

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

Вторичный¹ рынок

На рынке жилой недвижимости Камчатского края в IV квартале 2025 года объём предложений по продаже квартир уменьшился на 33% по сравнению с III кварталом (объём исследования составил 1826 предложений). При этом количество заключённых сделок увеличилось на 52,82%.

Динамика предложений и сделок по продаже квартир на вторичном рынке на территории Камчатского края представлена на Рисунке 1.

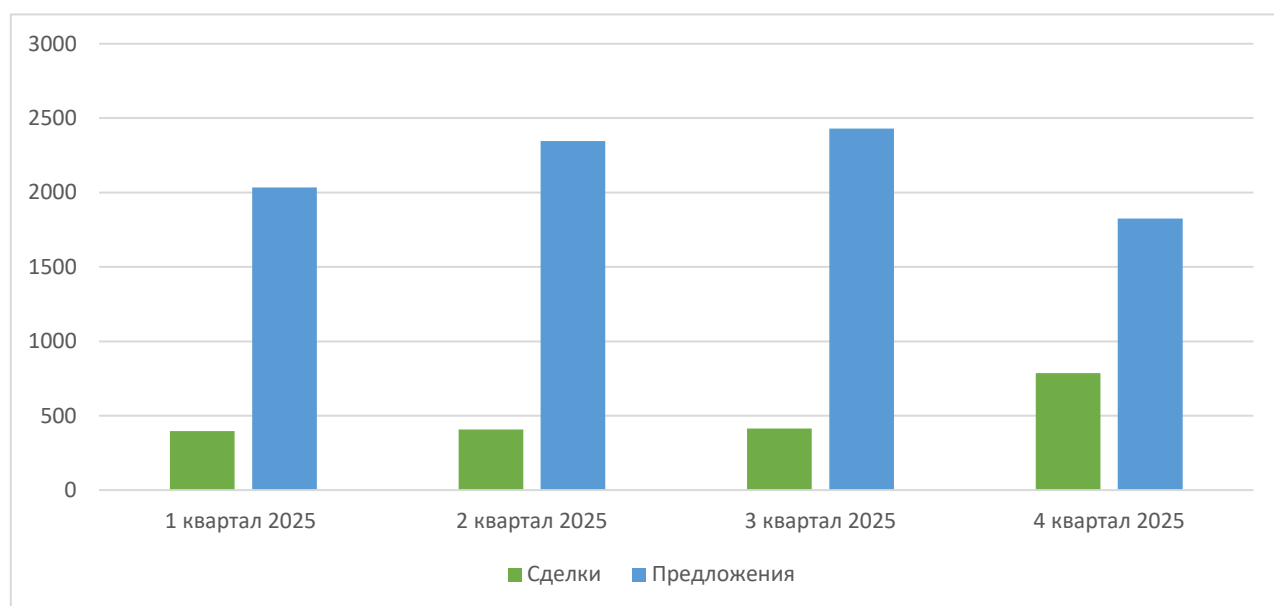


Рисунок 1.

Сокращение объёма предложений при одновременном росте числа сделок свидетельствует о превышении спроса над предложением в анализируемом периоде.

– Кредитная политика. Ужесточение условий ипотечного кредитования, повышение процентных ставок и ужесточение требований к заемщикам могли существенно снизить покупательскую активность.

– Экономическая неопределенность. Общая нестабильность экономической ситуации могла заставить потенциальных покупателей отложить решение о покупке жилья.

Снижение предложения может быть связано и с тем, что часть продавцов отложила продажи в ожидании более благоприятной ценовой конъюнктуры².

¹ Вторичный рынок недвижимости — это сектор, где объекты жилой или коммерческой недвижимости уже находятся в собственности у предыдущих владельцев и продаются повторно. Другими словами, это квартиры в построенных домах, на которые права собственности зарегистрированы в базе данных Росреестра.

² Конъюнктура — это совокупность экономических условий, сложившихся на рынке в определенный момент времени, которая определяет его текущее состояние и динамику развития.

Доля предложений в разрезе муниципального образования находится в прямой зависимости от численности населения в нем. Основная доля всего рынка недвижимости приходится на краевую столицу.

Распределение предложений в разрезе муниципальных образований Камчатского края представлено на Рисунке 2.

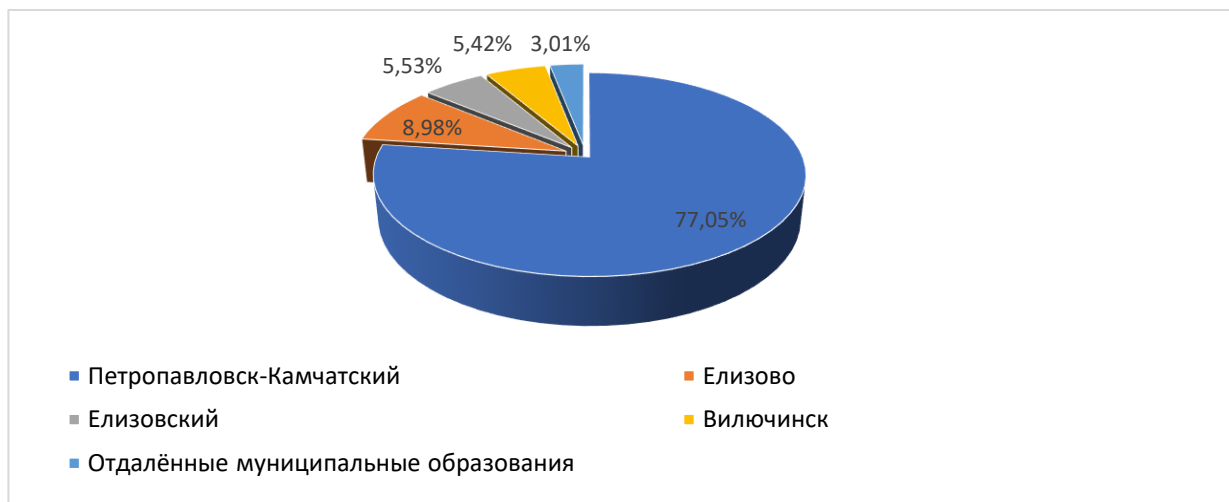


Рисунок 2.

Средние показатели цены по продаже квартир и объём предложений по муниципальным образованиям приведены в Таблице 1.

Таблица 1

Муниципальное образование Камчатского края	Количество предложений, шт.	Среднее значение цены 1 м ² , руб.
Елизово	164	157 324,60
Петропавловск-Камчатский	1407	141 597,92
Елизовский	101	120 092,44
Вилючинск	99	78 178,89
Мильковский	26	66 860,19
Быстринский	4	52 398,75
Олюторский	3	44 385,00
Палана	1	28 070,00
Усть-Большерецкий	14	47 230,64
Усть-Камчатский	6	34 120,00
Соболевский	1	37 037,00

В среднем цена предложения в IV квартале 2025 года составляет 135 787 рублей 10 копеек за 1 м² жилья в Камчатском крае.

В г. Елизово цена предложения за 1 квадратный метр достигает максимального значения (157 324,60 рублей), превышая средний краевой показатель на 11%. Это объясняется рядом факторов:

– 46% предложений в г. Елизово приходится на центральные микрорайоны (Северо-Западный, Торговый центр, Центральный, Северный);

– 17% из них составляют квартиры в домах типа «Новострой» -наиболее дорогом сегменте.

В профессиональной деятельности специалистов по недвижимости стоимость квадратного метра является стандартизированным показателем, который служит основой для определения стоимости объекта. На российском рынке вторичной недвижимости сложилась устоявшаяся практика: при оценке и реализации квартир акцент делается на указании общей стоимости объекта, а не цены за квадратный метр. В рамках настоящего анализа объектов жилой недвижимости будет использоваться показатель общей стоимости объекта.

Далее проведен краткий анализ цен предложений с распределением по основным муниципальным образованиям Камчатского края.

Петропавловск-Камчатский

По итогам IV квартала 2025 года в г. Петропавловске-Камчатском на рынке предложений по продаже квартир наблюдается стабильная ценовая ситуация. Наблюдаются лишь незначительные колебания медианной³ цены многокомнатных квартир, которые укладываются в рамки типичных сезонных изменений.

Данные представлены по двум параметрам: цены предложений и цены реальных сделок.

Динамика медианных значений цены предложений продажи квартир в разрезе комнатности представлена в таблице 2.

Таблица 2

Вид объекта недвижимости	Медиана цены, руб.			
	1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
Предложения				
III квартал 2025	5 000 045	6 300 000	8 200 000	10 650 000
IV квартал 2025	4 900 000	6 200 000	8 000 000	10 400 000
Изменение цены предложения в IV квартале в % по отношению ко III кварталу 2025 (+/-)	-2%	1,6%	-2.44%	-2.35%
Сделки				
III квартал 2025	4 700 000	5 425 000	7 100 000	-
IV квартал 2025	4 675 000	5 900 000	7 920 000	-
Изменение цены сделки в IV квартале в % по отношению ко III кварталу 2025 (+/-)	-0,53%	+8,76%	+11,55%	-

Наблюдается существенная разница между заявленными ценами в объявлениях и фактическими ценами сделок. Это отражает текущее состояние рынка – баланс между спросом и предложением.

Факторы, влияющие на ценовую динамику:

- Снижение покупательской активности. Продавцы изначально завышают цены, рассчитывая на высокий спрос, однако вынужденно идут на уступки в процессе переговоров, чтобы закрыть сделку. Это создаёт разрыв между заявленными ценами и реальными ценами сделок.
- Высокая скорость реализации объектов. Многие владельцы жилья нацелены на быструю продажу и готовы предлагать существенные скидки, чтобы оперативно заключить сделку. Это оказывает понижающее давление на среднерыночные цены.
- Переизбыток предложения на рынке. Большое количество выставленных на продажу квартир создаёт конкуренцию между продавцами. В условиях «рынка покупателя» владельцы вынуждены корректировать цены вниз, чтобы их объект не простаивал на рынке долгое время.
- Значимость локации. Географическое положение объекта остаётся ключевым ценообразующим фактором — квартиры в престижных районах или с выгодным расположением (близость к инфраструктуре, виду на море и т. д.) сохраняют более высокую стоимость даже в условиях общего снижения цен.

Для дальнейшего анализа по местоположению выделены 8 ценовые зоны по схожести формирования цен на недвижимость и основных факторов, влияющих на цены предложений (расположение, престижность района, транспортная доступность, наличие парковок, развитая инфраструктура).

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

В таблице 4 зафиксированы средние цены предложений продажи квартир в разрезе ценовых зон (ПК №1–8) по комнатности. Наблюдаются существенные различия в ценообразовании, обусловленные локацией.

Таблица 4

Ценовая зона	Количество предложений	Среднее значение цены, руб.			
		1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
ПК № 1	24	11 745 000	14 100 000	27 000 000	26 495 000
ПК № 2	179	6 150 000	8 500 000	10 000 000	14 750 000
ПК № 3	848	4 999 999	6 300 000	8 250 000	10 000 000
ПК № 4	148	4 325 000	5 650 000	6 700 000	9 242 500
ПК № 5	97	4 025 000	4 600 000	6 400 000	7 950 000
ПК № 6	52	3 825 000	4 500 000	6 350 000	6 475 000
ПК № 7	56	3 300 000	4 249 500	5 500 000	-
ПК № 8	3	-	3 000 000	5 500 000	-

Стоимость квартир на рынке недвижимости Петропавловска-Камчатского существенно различается в зависимости от ряда ключевых факторов. Один из главных факторов, определяющих стоимость жилья – Премиальные зоны ПК № 1-2 отличаются новыми постройками, элитной планировкой, инфраструктурой. Зоны со средней стоимостью ПК № 3-5 считается центром культуры, удобная транспортная развязка, но старая и улучшенная планировка. Бюджетные зоны ПК № 6-8 расположены в отдаленных уголках районов, менее развитая инфраструктура, преобладает старой жилой застройки.

На цену квартир также оказывают влияние следующие факторы: качество внутренней отделки, обустроенность квартиры (с мебелью, техникой или пустая). Потенциальные покупатели особенно внимательны к состоянию квартир с большим количеством комнат из-за возможных дополнительных затрат на ремонт. Существенным различием в ценах квартир является также архитектурно-планировочное решение многоквартирных жилых домов (далее – МКД), другими словами – «планировка». Цены квартир с более современной и удобной планировкой дома (при прочих равных условиях) является более высокой.

Тип планировки МКД выделены следующие ключевые типы планировок:

Высокобюджетные планировки («Комфорт», «Новостройка»):

- Современные проекты с улучшенной планировкой.
- Большие площади (например, для 1-комнатных квартир- до 62,5 м², для 3-комнатных- до 110 м²).
- Высокое качество строительства и отделки.
- Дополнительные удобства.

Массовый сегмент («Брежневка», «Новая 2000», «Новая 2010»):

- Типовые планировки, проверенные временем,
- Умеренные площади и функциональные решения.

Низкобюджетные планировки («Сталинка», «Хрущевка», «МГС старый»):

- Старый фонд с устаревшими планировками;
- Небольшие площади и ограниченные возможности для перепланировок.

Распределение средних цен по планировкам в разрезе комнатности приведено в таблице 5.

Таблица 5

Планировка	Доля в общем объеме предложений	1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные
Комфорт	2%	8 995 000	17 700 000	27 000 000
Новострой	0%	-	-	18 250 000
Новая 2010	3%	6 300 000	8 800 000	11 650 000
Новая 2000	2%	6 800 000	9 345 000	11 200 000
Новая 90-ые	16%	5 800 000	8 000 000	9 725 000
Улучшенная	15%	4 890 000	6 500 000	8 025 000
Брежневка	37%	4 650 000	6 000 000	7 600 000
КПС	3%	4 275 000	4 850 000	8 900 000
МГС новый	4%	-	4 500 000	7 000 000
МГС старый	2%	3 900 000	5 600 000	6 900 000
Хрущевка	15%	4 600 000	5 200 000	6 450 000
Сталинка	1%	3 175 000	3 600 000	10 750 000

Влияние возраста дома и состояния жилья новые дома за счет современных материалов и технологий, гарантия на строительные работы, улучшенной инфраструктуры.

Старый фонд цены ниже из-за износа здания, устаревших инженерных систем, необходимости капитального ремонта.

Так же на цену влияет площадь и конфигурация квартиры, чем больше площадь, тем выше цена (при прочих равных условиях), эргономичность планировки и наличие дополнительных помещений (балконы, кладовые) повышают стоимость. Состояние квартиры с качественным ремонтом и мебелью стоит дороже, квартиры «под ремонт» или с черновой отделкой- дешевле.

Справочная информация по типам планировок многоквартирных домов, используемых в жилищном строительстве в г. Петропавловске-Камчатском, приводится в таблице 6

Таблица 6. Типы планировок многоквартирных домов в г. Петропавловск-Камчатский

Неформализованное название	Период массового строительства	Неформализованные районы с массовой застройкой	Этажность	Краткое характеристика
Сталинка	1950-1960	ЖБФ, Центр, Рябиковская	2-4	Мелкоблочные, чаще всего без балкона.
Хрущевка	1956-1988	Центр, 4 км, 6 км, Силуэт, Сероглазка	3-4	Крупноблочные, на 1 этаже отсутствует балкон.
Брежневка	1960-1980	Все районы, кроме Северо-Востока	5	Крупнопанельные, на 1 этаже отсутствует балкон.
Улучшенная	1980-1995	Горизонт	5	Отсутствуют балконы, имеются эркеры - выступающая из плоскости фасада часть помещения, которая позволяет увеличить внутреннее пространство жилища.
Моргидрострой	1965-1997	Ленинский район, Горизонт	4-5	Дома, построенные строительной компанией «Моргидрострой» имеют толстые стены с хорошей шумоизоляцией. Дома, ранних годов постройки имеют блочный материал стен, более поздние – крупноблочные.
Новая 90е	с 1980 – 2017	Северо-Восток	5	Дома с балконами, лоджиями и «капитанскими мостиками».
Новая 2000	с 2000 – 2014	Все районы, кроме Ленинского	5	Дома с балконами, лоджиями и «капитанскими мостиками». Площадь квартир немного больше, чем в Новой 90е
Новая 2010	с 2009	Северо-Восток, ул. Топоркова	6-12	Дома в основном построенные для переселения из ветхого жилья. Предлагаются с отделкой от застройщика (под ключ).
Новострой	с 2016 – 2022	4 км, 9 школа, авангард-10 км, Горизонт, Озеро Медвежье, Северо - Восток	6-12	Дома в основном построенные для переселения из ветхого жилья. Предлагаются с отделкой от застройщика (под ключ).
Комфорт	с 2007 – 2022	Северо-Восток, ул. Топоркова	6-12	Элитное жилье, возведенное по проектам строительных компаний «Владкам» и «Русский двор». После окончания строительства предлагаются без отделки (серый ключ).

Камчатская панельная серия (КПС)	1979-1991	Горизонт, 10 км	5	На основе шлакобетонного каркаса. Жилье этой серии отличается тем, что внутри везде выпирают большие балки – ригели. Дома этой планировки в основном используются как общежития
----------------------------------	-----------	-----------------	---	---

Елизово

По итогам IV квартала 2025 года рынок в г. Елизово переживает структурный сдвиг. Покупатели стараются уходить от 1-комнатных квартир и активно приобретают 2- и 3-комнатные, что вызывает рост реальных цен сделок на 19-22% при одновременном снижении заявленных предложений по «малометражкам»

Динамика медианного значения цены в разрезе комнатности в г. Елизово представлена в таблице 7.

Таблица 7

Вид объекта недвижимости	Медиана цены, руб.			
	1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
Предложения				
III квартал 2025	5 990 000	7 600 000	9 795 000	12 000 000
IV квартал 2025	5 800 000	6 400 000	9 900 000	9 100 000
Изменение цены предложения в IV квартале в % по отношению ко III кварталу 2025 (+/-)	-3,17%	-15,79%	+1,07%	-24,17%
Сделки				
III квартал 2025	5 483 456	5 472 500	8 400 000	-
IV квартал 2025	5 500 000	6 700 000	10 000 000	-
Изменение цены сделки в IV квартале в % по отношению ко III кварталу 2025 (+/-)	+0,3%	+22,43%	+19,05%	-

В текущем квартале рост цен зафиксирован только в сделках, а не в предложениях (за исключением 3-комнатных, где выросли оба показателя). Продавцы снижают стартовые запросы, но покупатели в итоге платят больше, чем кварталом ранее-особенно за 2-и 3-комнатные квартиры.

Высокие ставки по ипотеке сделали малогабаритные квартиры менее доступными, продавцы вынуждены снижать цены, чтобы привлечь покупателей.

В III квартале были сверхдорогие лоты с дизайн-ремонтom, в IV квартале они ушли из выборки эффект «выманивания» топ предложений.

Стабильность, минимальный рост-рынок насыщен, но дно пройдено. Резкий сдвиг спроса с 1-комнатных на более комфортный формат. Семьи с

детьми выбирают 2-комнатные квартиры, как минимальный стандарт. Сделки проходят в центральной части зона ЕПП № 1 с высокими ценами.

Улучшение жилищных условий становится приоритетом при стабильных доходах. Ограниченное предложение качественных 3-комнатных квартир разгоняют цену.

Для дальнейшего анализа рынка квартир выделены 4 ценовые зоны по схожести формирования основных факторов, влияющих на ценообразование (таблица 8).

Таблица 8

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

В таблице 9 приведены средние цены предложений продажи квартир по комнатности в разрезе ценовых зон.

Таблица 9

Оценочная зона	Количество предложений, шт.	Среднее значение цены, руб.		
		1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные
Зона ЕПП № 1	69	6 150 000	7 300 000	11 100 000
Зона ЕПП № 2	32	5 400 000	6 499 000	10 500 000
Зона ЕПП № 3	50	4 400 000	5 500 000	7 000 000
Зона ЕПП № 4	13	5 870 000	5 583 000	9 200 000

С высокими предложениями объектов жилой недвижимости представлены в Зоне ЕПП №1 и ЕПП № 3. Эти территории считаются одни из самых привлекательных и удобных для проживания в г. Елизово и являются зоной активной застройки (остальные ценовые зоны представляют собой в большинстве случаев районы со смешанной застройкой: многоквартирная застройка соседствует с промышленными зонами).

Застройка г. Елизово отличается от застройки г. Петропавловска-Камчатского по планировочным решениям многоквартирных домов. По типам планировки все квартиры можно условно разделить на «Улучшенная (эркер)»; «Новострой»; «Старая Блочная»; «Новая Блочная», «Новая Панельная», их краткая характеристика приведена в таблице 10.

Таблица 10

Планировка	Период массового строительства	Общий период строительства	Материал стен	Этажность
Улучшенная (эркер)	1986-1990	1983-1992	Крупнопанельные	5
Старая блочная	1971-1980	1961-1991	Крупноблочные	2-5
Новая блочная	1981-1990	1978-2010	Крупноблочные	2-5

Новая панельная	1986-1995	1983-2011	Крупнопанельные	5
Новострой	2011-2018	2009-2018	Железобетонные, монолитные	3-9

Распределение средних цен по планировкам в разрезе комнатности приведено в таблице 11.

Таблица 11

Планировка	Доля в общем объеме предложений	1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные
Новострой	5%	7 800 000	9 875 000	11 000 000
Новая панельная	12%	5 300 000	8 900 000	10 800 000
Новая блочная	34%	5 650 000	6 700 000	10 500 000
Старая блочная	38%	5 900 000	6 100 000	7 150 000
Улучшенная (эркер)	11%	5 200 000	6 000 000	11 150 000

Основную долю на рынке недвижимости квартир в г. Елизово лидируют планировки типа «Старая Блочная», «Новая Блочная»- аномально дешевая для 3-комнатных квартир против других (старый фонд, худшее состояние, часто в удаленных районах). «Новая панельная» и «Улучшенная (эркер)», дорогая для 3-комнатных, но дешевая для 1-комнатных (эркеры и улучшенная планировка дают реальное преимущество только в больших квартирах). Предложения по продаже квартир «Новострой» на вторичном рынке сосредоточены в районе «Северо-Западный» безусловный лидер по цене во всех сегментах, высокое качество, современный материал, расположение в зоне ЕПП № 1.

В сегменте 1-комнатных квартир статистика может быть искажена из-за дефицита предложений. Ранее малогабаритные квартиры были оптимальным стартовым вариантом жилья благодаря сравнительно доступной цене, возможности быстрого накопления на первоначальный взнос и оперативного погашения ипотеки, что открывало путь к улучшению жилищных условий. Однако высокие ставки по рыночной ипотеке сделали эту стратегию неэффективной.

Вилючинск

Рынок недвижимости г. Вилючинска за счет особого статуса ЗАТО (закрытое административно-территориальное образование) однородный с типовыми планировками и небольшим разбросом в цене.

Анализ рынка недвижимости Вилючинска за IV квартал 2025 года показывает разнонаправленную динамику в зависимости от типа жилья. Фактические данные свидетельствуют как о росте, так и о снижении цен в разных категориях.

Динамика медианных значений цены предложений о продаже квартир в разрезе комнатности представлена в таблице 12.

Таблица 12

Вид объекта недвижимости	Медиана цены, руб.		
	1-комнатные (включая 1,5- комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные
Предложения			
III квартал 2025	2 550 000	3 640 000	4 700 000
IV квартал 2025	2 500 000	3 700 000	4 475 000
Изменение цены предложения в IV квартале в % по отношению ко III кварталу 2025 (+/-)	-1,96%	+1,65%	-4,79%
Сделки			
III квартал 2025	1 650 000	2 300 000	4 500 000
IV квартал 2025	1 000 000	3 500 000	4 300 000
Изменение цены сделки в IV квартале в % по отношению ко III кварталу 2025 (+/-)	-39,39%	+52,17%	-4,44%

Наблюдаемая разница в ценах между предложениями и сделками демонстрирует разную динамику. Продавцы сохраняют высокие стартовые цены в объявлениях, но в реальных сделках идут на большие скидки. Наибольшая разница характерна для малогабаритных квартир, где выше конкуренция и больше возможностей для торга.

В сегменте 1-комнатных квартир-резкое падение цен сделок (-39,39%) при стабильных ценах предложения. Данная тенденция может быть обусловлена несколькими факторами:

- Перенасыщение рынка малогабаритным жильём.

- Высокий торг. Продавцы вынуждены уступать, чтобы быстро продать объект перед отъездом арендаторов и самих собственников.

- Низкий спрос со стороны местных покупателей-малогабаритные квартиры менее привлекательны для постоянного проживания семей.

В 2-комнатных квартирах-резкий рост цен сделок (+52,17%) и небольшой рост предложений (+1,65%). Возможно, сдвиг спроса в сторону «золотой середины». Двухкомнатные квартиры наиболее востребованы для семей с одним ребенком или для совместного проживания. Ограниченное предложение качественных «двушек» на фоне высокого спроса со стороны уезжавших специалистов и оставшегося местного населения.

У 3-комнатных квартир умеренное снижение, рынок сбалансирован, цена предложения и сделки близки, что говорит о реалистичных ожиданиях продавцов и отсутствие ажиотажа.

Территория г. Вилючинска разделена на три неформализованных микрорайона, в которых фиксируются предложения по продаже квартир: Рыбачий, Сельдевая и Приморский, в последнем сосредоточена основная доля населения города.

Доля предложений по продаже квартир в микрорайоне Рыбачьем составляет 9% от общего объема, основная доля всего рынка недвижимости квартир сосредоточена в Приморском – 89%, микрорайон Сельдевая – 2%.

Распределение средних цен предложений по продаже квартир по районам города в разрезе комнатности представлено в таблице 13.

Таблица 13

Неформализованный района города	Количество предложений, шт.	Средняя цена предложения, руб.		
		1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные
Приморский	89	2 500 000	3 700 000	4 500 000
Сельдевая	2	1 300 000	3 300 000	
Рыбачий	9	1 625 000	3 700 000	3 700 000

Застройка г. Вилючинска по архитектурно-планировочным решениям многоквартирных жилых домов схожа с застройкой г. Петропавловска-Камчатского. Многоквартирные жилые дома города по типам планировки делятся на «Хрущевка», «Брежневка», «Моргидрострой», «Улучшенная». Также встречаются планировка «Новая» и «Новострой», но в анализируемом периоде на рынке они не представлены.

Распределение средних цен по планировкам в разрезе комнатности приведено ниже.

Таблица 14.

Планировка	Доля в общем объеме предложений	1-комнатные (включая 1,5-комнатные, студии)	2-комнатные	3-комнатные
Улучшенная	35%	2 300 000	4 285 000	5 888 000
Брежневка	29%	2 600 000	3 600 000	4 315 000
МГС старый	6%	2 650 000	-	5 075 000
МГС новый	6%	3 250 000	4 500 000	3 700 000
Хрущевка	24%	1 275 000	3 300 000	3 725 000

Приведенное распределение показывает зависимость цены предложения от планировки МКД, в котором расположена квартира.

Основные выводы

По результатам IV квартала 2025 года на рынке продажи жилья недвижимости зафиксированы значимые изменения по сравнению с предыдущим периодом.

Количество предложений сократилось на 33 %, что обусловлено выбытием с рынка наиболее ликвидных объектов, а также сезонным снижением активности продавцов.

В III квартале 2025 года средняя стоимость сделок с однокомнатными (5 482 456 руб.) и двухкомнатными (5 472 500 руб.) квартирами г. Елизово находилась практически на одном уровне. Это свидетельствует о сопоставимом

спросе на оба типа жилья, а также о наличии на рынке схожих по качеству и состоянию объектов.

В IV квартале 2025 года ценовой разрыв стал более выраженным: средняя стоимость однокомнатных квартир составила 5 500 000 руб., тогда как в двухкомнатных – 6 700 000 руб. Данная динамика отражает смещение покупательского спроса в сторону более просторного и комфортного жилья.

Отдельно следует отметить нетипичную ситуацию в зоне ЕГП № 4, где средняя стоимость однокомнатных квартир превышает стоимость двухкомнатных. Это связано не с количеством комнат, а с качественными характеристиками объектов, их техническим состоянием, местоположением и ограниченным объёмом выборки предложений.

Количество сделок увеличилось на 52,82%, объясняется воздействием следующих факторов:

- доступность ипотечного кредитования и меры государственной поддержки;

- реализация ранее отложенного спроса;

- высокая активность покупателей на вторичном рынке жилья.

Средняя цена 1 м² в IV квартале составила 135 787 руб. 10 коп. сохранившись на уровне предыдущего квартала, однако с начала года показатель снизился на 4,5 %.

Дополнительно установлено, что около 70 % сделок заключено с использованием ипотечных средств. Наибольшим спросом пользовались 2–3-комнатные квартиры. В престижных ценовых зонах сохраняется дефицит предложения при высоком уровне цен, тогда как в бюджетных районах отмечается умеренное снижение стоимости и более широкий выбор объектов.

Таким образом, в I квартале 2026 года ожидается сохранение текущего уровня цен с возможным незначительным ростом в наиболее востребованных и престижных зонах. При стабильных ипотечных ставках прогнозируется сохранение высокой покупательской активности.

В целом рынок демонстрирует признаки стабилизации: наблюдается баланс спроса и предложения, а ценовые показатели остаются относительно устойчивыми. Основными драйверами рынка остаются доступность ипотечного кредитования, местоположение объектов и функциональные характеристики жилья.