цен (от 83,33 руб./кв.м. до 4 589,59 руб./кв.м.).

Значительное влияние на цены предложений о продаже земельных участков оказывает цель его использования, так как в данный сегмент входят земельные участки как под размещение гостиничного комплекса, баз отдыха, так и рекреационную деятельность (спортивные комплексы, охотничьи угодья) и пр.

**Сегменты предпринимательство и производственная деятельность**

Данные сегменты объедены в один раздел, в силу небольшого количества предложений о продаже земельных участков (всего 14 предложений), которые распределились среди Елизовского, Быстринского муниципальных районов, а также г. Петропавловска-Камчатского и г. Елизово.

В связи с ограниченным количество предложений в каждом МР (ЕМР– 5, ЕГП – 5, ПКГО – 3, Быстринский МР – 1) наблюдается сильный разброс цен, в связи с чем, вывить влияние на них каких-либо ценообразующих факторов и определить какое предложение о продаже является «выбросом[[1]](#endnote-1)», не представляется возможным.

При этом, в ЕГП разброс цен составляет от 5 900,00 до 12 345,00 руб./кв.м в сегменте предпринимательство, и от 572,00 до 1 740,00 руб./кв.м. в сегменте производственная деятельность.

В ЕМР от 330,00 до 3 100,00 руб./кв.м.в сегменте предпринимательство, и от 990,00 до 1 400,00 руб./кв.м. в сегменте производственная деятельность.

В ПКГО от 1 130,00 до 2 550,00 руб./кв.м. в сегменте производственная деятельность, в сегменте предпринимательство зафиксировано всего 1 предложение с ценой 2 520,00 руб./кв.м.

1. «выброс» - показатель с отклонением от однородной выборки [↑](#endnote-ref-1)