

Краткий обзор рынка аренды жилых помещений (квартир) за I полугодие 2026 года

По данным мониторинга за I полугодие, в сегменте аренды жилых помещений Камчатского края зафиксировано 1440 активных предложений. Доминирующую роль в структуре рынка занимают квартиры, в меньшей степени представлены комнаты и мини-отели. 1 демонстрирует динамику предложений за период 2025–2026 гг.

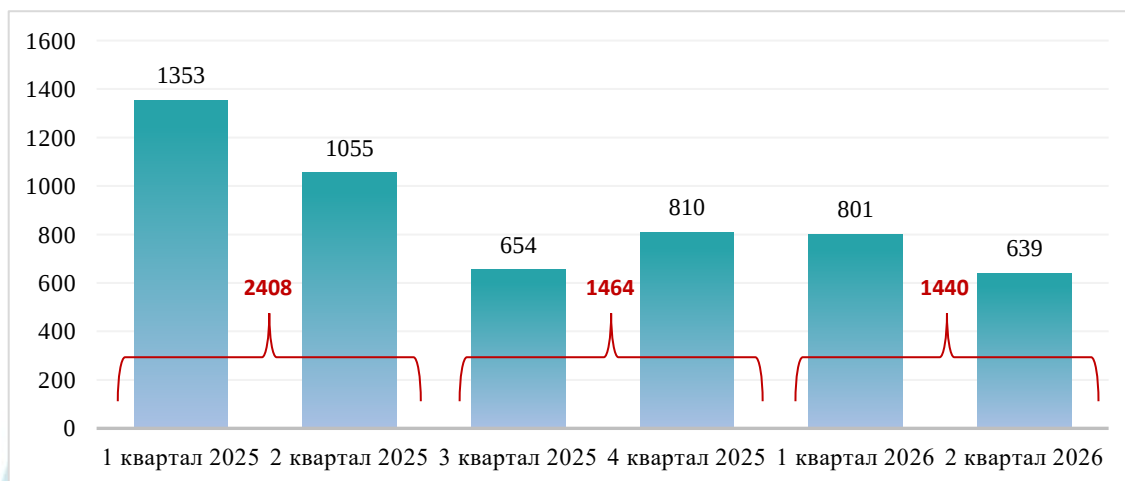


Рисунок 1

На рынке аренды квартир в Камчатском крае наблюдается общая тенденция к снижению количества предложений, которая наиболее отчетливо проявилась в первом полугодии 2026 года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, объем предложений в первом полугодии 2026 года снизился на 40%. Если в 1 квартале 2025 года объем предложений составлял 1353 объекта, то к концу 2 квартала 2026 года он сократился до 639, что свидетельствует о существенном сужении предложения. Основной спад в первой половине 2026 года (с 801 объекта в первом квартале до 639 во втором) может быть связан с несколькими факторами: сезонным изменением спроса, возможным ростом доли краткосрочной аренды, которая изымает объекты из долгосрочного сегмента, или изменением стратегий собственников, предпочитающих сдавать жилье через закрытые каналы или напрямую. При этом сохраняется вероятность роста количества предложений в третьем квартале, что может быть обусловлено подготовкой рынка к началу активного туристического сезона.

Распределение предложений по аренде квартир напрямую коррелирует с численностью населения в муниципальных образованиях. Подавляющая часть доступных вариантов (665 объектов) сосредоточена в Петропавловске-Камчатском, в то время как в отдаленных районах фиксируется лишь незначительное количество предложений – всего 10 объектов. Это объясняется более высокой плотностью населения, развитой инфраструктурой и более активным спросом в административном центре региона.

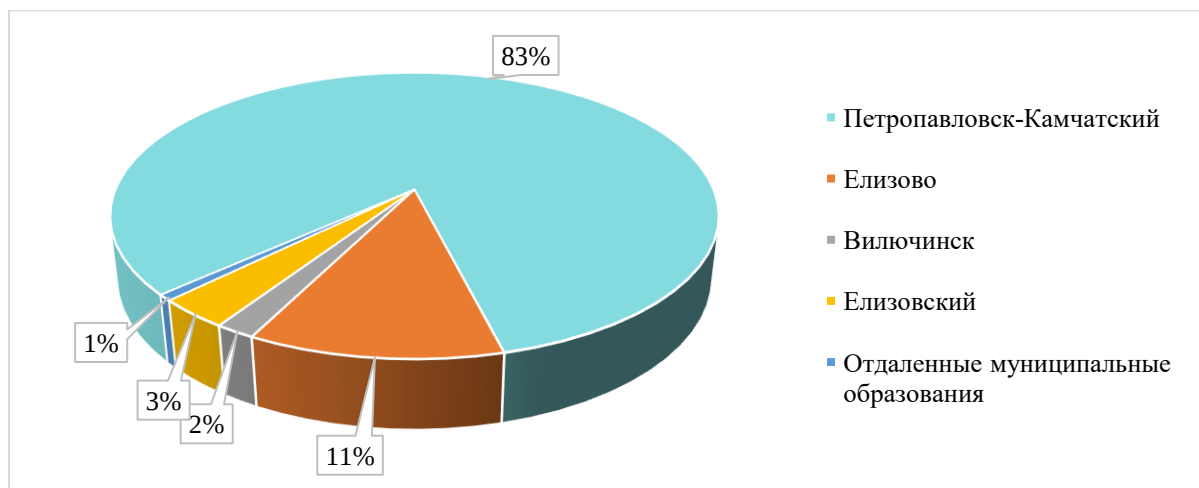


Рисунок 2

Структура предложений аренды жилых помещений в зависимости от количества комнат показана на Рисунок 3.

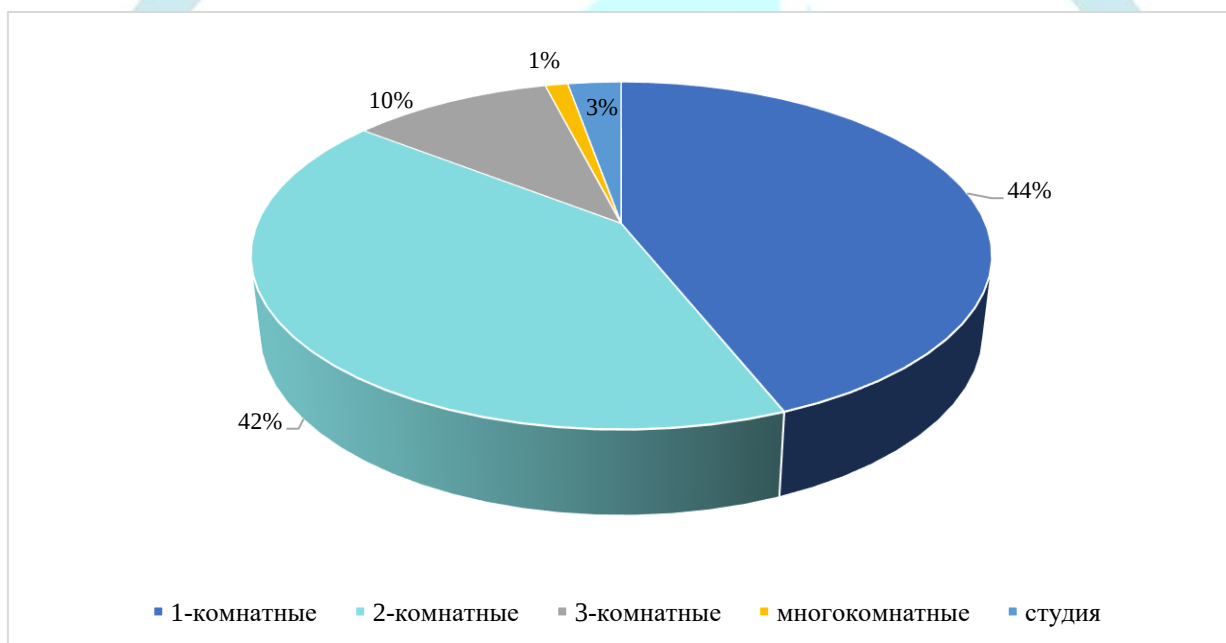


Рисунок 3

На рынке аренды жилья в Камчатском крае преобладают малогабаритные форматы: основную долю предложений составляют 1-комнатные квартиры (44%) и 2-комнатные квартиры (42%). Суммарно эти сегменты охватывают 86% всего рынка, что указывает на ориентацию предложения на студентов, молодые семьи или людей, предпочитающих компактное жилье. Остальные варианты представлены незначительно. Такая структура может быть обусловлена как спецификой жилищного фонда региона, так и предпочтениями арендаторов, которые чаще ищут более доступные и экономичные варианты жилья.

Медианные¹ значения цены аренды квартир по муниципальным образованиям в разрезе комнатности приведены в Таблица 1 (руб./мес.).

Таблица 1

Муниципальное образование	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
Петропавловск-Камчатский	37 000	45 000	55 000	60 000
Елизово	36 500	45 000	55 000	-
Елизовский муниципальный округ	31 500	35 000	38 500	-
Вилучинск	27 000	33 500	45 000	-

Наблюдается относительная сопоставимость уровней цен в ключевых муниципальных образованиях: самый высокий уровень цен в Петропавловске-Камчатском (краевой центре сосредоточены основные рабочие места, инфраструктура и новые жилые комплексы), на этом же уровне цены в Елизово, заметно ниже в Елизовском округе, а самые доступные варианты в Вилучинске. Внутри каждого муниципалитета тоже есть закономерность: чем больше комнат, тем выше ставка, что логично, т.к. площадь и комфорт стоят дороже. При этом в Елизовском округе разрыв между типами квартир меньше, чем в краевом центре, что может говорить о более однородном фонде. Отсутствие данных по многокомнатным квартирам в Елизово и Елизовском округе, может быть связано с тем, что его реже сдают в аренду либо его мало в фонде.

В последующих разделах обзора будет представлен детальный анализ рынка аренды по ключевым населенным пунктам Камчатского края, охватывающий статистические данные, ценовые параметры и специфику предложения в каждом муниципалитете. Следует учитывать, что приведенная статистика базируется исключительно на официально заявленных предложениях и не учитывает объем сделок, совершаемых в частном порядке.

Петропавловск-Камчатский

Анализ рынка арендного жилья Петропавловска-Камчатского в первом полугодии 2026 года показал, что основную часть предложения формируют малогабаритные объекты: лидируют 1-комнатные квартиры (537 вариантов), за ними следуют 2-комнатные (478 объектов) и 3-комнатные квартиры (124 варианта). Наименьшую долю в структуре рынка занимают студии и многокомнатные квартиры, представленные 36 и 16 объектами соответственно.

Динамика медианного значения цен предложений об аренде квартир, расположенных в г. Петропавловске-Камчатском, представлена на Рисунок 4.

¹ 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

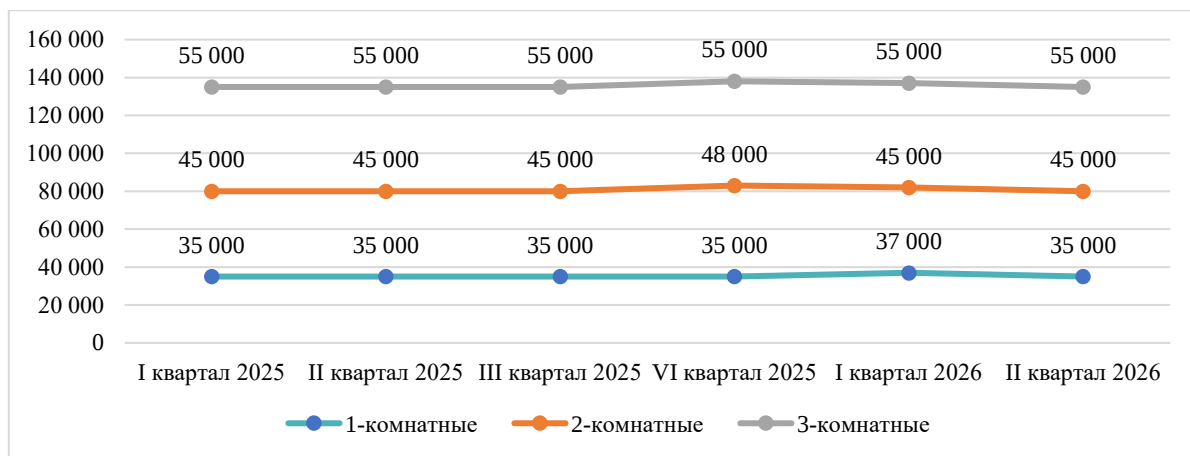


Рисунок 4

В первом полугодии 2026 года на рынке аренды жилья характеризуется стабильностью. Такая динамика указывает на отсутствие резких рыночных колебаний и поддержание баланса между спросом и предложением.

Стоимость аренды жилья в первую очередь зависит от местоположения объекта. Для детального изучения рынка Петропавловска-Камчатского территория разделена на 8 ценовых зон. При зонировании учитывались факторы, формирующие арендные ставки: географическое положение, статус района, качество транспортной и социальной инфраструктуры, а также доступность парковочных мест.

Группировка неформализованных районов по ценовым зонам приведена в Таблица 2.

Таблица 2

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

В

Таблица 3 приведены медианные значения аренды по ценовым зонам г. Петропавловска-Камчатского в разрезе комнатности.



Таблица 3

Ценовая зона	Общее количество предложений, шт.	Медианное значение аренды, руб./мес.			
		1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
Зона ПК № 1	14	80 000	90 000	135 000	-
Зона ПК № 2	143	40 000	50 000	59 500	80 000
Зона ПК № 3	743	38 000	45 000	55 000	50 000
Зона ПК № 4	115	34 500	43 500	50 000	57 500
Зона ПК № 5	108	30 000	35 000	51 250	-
Зона ПК № 6	34	27 500	35 000	45 000	-
Зона ПК № 7	33	26 500	35 000	37 500	-
Зона ПК № 8	1	-	-	-	-

Медианные значения не удалось рассчитать для ценовой зоны ПК № 8, а также для многокомнатных квартир в зонах № 1, № 5, № 6 и № 7 из-за недостаточного количества предложений – в этих сегментах на рынке представлены лишь единичные объекты.

Диапазоны арендных ставок для квартир разной комнатности в разрезе городских ценовых зон показаны на рисунках 5, 6 и 7.

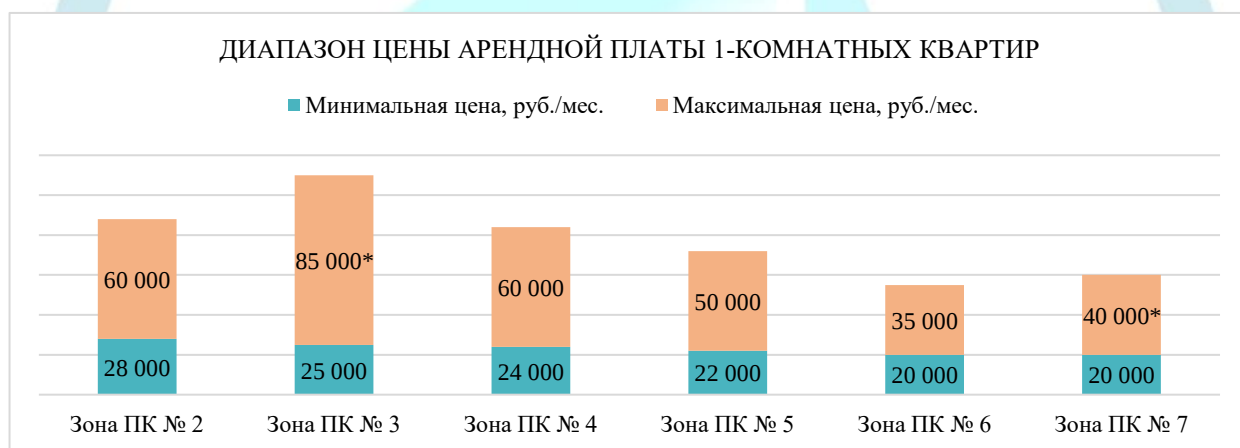


Рисунок 5

*Максимальное значение арендной платы в Зонах ПК № 3 и 7 представлено предложением квартир, с новым современным ремонтом и наличием качественных предметов мебели.

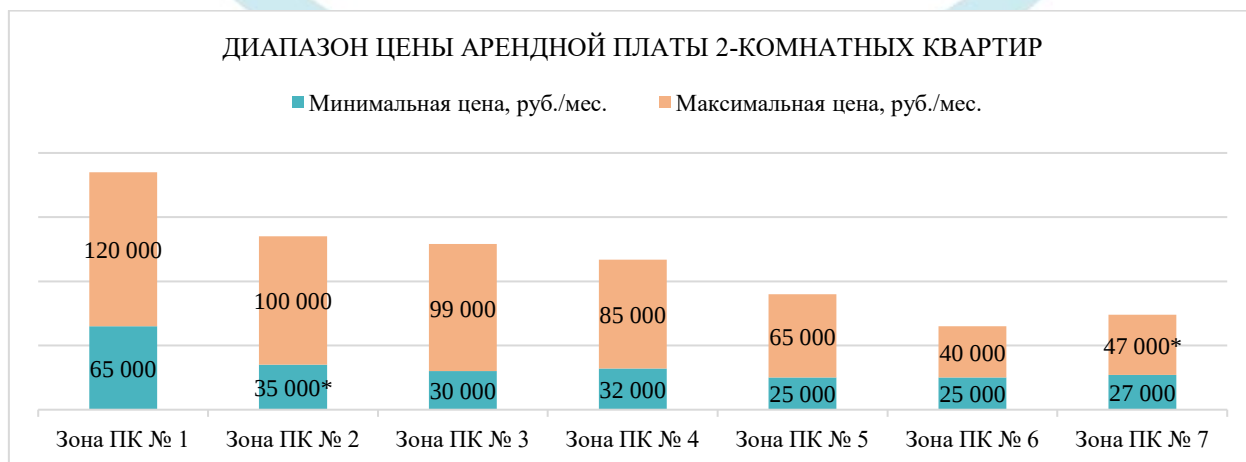


Рисунок 6

*Минимальное значение арендной платы в Зоне ПК № 2 представлено предложением квартир, требующим серьезного ремонта и немеблированных, а максимальное значение в Зоне ПК № 7 представлено предложением квартир с новым современным ремонтом и наличием качественных предметов мебели.

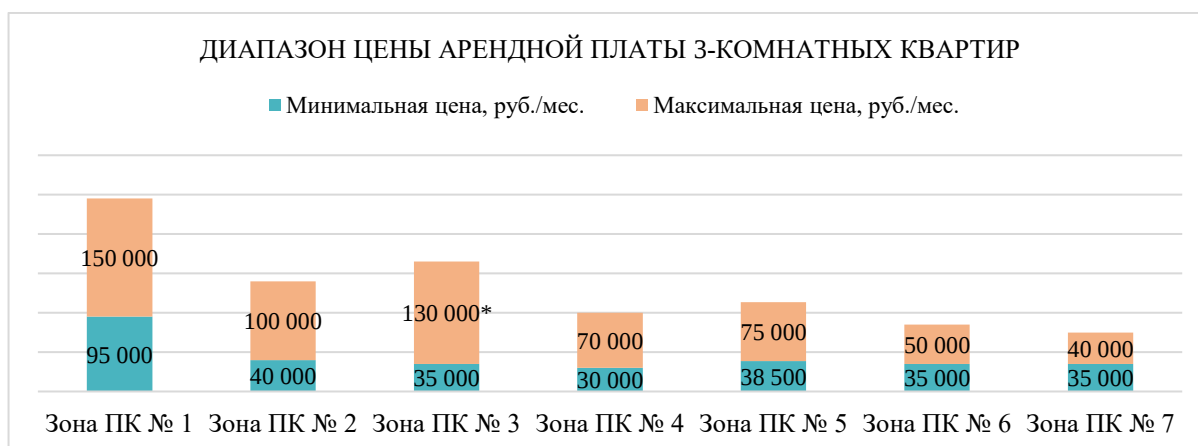


Рисунок 7

*Максимальное значение арендной платы в Зоне ПК № 3 представлено предложением квартир, с новым современным ремонтом и наличием качественных предметов мебели, сдающихся исключительно с заключением договора.

Верхний порог стоимости аренды формируется объектами, расположенными в Зоне ПК № 1 (микрорайон «Топоркова») и Зоне ПК № 3 (микрорайоны «5 км», «АЗС», «Силуэт», «Горизонт»). Высокая стоимость в этих локациях обусловлена наличием квартир с дизайнерским ремонтом и полной комплектацией, а также значительным разбросом площадей, так как в рамках разных ценовых зон объекты разной метражности могут существенно влиять на итоговую ставку. Кроме того, в данных районах возможна подготовка отчетных документов, что востребовано специалистами, получающими компенсацию за найм жилья.

Минимальные арендные ставки традиционно фиксируются в Зонах ПК №6 и ПК №7. Низкая привлекательность микрорайонов «Госпиталь», «Завойко» и «Заозёрный» обусловлена их удаленностью от центра, проблемами с транспортной доступностью и загруженностью дорог в часы пик. Дополнительным негативным фактором выступает ветхость застройки и наличие аварийного жилья, подлежащего сносу (в частности, в микрорайоне «Рябиковская»), что существенно ограничивает спрос и снижает стоимость аренды.

Абсолютным лидером по спросу на аренду жилья остаётся Зона ПК №3, на которую приходится 62% всех предложений на рынке (743 объекта). Особый интерес вызывают квартиры, расположенные вдоль «красной линии». Высокая востребованность локации обусловлена удачным расположением и развитой инфраструктурой, при этом микрорайон «Горизонт» остается наиболее популярным благодаря комфортной городской среде и отличной транспортной доступности (29% от всех предложений указанной ценовой зоны). Стабильно высокий интерес к этой зоне на протяжении нескольких периодов подтверждает её устойчивую привлекательность для арендаторов.

Елизово

Анализ рынка аренды жилья в г. Елизово показывает наличие 165 вариантов квартир по состоянию на первое полугодие 2026 года. Динамика медианных цен представлены на Рисунок 8.

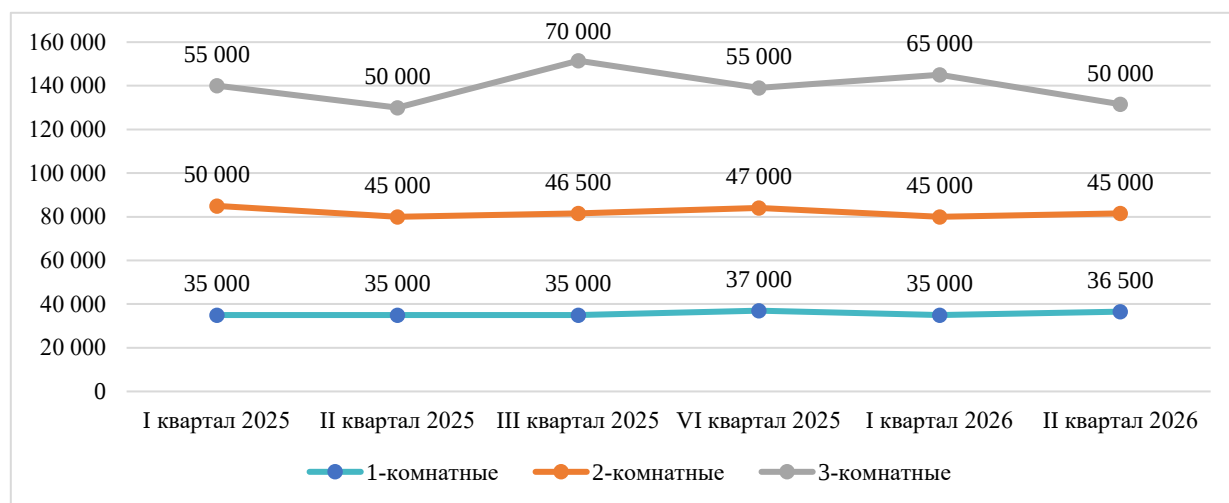


Рисунок 8

В сегментах 1- и 2-комнатных квартир более ровная динамика может объясняться балансом спроса и предложения, при увеличении числа свободных объектов арендодатели избегали резкого повышения ставок, а в периоды дефицита корректировали их плавно. На ситуацию также могли влиять уровень доходов населения и состояние ипотечного рынка в крае; усложнение условий кредитования вынуждает часть людей дольше оставаться в сегменте аренды, тем самым поддерживая стабильный спрос. Небольшой скачок цен на 3-комнатные квартиры в III и IV кварталах 2025 года, вероятно, был вызван сезонным спросом, летом и в начале осени традиционно возрастает поток студентов, командированных сотрудников и семей, ищущих жилье на длительный срок. После спада этой волны спроса в первом полугодии 2026 года стоимость аренды вернулась к привычным значениям.

На рынке аренды г. Елизово стоимость и спрос напрямую зависят от близости к центру. В центральных кварталах ставки выше благодаря престижности локации, развитой социальной инфраструктуре и удобному транспортному сообщению. В отдаленных же районах наблюдаются более низкие цены и менее активный спрос.

Для последующего анализа рынка аренды выделено 4 ценовые зоны, сформированные на основе схожих факторов ценообразования.

Таблица 4

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

Распределение медианных значений аренды квартир по ценовым зонам города в разрезе комнатности представлено в Таблица 5.

Таблица 5

Ценовая зона	Общее количество предложений, шт.	Медианное значение аренды, руб./мес.		
		1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные
Зона ЕГП № 1	59	40 000	50 000	70 000
Зона ЕГП № 2	48	37 000	50 000	55 000
Зона ЕГП № 3	43	35 000	40 000	50 000
Зона ЕГП № 4	15	35 000	42 500	-

Медианные значения цен для 3-комнатных квартир в Зоне ЕГП №4 не определены из-за отсутствия предложений на рынке в данный период.

Рынок аренды в Елизово характеризуется сглаженной картиной ценообразования без резких перепадов между соседними сегментами. Арендные ставки в зонах ЕГП № 1 и № 2 практически сопоставимы, так же, как и в зонах № 3 и № 4. Основная масса арендного жилья сосредоточена в Зонах ЕГП № 1 (36%) и № 2 (29%), которые наиболее привлекательны для жизни благодаря активной застройке и развитой инфраструктуре. В то же время другие зоны характеризуются смешанной застройкой, где близость жилых массивов к промышленным объектам снижает их привлекательность для арендаторов.

Вилючинск

Рынок аренды Вилючинска характеризуется низкой активностью арендодателей. В первом полугодии 2026 года представлено всего 26 предложений. Этот показатель отражает текущий объем предложения и позволяет судить о доступности арендного жилья в данном сегменте.

Структура арендного рынка Вилючинска характеризуется выраженным доминированием Приморского района, на долю которого приходится 88% всех предложений. Данная локация является наиболее востребованной: Средние² арендные ставки здесь составляют 28 286 руб. за 1-комнатные, 34 769 руб. за 2-комнатные и 51 667 руб. за 3-комнатные квартиры. Остальные районы города – Рыбачий (8%) и Сельдевая (единичное предложение) представлены крайне ограниченным количеством объектов, что делает невозможным расчет репрезентативных средних значений стоимости аренды в этих сегментах.

Также на рынке аренды наблюдаются разнонаправленные ценовые тренды. Рост стоимости аренды 1-комнатных квартир на 13% относительно 4 квартала 2025 года может быть вызван дефицитом качественного

² Ввиду небольшого количества предложений по аренде квартир в качестве показателя цены аренды выбрано среднее, а не медианное значение

предложения. В то же время в сегментах 2-комнатных и 3-комнатных квартир зафиксировано снижение средних цен (на 4% и более): в случае с двухкомнатными это может быть следствием уменьшения числа доступных объектов, а в сегменте трехкомнатных увеличением объема предложения. При этом основную долю рынка (53%) занимают двухкомнатные квартиры, что объясняется их доступностью и высоким спросом со стороны семей военнослужащих, а также специалистов из других регионов, привлеченных к строительным работам.

Основные выводы

1. Сокращение предложения и концентрация. В первом полугодии 2026 года на рынке арендного жилья Камчатского края продолжился спад объема предложений, при этом основная часть предложений (83%) сосредоточена в Петропавловске-Камчатском.

2. Ориентация на малогабаритное жилье. Рынок преимущественно состоит из 1-комнатных (44%) и 2-комнатных (42%) квартир, что отвечает запросам студентов, молодых семей, временных жильцов (командированных и сезонных работников), а также арендаторов, ищущих временное жилье до приобретения собственного.

3. Ценовая иерархия. Стоимость аренды напрямую зависит от локации: максимальные ставки зафиксированы в Петропавловске-Камчатском и в Елизово, а наиболее доступное жилье представлено в Вилучинске. Колебания цен в крупных муниципалитетах связаны с появлением объектов премиум-класса. Основными факторами, влияющими на стоимость, остаются локация, развитость инфраструктуры и техническое состояние жилья (ремонт и оснащенность). Ключевые факторы, влияющие на ценообразование в сфере аренды, остаются неизменными: локация, развитость инфраструктуры и техническое состояние жилья (ремонт и оснащенность).

4. Стабильность и локальные особенности. Несмотря на общий спад активности, в ключевых сегментах (например, 3-комнатные квартиры в Петропавловске) сохраняется ценовая устойчивость, а в отдельных городах (Елизово, Вилучинск) динамика сильно привязана к центральным районам и специфике местного спроса.