

Краткий обзор рынка объектов хранения автотранспорта за 1 полугодие 2026 года

Рынок продаж объектов хранения автотранспорта

По итогам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края выявлено 305 активных предложений и зафиксировано 97 сделок в сегменте хранения автотранспорта. Структура рынка сформирована преимущественно за счет помещений гаражно-строительных кооперативов (ГСК) (далее – Гаражный бокс, гараж) и единичных машино-мест (3 предложения за анализируемый период). Рисунок 1 демонстрирует динамику спроса и предложения в сегменте гаражных боксов за период 2025–2026 гг.

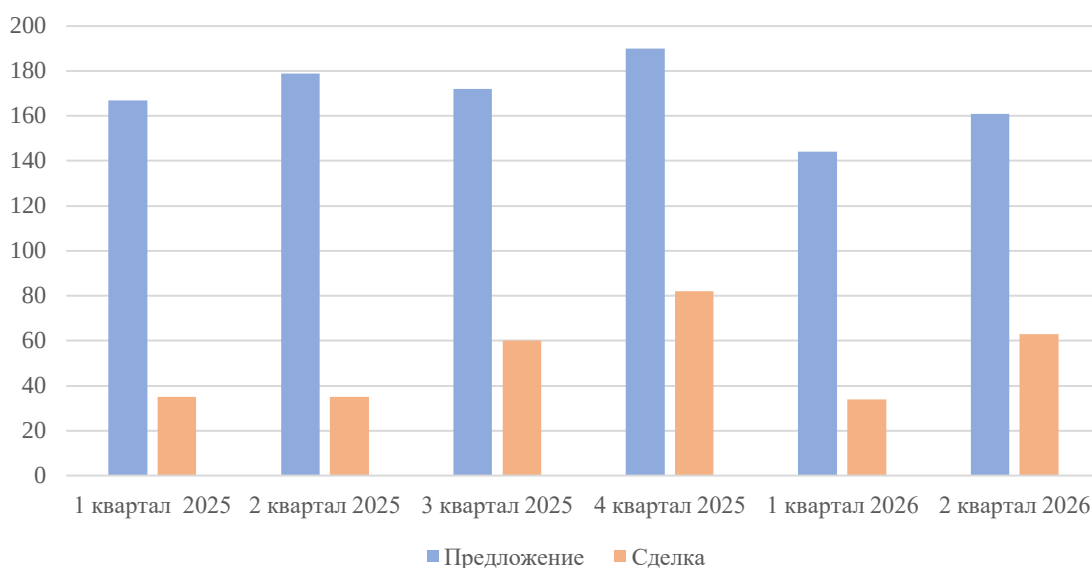


Рисунок 1.

Данные диаграммы указывают на выраженную сезонную цикличность в сегменте хранения автотранспорта. Первый квартал характеризуется минимальной рыночной активностью, в то время как со второго квартала наблюдается постепенное оживление, достигающее пиковых значений к концу года. Так, показатели четвертого квартала 2025 года превысили значения первого квартала того же года на 35%. Рост активности в четвертом квартале обусловлен как ростом доходов населения (после выполнения весенне-летних сезонных работ), так и необходимостью подготовки автовладельцев к зиме, что особенно актуально для Камчатского края в условиях высокой снеговой нагрузки.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года (далее – АППГ), объем предложений в первом полугодии 2026 года снизился на 12%, на фоне увеличения количества сделок в 1,45 раза. Данный рост обеспечен преимущественно за счет активности во втором квартале 2026 года. При этом доля сделок, исключенных из анализа как статистические выбросы¹ (в связи с искусственным занижением стоимости для оптимизации налогообложения), снизилась с 36% до 29%.

¹ Выброс (статистика) — результат измерения, не подпадающий под общее распределение

Наблюдается расхождение в динамике цен: стоимость предложений квартально-циклична в течение года, имеет тенденцию к росту, нарастая к 4 кварталу, а средние цены сделок остаются относительно стабильными. Незначительные колебания средних цен реализации могут быть обусловлены присутствием объектов с более низкой (либо высокой) стоимостью.

Анализ данных за 2025–2026 гг. показывает, что средний разрыв при переходе от коммерческого предложения к закрытию сделки составил -30,5%. Такое отклонение может быть обусловлено несколькими факторами (их совокупностью):

- предоставлением дисконта в процессе торгов;
- включением в цену предложения стоимости земельного участка, а также комиссионного вознаграждения риелтора;
- занижение в договорах купли-продажи стоимости недвижимости с целью уменьшения налоговой базы при исчислении налога на доходы (рисунок 2).

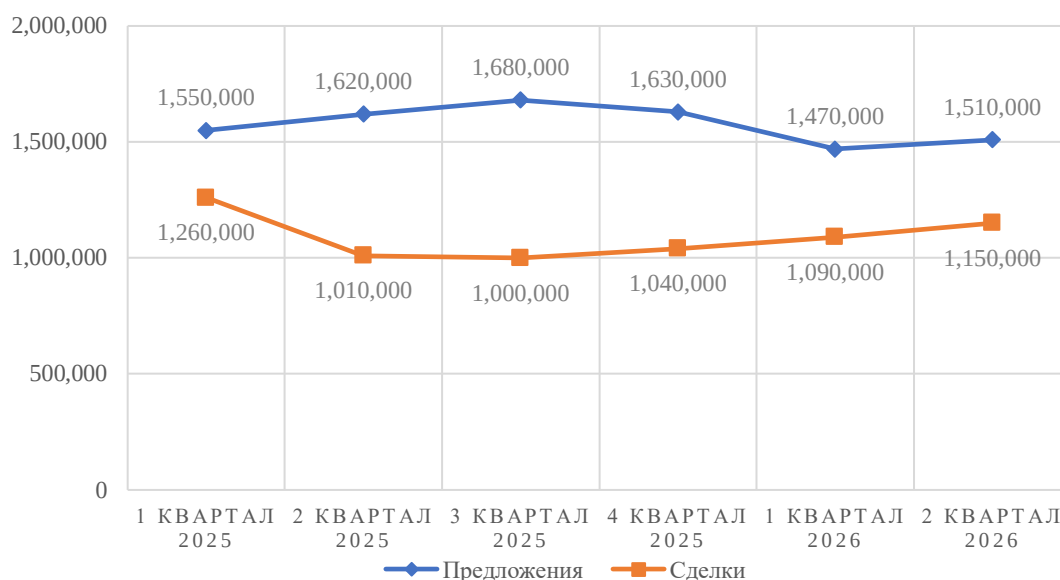


Рисунок 2.

Распределение предложений и совершенных сделок по муниципальным образованиям Камчатского края, а также динамика средних цен в сегменте гаражных боксов за отчетный период отражены на рисунках 3 и 4 соответственно.

Структура предложения I полугодие 2026



Рисунок 3.

Структура сделок I полугодие 2026



Рисунок 4.

Основную долю рынка продажи объектов хранения автотранспорта традиционно занимает краевой центр (215 предложений, 77 сделок), отдаленные районы в текущем периоде не представлены.

Структура объектов по площади с указанием средних цен представлена на рисунке 5. Для обеспечения достоверности анализа расчет производился на базе данных о фактических сделках за 1 полугодие 2026 года. Использование информации по предложениям исключено из-за риска искажения результатов вследствие некорректного указания площадей (использование габаритов или стандартных значений (30 кв.м.) вместо реальных параметров боксов) в рекламных объявлениях.

Диапазон площадей и распределение средних цен по сделкам, 1 полугодие 2026 г.

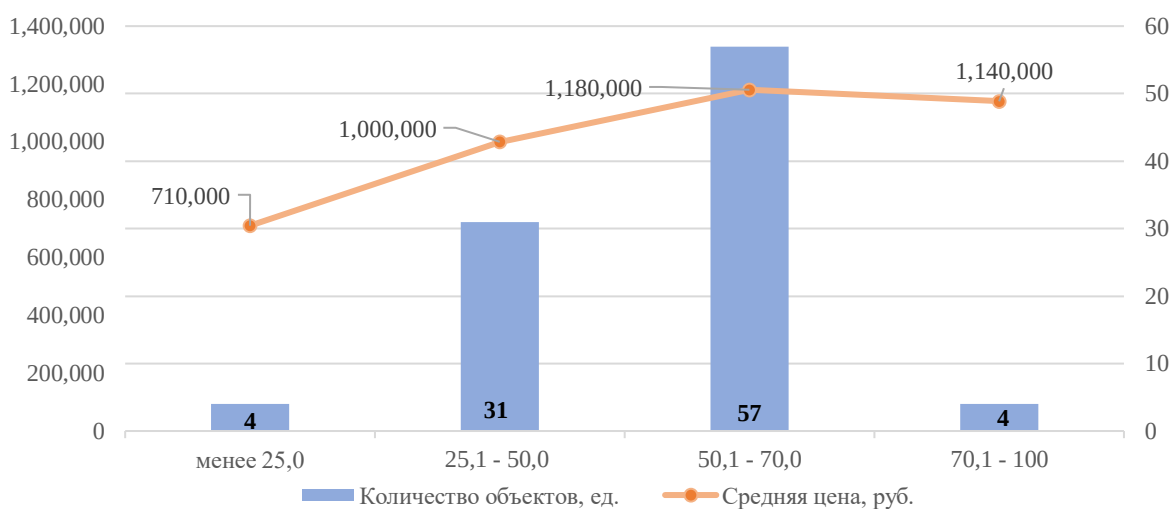


Рисунок 5.

Высокая востребованность объектов площадью 50,1 – 70 кв. м по сравнению со стандартными боксами (порядка 30 кв. м) обусловлена их повышенной функциональностью. Зачастую боксы с бóльшей площадью имеют преимущество в виде оборудованной смотровой ямы. Наличие последней расширяет возможности для самостоятельного обслуживания техники (от замены масла до ремонта подвески), повышает удобство эксплуатации и оптимизирует затраты на сервисное сопровождение. Также увеличенная площадь позволяет использовать помещения не только для хранения и ремонта транспортного средства, но и в качестве полноценного складского пространства, зоны долгосрочного хранения сезонного имущества, что критически важно в условиях климатической специфики региона. Модальное значение площади за анализируемый период составило 47,6 кв. м. На графике прослеживается прямая зависимость: средняя стоимость объекта демонстрирует устойчивый рост при увеличении его полезной площади.

Распределение цен предложений о продаже Гаражных боксов и диапазоны цен в разрезе неформализованных районов по основным муниципальным образованиям представлены ниже.

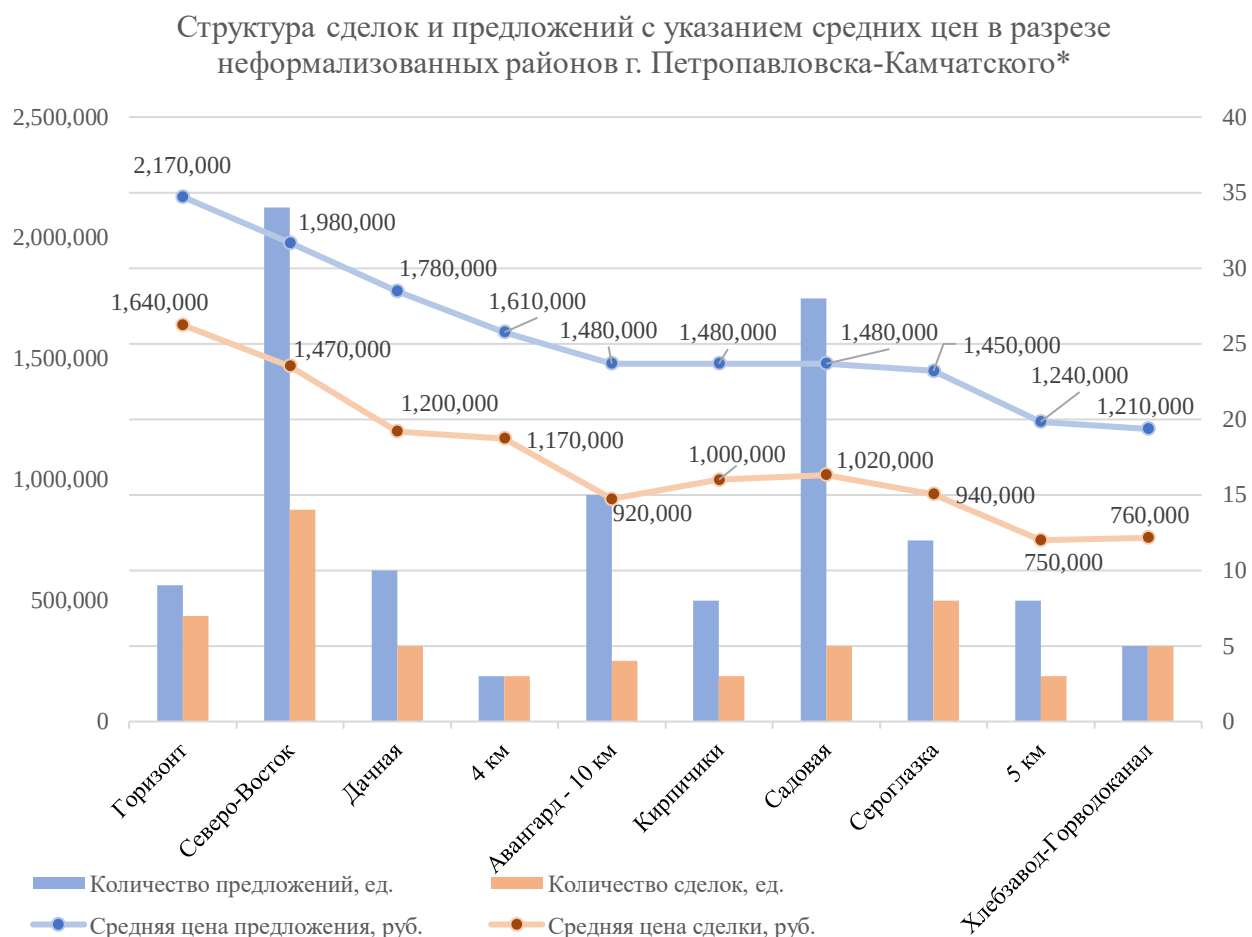


Рисунок 6.

*на рисунке указаны **только** неформализованные районы, в которых за 1 полугодие 2026 года представлены предложения и совершены сделки

Значительная концентрация предложений и совершенных сделок в сегменте гаражных боксов сосредоточена в крупном жилом районе «Северо-

Восток». Наиболее высокую среднюю стоимость объектов демонстрирует район «Горизонт». Ценовой приоритет последней локации объясняется высокой востребованностью: ГСК расположены в непосредственной близости к жилым домам, что критически важно для компенсации нехватки парковочных пространств, особенно в зимний сезон.

Ценовые тенденции предложений в г. Петропавловске-Камчатском в разрезе неформализованных районов демонстрируют согласованность с уровнем цен, зафиксированным в совершенных сделках, хотя имеет место разрыв (цена предложения систематически превышает стоимость сделки).

Таблица 1 – Структура и диапазон цен предложений о продаже Гаражных боксов в г. Елизово

Неформализованный район	Количество предложений, ед.	Средняя цена, руб.	Минимальная цена, руб.	Максимальная цена, руб.	Изменение цены предложения по отношению к АППГ, %
Половинка	3	1 900 000	1 800 000	2 000 000	13%
Северный	5	1 500 000	800 000	3 000 000	-7%
Северо-Западный	13	1 260 000	620 000	2 500 000	7%
Геофизический	11	1 240 000	750 000	2 800 000	13%
Военный городок	10	1 170 000	680 000	2 500 000	18%
Аэропорт	8	920 000	700 000	1 200 000	0%
Пограничный	5	900 000	500 000	1 500 000	-
Хуторской	5	890 000	400 000	1 400 000	-

В г. Елизово прослеживается явная зависимость цены предложения от местоположения Гаражного бокса. Объекты в центральной части города оцениваются значительно дороже аналогов, расположенных на периферии. Высокая стоимость в центральных районах обусловлена дефицитом парковочных пространств, вызванным высокой плотностью многоквартирного жилья, что формирует устойчивый спрос на сегмент гаражного хранения.

В неформализованных районах наблюдается неоднородность цен, разброс стоимости объектов внутри группы достигает четырехкратного размера. Нижний диапазон представлен помещениями небольшой площади, с наличием дефектов (необходимость ремонта), юридической незавершенностью или длительным периодом экспозиции. Напротив, ценовой максимум формируют объекты с качественной отделкой, функциональными преимуществами (смотровая яма, подвал), полным пакетом документов, подтверждающих право собственности как на бокс, так и земельный участок, и готовность к быстрой сделке.

Рост средних ценовых показателей в г. Елизово в первом полугодии 2026 года относительно АППГ обусловлен изменением структуры предложения: на рынке зафиксировано увеличение доли объектов с максимальной рыночной стоимостью.

Таблица 2 – Структура и диапазон цен предложений о продаже Гаражных боксов в г. Вилючинск

Неформализованный район	Количество предложений, ед.	Средняя цена, руб.	Минимальная цена, руб.	Максимальная цена, руб.	Изменение цены предложения по отношению к АППГ, %
Приморский	16	1 220 000	750 000	2 000 000	3%
Старая Тарья	3	975 000	600 000	1 350 000	-3%

В микрорайоне «Рыбачий» зафиксировано всего 1 предложение по цене 1 250 000 руб.

Ценовую ситуацию в г. Вилючинске можно охарактеризовать как стабильную.

В Елизовском муниципальном округе представлено 9 предложений. Наблюдается значительный разброс ценовых и технических характеристик: минимальная стоимость составляет 450 000 руб. за бокс площадью 24 кв. м (с. Коряки), в то время как максимальная цена достигает 2 500 000 руб. за объект площадью 100 кв. м, расположенный в п. Пионерский.

Как правило, в объявлениях о продаже Гаражных боксов указывается не площадь помещения, а его габариты, в связи с чем проведение анализа рынка данного сегмента недвижимости в удельных показателях (за 1 квадратный метр) затруднено.

Рынок аренды объектов хранения автотранспорта

Рынок аренды гаражных боксов в регионе характеризуется низкой степенью развития. Оформление аренды на гаражный бокс позволяет закрыть потребность в сезонном хранении спецтехники (мотоциклов, снегоходов), создании площадок для технического обслуживания и ремонта транспортных средств, а также использование помещений в качестве дополнительных складских мощностей для личного имущества.

В результате мониторинга рынка недвижимости в I полугодии 2026 года зафиксировано всего 32 предложения по аренде гаражных боксов. За анализируемый период объем предложений по аренде гаражных боксов сократился в 2,3 раза относительно АППГ. Одновременно с этим, начиная с 3 квартала 2025 года, зафиксирован существенный рост числа сделок купли-продажи. Данная динамика косвенно свидетельствует о структурном сдвиге потребительского спроса: переход от модели временного пользования (аренды) к стратегии владения активами (приобретению в собственность).

На стоимость аренды гаражных боксов влияет комплекс параметров: физические характеристики объекта (площадь, отделка, коммуникации,), его функциональность (оснащенность для организации ремонтной зоны), транспортная доступность и плотность застройки в районе.

Распределение долей предложений по аренде гаражных боксов по муниципальным районам Камчатского края представлено на рисунке 7.

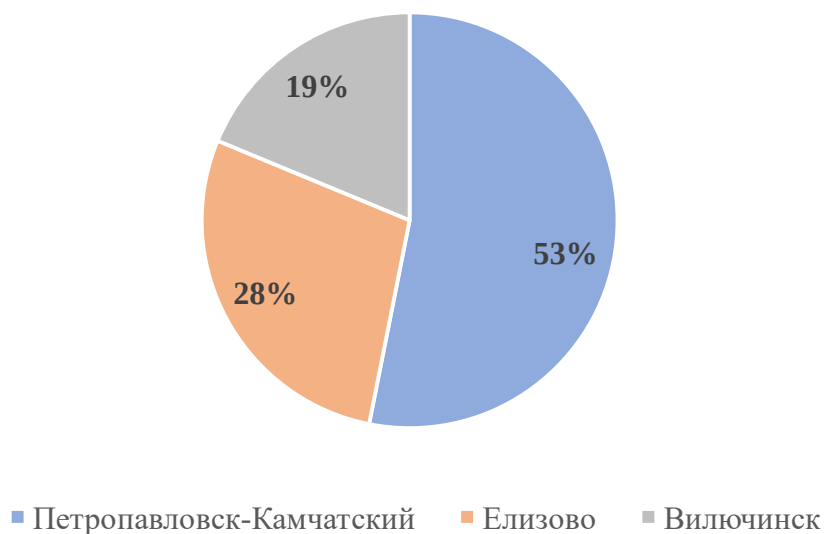


Рисунок 7.

Таблица 3 – Диапазон цен аренды гаражных боксов в Камчатском крае

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.	Средняя цена, руб.	Минимальная цена, руб.	Максимальная цена, руб.	Медиана, руб.
Вилучинск	6	23 800	15 000	30 000	25 000
Елизово	9	21 000	12 000	60 000	17 000
Петропавловск-Камчатский	17	23 200	10 000	70 000	20 000

В Петропавловске-Камчатском основная масса предложений по аренде сосредоточена в районах с развитой транспортной инфраструктурой и плотной многоэтажной застройкой. Наибольшая активность наблюдается в неформализованных районах «Северо-Восток», «Горизонт», «Дачная» и «Кирпичики», где суммарно представлено 8 предложений.

Стоимость аренды гаражных боксов в Петропавловске-Камчатском демонстрирует значительный разброс — от 10 000 до 70 000 рублей в месяц. Нижний порог цен зафиксирован для объекта в районе «Садовая» площадью 27 кв. м. Верхняя граница обусловлена спецификой предложения в районе «Моховая»: там представлен бокс площадью 99 кв. м, оборудованный под авторемонтные мастерские.

По итогам 1 полугодия 2026 года зафиксирована динамика арендных ставок на гаражные боксы. В сравнении с АППГ средний показатель минимальной ставки увеличился в 1,68 раза, что свидетельствует о выраженном росте стоимости аренды в данном сегменте.

Основные выводы

1. Рынок продажи объектов хранения автотранспорта за I полугодие 2026 года характеризуется достаточным количеством предложений (что свидетельствует об активности рынка), тогда как рынок аренды гаражных боксов в регионе развит слабо.
2. Основную долю рынка продажи объектов хранения автотранспорта традиционно занимает краевой центр (215 предложений, 77 сделок).
3. Снизилась с 36 % (1 полугодие 2025 года) до 29% (анализируемый период) доля сделок с заниженной стоимостью.
4. Средняя цена предложения квартально-циклична в течение года (с пиковым ростом к концу года), средние цены сделок остаются относительно стабильными, средний разрыв при переходе от коммерческого предложения к закрытию сделки составил -30,5%.
5. Наиболее востребованы на рынке объекты площадью в диапазоне 50,1 – 70 кв. м., модальное значение площади за анализируемый период составило 47,6 кв. м.
6. Ценовые тенденции предложений в г. Петропавловске-Камчатском в разрезе неформализованных районов демонстрируют согласованность с уровнем цен совершенных сделках (несмотря на существующий разрыв). Рост средних ценовых показателей в г. Елизово обусловлен изменением структуры предложения. Ценовая ситуация в г. Вилучинске стабильна.
7. Динамика объема предложений по аренде за 1 полугодие 2026 по сравнению с АППГ косвенно свидетельствует о структурном сдвиге потребительского спроса к стратегии владения активами.
8. По итогам 1 полугодия 2026 года зафиксировано увеличение среднего показателя минимальной арендной ставки на гаражные боксы.