**Краткий анализ предложений о продаже жилых помещений (квартир)**

**за 4-й квартал 2023 года**

По результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края за 4 квартал 2023 года зафиксировано 1 727 предложений о продаже квартир, расположенных на территории 14 муниципальных образований.

Местоположение объекта недвижимости является одним из основных показателей при выборе жилья. В городских округах и поселениях более привлекательные условия для проживания: развитая социальная и транспортная инфраструктуры, доступная медицина, условия для развития и поддержки предпринимательства и т.д. Распределение предложений о продаже квартир по муниципальным районам Камчатского края представлено на рисунке 1.



Рисунок 1 – Распределение предложений о продаже квартир по муниципальным районам Камчатского края.

По итогам 4 квартала 2023 года лидирующую позицию по количеству предложений о продаже квартир занимает рынок недвижимости в г. Петропавловске-Камчатском (1 253 предложений). Рынок продажи квартир в г. Елизово представлен 191 предложением, Елизовский муниципальный район– 53 предложениями, г. Вилючинск – 69 предложениями. В удаленных районах Камчатского края наблюдается слабая активность на рынке продажи квартир (всего 66 предложений).

Далее проведен краткий анализ цен предложений по г. Петропавловску-Камчатскому, где рынок продажи квартир является наиболее развитым.

**Петропавловск-Камчатский**

Структура распределения предложений о продаже квартир по комнатности представлена на рисунке 2.



Рисунок 2 – Структура распределения предложений о продаже квартир по комнатности

Анализ рынка жилой недвижимости г. Петропавловска-Камчатского показывает, что преобладают предложения о продаже 2-комнатных квартир (601 предложение).

Средняя цена 2-комнатной квартиры составила 6 590 000 рублей (142 491 руб./кв.м.). Популярность 2-комнатных квартир объясняется минимальной разницей между ценами на «однушку» и «двушку». При этом, уровень удобства и комфортного проживания при сравнении этих двух видов жилья имеет принципиальные отличия, с явным преимуществом 2-комнатных квартир, что делает их востребованными у многих слоев населения.

1-комнатные квартиры представлены 287 предложениями о продаже. Средняя цена составила 5 365 000 рублей (155 141 руб./кв.м.). Доступные программы ипотечного кредитования привели к значительному росту спроса в сегменте 1-комнатных квартир. Подобную недвижимость приобретают не только для себя, но и в качестве инвестиций и последующей сдачи в аренду. Рост спроса на «однушки» привел к снижению предложений на рынке жилой недвижимости, что объясняет высокую стоимость 1 кв.м.

Рынок продажи 3-комнатных квартир представлен 305 предложениями о продаже. Средняя цена составила 8 175 000 рублей (130 783 руб./кв.м.). 4, 5 и более комнатные квартиры представлены 60 предложениями. Средняя цена составила 10 270 000 рублей (136 396 руб./кв.м.).

Многокомнатное жилье актуально для больших семей. Спрос на просторные квартиры поддерживается различными программами государственной поддержки семей с детьми и льготной ипотеки. Диапазон средней цены квартир представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Диапазон средней цены 1-комнатных квартир в г. Петропавловске-Камчатском

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Комнатность** | **Диапазон площади, кв.м.** | **Количество предложений, шт.** |  **Средняя цена, руб.** | **Минимальная цена, руб.** | **Максимальная цена, руб.** |
| 1-комнатные | от 18 до 112 | 287 | 5 043 000 | 1 700 000 | 7 500 000 |
| 2-комнатные | от 29 до 94 | 601 | 6 590 000 | 2 700 000 | 16 146 000 |
| 3-комнатные | от 42 до 110 | 305 | 8 174 000 | 3 950 000 | 21 000 000 |
| 4,5,6-комнатные | от 44 до 135 | 60 | 10 269 000 | 5 400 000 | 19 300 000 |

Существенная разница между минимальной и максимальной стоимостью квартиры в разрезе комнатности объясняется такими ценообразующими факторами, как:

* местоположение;
* площадь;
* год постройки многоквартирного дома;
* тип планировки;
* этаж расположения квартиры;
* качество внутренней отделки и пр.

**Микрорайоны города**

Наиболее важным ценообразующим фактором для объекта недвижимости является его местоположение. В краевой столице исторически сложилось и широко используется деление города на микрорайоны.

В связи с отсутствием официального районирования, в рамках проведенного анализа территория города разделена на микрорайоны, каждому их которых присвоено наименование, однозначно характеризующее его местоположение (общепринятое наименование района города, в случае его отсутствия – название остановки общественного транспорта, наименование природного объекта).

На рынке продажи 1-комнатных квартир наибольшее количество предложений о продаже сосредоточено в микрорайоне «Горизонт» г. Петропавловска-Камчатского (18 %).

Единичными предложениями о продаже в данном сегменте представлены удаленные микрорайоны города, такие как: «Богородское озеро» (4 025 000 рублей); «ДОФ» (5 050 000 рублей); «ЖБФ» (3 600 000 рублей); «Сапунгора» (5 000 000 рублей); «Тундровый» (1 800 000 рублей); «Рябиковская» (3 150 000 рублей). В микрорайоне «Кирпичики» зафиксировано 2 предложения о продаже, средняя стоимость составила 5 650 000 рублей). Микрорайон «Коммунпроект» представлен единственным предложением о продаже квартиры с площадью 26,8 кв.м. планировки типа «Улучшенная», в (5 400 000 рублей).

Распределение предложений по микрорайонам города, их среднее значение и диапазон цены продажи 1-комнатных квартир представлены таблице 2.

Таблица 2 – Среднее значение и диапазон цены продажи 1-комнатных квартир в разрезе микрорайонов г. Петропавловска-Камчатского

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Микрорайон** | **Количество предложений, шт.** | **Средняя цена, руб.** | **Минимальная цена, руб.** | **Максимальная цена, руб.** |
| Топоркова | 3 | 15 430 000 | 14 300 000 | 17 000 000 |
| Северо-Восток | 32 | 6 710 000 | 4 950 000 | 12 280 000 |
| Дачная | 5 | 6 210 000 | 6 150 000 | 6 250 000 |
| Озеро Медвежье | 3 | 6 185 000 | 3 500 000 | 7 700 000 |
| Центр | 3 | 5 900 000 | 4 300 000 | 7 900 000 |
| Горизонт | 52 | 5 840 000 | 4 100 000 | 10 200 000 |
| Авангард - 10 км | 14 | 5 690 000 | 5 200 000 | 6 500 000 |
| 9 км - 8 км | 7 | 5 630 000 | 4 799 000 | 6 000 000 |
| 4 км | 12 | 5 400 000 | 4 500 000 | 6 700 000 |
| КП - Краевая больница | 3 | 5 315 000 | 4 800 000 | 6 250 000 |
| АЗС | 8 | 5 190 000 | 3 800 000 | 7 500 000 |
| Моховая | 14 | 5 140 000 | 4 100 000 | 7 500 000 |
| Сероглазка | 15 | 5 040 000 | 3 300 000 | 6 100 000 |
| Силуэт | 10 | 5 010 000 | 4 000 000 | 5 999 000 |
| Электрон | 10 | 5 000 000 | 4 000 000 | 5 950 000 |
| 5 км | 21 | 4 935 000 | 4 000 000 | 6 950 000 |
| 6 км | 3 | 4 670 000 | 4 300 000 | 4 950 000 |
| 75-й участок | 7 | 4 670 000 | 1 700 000 | 6 300 000 |
| 9 школа | 7 | 4 515 000 | 3 700 000 | 5 900 000 |
| Садовая | 5 | 4 480 000 | 3 550 000 | 5 499 000 |
| Стадион Водник | 3 | 4 470 000 | 3 700 000 | 5 500 000 |
| Океанская | 5 | 4 130 000 | 3 500 000 | 6 000 000 |
| Госпиталь | 5 | 3 990 000 | 3 800 000 | 4 300 000 |
| Стройматериалы | 7 | 3 950 000 | 3 700 000 | 4 350 000 |
| СРВ | 11 | 3 930 000 | 2 800 000 | 4 980 000 |
| Красная Сопка | 4 | 3 900 000 | 3 500 000 | 4 290 000 |
| Завойко | 7 | 3 590 000 | 3 000 000 | 4 350 000 |

**2-комнатные квартиры**

Наиболее популярным микрорайоном, как и в случае с предложениями о продаже 2-комнатных квартир является «Горизонт» (16%). Единичными предложениями о продажи представлены такие микрорайоны, как: «Богородское озеро» (6 100 000), «ДОФ» (5 600 000), «Заозерный» (4 000 000), «Дальний» (3 900 000), «ЖБФ» (3 500 000), «Радыгино» (2 700 000). Распределение предложений по микрорайонам, их среднее значение и диапазон цены продажи 2-комнатных квартир представлены таблице 3.

Таблица 3 – Среднее значение и диапазон цены продажи 2-комнатных квартир в разрезе микрорайонов г. Петропавловска-Камчатского

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Микрорайон** | **Количество предложений, шт.** | **Средняя цена, руб.** | **Минимальная цена, руб.** | **Максимальная цена, руб.** |
| Топоркова | 12 | 17 355 000 | 12 000 000 | 23 500 000 |
| Озеро Медвежье | 7 | 10 815 000 | 6 400 000 | 12 900 000 |
| Северо-Восток | 44 | 9 340 409 | 6 200 000 | 19 300 000 |
| АЗС | 18 | 7 460 000 | 5 000 000 | 10 400 000 |
| Кирпичики | 4 | 7 460 000 | 5 750 000 | 8 850 000 |
| Авангард - 10 км | 37 | 7 250 000 | 4 620 000 | 13 500 000 |
| 9 км - 8 км | 46 | 7 145 000 | 5 400 000 | 10 000 000 |
| Нагорный | 3 | 7 135 000 | 6 900 000 | 7 500 000 |
| Горизонт | 96 | 7 085 000 | 4 000 000 | 11 000 000 |
| КП - Краевая больница | 15 | 7 045 000 | 5 750 000 | 8 350 000 |
| Дачная | 25 | 6 985 000 | 6 000 000 | 8 875 000 |
| 5 км | 20 | 6 930 000 | 5 690 000 | 8 250 000 |
| Коммунпроект | 13 | 6 840 000 | 6 175 000 | 8 500 000 |
| 9 школа | 5 | 6 760 000 | 5 600 000 | 7 600 000 |
| Сероглазка | 11 | 6 675 000 | 5 300 000 | 8 100 000 |
| Центр | 5 | 6 660 000 | 6 100 000 | 7 150 000 |
| 6 км | 9 | 6 610 000 | 5 900 000 | 8 500 000 |
| 11 км | 5 | 6 560 000 | 3 650 000 | 7 990 000 |
| Силуэт | 31 | 6 550 000 | 5 000 000 | 8 150 000 |
| 4 км | 26 | 6 540 000 | 4 500 000 | 8 500 000 |
| Электрон | 18 | 6 515 000 | 5 600 000 | 8 180 000 |
| Авача | 4 | 6 410 000 | 5 500 000 | 7 600 000 |
| Моховая | 22 | 6 280 000 | 4 500 000 | 8 300 000 |
| Госпиталь | 8 | 5 875 000 | 4 700 000 | 7 400 000 |
| Садовая | 14 | 5 840 000 | 4 200 000 | 7 500 000 |
| Красная Сопка | 4 | 5 660 000 | 5 200 000 | 6 350 000 |
| Стройматериалы | 15 | 5 515 000 | 4 000 000 | 6 500 000 |
| 75-й участок | 12 | 5 480 000 | 3 300 000 | 6 550 000 |
| Стадион Водник | 10 | 5 385 000 | 3 650 000 | 7 100 000 |
| Океанская | 15 | 5 085 000 | 3 300 000 | 8 100 000 |
| СРВ | 20 | 4 900 000 | 2 750 000 | 6 200 000 |
| Рябиковская | 5 | 4 540 000 | 3 600 000 | 5 300 000 |
| Завойко | 14 | 4 015 000 | 3 100 000 | 4 800 000 |

Высокая концентрация предложений о продаже 1,2-комнатных квартир в микрорайонах «Горизонт», «9 км - 8 км», «Северо-Восток», «Авангард - 10 км» объясняется удобным расположением микрорайонов относительно «красной линии» и развитой социальной инфраструктурой.

**3-комнатные квартиры**

3-комнатные квартиры – одна из самых дорогостоящих покупок на рынке недвижимости краевой столицы. Такое жилье пользуются меньшим спросом, чем 1,2-комнатные квартиры у потенциальных покупателей. В основном его приобретают многодетные семьи, которых меньше, чем обычных покупателей.

Преобладающая доля предложений в данном сегменте также, как и в других сегментах рынка приходится на микрорайон «Горизонт» (17%).

Распределение предложений по микрорайонам, их среднее значение и диапазон цены продажи 3-комнатных квартир представлены в Таблице 4.

Таблица 4 – Среднее значение и диапазон цены продажи 3-комнатных квартир в разрезе микрорайонов г. Петропавловска-Камчатского

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Микрорайон** | **Количество предложений, шт.** | **Средняя цена, руб.** | **Минимальная цена, руб.** | **Максимальная цена, руб.** |
| Топоркова | 14 | 24 025 000 | 10 240 000 | 35 000 000 |
| Северо-Восток | 35 | 12 305 000 | 9 000 000 | 21 000 000 |
| Озеро Медвежье | 5 | 11 275 000 | 6 800 000 | 16 780 000 |
| Электрон | 4 | 10 825 000 | 9 300 000 | 11 900 000 |
| Дачная | 10 | 9 480 000 | 6 800 000 | 13 000 000 |
| Горизонт | 51 | 8 814 902 | 7 300 000 | 12 500 000 |
| АЗС | 16 | 8 555 000 | 6 700 000 | 11 200 000 |
| Авангард - 10 км | 30 | 8 545 000 | 6 250 000 | 11 400 000 |
| 9 км - 8 км | 15 | 8 375 000 | 6 900 000 | 10 800 000 |
| 4 км | 13 | 8 340 000 | 5 800 000 | 15 000 000 |
| 9 школа | 2 | 8 245 000 | 7 990 000 | 8 500 000 |
| Силуэт | 6 | 7 990 000 | 6 500 000 | 9 240 000 |
| 5 км | 9 | 7 860 000 | 6 600 000 | 9 250 000 |
| Красная Сопка | 1 | 7 500 000 | - | - |
| Коммунпроект | 5 | 7 400 000 | 6 250 000 | 8 600 000 |
| Моховая | 5 | 7 360 000 | 6 000 000 | 10 000 000 |
| Госпиталь | 1 | 7 300 000 | - | - |
| Авача | 4 | 7 250 000 | 6 500 000 | 7 800 000 |
| ЖБФ | 1 | 7 200 000 | - | - |
| Кирпичики | 9 | 7 105 000 | 5 600 000 | 8 500 000 |
| ДОФ | 1 | 6 900 000 | - | - |
| Океанская | 1 | 6 900 000 | - | - |
| 75-й участок | 9 | 6 890 000 | 5 500 000 | 8 500 000 |
| Богородское озеро | 2 | 6 750 000 | 6 000 000 | 7 500 000 |
| Сероглазка | 8 | 6 670 000 | 5 800 000 | 7 700 000 |
| 6 км | 5 | 6 540 000 | 5 300 000 | 9 900 000 |
| КП - Краевая больница | 2 | 6 450 000 | 6 400 000 | 6 500 000 |
| Стройматериалы | 12 | 6 330 000 | 5 300 000 | 7 200 000 |
| Стадион Водник | 5 | 6 180 000 | 5 800 000 | 6 500 000 |
| Центр | 1 | 6 100 000 | - | - |
| 11 км | 2 | 5 975 000 | 5 800 000 | 6 150 000 |
| СРВ | 10 | 5 750 000 | 4 999 000 | 6 750 000 |
| Долиновка | 1 | 5 300 000 | - | - |
| Садовая | 2 | 5 200 000 | 5 100 000 | 5 300 000 |
| Заозерный | 2 | 5 030 000 | 4 610 000 | 5 450 000 |
| Завойко | 5 | 4 420 000 | 3 950 000 | 5 000 000 |
| Рябиковская | 1 | 3 250 000 | - | - |

Значительный разброс средней цены предложений о продаже квартир в разных микрорайонах города обусловлен не только местоположением, но и следующими факторами:

- в микрорайоне «Топоркова» преобладают предложения о продаже элитного жилья, возведенного с использованием методики строительства монолитных железобетонных конструкций с повышенной сейсмостойкостью по проектам строительных компаний «Владкам» и «Русский двор», в то время как;

- в микрорайонах «Северо-Восток», «Озеро Медвежье», «Электрон» преобладают предложения о продаже квартир как в новостройках с дизайнерским ремонтом, так и квартир с простой отделкой, расположенных в домах планировки типа «Улучшенная», «Новая», «Брежневка»;

- остальные микрорайоны города отличаются наличием многоквартирных домов с большим разнообразием различных типов планировки (от «Хрущевка» до «Новая»).

Предложения о продаже квартир с предельно низкой и предельно высокой ценой, значительно отличающейся от цен предложений общей выборки, были исключены из расчета средней стоимости цены предложений о продаже квартир.

**4,5,6-комнатные квартиры**

Рынок продажи многокомнатных квартир в г. Петропавловске-Камчатском малоактивен. За анализируемый период зафиксировано всего 60 предложений о продаже. Наибольшее количество предложений сосредоточено в микрорайоне «Северо-Восток» (25%).

Распределение предложений по микрорайонам, их среднее значение и диапазон цены продажи 4,5,6-комнатных квартир представлены в Таблице 5.

Таблица 5 – Среднее значение и диапазон цены продажи 4,5,6-комнатных квартир в разрезе неформализованных районов г. Петропавловска-Камчатского

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Микрорайон** | **Количество предложений, шт.** | **Средняя цена, руб.** | **Минимальная цена, руб.** | **Максимальная цена, руб.** |
| Северо-Восток | 15 | 15 360 000 | 10 600 000 | 25 000 000 |
| Силуэт | 1 | 15 000 000 | - | - |
| 4 км | 3 | 12 265 000 | 8 500 000 | 16 200 000 |
| Моховая | 1 | 10 990 000 | - | - |
| 9 км - 8 км | 4 | 10 750 000 | 8 500 000 | 16 500 000 |
| Дачная | 3 | 10 480 000 | 8 300 000 | 12 250 000 |
| Горизонт | 9 | 9 970 000 | 8 800 000 | 12 150 000 |
| Электрон | 2 | 9 695 000 | 9 000 000 | 10 395 000 |
| Авангард - 10 км | 5 | 9 680 000 | 7 300 000 | 13 500 000 |
| АЗС | 2 | 9 345 000 | 8 790 000 | 9 900 000 |
| СРВ | 1 | 8 500 000 | - | - |
| Сероглазка | 1 | 8 350 000 | - | - |
| Кирпичики | 1 | 8 150 000 | - | - |
| ЖБФ | 1 | 8 000 000 | - | - |
| Госпиталь | 2 | 7 000 000 | 6 300 000 | 7 700 000 |
| Дальний | 1 | 7 000 000 | - | - |
| Нагорный | 4 | 6 750 000 | 6 100 000 | 7 500 000 |
| Стройматериалы | 2 | 6 700 000 | 5 400 000 | 8 000 000 |
| Чапаевка | 1 | 6 000 000 | - | - |
| Долиновка | 1 | 5 700 000 | - | - |

За анализируемый период на рынке продажи многокомнатных квартир г. Петропавловска-Камчатского наблюдается существенный разброс цены.

Максимальная цена предложений о продаже зафиксирована в сегменте 5,6-комнатных квартир.

Проектом застройки многоквартирных домов краевой столицы различных типов планировок 5,6-комнатные квартиры не предусмотрены. Как правило многокомнатные квартиры представляют собой объединение 2х и более квартир. Преимущество таких квартир заключается в увеличении общей и полезной площади, большом разнообразии планировок, меньшем количестве соседей, наличием нескольких санитарно-гигиенических помещенией.

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).

Цена продажи квартир анализируемого сегмента с комфортными условиями для проживания, расположенных в микрорайонах с хорошей транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, высокой концентрацией объектов социального значения» («Северо-Восток», «Силуэт», «4 км» и др.) является более высокой.