**Краткий анализ продажи нежилых объектов недвижимости (коммерция) за 1 квартал 2024 года**

За анализируемый период по результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края зафиксировано 135 предложений о продаже нежилых объектов недвижимости. Распределение количества предложений о продаже нежилых объектов недвижимости в долях по муниципальным районам Камчатского края представлено в диаграмме ниже:



Преобладающая доля предложений приходится на г. Петропавловск-Камчатский. Единичные предложения представлены в удаленных муниципальных районах Камчатского края, что говорит о неразвитости в них рынка коммерческой недвижимости.

Распределение количества предложений о продаже нежилых объектов недвижимости (коммерция) по их назначению в целом по Камчатскому краю в долях представлена в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение нежилого объекта недвижимости (коммерция) | Доля предложений  |
| Помещения свободного назначения (ПСН) | 44 % |
| Производственно-складское | 19 % |
| Офисное | 18 % |
| Торговое | 13 % |
| Общественное питание | 6 % |
| Гостиницы | 3 % |

Наибольшее количество предложений о продаже нежилых объектов недвижимости представлено помещениями свободного назначения. Нежилые объекты производственно-складского и офисного назначения представлены практически в равных долях.

 Помещения свободного назначения имеют широкий спектр целевого использования, как для офисного и торгового назначения, так и для оказания услуг (салоны красоты, кабинеты массажа, ногтевого сервиса и пр.).

Распределение количества предложений о продаже нежилых объектов недвижимости (коммерция) по их назначению за 4 квартал 2023 года и 1 квартал 2024 года представлена в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| **Назначение нежилого объекта недвижимости** | **Количество предложений о продаже, шт.** |
| 4 квартал 2023 года | 1 квартал 2024 года |
| Помещения свободного назначения (ПСН) | 50 | 59 |
| Торговое | 32 | 17 |
| Офисное | 29 | 24 |
| Производственно-складское | 29 | 25 |
| Общественное питание | 7 | 7 |
| Гостиницы | 7 | 3 |

Относительно 4 квартала 2023 года количество предложений снизилось на 15% (19 предложений). Это объясняется тем, что в конце года количество предложений о продаже недвижимости увеличивается по причине освобождения ее арендаторами (заканчиваются договоры аренды), как следствие, владельцы имеют возможность ее продать. Значительно уменьшилось количество предложений о продаже помещений торгового назначения, что можно объяснить возможностью продавцов расширить назначение данного вида недвижимости и перевести его в свободное использование.

Для дальнейшего анализа рынка продажи нежилых объектов недвижимости, помещения свободного назначения будут отнесены одновременно как к сегменту офисной, так и к сегменту торговой недвижимости.

Диапазон цен предложений о продаже нежилых объектов недвижимости в разрезе городских округов представлен в таблице 3.

 Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование городского округа** | **Назначение нежилого объекта недвижимости** | **Средняя цена руб./кв.м** | **Минимальная цена руб./кв.м** | **Максимальная цена руб./кв.м** |
| 4 кв 2023  | 1 кв 2024 | 1 кв 2024 | 1 кв 2024 |
| ПКГО | Торговое | 109 409 | **102 574** | 29 007 | 239 130 |
| Офисное | 100 836 | **99 934** | 26 550 | 239 130 |
| Производственно- складское | 34 624 | 35 415 | 20 815 | 65 640 |
| ЕГП | Офисно-торговое | 98 561 | **95 600** | 37 500 | 125 000 |
| Производственно- складское | 31 888 | **27 340** | 24 820 | 32 860 |
| ВГО | Офисно-торговое | 65 771 | 65 240 | 39 000 | 111 000 |

В 1 квартале 2023 года наблюдается снижение средней цены продажи нежилых объектов недвижимости торгового и офисного назначения относительно 4 квартала 2023 года, что объясняется меньшим количеством предложений о продаже дорогих объектов недвижимости.

На разброс цен предложений о продаже объектов торгового и офисного назначения оказывает прямое влияние местоположение объекта недвижимости (неформализованный район города), расположение относительно «красной линии», площадь, этаж расположения, внутренняя отделка, наличие парковочных мест и пр.

Из информации выше видно, что диапазон цен объектов недвижимости офисного и торгового назначения в г. Петропавловске-Камчатском выше относительно г. Елизово, что обусловлено востребованностью подобных объектов недвижимости, концентрацией населения, высокой пропускной способностью, сосредоточением рабочих мест в краевом центре.

На разброс цен предложений о продаже объектов производственно-складского назначения оказывает влияние месторасположение, наличие и удобство подъездных путей к объектам недвижимости, конструктивные особенности (отапливаемый или холодный) и пр. При этом диапазон цен в г. Елизово находится примерно на одном уровне с г. Петропавловском-Камчатским, что объясняется наличием аэропорта, сосредоточением логистики в г. Елизово, и как следствие востребованностью объектов недвижимости производственно-складского назначения сопоставимой с краевым центром.

Предложения о продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения на территории г. Вилючинска отсутствуют.

 Единичные предложения о продаже гостиниц представлены объектами, расположенными преимущественно на территории г. Петропавловска-Камчатского (от 23 045 до 41 341 руб./кв.м.), а предложения о продаже помещений общественного питания сосредоточены в основном на территории Елизовского муниципального района (от 52 770 до 115 163 руб./кв.м.).

В удаленных районах Камчатского края рынок продажи коммерческих объектов практически неразвит. За анализируемый период зафиксировано всего 4 предложения о продаже нежилых объектов недвижимости. Два из них в с. Мильково: отдельно стоящие здания свободного (38 000 руб./кв.м.) и производственно-складского назначения (15 015 руб./кв.м.). В п. Оссора зафиксировано одно предложение о продаже здания торгового назначения (39 583 руб./кв.м.). В малонаселенном с. Корф зафиксировано одно предложение о продаже здания складского назначения (537 руб./кв.м.).