

Краткий анализ предложений о продаже жилых домов на территории Камчатского края за 2025 год

В ходе мониторинга рынка недвижимости в Камчатском крае проведен анализ динамики предложения жилых домов в разрезе полугодий 2025 года. Источником сведений послужили данные, размещенные на открытых площадках объявлений; в выборку включены объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, выставленные на продажу на территории региона.

По результатам мониторинга рынка жилой недвижимости Камчатского края в 2025 году зафиксировано снижение количества предложений о продаже жилых домов на 37,82% по сравнению с 2024 годом. Объем исследования составил 2 092 предложений, тогда как в 2024 году зарегистрировано 3 365 объектов.

Основной объем предложений сосредоточен в Елизовском муниципальном округе (далее – Елизовский МО) – 1 476 предложений, с меньшей долей представлен рынок жилых домов в г. Петропавловске-Камчатском – 206 предложений и г. Елизово – 292 предложения. Рынок жилых домов в г. Вилучинск и в удаленных муниципальных образованиях Камчатского края малоактивен, на их долю в целом приходится 118 предложений.

Распределение предложений о продаже жилых домов в разрезе муниципальных образований и структура предложений по видам жилых домов приведена на рисунках 1

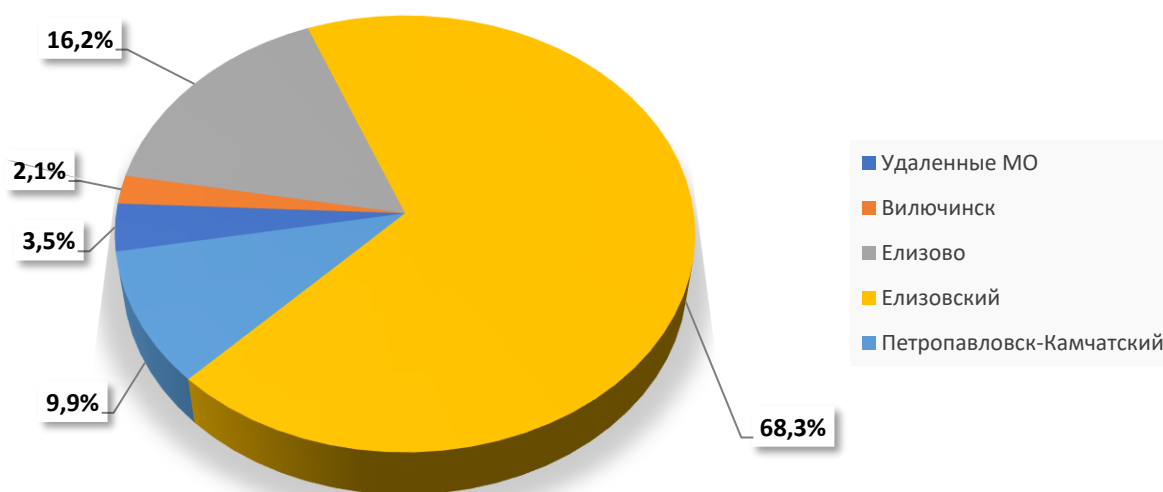


Рисунок 1 Распределение предложений о продаже жилых домов в разрезе муниципальных районов Камчатского края

В I полугодии 2025 года зарегистрировано 981 предложение, во II полугодие – 1111 предложение. Несмотря на увеличение количества объектов во II полугодии относительно I полугодия, по сравнению с периодами 2024 года наблюдается существенное снижение объемов рынка. Так, количество

предложений в I полугодии сократилось на 33,6 %, а во II полугодии – на 41 %. Более выраженное снижение во II полугодии свидетельствует о дальнейшем охлаждении рынка жилых домов.

Распределение предложений о продаже жилых домов в разрезе муниципальных образований и структура предложений по видам жилых домов приведена на рисунках 2 и 3

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ

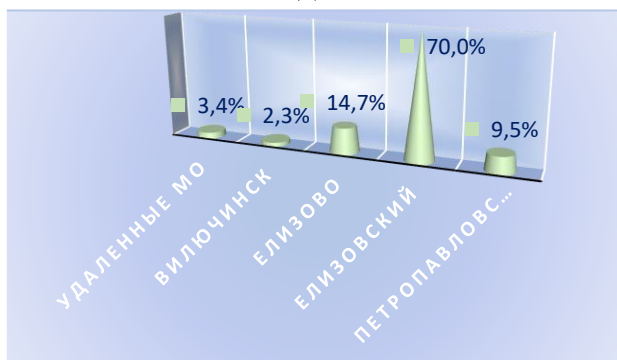


Рисунок 2 Распределение предложений за I полугодие

ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ

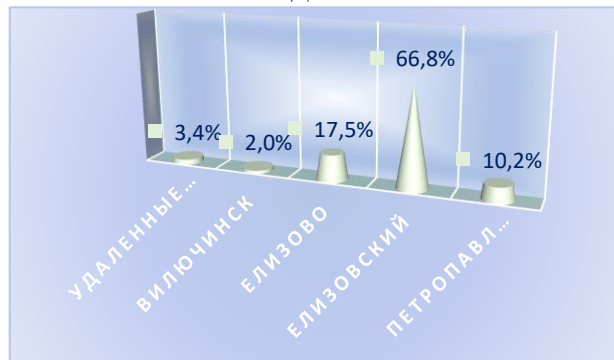


Рисунок 3 Распределение предложений за II полугодие

Можно выделить следующие причины, повлиявшие на сокращение объема предложений о продаже:

- Высокий уровень ипотечных ставок и снижение доступности кредитования;
- Сокращение числа потенциальных покупателей;
- Несоответствие цены предложения на жилые дома уровню доходов населения;
- Увеличение сроков экспозиции объектов;
- Ожидание участниками рынка более благоприятных условий для совершения сделок.

В результате наиболее ликвидные объекты реализованы в I полугодии, тогда как во II полугодии на рынке недвижимости преимущественно остались дома с более длительным сроком продажи.

В соответствии с результатами проведенного исследования рынка жилой недвижимости Камчатского края, в структуре предложения выделяются два типа жилых домов:

- индивидуальные жилые дома (ИЖС) – предназначены для круглогодичного проживания, расположенные преимущественно в границах населённых пунктов; отличительной особенностью является наличие базовых инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, система отопления).
- садовые дома – объекты сезонного использования; преимущественно дачные строения, расположенные вне городской черты на землях сельскохозяйственного назначения (в составе садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений); ключевое

ограничение по данной группе объектов – неполная обеспеченность коммунальными сетями: часто отсутствуют центральное водоснабжение и канализация.

Структура предложений по классам жилых домов показана на рисунке 4.

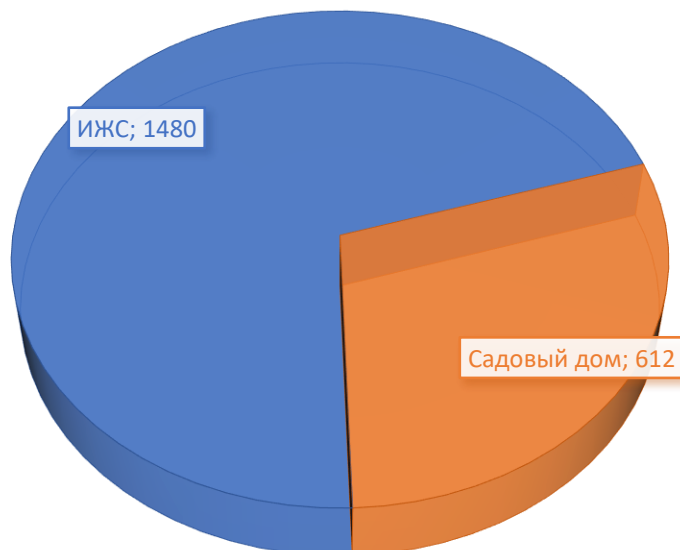


Рисунок 4. Структура предложений по типам жилых домов

На основе данных, представленных в таблицах 1 и 2, зафиксирована разнонаправленная динамика медианной¹ цены квадратного метра.

Таблица 1. Медианное значение цены, руб./кв. м ИЖС 2025 года

Муниципальное образование	Медианное значение цены, руб./кв. м		
	I полугодие	II полугодие	Изменения
Петропавловск-Камчатский	91 912	91 288	- 0,68% ↓
Елизово	70 588	85 890	+ 21,68% ↑
Елизовский МО	79 646	66 250	- 16,82% ↓

Таблица 2. Медианное значение цены, руб./кв. м садовые дома 2025 года

Муниципальное образование	Медианное значение цены, руб./кв. м		
	I полугодие	II полугодие	Изменения
Елизово	33 334	55 834	+ 67,5 ↑
Елизовский МО	50 000	54 167	+ 8,33 ↑

Динамика медианных цен в сегменте ИЖС характеризуется разнонаправленными изменениями, обусловленными неоднородностью структуры предложения и различиями локальных рыночных условий.

В Елизовском МО зафиксировано снижение цен в сегменте ИЖС, которое может быть связано с ростом доли объектов на ранних стадиях готовности либо с увеличением числа лотов в локациях с менее развитой инфраструктурой – это оказывает понижающее давление на медианную цену. Дополнительным фактором выступает практика корректировки стоимости со стороны продавцов в целях ускорения реализации объектов.

¹ Медиана – «серединное» значение (менее чувствительна к аномально высоким и низким значениям в отличие от «среднего»).

Рост цен на садовые дома обусловлен перераспределением спроса в пользу более бюджетных и быстродоступных решений. В городской черте динамика дополнительно усиливается эффектом дефицита: ограниченное количество предложений в востребованных локациях создает предпосылки для повышения цен продавцами.

Умеренный рост цен на садовые дома в Елизовском МО в основном связан с инфляционным удорожанием, а также с улучшением характеристик отдельных лотов (например, подведением коммуникаций или благоустройством участков).

Распределение количества предложений о продаже жилых домов в разрезе площадей представлено на рисунке 5.

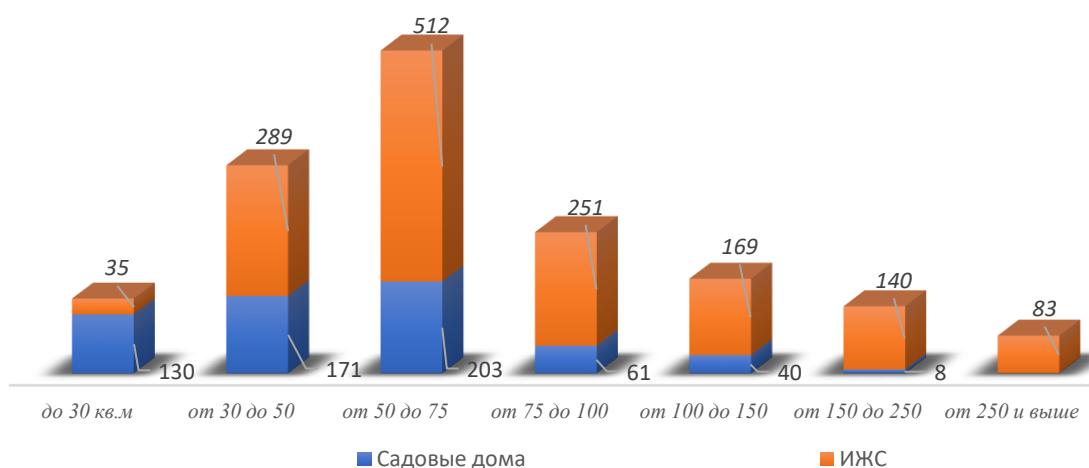


Рисунок 5. Структура предложений по площади

По результатам анализа структуры предложений садовых домов по площади установлено:

- Наибольшая доля предложений приходится на дома площадью 50-75 кв. м: данная категория признана оптимальной как для сезонного, так и для круглогодичного проживания.
- Наименьшую долю формируют объекты площадью 250 кв. м и более; при этом в сегменте садовых домов предложения такой площади на рынке полностью отсутствуют.

Для жилых домов, сгруппированных по типам, рассчитаны среднее и модальное значение площади (таблица 3).

Таблица 3.

Наименование показателя	Садовый дом	Индивидуальный жилой дом
Мода, кв. м	60	50
Медиана, кв. м	50	69
Минимум, кв. м.	10	12
Среднее, кв. м	52	102
Максимум, кв. м	192	2000

Далее представлен краткий анализ цен предложений на рынке жилых домов в тех районах Камчатского края, где данный сегмент недвижимости является наиболее развитым.

Садовые дома

Елизовский МО сохраняет лидирующие позиции по объёму предложения в сегменте садовых домов: на его долю приходится 88,73% всех объектов данного типа. Такая концентрация обусловлена значительным числом садоводческих некоммерческих товариществ, расположенных на территории Елизовского муниципального округа, а также устойчивым спросом на объекты сезонного и загородного проживания.

Динамика предложения в течение года демонстрирует выраженную сезонность:

- в I полугодии зафиксировано 498 предложений, при средней цене от 53 482 руб./ кв. м.
- во II полугодии объём предложения сократился до 114 объектов, при этом минимальный уровень средней цены увеличился до 60 575 руб. за кв. м.

Снижение количества предложений, вероятно, связано с реализацией наиболее ликвидных объектов, а также с сезонным спадом активности продавцов и покупателей.

Стоимость садовых домов существенно варьируется и зависит от совокупности факторов: местоположения и транспортной доступности, наличия инженерных коммуникаций и состояния подъездных путей, уровня благоустройства территории, качества строения, а также близости к городской инфраструктуре.

Территориальная дифференциация рынка отчётливо прослеживается по неформализованным районам.

Визуализация на карте демонстрирует зависимость объёма предложения и уровня цен от локации, транспортной доступности и статуса района.

Наиболее высокая стоимость сконцентрирована в отдельных компактных локациях, например, на участке 14 км объездной автодороги ПК-Е.

Наименьшие цены характерны для территорий, расположенных на значительном удалении от основных транспортных магистралей и зон наиболее активного освоения, в частности вдоль трассы Елизово-Мильково. При этом даже в пределах одной зоны близость к автомобильной дороге оказывает заметное влияние на стоимость жилья, способствуя её повышению.

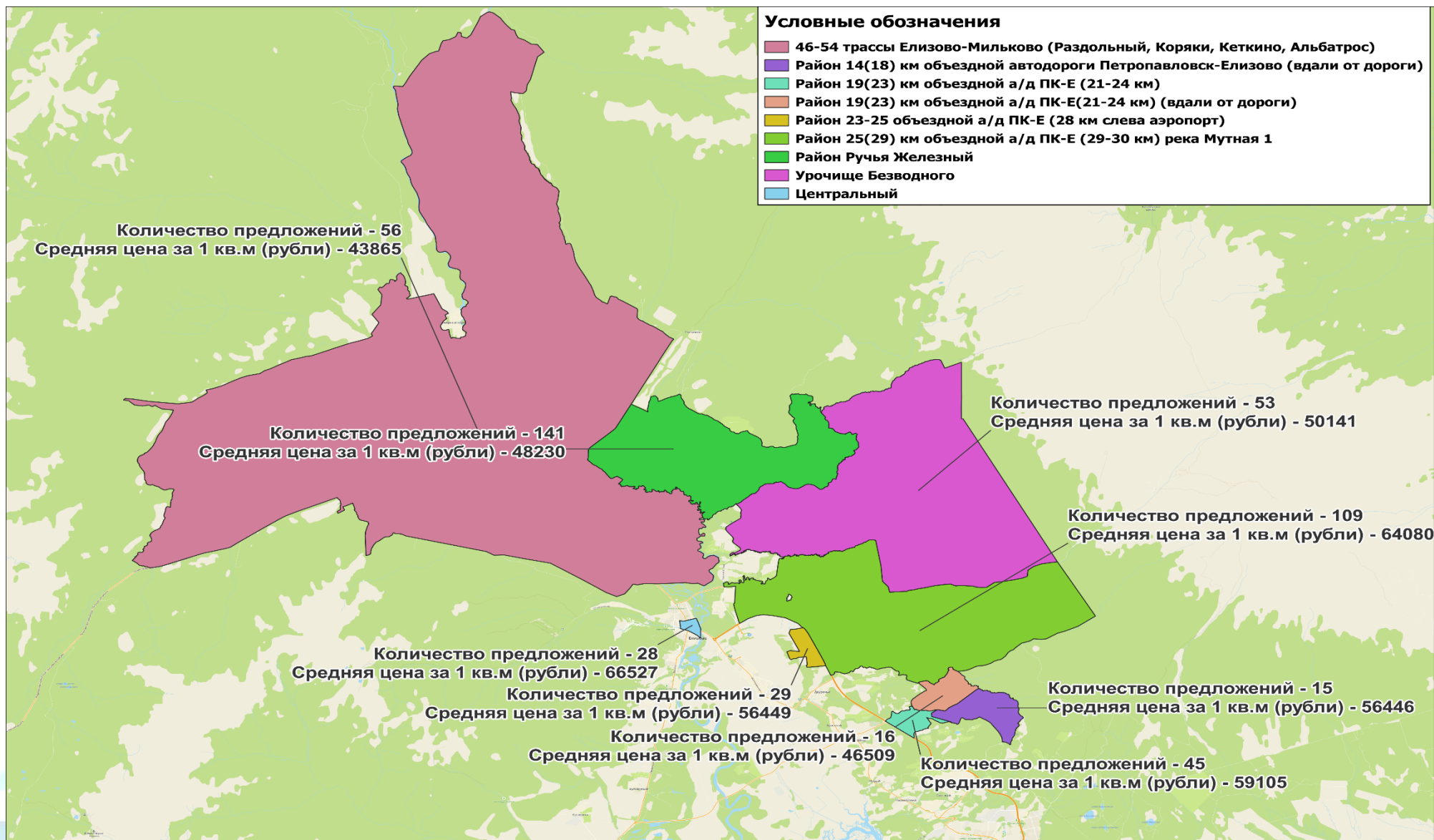


Рисунок 6. Показатель средних удельных цен по Елизовскому МО в разрезе неформализованных районов.

Индивидуальные жилые дома

По итогам 2025 года на рынке индивидуальных жилых домов (ИЖС) представлено 1480 объектов.

На рисунке 5 представлено распределение предложений по продаже ИЖС в разрезе муниципальных образований Камчатского края. Диаграмма отражает территориальную структуру рынка и позволяет определить муниципальное образования с наибольшей концентрацией объектов.

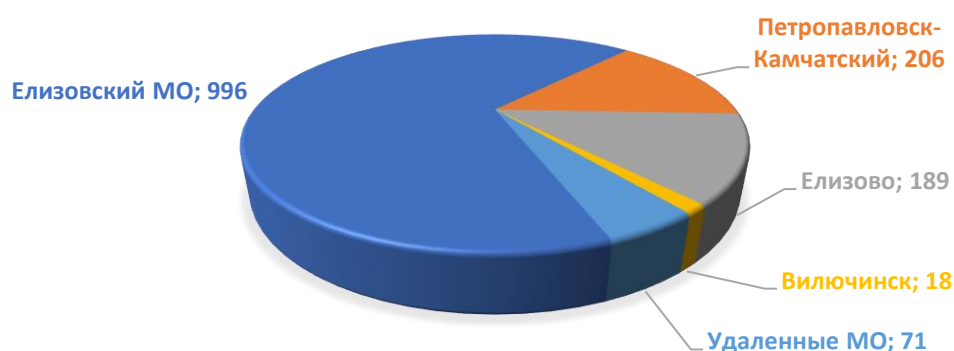


Рисунок 7. Распределение предложений о продаже жилых домов в разрезе муниципальных районов Камчатского края

Таким образом, основная деловая активность рынка ИЖС сосредоточена в Елизовском МО и Петропавловск-Камчатском городском округе, на долю которых приходится основная часть предложений.

Для оценки изменений структуры предложения индивидуальных жилых домов проведен сравнительный анализ за I и II полугодия 2025 года. В таблице 4 представлена динамика количества объектов по основным ценовым сегментам, а также изменения общего объёма предложения.

Таблица 4.

	1-е полугодие	2-е полугодие	Изменение
Бюджетный сегмент	387 объекта	917 объект	+136,95%
Комфорт-класс	50 объектов	60 объектов	+18%
Премиальный сегмент	46 объект	20 объектов	-76,5%
Общий объём предложения	483 объекта	997 объектов	+106,8%

Общий объём предложений удвоился, главным образом за счет выхода на рынок новых проектов. Ключевым драйвером роста выступил бюджетный сегмент – его расширение отражает смещение потребительских предпочтений в сторону доступного жилья и подтверждает эффективность соответствующих ценовых стратегий.

Сегмент комфорт-класса демонстрирует умеренный рост, что согласуется с его позиционированием: более высокая стоимость и ориентация на узкую целевую аудиторию ограничивают темпы прироста, сохраняя при этом стабильный спрос.

Сегмент премиального класса резко сократился, падение может объясняться комплексом факторов – от снижения девелоперской активности до перераспределения лотов в смежные категории.

Таким образом, структура предложения во II полугодии структура предложения более бюджетная: прирост за счёт доступного сегмента, сокращение премиума, сдержанная динамика комфорта.

Для анализа динамики предложения и средних цен объекты распределены по сегментам на основании многокритериальной классификации. В качестве базовых критериев сегментации приняты: цена за кв. м, материал стен, год постройки, обеспеченность инженерными коммуникациями, удаленность от городской инфраструктуры и площадь земельного участка. Такой подход обеспечивает дифференцированную оценку рыночной динамики с учётом как стоимостных, так и качественных характеристик объектов

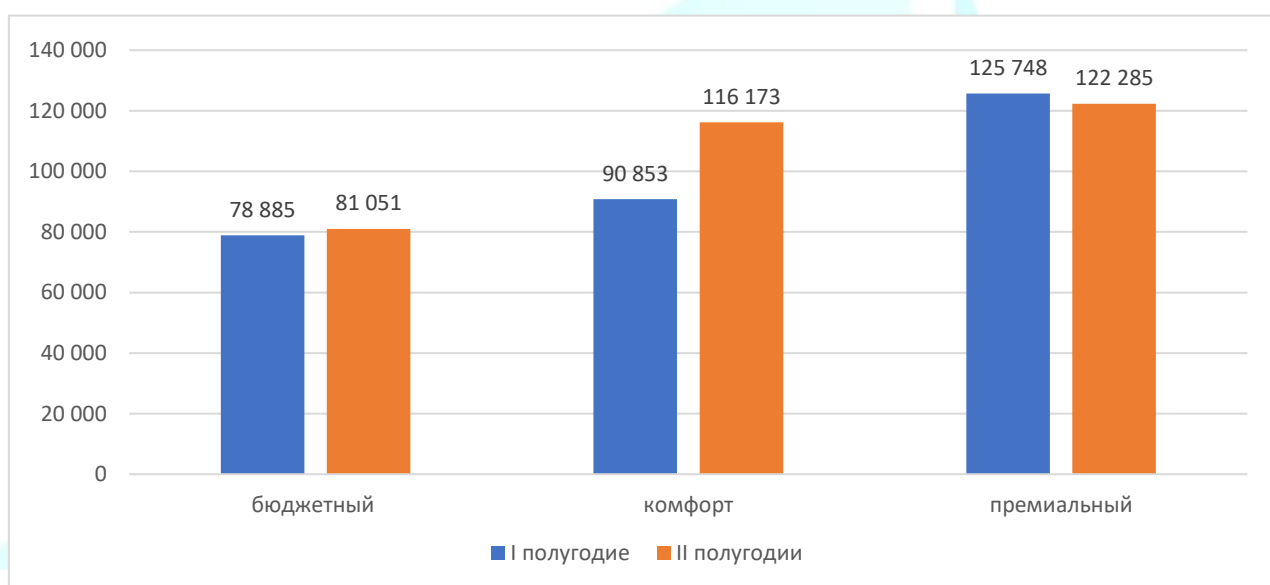


Рисунок 8. Распределение объектов по ценовым сегментам.

Бюджетный сегмент. Дома старого фонда из простых и недорогих материалов (дерево, каркасные конструкции), нередко без центральных инженерных коммуникаций, расположенные в удаленных районах населенного пункта. Средняя цена выросла с 78 885 руб./кв.м в I полугодии до 81 051 руб./кв. м во II полугодии. Высокий спрос обусловлен доступностью для широкого круга покупателей.

Комфорт-класс. Дома из современных материалов (газобетон, кирпич) с чистовой отделкой, центральными коммуникациями, расположенные в районах с развитой инфраструктурой. Средняя цена увеличилась с 90 853 руб./кв. м в I полугодии до 116 173 руб./кв. м во II полугодии. Рост обусловлен как общей экономической ситуацией, так и спецификой рынка ИЖС на Камчатке.

Премиальный сегмент. Эксклюзивные объекты с уникальными архитектурными решениями: барнхаусы² (стиль с простыми геометрическими

² Барнхаус—это архитектурный стиль жилых домов²

формами и панорамным остеклением), дуплексы³ (дома на две семьи с отдельными входами) и таунхаусы. Отличаются большой площадью и более выгодным местоположением. Средняя цена снизилась с 125 748 руб./кв.м в I полугодии до 122 285 руб./кв. м во II полугодии за счет резкого сокращения количества предложений.

Таким образом, подводя итоги анализа рынка жилых домов за 2025 год можно выделить следующее:

В 2025 году рынок жилых домов Камчатского края сократился: объём предложения упал на 37,8 % (с 3 365 до 2 092 объектов). Пик активности пришелся на I полугодие, во II полугодии выросла доля объектов с длительной экспозицией.

Основные причины спада – высокие ипотечные ставки, ограниченный доступ к кредитам, снижение платежеспособности и выжидательная позиция участников рынка.

Рынок территориально сконцентрирован: главный центр активности – Елизовский МО; в г. Петропавловске-Камчатском и г. Елизово активность ниже, в Вилучинске и отдалённых МО – минимальна.

Спрос сместился в бюджетный сегмент: предложение в нем (особенно в сегменте ИЖС) выросло более чем вдвое, премиальный сегмент сократился более чем в 4 раза. Устойчивым остается сегмент садовых домов в локациях с хорошей транспортной доступностью; в отдельных районах отмечен рост стоимости квадратного метра.

Прогноз на 2026 год: сохранение тренда на спрос доступного жилья (ИЖС и садовые дома средней категории) в районах с развитой транспортной инфраструктурой.

³ Дуплекс—это жилой дом, рассчитанный на две семьи и разделённый на две самостоятельные части.