

## Краткий обзор рынка аренды жилых помещений (квартир) за IV квартал 2025 года

По результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края в IV квартале 2025 года зафиксировано 810 предложений по сдаче жилых помещений в аренду. По сравнению с III кварталом 2025 года объём предложений увеличился примерно на 23,85 %, что обусловлено:

- расширением предложений за счет выхода новых объектов на рынок недвижимости;
- ростом активности собственников жилья;
- завершением периода повышенного туристического спроса.

По сравнению с III кварталом 2025 года, в котором наблюдалось снижение объёма предложений, обусловленное активным туристическим сезоном, в IV квартале зафиксирован рост количества объявлений. Увеличение предложения связано с завершением туристического периода и возвратом части объектов на рынок долгосрочной аренды. При этом часть собственников продолжала сдачу жилья в период своего временного отпуска (вахтовый метод работы, отпуск и др.), что свидетельствует о сохранении стабильности арендного рынка.

Распределение предложений аренды (рисунок 1) напрямую зависит от численности населения и уровня экономической активности муниципальных образований. При этом 689 предложений (85%) сосредоточено в краевом центре, а 121 предложение (15%) приходится на прочие муниципальные образования.

Ограниченное предложение в удаленных районах обусловлено следующими факторами:

- низкая плотность населения;
- недостаточная транспортная доступность;
- сложные климатические условия;
- ограниченное количество рабочих мест;
- сниженный спрос на аренду жилья.

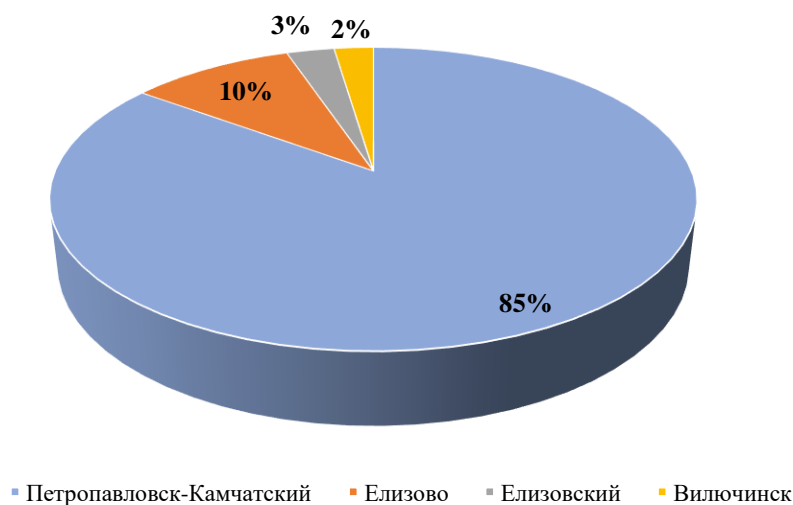


Рисунок 1.

Структура предложений аренды жилых помещений в зависимости от количества комнат представлена на рисунке 2.

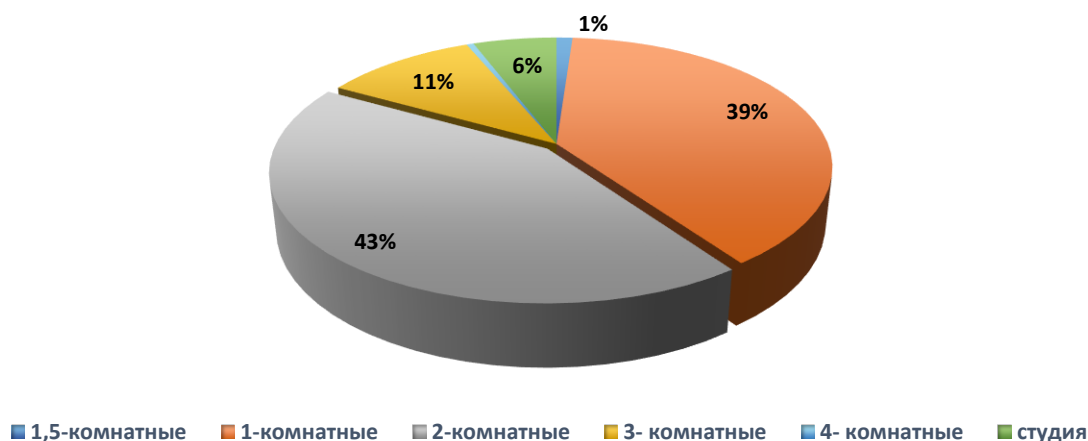


Рисунок 2.

Данная структура отражает характер спроса:

- 1-комнатные квартиры востребованы среди молодых и приезжих специалистов;
- 2-комнатные квартиры востребованы среди семей с детьми;
- 3-комнатные и более квартиры занимают нишевый<sup>1</sup> сегмент.

Медианные<sup>2</sup> значения цены аренды квартир по муниципальным образованиям в разрезе комнатности приведены в таблице 1 (руб./мес.)

Таблица 1.

| Муниципальное образование | 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Петропавловск-Камчатский  | 35 000      | 48 000      | 55 000      |
| Елизово                   | 37 000      | 47 000      | 55 000      |
| Елизовский                | 33 000      | 40 000      | 40 000      |
| Вилючинск                 | 25 000      | 35 500      | -           |

Анализ показывает относительную сопоставимость уровня цен между ключевыми муниципальными образованиями, за исключением отдельных отклонений.

В следующих разделах обзора представлен анализ рынка аренды по ключевым населённым пунктам Камчатского края, включающий статистические показатели, ценовые характеристики и особенности предложения в каждом муниципалитете региона.

<sup>1</sup> Нишевый – узкая часть рынка для определенной группы потребителей.

<sup>2</sup> Медиана – «серединное» значение. Если построить все данные в ряд по возрастанию, медианное значение окажется ровно посреди ряда: половина остальных значений меньше, половина больше. Медиана отличается от среднего тем, что не так чувствительна к аномально высоким или низким значениям

Важно отметить, что представленная статистика отражает только официально заявленные предложения и не учитывает возможные частные сделки.

### Петропавловск-Камчатский

По результатам анализа рынка аренды жилья г. Петропавловска-Камчатского в IV квартале 2025 года сформирована следующая структура предложений. Наибольшую долю занимают 2-комнатные квартиры – 287 объектов. На втором месте находятся 1-комнатные квартиры, 1,5-комнатные квартиры и студии – 273 объекта. Наименьшую долю составляют 3-комнатные и 4-комнатные квартиры – 129 объектов. Таким образом, рынок ориентирован преимущественно на сегмент массового спроса.

Динамика медианных значений аренды представлена в таблице ниже.

Таблица 2.

| Вид объекта недвижимости | Медианное значение аренды, руб./мес. |                  |                 | Изменение цены в IV квартале 2025 по отношению ко III кварталу 2025, % |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|--|
|                          | II квартал 2025                      | III квартал 2025 | IV квартал 2025 |  |
| 1-комнатные              | 35 000                               | 35 000           | 35 000          | 0%   |
| 2-комнатные              | 45 000                               | 45 000           | 48 000          | 7% ↑   |
| 3-комнатные              | 55 000                               | 55 000           | 55 000          | 0%   |

В целом на рынке аренды с начала 2025 года наблюдается стабильная ценовая ситуация. Незначительный рост зафиксирован только в сегменте 2-комнатных квартир.

Ключевым фактором, влияющим на стоимость аренды, является местоположение объекта. В целях детального анализа территории г. Петропавловска-Камчатского разделена на 8 ценовых зон. Формирование зон осуществлялось с учетом следующих критерий:

- транспортная доступность;
- уровень развития инфраструктуры;
- статус района;
- обеспеченность парковочными местами;
- наличие объектов социальной инфраструктуры (сады, школы и др.).

Группировка неформализованных районов по ценовым зонам приведена в таблице 3.

Таблица 3.

| 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   |

Медианные значения арендной платы по ценовым зонам представлены в таблице 4.

Таблица 4.

| Ценовая зона | Общее количество предложений, шт. | Медианное значение аренды, руб./мес.        |             |             |
|--------------|-----------------------------------|---|-------------|-------------|
|              |                                   | 1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии) | 2-комнатные | 3-комнатные |
| Зона ПК № 1  | 6                                 | 100 000                                     | 90 000      | -           |
| Зона ПК № 2  | 79                                | 38 000                                      | 55 000      | 69 000      |
| Зона ПК № 3  | 438                               | 37 000                                      | 50 000      | 60 000      |
| Зона ПК № 4  | 76                                | 38 000                                      | 40 000      | 46 000      |
| Зона ПК № 5  | 48                                | 37 000                                      | 40 000      | 41 000      |
| Зона ПК № 6  | 25                                | 27 000                                      | 30 000      | 41 000      |
| Зона ПК № 7  | 17                                | 25 000                                      | 35 000      | 35 000      |

По зоне ПК № 8 и 4-комнатным квартирам отсутствует достаточное количество данных для анализа цен.

Диапазон цен арендной платы квартир по комнатной в разрезе ценовых зон города представлен на рисунках 3, 4, 5.

По данным, представленным на рисунке 3, установлено, что рынок аренды 1-комнатных квартир характеризуется значительной вариативностью цен в зависимости от территориального расположения.

В зоне ПК № 1 отмечено наивысшее значение – 100 000 руб., однако данное значение носит единичный характер. В зоне ПК № 2 и ПК № 3 диапазон цен достигает 69 000 руб. - 95 000 руб., что обусловлено более высоким уровнем благоустройства жилого фонда и развитой инфраструктурой. Также следует отметить зону ПК № 4, где уровень арендной платы достигает до 79 000 руб., что характеризует ее относительной привлекательностью для арендаторов.

Минимальное значение арендной платы (20 000 руб. - 23 000 руб.) зафиксированы в нескольких ценовых зонах ПК № 5 - ПК № 7, что обусловлено их удаленностью от центральной части города, инфраструктурной доступностью, отсутствием ремонта либо иные индивидуальные особенности предложений.

Таким образом, для 1-комнатных квартир прослеживается четкая зависимость стоимости аренды от уровня развития территории и качества жилой среды.

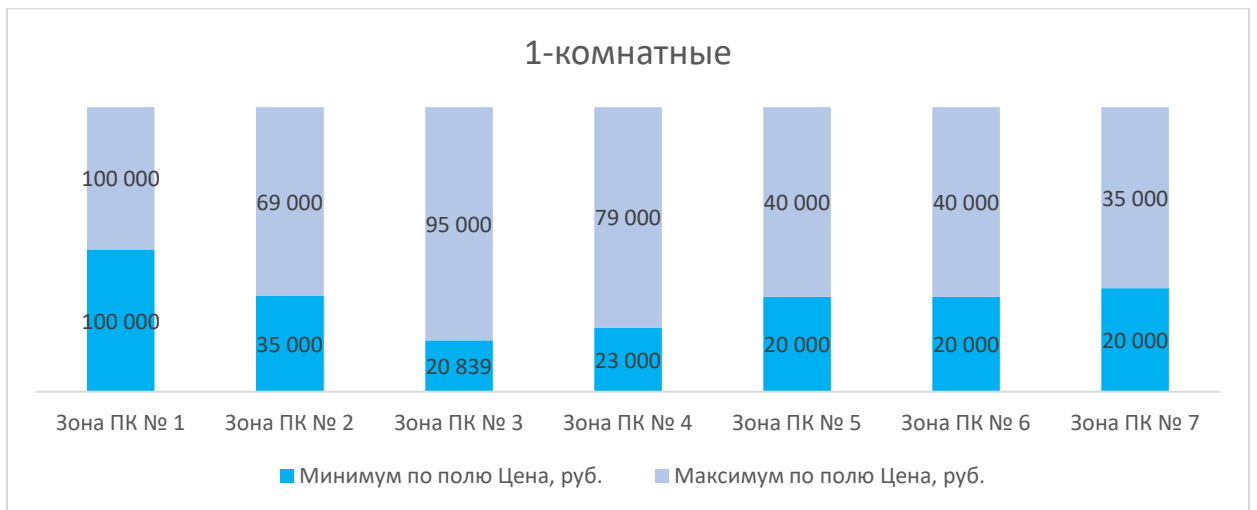


Рисунок 3.

Согласно рисунку 4, рынок аренды 2-комнатных квартир отличаются более широким диапазоном цен по сравнению с 1-комнатными квартирами.

Наибольшие значения зафиксированы в зоне ПК № 1, где максимальная стоимость достигает 150 000 руб., что может быть связано с наличием единичных объектов повышенного уровня комфортности.

В остальных зонах наблюдается постепенное снижение максимальных значений от 85 000 руб. (ПК № 2) до 45 000 руб. (ПК № 7). Минимальные значения варьируются в пределах 22 000 руб. – 45 000 руб., при этом наиболее низкие показатели характерны для зон ПК № 3 - ПК № 7.

В зоне ПК № 3 наблюдается единичное значение с относительно низкой арендной платы, что может объясняться индивидуальными характеристиками объекта, таким как состояния отделки.

В целом, рынок 2-комнатных квартир демонстрирует различие цен, обусловленную как территориальными, так и качественными характеристиками объектов.

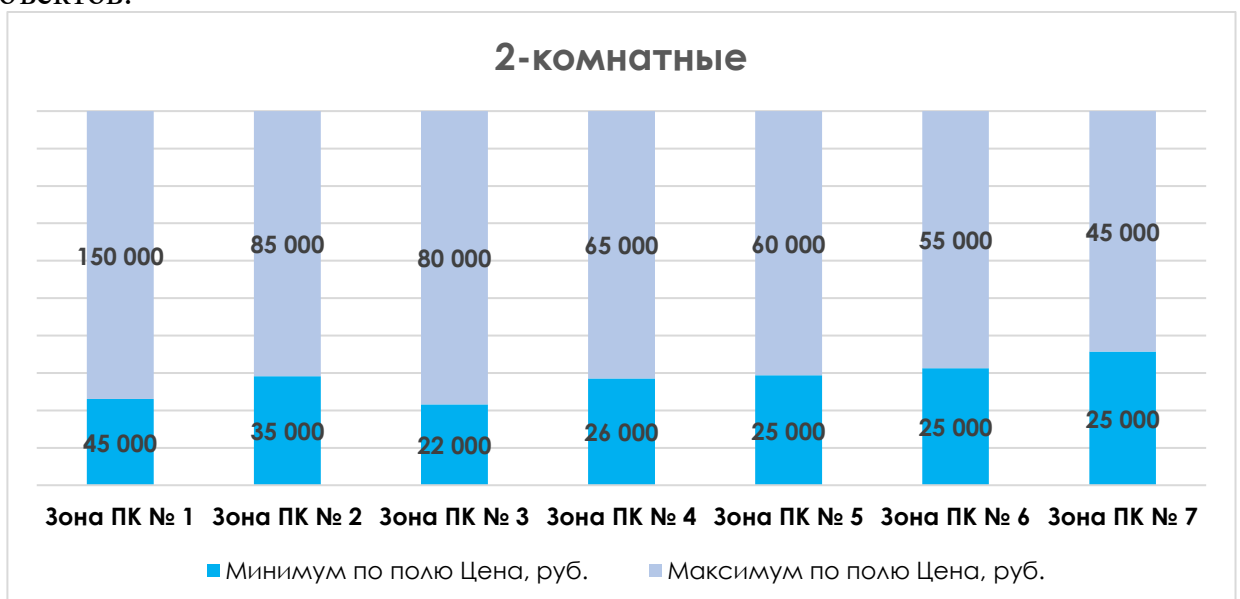


Рисунок 4.

Как видно на рисунке 5, арендные ставки на 3-комнатные квартиры имеют наибольшую зависимость от местоположения и качества предложения.

Наиболее высокие максимальные значения наблюдаются в зоне ПК № 2 и ПК № 3 (100 000 руб.- 110 000 руб.), что связано с наличием квартир улучшенной планировки, современного ремонта и полной комплектации.

В зонах ПК № 4 - ПК № 6 диапазон цен существенно ниже и составляет 55 000 руб. - 60 000 руб. по верхней границе.

Зона ПК № 7 представлено единичное предложение стоимостью 35 000 руб., что не позволяет определить диапазон цен и свидетельствует о низкой активности рынка в данной зоне.

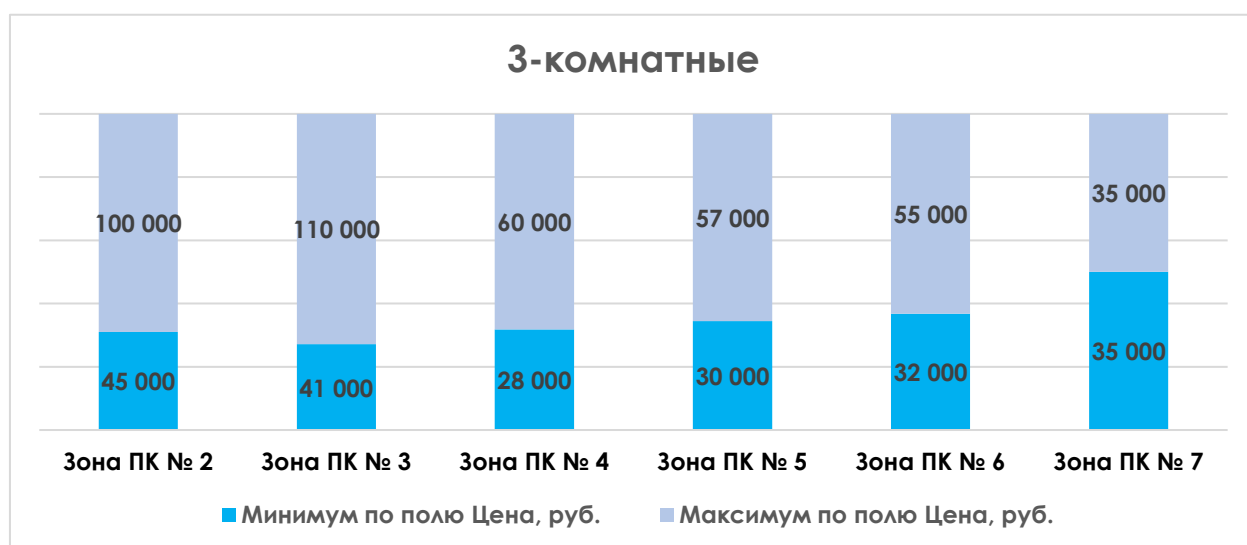


Рисунок 5.

### Елизово

По результатам анализа рынка арендного жилья в городе Елизово установлено, что по состоянию на IV квартал 2025 года на рынке представлено 56 объектов аренды квартир. Динамика изменения медианных цен по сегментам приведена в таблице 5.

Таблица 5.

| Вид объекта недвижимости | Медианное значение аренды, руб./мес. |                  |                 | Изменение цены в IV квартале 2025 по отношению ко III кварталу 2025, % |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|--|
|                          | II квартал 2025                      | III квартал 2025 | IV квартал 2025 |  |
| 1-комнатные              | 35 000                               | 35 000           | 37 000          | 6% ↑   |
| 2-комнатные              | 50 000                               | 45 000           | 47 000          | 4% ↑   |
| 3-комнатные              | 55 000                               | 50 000           | 55 000          | 10% ↑  |

В рассматриваемом периоде на рынке арендного жилья наблюдается динамика цен в зависимости от сегмента. Данные изменения могут быть обусловлены ростом спроса на более просторное жилье со стороны отдельных категорий арендаторов, в том числе семей, а также ограниченным предложением

в данном сегменте. Разница цен отражает текущие тенденции спроса и предложений арендаторов.

Анализ рынка показывает выраженную зависимость стоимости аренды и востребованности объектов от их местоположения относительно центра города.

В удаленных районах фиксируется:

- более низкий уровень арендных ставок;
- сниженный спрос на жилье.

В других районах, напротив, наблюдается:

- более высокие цены аренды;
- повышенный индекс со стороны арендаторов.

Это объясняет развитой инфраструктурой, транспортной доступностью, а также высокой концентрацией социальных объектов (школы, детские сады и др).

Для более детального анализа рынка был разделен на 4 ценовые зоны, сформированные с учетом факторов ценообразования.

Таблица 6.

| Ценовая зона | Наименование районов                                   |
|--------------|--|
| Зона ЕПП № 1 | Северный, Северо-Западный, Торговый центр, Центральный |
| Зона ЕПП № 2 | Геофизический, Половинка                               |
| Зона ЕПП № 3 | Военный городок, Пограничный, Садовый, Хуторской       |
| Зона ЕПП № 4 | Аэропорт, Заречный, Мутной, Промышленный, Южный        |

Таблица 7.

| Ценовая зона | Общее количество предложений, шт. | Медианное значение аренды, руб./мес.        |             |             |
|--------------|-----------------------------------|---|-------------|-------------|
|              |                                   | 1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии) | 2-комнатные | 3-комнатные |
| Зона ЕПП № 1 | 24                                | 37 000                                      | 50 000      | 62 500      |
| Зона ЕПП № 2 | 12                                | 33 000                                      | 48 000      | -           |
| Зона ЕПП № 3 | 12                                | 30 000                                      | 45 000      | -           |
| Зона ЕПП № 4 | 8                                 | 30 000                                      | 47 500      | -           |

Следует отметить, что медианные значения для 3-комнатных квартир в зонах ЕПП № 2 и ЕПП № 4 отсутствуют ввиду ограниченного количества предложений.

Наибольшая концентрация объектов наблюдается в ценовой зоне ЕПП № 1, где сосредоточено около 43 % всех предложений. Данная зона характеризуется активным развитием и высоким уровнем инфраструктурные, что делает её наиболее привлекательной для арендаторов.

Остальные зоны отличаются преимуществом смешанным типом застройки, где жилые массивы соседствуют с промышленными территориями, что оказывают влияние на уровень спроса и стоимости аренды.

### Вилючинск

По результатам проведенного анализа рынка недвижимости в IV квартале 2025 года установлено, что рынок арендного жилья города Вилючинска характеризуется относительно невысокой активностью арендаторов.

На рассматриваемый период на рынке представлено всего 19 предложений аренды квартир, что отражает текущую ситуацию в данном сегменте. Данный показатель позволяет оценить объём предложений и сформировать представление о доступности арендного жилья для потенциальных нанимателей.

В структуре городской застройки Вилючинска выделяются три основных района: «Рыбачий», «Сельдевая» и «Приморский». Основная доля населения сосредоточена в указанных районах.

По итогам IV квартала:

- основная доля предложений приходится на «Приморский» район – 95 %;
- доля предложений в районе «Рыбачий» составляет – 5%;
- предложения в Сельдевом районе отсутствуют.

Средние значения арендной платы представлены в таблице 8

Таблица 8.

| Район      | Общее количество предложений, шт. | Среднее значение цены аренды, руб./мес. |             |             |
|------------|-----------------------------------|---|-------------|-------------|
|            |                                   | 1-комнатные                             | 2-комнатные | 3-комнатные |
| Приморский | 17                                | 25 000                                  | 36 000      | 80 000      |
| Рыбачий    | 2                                 | -                                       | 30 000      | -           |

В анализируемом периоде на рынке арендного жилья отмечается изменения ценовой структуры по сегментам:

- в сегменте 1-комнатных квартир зафиксировано снижение стоимости (7%), что может быть связано с увеличением предложения или снижением спроса;
- в сегменте 2-комнатных квартир наблюдается рост цен в районе «Приморский» на 32%, обусловленный повышенным спросом на более комфортное жилье, тогда как в районе «Рыбачий» отмечается снижение на 8%, что связано с ограничением спросом и низкой активностью рынка.
- сегменте 3-комнатных квартир остается ограниченным в выборе (в IV квартале представлено 1 объект), при этом фиксируется высокий уровень стоимости (до 80 000 руб.), что связано с низкой представленностью данного сегмента на рынке и возможным влиянием единичных предложений.

Основными факторами, оказывающими влияние на формирование стоимости аренды, остаются:

- местоположение объекта недвижимости;
- уровень развития инфраструктуры района;
- состояние квартир (наличие ремонта, меблировка и бытовая техника).

### **Основные выводы**

В IV квартала 2025 года рынок аренды жилых помещений характеризуется разнонаправленной динамикой цен в зависимости от сегмента и территориальной зоны. В целом зафиксировано увеличение средней стоимости аренды на 24%, однако данный рост не является равномерным.

Повышение цен преимущественно обусловлено ростом стоимости 2-комнатных квартир, а также ограниченным предложением в сегменте 3-комнатного жилья, где высокая стоимость формируется за счет единичных объектов. В то же время, в сегменте 1-комнатных квартир и в отдельных зонах наблюдается снижение цен, связанное с изменением соотношения спроса и предложения.

Таким образом, текущая ситуация на рынке аренды свидетельствует о структурных изменениях и сохраняющейся территориальной дифференциации<sup>3</sup>, при которой уровень цен определяется как характеристиками жилья, так и локальными особенностями спроса и предложения.

---

<sup>3</sup> Дифференциация — процесс разделения объектов аренды на группы или категории в зависимости от определённых критериев, что позволяет устанавливать дифференцированные условия, включая стоимость, требования к арендаторам и другие параметры