**Краткий анализ продажи земельных участков**

**за 1 квартал 2024 года**

За анализируемый период по результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края зафиксировано 498 предложений о продаже земельных участков. Относительно 4 квартала 2023 года, количество предложений увеличилось на 13 %. Распределение количества предложений о продаже земельных участков в долях по муниципальным районам Камчатского края представлено в диаграмме ниже:

Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район. Единичные предложения представлены в удаленных муниципальных районах Камчатского края (Мильковский, Быстринский, Усть-Большерецкий) и в г. Вилючинске, что говорит о неразвитости в них рынка земельных участков.

Исходя из их целевого назначения, на рынке продажи земельных участков Камчатского края можно выделить 6 основных сегментов:

- индивидуальное жилищное строительство;

- садоводство и огородничество;

- сельскохозяйственного использование;

- отдых (рекреация);

- производственная деятельность;

- предпринимательство.

Распределение количества предложений о продаже земельных участков по сегментам в целом по Камчатскому краю в долях представлено в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Сегмент земельного участка | Доля предложений |
| Индивидуальное жилищное строительство | 58 % |
| Садоводство и огородничество | 34 % |
| Сельскохозяйственное использование | 6 % |
| Предпринимательство | 2 % |
| Производственная деятельность | 1,6 % |
| Отдых (рекреация) | 1,2 % |

Наибольшее количество предложений о продаже земельных участков представлено сегментами индивидуального жилищного строительства, садоводство и огородничество, что обусловлено потребностью населения приобретать земельные участки для строительства индивидуальных жилых домой и ведения дачного хозяйства.

**Сегмент индивидуальное жилищное строительство**

В данный сегмент входят земельные участки, предназначенне для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), что означает возможность постройки жилого дома и ведение личного подсобного хозяйства.

Распределение количества предложений о продаже земельных участков сегмента ИЖС в долях по муниципальным районам Камчатского края представлено в диаграмме ниже:

Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район, что объясняется желанием населения строить индивидуальные жилые дома вдали от городской суеты, меньшим количеством соседей, чистым воздухом и пр. В г. Вилючинске представлено единственное предложение о продаже земельного участка в сегменте ИЖС, расположенного на территории СНТ Пионер. Относительно 4 квартала 2023 года, количество предложений в сегменте индивидуальное жилищное строительство увеличилось на 27 % (63 предложения), при этом диапазон цен остался на одном уровне, что означает стабильность рынка земельных участков Камчатского края.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе населенных пунктов Елизовского муниципального района представлен в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Населенный пункт** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| п. Термальный | 10 | 1 998 | 744 | 4 520 |
| п. Светлый | 60 | 1 835 | 534 | 5 500 |
| п. Пионерский | 26 | 1 830 | 434 | 6 250 |
| п. Паратунка | 9 | 1 654 | 790 | 3 900 |
| п. Нагорный | 6 | 1 389 | 970 | 1 718 |
| п. Двуречье | 5 | 1 104 | 767 | 1 350 |
| п. Раздольный | 23 | 676 | 250 | 1 320 |
| п. Вулканный | 3 | 656 | 361 | 1 010 |
| п. Николаевка | 10 | 638 | 198 | 1 105 |
| с. Сосновка | 3 | 490 | 334 | 667 |
| с. Коряки | 11 | 478 | 184 | 1 352 |

Самыми дорогими по стоимости являются земельные участки, расположенные в поселке Термальный, что обусловлено его принадлежностью к курортной зоне, хорошими климатическими условиями возможностью подключения к термальной воде. Поселки Пионерский и Светлый также имеют высокую стоимость земельных участков, что обусловлено их близостью к краевому центру, развитым строительством коттеджных поселков. Самая низкая цена продажи земельного участка зафиксирована в единственном предложении в п. Березняки (167 руб./кв.м.). Очевидно, удаленные от городских поселений населённые пункты имеют невысокую цену за земельный участок.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе неформализованных районов г. Петропавловска-Камчатского представлен в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| Сероглазка | 10 | 5 087 | 1 620 | 13 600 |
| Центр | 3 | 3 259 | 2 075 | 5 120 |
| Электрон | 5 | 3 236 | 2 200 | 6 250 |
| КП - Краевая больница | 2 | 2 380 | 1 300 | 3 460 |
| Кирпичики | 5 | 1 957 | 1 560 | 2 230 |
| Восточное шоссе | 4 | 1 870 | 1 600 | 1 998 |
| Дальний | 4 | 1 837 | 1 390 | 2 334 |

Единичными предложениями о продаже земельных участков сегмента ИЖС представлены неформализованные районы: «11 км», «Озеро Медвежье», «Авача», «6 км», «75-й участок», «Моховая», «Заозерный», «Чапаевка». Где самым дешевым является земельный участок, расположенный в неформализованном районе «Чапаевка» (482 руб./кв.м.).

Неформализованный район «Сероглазка» характеризуется расположением крупного частного сектора, в котором на ряду со старыми домами, развивается строительство новых коттеджей. Привлекательность района связана с видовыми характеристиками земельных участков, что подтверждается высокой стоимость предложений о продаже.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе неформализованных районов г. Елизово представлен в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| Промышленный | 4 | 3 941 | 2 060 | 5 000 |
| Пограничный | 13 | 1 444 | 572 | 3 813 |
| Садовый | 15 | 1 145 | 668 | 1 750 |

Единичными предложениями о продаже земельных участков сегмента ИЖС представлены неформализованные районы: «Северо-Западный», «Половинка», «Центральный» и «Хуторской».

Рынок земельных участков сегмента ИЖС в г. Петропавловск-Камчатский и в г. Елизово представлен практически в равных долях.

В Быстринском, Мильковском и Усть-Большерецком муниципальных районах представлены единичные предложения о продаже земельных участков.

На цену земельных участком сегмента ИЖС оказывают влияние такие ценообразующие факторы как – вид права, площадь, видовые характеристики участка, его расположение (например, в коттеджном поселке), наличие коммуникаций и пр.

**Сегмент садоводство и огородничество**

Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район (94%), в котором сконцентрирована большая часть земельных участков под дачи для жителей г. Елизово и г. Петропавловска-Камчатского, так как Елизовский муниципальный район удобно расположен между двумя населенными пунктами.

Единичные предложения о продаже земельных участков сегмента садоводство и огородничество представлены в г. Елизово, в г. Вилючинск и г. Петропавловске-Камчатском.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе неформализованных районов населенных пунктов Елизовского муниципального района представлен в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неформализованный район, населенные пункты** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| **Объездная автодорога** | | | | |
| Район озера Светлое | 4 | 1 147 | 314 | 2 500 |
| Район 19(23) км объездной а/д ПК-Е (21-24 км) | 18 | 1 060 | 313 | 2 000 |
| Район 14 км объездной а/д ПК-Е (18-20 км) | 8 | 980 | 417 | 1 835 |
| Район 23-25 объездной а/д ПК-Е (28 км слева аэропорт) | 6 | 845 | 500 | 1 443 |
| Заречный 5-ая стройка | 6 | 740 | 216 | 1 330 |
| Район Ручья Железный | 17 | 650 | 200 | 1 835 |
| Район 19(23) км объездной а/д ПК-Е (21-24 км) (вдали от дороги) | 13 | 600 | 320 | 860 |
| Район 25(29) км объездной а/д ПК-Е (29-30 км) река Мутная 1 | 31 | 583 | 250 | 1 430 |
| Район 46-54 трассы Елизово-Мильково (Раздольный, Коряки, Кеткино, Альбатрос) | 17 | 580 | 250 | 2 220 |
| Урочище Безводного | 13 | 561 | 194 | 807 |
| Район 8-10 км а/д Елизово-Паратунка | 3 | 555 | 167 | 1 000 |
| Район совхоза "Пограничный" | 4 | 438 | 250 | 667 |
| **Населенные пункты** | | | | |
| п. Термальный | 4 | 1 630 | 167 | 3 070 |
| п. Паратунка | 4 | 1 110 | 500 | 1 997 |
| п. Пионерский | 6 | 1 040 | 417 | 1 835 |
| п. Светлый | 5 | 960 | 630 | 1 133 |
| с. Коряки | 5 | 565 | 430 | 670 |
| п. Кеткино | 11 | 515 | 250 | 2 230 |
| п. Вулканный | 5 | 484 | 250 | 670 |

Неформализованные районы и населенные пункты, неуказанные в Таблице 5 представлены единичными предложениями о продаже земельных участков, в связи с чем, включение их в анализ нецелесообразно. При этом, стоит отметить, что минимальная цена предложения зафиксирована в п. Сосновка (277 руб./кв.м.), а максимальная в п. Термальный (3 070 руб./кв.м.)

На цену земельных участком сегмента садоводство и огородничество оказывают влияние такие ценообразующе факторы как – удаленность СНТ от дороги, подъезд к земельному участку, возможность круглогодичного проживания, наличие коммуникаций и возможность их подключения и пр. Нередко в цену земельного участка собственники закладывают наличие на участке незарегистрированных построек (баня, теплица, сарай, фундамент, балок и пр.)

**Сегмент сельскохозяйственная деятельность**

Преобладающая доля предложений приходится на Елизовский муниципальный район (71%). В г. Петропавловске-Камчатском зафиксировано всего 7 предложений о продаже земельных участков данного сегмента.

Количество и диапазон цен предложений о продаже земельных участков в разрезе муниципальных районов Камчатского края представлен в таблице 6.

Таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Муниципальный район** | **Кол-во, шт.** | **Средняя цена, руб./кв.м.** | **Минимальная цена, руб./кв.м.** | **Максимальная цена, руб./кв.м.** |
| Елизовcкий | 17 | 149 | 48 | 495 |
| Петропавловск-Камчатский | 7 | 143 | 37 | 230 |

Непосредственное влияние на цену земельных участков в данном сегменте, помимо местоположения, оказывает площадь земельного участка. Так, в Елизовском муниципальном районе площадь варьируется от 10 000 до 69 000 квадратных метров, а в г. Петропавловск-Камчатский от 60 000 до 243 600 квадратных метров.

**Сегмент отдых (рекреация)**

В данном сегменте всего 6 предложений о продаже земельных участков, расположенных на территории Елизовского муниципального района, г. Елизово и г. Петропавловск-Камчатский. Сегмент характеризуется большими площадями земельных участков, как следствие разбросом цен (от 312 руб./кв.м. до 5 000 руб./кв.м.).

Значительное влияние на цены предложений о продаже земельных участков оказывает цель его использования, так как в данный сегмент входят земельные участки как под размещение гостиничного комплекса, баз отдыха, так и рекреационную деятельность (спортивные комплексы, охотничьи угодья) и пр.

**Сегменты предпринимательство и производственная деятельность**

Данные сегменты объедены в один раздел, в силу небольшого количества предложений о продаже земельных участков (всего 16 предложений), которые распределились среди Елизовского, Быстринского, Усть-Большерецкого муниципальных районов, а также г. Петропавловска-Камчатского и г. Елизово.

В связи с ограниченным количество предложений в каждом городе и муниципальном районе (Елизовский МР– 7, г. Елизово – 2, г. Петропавловск-Камчатский – 5, Быстринский МР – 1, Усть-Большерецкий МР–1) наблюдается сильный разброс цен, в связи с чем, вывить влияние на них каких-либо ценообразующих факторов и определить какое предложение о продаже является «выбросом[[1]](#footnote-1)», не представляется возможным.

При этом, в Елизовском МР от 250 до 3 100 руб./кв.м в сегменте предпринимательство, и от 137 до 790 руб./кв.м. в сегменте производственная деятельность.

В г. Петропавловске-Камчатском от 2 040 до 7 290 руб./кв.м. в сегменте предпринимательство, в сегменте производственная деятельность зафиксировано всего 1 предложение с ценой 1 783 руб./кв.м.

В г. Елизово в сегменте производственная деятельность зафиксировано 1 предложение с ценой 572 руб./кв.м., и 1 предложение в сегменте предпринимательство с ценой 3 798 руб./кв.м.

Характерными особенностями земельных участков данного сегмента является их расположение (большинство расположено вдоль трассы, либо в непосредственной близости к ней), обеспеченность коммуникациями (как правило они уже подведены, либо есть возможность подключения),большинство подобных земельных участков оформлены в собственность и не застроены.

1. «выброс» - показатель с отклонением от однородной выборки [↑](#footnote-ref-1)