

Анализ рынка аренды земельных участков Камчатского края

На основе данных, полученных из открытых источников информации, проведён анализ предложений по аренде земельных участков за период 2024–2025 гг. В итоговую выборку для расчёта средних удельных показателей включено 62 объекта. На рынке аренды отмечается устойчивая тенденция к сокращению числа предложений – аналогичная ситуация наблюдается и на рынке продаж. Вероятно, такая динамика обусловлена улучшением условий аренды муниципальных земель: внедрением электронных аукционов, возможностью арендовать участки без проведения торгов (для ЛПХ и строительства), развитием сервисов «одного окна», возможностью заключения договора аренды сельхозземель на срок до 49 лет.

Наибольшее количество объектов представлено в сегментах «Производственная деятельность», «Садоводство и огородничество» и «Транспорт». Сегменты «Отдых (рекреация)», «Общественное использование» и «Использование лесов» в обозреваемом периоде не представлены.

Структура БД земельных участков по сегментам представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 - Структура БД аренды земельных участков

Рынок аренды земельных участков характеризуется высокой степенью концентрации: основная доля предложений приходится на Петропавловск-Камчатский (54,8%), а оставшаяся часть распределена между Елизовским муниципальным округом и городом Елизово. При этом удаленные муниципальные образования в обозреваемом периоде в сегменте аренды не представлены. Вероятной причиной такой локализации является концентрация экономической активности и инфраструктуры в региональном центре: здесь сосредоточены основные потребители земельных ресурсов (бизнес, застройщики, население), лучше развита транспортная и социальная инфраструктура, выше спрос на коммерческую и жилую недвижимость, в то время как в отдаленных районах отсутствие активного рынка может быть связано с низкой плотностью населения и экономической нецелесообразностью аренды земель под текущие нужды.

Показатели стоимости аренды земельных участков по Камчатскому краю в расчёте на один квадратный метр приведены в таблице 1.

Таблица 1 - Показатели удельной стоимости аренды земельных участков по Камчатскому краю.

| Сегменты | Количество, ед. | Минимальное значение, руб./м ² | Среднее значение, руб./м ² | Максимальное значение, руб./м ² |
|------------------------------------|-----------------|---|---------------------------------------|--|
| Производственная деятельность | 20 | 14,96 | 105,02 | 201,00 |
| Садоводство и огородничество | 12 | 2,00 | 8,12 | 16,67 |
| Транспорт | 9 | 35,71 | 79,39 | 120 |
| Предпринимательство | 8 | 20,00 | 304,14 | 1000,00 |
| Сельскохозяйственное использование | 7 | 0,07 | 2,51 | 4,00 |
| Малоэтажная жилая застройка | 6 | 10,00 | 29,46 | 86,67 |

В сегменте «Производственная деятельность» в Камчатском крае преобладают участки, используемые под контейнерные площадки и объекты промышленного назначения. Основная часть объектов сосредоточена в Петропавловске-Камчатском, что объясняется концентрацией деловой активности и развитой транспортной инфраструктуры в столице региона. Подобная специализация площадок обусловлена потребностями логистических узлов и производственных предприятий в удобных локациях для хранения грузов. Площадь земельных участков, варьируется в диапазоне от 100 до 24 600 м².

Наибольшее количество земельных участков сегмента «Транспорт» расположены в Петропавловске-Камчатском. Среди анализируемых предложений в основном земельные участки предлагаются для размещения автостоянок и хранения спецтехники. Площадь земельных участков варьируется от 100 до 2 000 м².

В сегменте «Садоводство и огородничество» в Камчатском крае представлены участки с видами разрешенного использования «садоводство» или «садоводство и огородничество». Площадь таких земель варьируется от 400 до 1100 м², что позволяет использовать их как для компактных огородов, так и для полноценных садовых участков с зонами отдыха. Основная масса предложений сосредоточена в Елизовском муниципальном округе, а стоимость объектов чаще всего определяется привлекательностью конкретных СНТ.

Анализ аренды земельных участков показал малое число объектов в сегментах «Сельскохозяйственное использование», «Малоэтажная жилая застройка» и «Предпринимательство», из-за чего детальный анализ по каждому из них невозможен. Вместе с тем в Камчатском крае каждый из сегментов имеет выраженную региональную специфику.

Сегмент «Предпринимательство» на рынке аренды сосредоточен преимущественно на размещении нестационарных торговых объектов, при этом стоимость аренды определяется совокупностью факторов: целевым назначением участка, его местоположением и привлекательностью для бизнеса.

Сегмент «Сельскохозяйственное использование» ориентирован в большей степени на ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ). При этом наблюдается четкая зависимость между размером участка и его стоимостью: цена за квадратный метр снижается по мере увеличения общей площади арендуемого участка.

Наибольшая концентрация объектов сегмента «Малоэтажная жилая застройка» наблюдается в Елизовском муниципальном округе. Это объясняется наличием значительного потенциала свободных земель, более благоприятным равнинным рельефом и мягким климатом, а также транспортной доступностью.

Рынок аренды земельных участков по структуре цен практически идентичен рынку продаж, иерархия сегментов сохраняется в обоих случаях и определяется коммерческой привлекательностью.

Основные выводы:

Рынок аренды характеризуется слабой развитостью из-за ограниченности прав арендаторов. Это создает устойчивый тренд: бизнес и население предпочитают выкупать землю в собственность для юридической стабильности.

Рынок аренды крайне централизован. Более половины всех предложений (54,8%) сосредоточено в Петропавловске-Камчатском. В удаленных районах рынок аренды фактически отсутствует из-за низкой экономической активности.

Самыми дорогими сегментами являются «Предпринимательство» и «Производственная деятельность» из-за обусловленной коммерческой доходностью локаций. Самым дешевым сегментом является «Сельскохозяйственное использование» из-за более низкой экономической отдачи аграрных земель.

Сегменты «Производственная деятельность» и «Транспорт» ориентированы в основном на логистику, контейнерные площадки и хранение техники, преимущественно в столице региона.