

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

Мониторинг рынка жилых домов Камчатского края проведен в целях оценки текущего состояния рынка индивидуального жилищного строительства, выявления основных тенденций изменения объема предложения и особенностей его территориального распределения. Анализ основан на сопоставлении показателей за 2025 с данными предыдущего года, а также на сравнении результатов первого и второго полугодий. Полученные результаты позволяют оценить уровень рыночной активности, определить наиболее привлекательные территории для реализации объектов жилой недвижимости и проследить изменения, происходящие на региональном рынке.

В ходе мониторинга рынка недвижимости в Камчатском крае проведен анализ динамики предложения жилых домов в разрезе полугодий 2025 года. Данные были получены путем мониторинга общедоступных площадок 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 37,8 % по сравнению с 2024 годом. Объем исследования составил 2 092 предложений, тогда как в 2024 году зарегистрировано 3 365 объектов.

На Елизовский муниципальный округ (далее — Елизовский МО) приходится порядка 70 % объема предложения жилых домов в Камчатском крае, что подтверждает его доминирующую роль на рынке. Доля г. Елизово и г. Петропавловска-Камчатского существенно ниже, а совокупный вклад г. Вилучинска и удаленных муниципальных образований не превышает 10 %. Распределение по территориям отражено на круговой диаграмме (рис. 1).

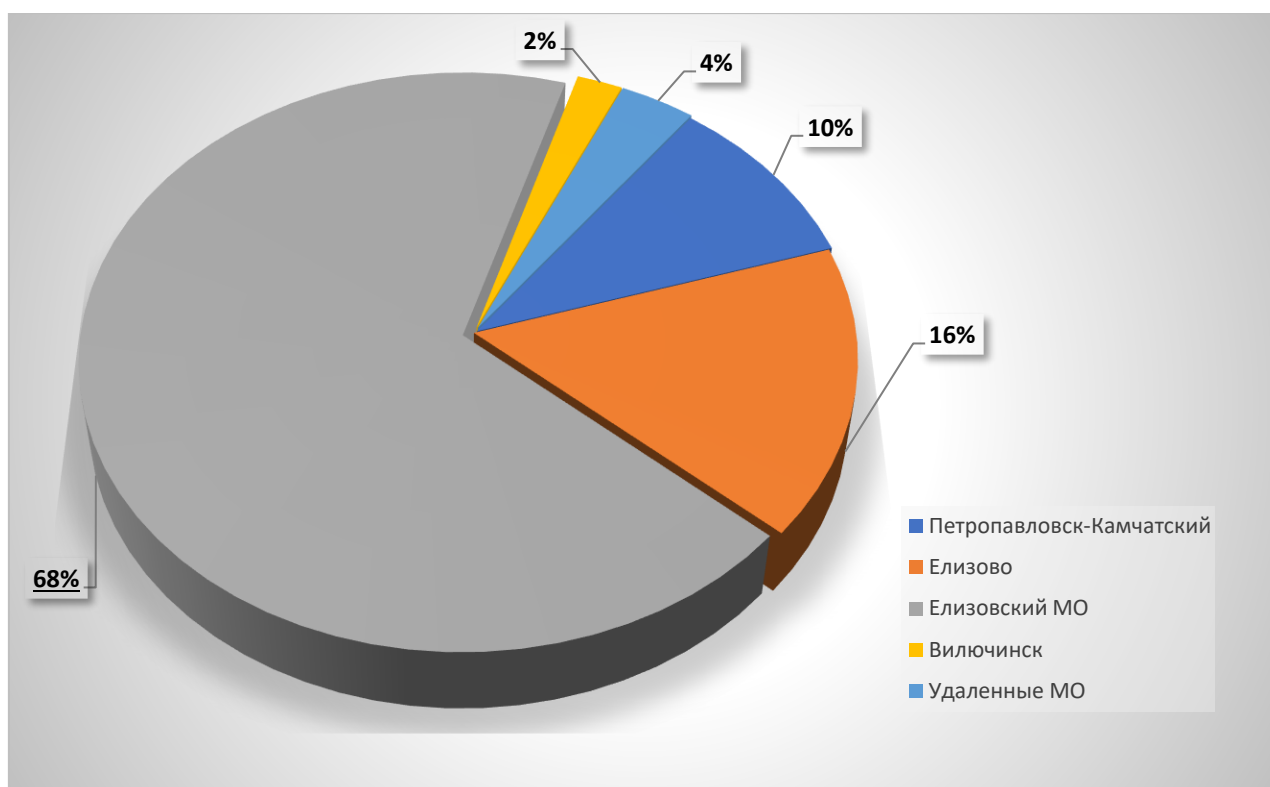


Рисунок 1. Распределение предложений о продаже жилых домов в разрезе муниципальных районов Камчатского края

В I полугодии 2025 года зарегистрировано 981 предложение, во II полугодии – 1 111 предложений. Несмотря на увеличение количества объектов во II полугодии относительно I полугодия, по сравнению с периодами 2024 года наблюдается существенное снижение объемов предложений. Так, количество предложений в первом полугодии сократилось на 33,6 %, а во II полугодии – на 41 %. Более выраженное снижение предложений во II полугодии свидетельствует о дальнейшем охлаждении рынка жилых домов.

Распределение предложений о продаже жилых домов в разрезе муниципальных образований приведено на рисунках 2 и 3.

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ

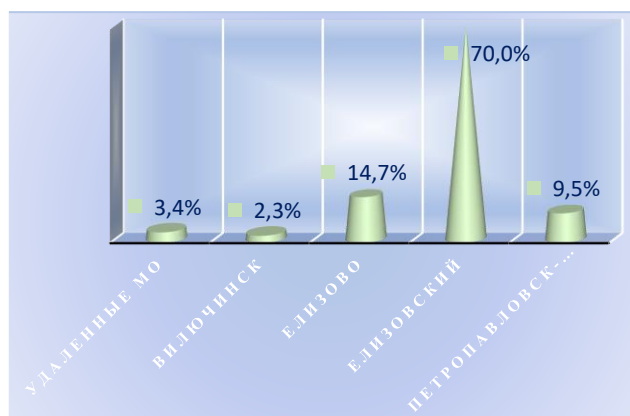


Рисунок 2. Распределение предложений за I полугодие

ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ

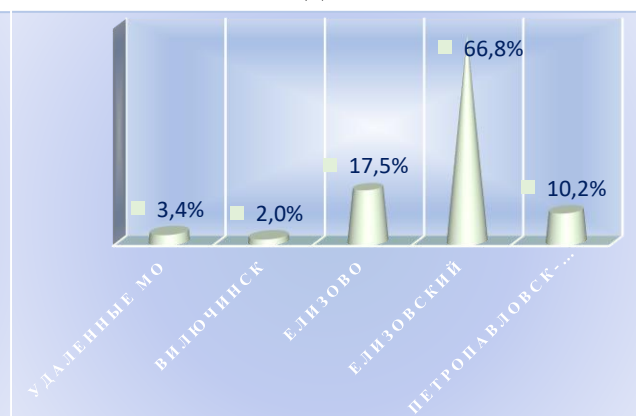


Рисунок 3. Распределение предложений за II полугодие

Снижение объема предложений на рынке, вероятно, связано с рядом факторов, в числе которых:

- Высокий уровень ипотечных ставок и снижение доступности кредитования;
- Сокращение числа потенциальных покупателей;
- Несоответствие цены предложения на жилые дома уровню доходов населения;
- 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 населенных 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 жилым домам показана на рисунке 4.

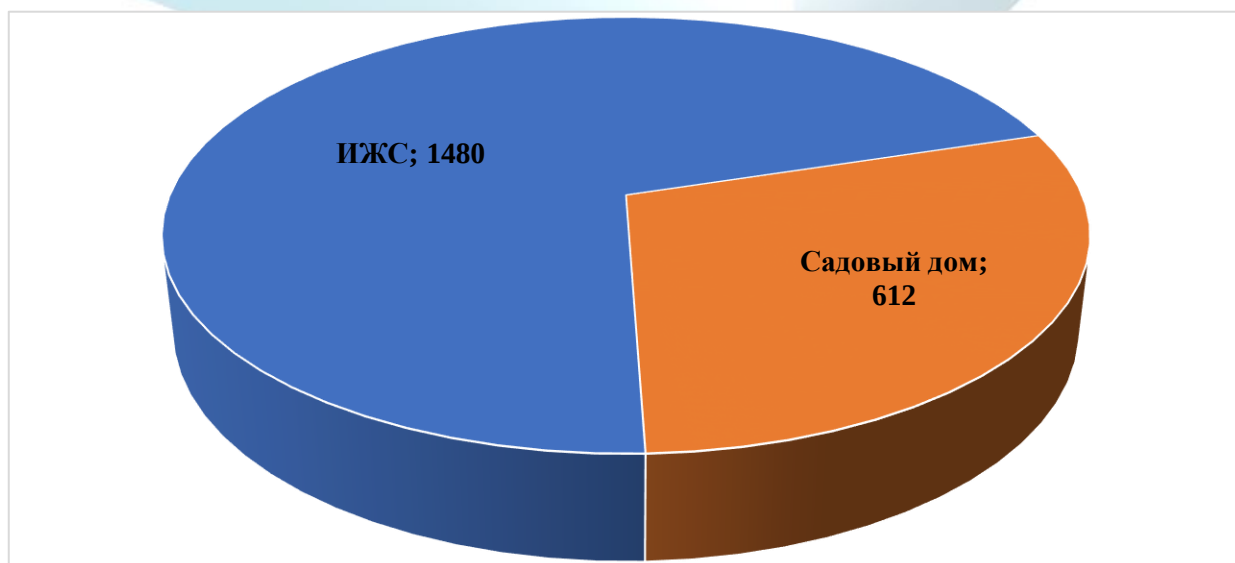


Рисунок 4. Структура предложений по типам жилых домов, в ед.

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

В сегменте индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) ситуация различается по муниципалитетам. В г. Петропавловске-Камчатском и в Елизовском округе отмечено снижение, наиболее выраженный рост зафиксирован в г. Елизово.

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	91 667	- 0,27% ↓
Елизово	89 141	105 833,5	+ 18,73% ↑
Елизовский МО	70 000	64 840	- 7,37% ↓

В сегменте садовых домов динамика однородна и носит исключительно повышательный характер. Рост цен на садовые дома обусловлен перераспределением спроса в пользу более бюджетных и быстродоступных решений.

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
Елизовский МО	50 000	55 834	+ 11,67% ↑

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

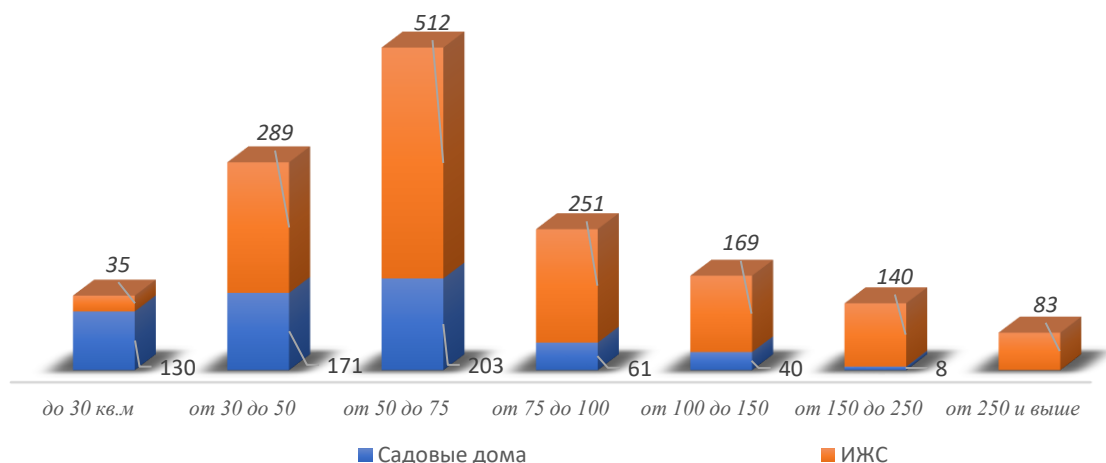


Рисунок 5. Структура предложений по площади

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. Среднее, модальное, медианное значение площади

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	1000

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 муниципальный округ сохраняет лидирующие позиции по объему предложения в сегменте садовых домов: на его долю приходится 88,7 % 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 объем предложения сократился до 114 объектов, при этом минимальный уровень средней цены увеличился до 60 575 руб./ 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 отчетливо прослеживается по неформализованным районам. Визуализация на карте демонстрирует зависимость объема 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 Петропавловск-Камчатский – Елизово. 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 ее повышению.

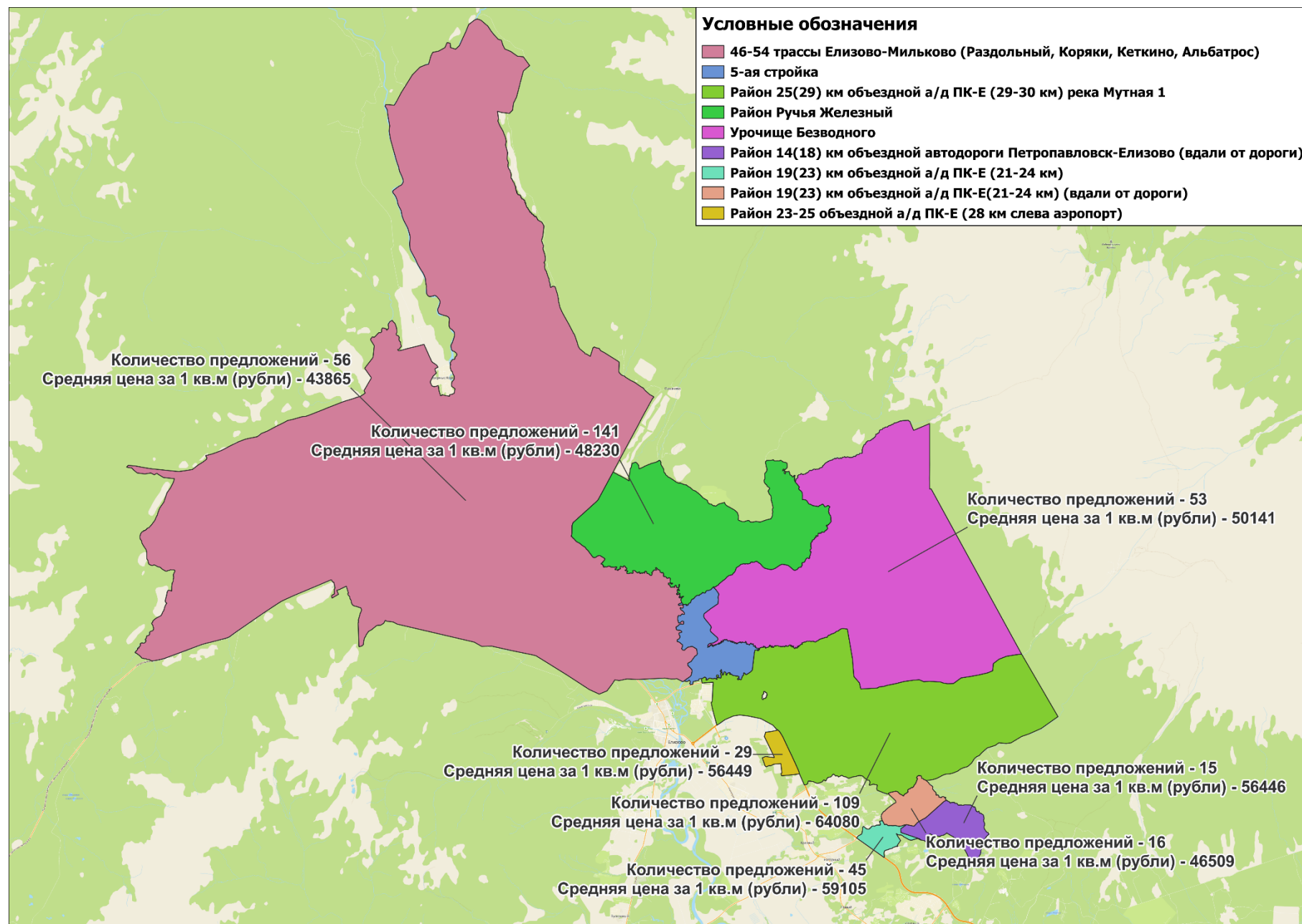


Рисунок 6. Показатель средних удельных цен по Елизовскому МО в разрезе неформализованных районов

Индивидуальные жилые дома

По итогам 2025 года на рынке индивидуальных жилых домов (ИЖС) представлено 1 480 объектов.

На рисунке ниже 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.

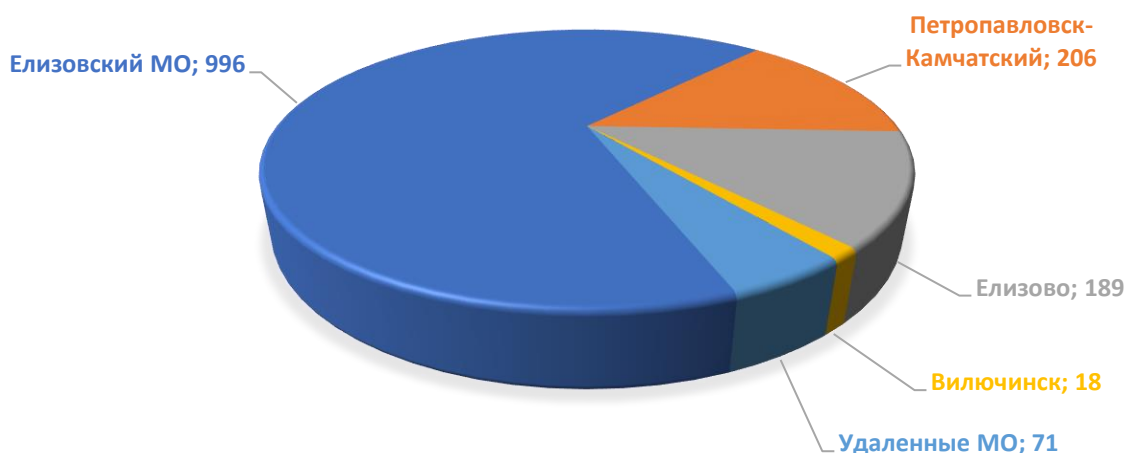


Рисунок 7. Распределение предложений о продаже жилых домов в разрезе муниципальных образований Камчатского края

Таким образом, основная деловая активность рынка ИЖС сосредоточена в Елизовском муниципальном округе, на долю которых приходится основная часть предложений (67,3 %).

Для оценки изменений структуры предложения индивидуальных жилых домов проведен сравнительный анализ за I и II полугодия 2025 года. В таблице 5 представлена динамика количества объектов по основным ценовым сегментам, а также изменения общего объема предложения.

Таблица 4. Динамика предложений ИЖС по классности

Класс недвижимости	1-е полугодие	2-е полугодие	Изменение
Бюджетный класс	387 объекта	917 объект	+136,9%
Комфорт-класс	50 объектов	60 объектов	+18%
Премиальный класс	46 объект	20 объектов	-76,5%
Общий объем предложения	483 объекта	997 объектов	+106,8%

Общий объем 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.

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

Объем предложений домов премиального класса резко сократился, падение может объясняться комплексом факторов – от высокой стоимости проектного финансирования до инфраструктурных ограничений.

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

Для анализа динамики предложения и средних цен объекты распределены по классам на основании многокритериальной классификации. В качестве базовых критериев 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 учетом как стоимостных, так и качественных характеристик объектов.

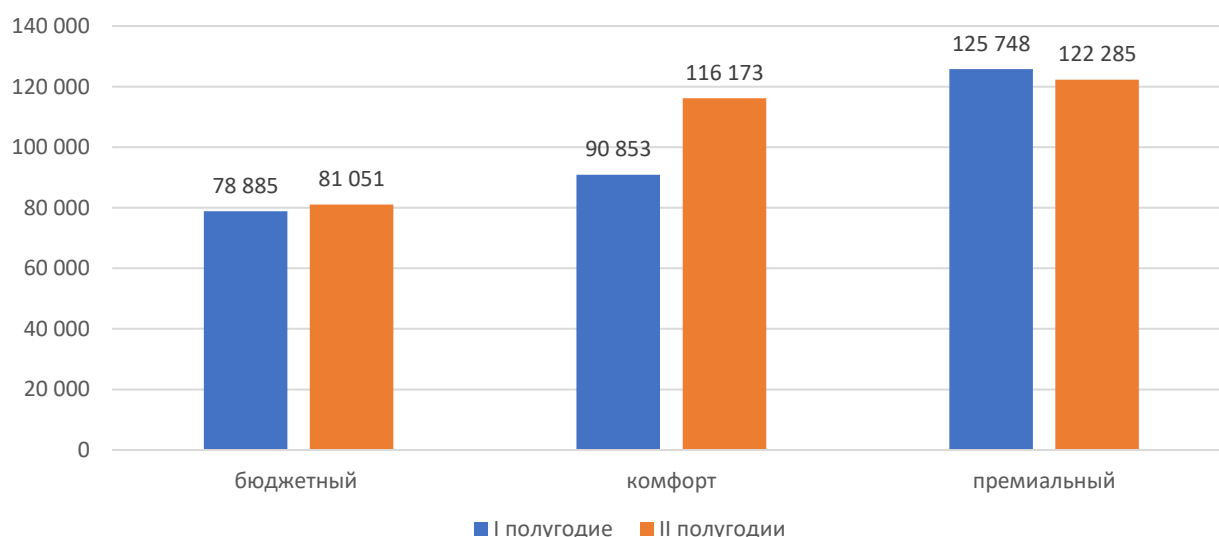


Рисунок 8. Ценовые параметры предложений ИЖС по классности

Бюджетный класс. Дома старого фонда из простых и недорогих материалов (дерево, каркасные конструкции), нередко без центральных инженерных коммуникаций, расположенные в удаленных районах населенного пункта.

Комфорт-класс. Дома из современных материалов (газобетон, кирпич) с чистовой отделкой, центральными коммуникациями, расположенные в районах с развитой инфраструктурой. Средняя цена за II полугодие заметно увеличилась.

Премиальный класс. Эксклюзивные объекты с уникальными архитектурными решениями: барнхаусы (стиль с простыми геометрическими формами и панорамным остеклением), дуплексы (дома на две семьи с

отдельными входами) и таунхаусы. Отличаются большой площадью и более выгодным местоположением.

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

По результатам анализа рынка жилых домов Камчатского края за 2025 год можно сделать вывод, что региональный рынок продолжил адаптацию к изменившимся экономическим условиям. Наблюдаемые тенденции в целом соответствуют общероссийской ситуации на рынке индивидуального жилищного строительства, где на фоне сохранения высоких ипотечных ставок, ужесточения условий кредитования и снижения покупательской активности произошло сокращение объемов предложения и смещение спроса в сторону более доступных объектов. С учетом того, что аналогичные процессы сжатия и перетока в доступное пригородное жилье фиксируются во многих субъектах РФ, камчатский кейс отражает общероссийский тренд, лишь усиленный региональной спецификой – экстремальной территориальной концентрацией спроса в Елизовском округе и логистической изоляцией отдаленных муниципалитетов. Вместе с тем рынок Камчатского края сохраняет свои региональные особенности, обусловленные ограниченным предложением, высокой стоимостью строительства, транспортной удаленностью региона и выраженной территориальной концентрацией объектов.

Наибольшая рыночная активность по предложениям к продаже наблюдалась в первом полугодии, тогда как во втором полугодии увеличилась доля объектов, что свидетельствует о снижении темпов реализации и более осторожном поведении покупателей.

Возможно, снижение объема предложения обусловлено выжидательной позицией продавцов, которые откладывали продажу объектов в ожидании более благоприятной рыночной конъюнктуры.

Структура предложения свидетельствует о смещении спроса в бюджетный ценовой сегмент. Количество предложений в данной категории, особенно в сегменте индивидуальных жилых домов, увеличилось более чем в два раза, тогда как объем предложения в премиальном сегменте сократился более чем в четыре раза. При этом устойчивый интерес сохраняется к садовым домам, расположенным в районах с хорошей транспортной доступностью, а в отдельных локациях зафиксирован рост стоимости одного квадратного метра.

С учетом сложившихся тенденций можно предположить, что в 2026 году рынок жилых домов Камчатского края сохранит сдержанный характер развития. При отсутствии существенного улучшения условий ипотечного кредитования и роста реальных доходов населения наиболее востребованными останутся объекты бюджетного и среднего ценового сегмента, расположенные в районах с развитой транспортной инфраструктурой. В то же время возможное смягчение денежно-кредитной политики и повышение доступности ипотечных программ способны постепенно активизировать покупательский спрос и способствовать восстановлению рыночной активности.