

Краткий анализ аренды нежилых объектов недвижимости (коммерция) за 3 квартал 2025 года

По результатам мониторинга рынка аренды нежилых объектов недвижимости за 3 квартал 2025 года объём исследования составил – 279 предложений. Распределение предложений по аренде нежилых объектов недвижимости в разрезе муниципальных образований Камчатского края представлено на рисунке ниже.

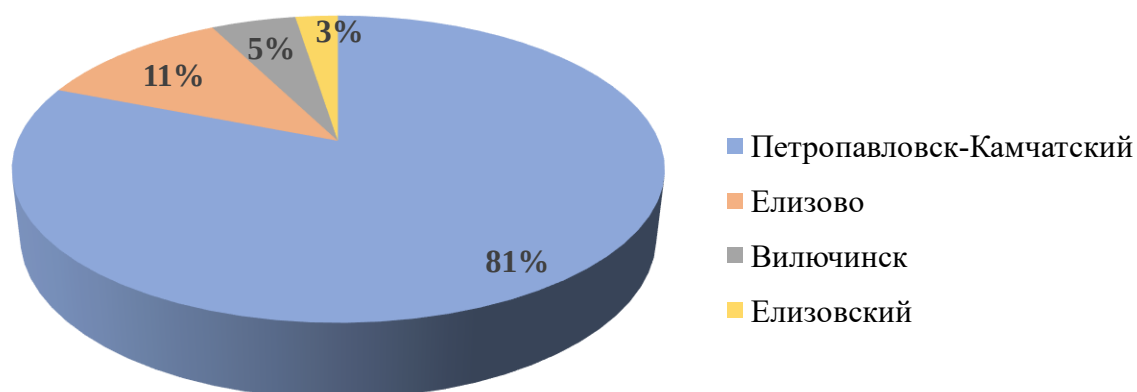


Рисунок 1.

Отдалённые муниципальные образования (Отдалённые МО) Камчатского края представлены в анализируемом периоде единственным предложением в Милюковском МО в сегменте «площади свободного назначения (ПСН)¹» со ставкой аренды 1 454 руб./м².

Структура предложений аренды коммерческих объектов в разрезе сегментов рынка недвижимости представлена на рисунке 2.

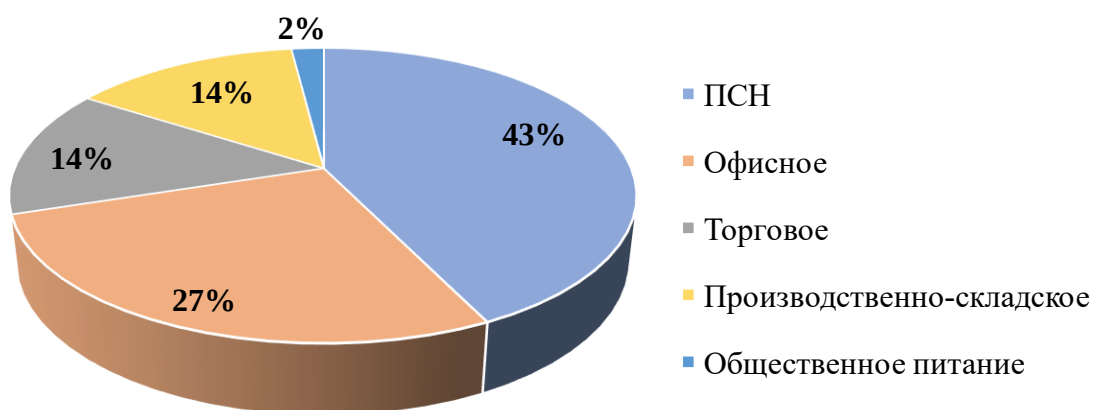


Рисунок 2.

¹ Площади свободного назначения (ПСН) – это коммерческая недвижимость без определенной специализации, которая может использоваться для различных целей без значительных ограничений

Большую долю на рынке аренды нежилых объектов недвижимости занимают объекты ПСН. Среди причин их востребованности можно выделить следующие:

1. отсутствие специализации позволяет вести практически любую деятельность, а при необходимости сменить концепцию бизнеса, не меняя привычное местоположение;
2. возможность уменьшения арендной нагрузки путём сдачи части помещения в субаренду для ведения различных видов деятельности;
3. привлекательность для малого бизнеса с точки зрения финансовой нагрузки (ставка аренды ПСН ниже, чем ставка специализированных офисных и торговых помещений).

Для проведения статистического анализа далее использованы медианные² значения (медиана) арендных ставок. В таблице 1 представлены значения арендных ставок по основным статистическим показателям для г. Петропавловска-Камчатского (ПКГО) и г. Елизово (ЕГП) в разрезе основных сегментов, предлагаемых на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Таблица 1.

ПКГО	Офисное	ПСН	Торговое	Производственно-складское
Минимум, руб./кв.м	700	460	586	144
Максимум, руб./кв.м	3 100	4 375	4 500	761
Медиана, руб./кв.м (3 кв.2025)	1 408	1 200	1 966	429
Медиана, руб./кв.м (2 кв.2025)	1 306	1 213	1 681	438
Индекс цен	8%	-1%	17%	-2%
ЕГП	Офисное	ПСН	Торговое	Производственно-складское
Минимум, руб./кв.м	943	600	682	-
Максимум, руб./кв.м	2 500	2 000	2 000	-
Медиана, руб./кв.м (3 кв.2025)	1 434	1 300	1 200	-
Медиана, руб./кв.м (2 кв.2025)	1 400	1 317	893	-
Индекс цен	2%	-1%	34%	-

На рынке аренды коммерческой недвижимости на территории ЕГП в целом сохраняется стабильная ценовая ситуация, изменения связаны с появлением новых предложений в более или менее привлекательных для арендаторов районах, что вызывает повышение или снижение значений ставки аренды. Рост медианного значения арендной ставки в сегменте «торговое» в анализируемом периоде (возврат к значениям 3 квартала 2024 года) связан с увеличением доли лотов, расположенных в крупном микрорайоне Северо-Западный. Сегмент производственно-складской недвижимости в анализируемом периоде представлен единичными предложениями, поэтому медианное значение

² 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

для него не определено (ставка аренды в 3 квартале 2025 года составляет от 250 до 556 руб./м², во 2 квартале 2025 года от 556 до 793 руб./м²).

В динамике за год видимых тенденций к изменению ставок в рассматриваемых сегментах на рынке аренды коммерческой недвижимости в г. Елизово не наблюдается (Рисунок 3).

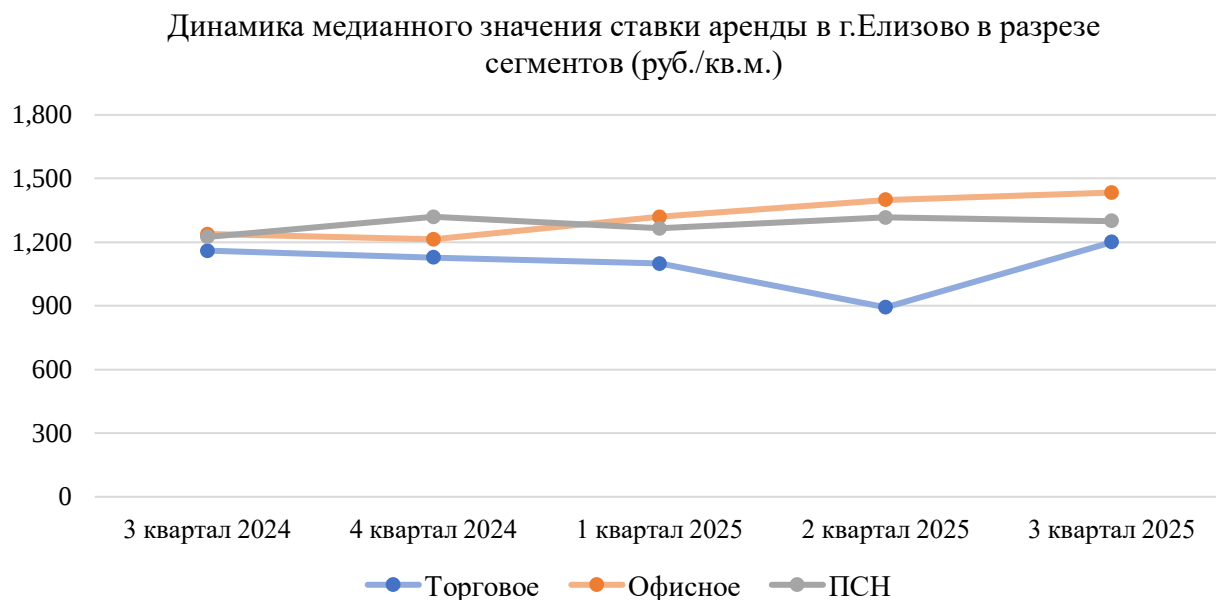


Рисунок 3.

В 3 квартале 2025 года в сегменте офисной недвижимости в ПКГО наблюдается незначительный рост медианного значения (и как следствие возврат к значениям 1 квартала 2025 года) по причине увеличения предложений лотов для аренды, расположенных вдоль центральной магистрали города, а также в крупных спальных микрорайонах, характеризующиеся стабильным потребительским трафиком.

В динамике за год по г. Петропавловску-Камчатскому наблюдается небольшой рост ставок аренды в сегменте торговой недвижимости (Рисунок 4), возможно связанный с введением в эксплуатацию новых торговых площадей (торговый центр (далее - ТЦ) на «Рынке КП» ул. Пограничная, ТЦ на Звёздной, ТЦ на ул. Тушканова, ТЦ ул. Крутобереговая, перепрофилирован в ТЦ бывший Ройллердром на ул. Топоркова.).

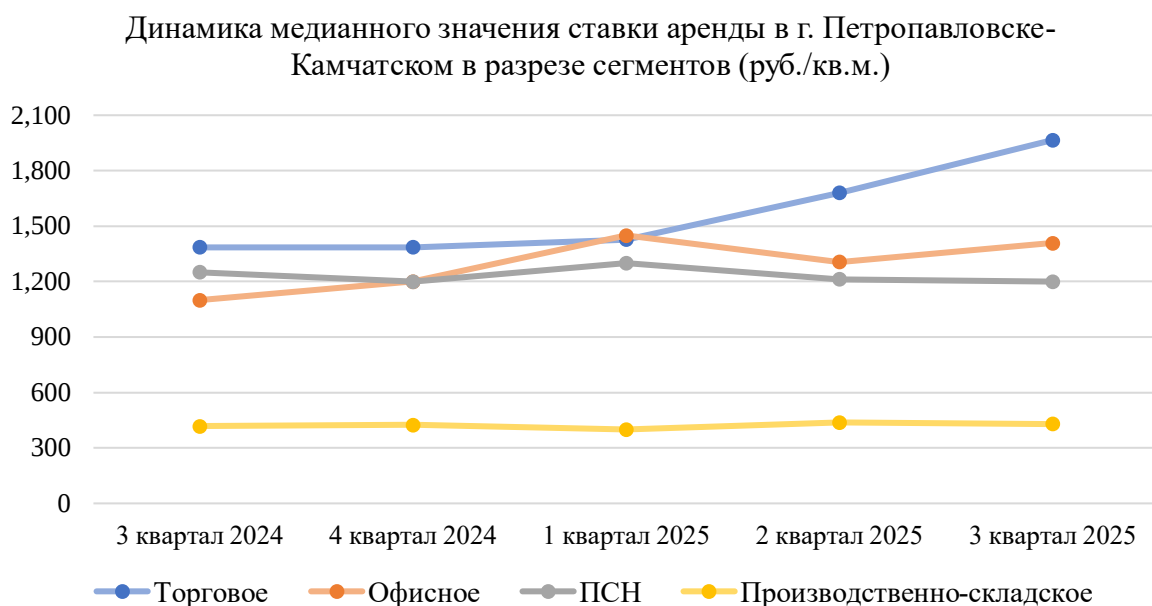


Рисунок 4.

Что касается рынка аренды Елизовского муниципального образования, то здесь зафиксированы единичные предложения в п. Нагорный (в сегменте «торговое» со ставкой аренды 950 руб./м², «производственно-складское» со ставкой аренды 119 руб./м²), п. Новый (в сегменте «ПСН» со ставкой аренды 627 руб./м²), п. Вулканный (в сегменте «ПСН» со ставкой аренды 573 руб./м²), п. Раздольный (в сегменте «торговое» со ставкой аренды 1000 руб./м²), п. Двуречье (в сегменте «складское» со ставкой аренды 353 руб./м²), п. Сосновка (в сегменте «офисное» со ставкой аренды 770 руб./м²),

Рынок аренды коммерции в г. Вилючинске стабильно показывает незначительное количество предложений (14 предложений за анализируемый период). В аренду предлагаются объекты ПСН (ставка аренды 604 – 1 808 руб./м²), торговые (ставка аренды 722 – 1 600 руб./м²), а также офисные помещения (ставка аренды 1 000 – 1 869 руб./м²).

Единичные предложения представлены в сегменте «общественное питание» в г. Петропавловске-Камчатском со ставкой аренды от 1 000 руб./м² до 1 900 руб./м², площадь таких помещений составляет от 200 м² до 350 м².

Объекты недвижимости сегмента «гостиничная деятельность» в анализируемом периоде представлены единичным предложением к аренде действующего хостела, расположенного в г. Петропавловске-Камчатском (2 000 руб./м²).

О ценообразующих факторах

На рынке аренды коммерции можно выделить два вида объекта: встроенное помещение и отдельно стоящее здание. Доля отдельно стоящих зданий на рынке аренды коммерции Камчатского края составляет всего 12 %, причем 50% всех зданий из сегмента «производственно-складское».

Ограниченное количество предложений по аренде отдельных офисных или торговых зданий, в частности, обусловлено тем, что для арендодателя проще и

выгоднее сдавать пространство небольшими блоками. Это предпочтительнее, чем искать одного арендатора, которому потребуется площадь, равная всей площади здания. Также сдача в аренду небольших помещений обеспечивает стабильный поток платежей даже при смене некоторых арендаторов. При этом разные небольшие арендаторы могут создать «экосистему» внутри здания, предлагая разнообразные услуги клиентам друг друга, что в целом повышает привлекательность объекта для потенциального арендатора.

Преобладающая доля (88%) приходится на встроенные помещения, и это очевидно, так как под коммерцию отводятся не только помещения в нежилых зданиях, но также и нежилые помещения, расположенные на первых / цокольных этажах многоквартирных домов с активным пешеходным трафиком, чем обусловлена их востребованность.

Распределение предложений по виду объекта в разрезе сегментов рынка недвижимости с указанием диапазона площадей приведено в таблице ниже.

Таблица 2.

Вид объекта / Сегмент рынка недвижимости	Кол-во, шт.	Медиана арендной ставки, руб./кв.м	Площадь, кв. м		
			Минимум	Максимум	Среднее
Офисное					
Встроенное помещение	75	1 400	6	970	58
Производственно-складское					
Встроенное помещение	23	450	22	1 000	333
Отдельно стоящее здание	16	380	170	2 177	676
ПСН					
Встроенное помещение	110	1 200	15	810	149
Отдельно стоящее здание	8	1 001	55	1 500	793
Торговое					
Встроенное помещение	30	1 588	4	750	102
Отдельно стоящее здание	5	1 000	56	228	122

Исходя из данных в Таблице 2, можно сделать вывод, что в анализируемом периоде ставка аренды для отдельно стоящих зданий ниже ставок встроенных помещений по всем сегментам, это в основном связано с влиянием такого ценообразующего фактора, как площадь, так как меньшая площадь сдается по более высокой цене. Площадь отдельно стоящих зданий, предлагаемых в аренду, превышает площадь встроенных помещений.

Анализировать влияние фактора «вид объекта» на сегмент офисной недвижимости затруднительно из-за крайне малого числа предложений по аренде отдельно стоящих зданий (единичное предложение - административное здание общей площадью 1 100 м² со ставкой аренды 1 700 руб./м²).

Наиболее важным ценообразующим фактором для объекта недвижимости является его местоположение. При обработке рыночной информации проведена

группировка объектов недвижимости по типовым зонам в пределах города, в которых располагаются объекты аренды. Неформализованные районы условно распределены по типовым зонам (в основу легла классификация, предложенная Л.А. Лейфером с учетом особенностей региона). В таблице 3, 4 приведены диапазоны арендных ставок в разрезе типовых зон для ПКГО и ЕГП³.

Таблица 3. Диапазон значений арендных ставок для рынка аренды недвижимости ПКГО

Площади свободного назначения (ПСН)*	Среднее, руб./кв.м	Минимум, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м
центр деловой активности	1 313	480	2 520
спальный микрорайон высотной застройки	1 492	500	2 500
спальный микрорайон среднеэтажной застройки	1 047	460	1 600
окраина	1 014	500	1 600
Офисное назначение*			
центр деловой активности	1 491	869	2 227
спальный микрорайон высотной застройки	1 317	750	2 300
спальный микрорайон среднеэтажной застройки	1 420	700	2 500
окраина	1 109	714	1 600
Производственно-складское назначение**			
центр деловой активности	525	300	761
промзона	475	200	734
окраина	284	144	467

* неформализованные районы по ПСН и объектам офисного назначения распределились по зонам следующим образом: «окраина» (Авангард-10 км, Копай, ЖБФ, Моховая, Красная Сопка, Океанская, Садовая, Стадион Водник, Стройматериалы);

«спальные микрорайоны среднеэтажной застройки» (4 км, АЗС (ул. Бохняка), Горизонт, Электрон, Кирпичики, Сероглазка);

«спальные микрорайоны высотной застройки» (Северо-Восток, Топоркова, Озеро Медвежье);

«центр деловой активности» (5 км, 6 км, 8 км, 9 км, АЗС, Дачная, КП-Краевая больница, Силуэт, Центр).

** неформализованные районы по производственно-складским помещениям распределились по зонам следующим образом: «окраина» (Авангард-10км, Госпиталь, Моховая; «промзона» (11 км, Авача, Высотная, Северо-Восточное шоссе, Вулканная, Тундровая- 9 школа, Халактырка; «центр деловой активности» (5 км, 8 км, 9 км, Центр).

Таблица 4. Диапазон значений арендных ставок для рынка аренды недвижимости ЕГП***

Площади свободного назначения (ПСН)	Среднее, руб./кв.м	Минимум, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м
центр деловой активности	1 318	700	2 000
спальный микрорайон	1 088	600	1 600
Офисное назначение			
центр деловой активности	1 578	943	2 500
спальный микрорайон****	1 450	1 200	1 700

³ В рамках анализа по типовым зонам использовалась репрезентативная выборка

**** неформализованные районы для ЕГП распределились по зонам следующим образом: «окраина» (Пограничный), «промзона» (Аэропорт, Промышленный), «спальный микрорайон» (Геофизический, Половинка, Северо-Западный, Южный, Морозная); «центр деловой активности» (Торговый центр, Центральный).*

***** значение ставок аренды сформированы по двум предложениям и не подтверждает сложившуюся ценовую тенденцию*

По данным таблицы 3, 4 можно проследить зависимость ставки аренды от зоны расположения объектов недвижимости. Ставка аренды для объектов на окраине, по понятным причинам, значительно ниже, чем для аналогичных объектов, расположенных в центре деловой активности.

В связи с увеличением спроса на комфортное пространство рядом с домом, где в пешей доступности можно получить широкий спектр сервисов, наблюдается тенденция увеличения арендных ставок на объекты офисного назначения и ПСН в спальных районах (например, для размещения пунктов выдачи маркетплейсов, бизнеса бьюти-сферы, фитнес-студии и т.д.). Арендатор готов платить повышенную арендную ставку, учитывая, что в спальном районе потребительский трафик будет постоянный, а соответственно, доход стабильный.

Промышленные зоны для производственно-складских объектов являются не менее привлекательными, чем аналогичные объекты, расположенные в центрах деловой активности, из-за скопления подобных объектов в одном месте (удобная транспортная инфраструктура упрощает логистику).

Основные выводы

1. Рынок аренды недвижимости Камчатского края за 3 квартал 2025 года характеризуется достаточным количеством предложений в различных сегментах рынка.
2. Основную долю (81%) рынка коммерческой недвижимости традиционно занимает краевой центр, удаленные муниципальные образования представлены единичным предложением в Мильковском МО.
3. Высокая популярность объектов, относящихся к ПСН (43% всего объёма предложений) обусловлена удобством адаптации пространства под различные цели бизнеса, а также экономичностью.
4. Несмотря на незначительные колебания медианного значения ставок аренды на текущий момент нет видимых тенденций к их увеличению или уменьшению.
5. В сегменте объектов офисного назначения и ПСН сохраняется тенденция децентрализации, перемещения «фокуса» с центров деловой активности в спальные районы.