**Краткий анализ продажи нежилых объектов недвижимости (коммерция) за 4 й квартал 2023 года**

**Анализ спроса**

Рынок недвижимости Камчатского края, это рынок продавца. Количество предложений о продаже (аренде) объектов недвижимости полностью удовлетворяет потребность потенциального покупателя в рыночной информации, в связи с чем, объявления о приобретении объектов недвижимости отсутствуют. Таким образом, изучить спрос не представляется возможным. Дальнейший анализ будет проводиться для предложений о продаже нежилых объектов недвижимости (коммерция).

**Анализ предложений**

За анализируемый период по результатам мониторинга рынка недвижимости Камчатского края зафиксировано 154 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) | 32,47 % |
| Торговое | 20,78 % |
| Производственно-складское | 18,83 % |
| Офисное | 18,18 % |
| Гостиницы | 4,55 % |
| Общественное питание | 4,53 % |

Наибольшее количество предложений о продаже нежилых объектов недвижимости представлено помещениями свободного и торгового назначения.

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

Количество предложений и диапазон цен предложений о продаже нежилых объектов недвижимости в разрезе городских округов представлен в таблице 2.

 Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование городского округа** | **Кол-во, шт.** | **Назначение**  | **Средняя цена руб./кв.м** | **Минимальная цена руб./кв.м** | **Максимальная цена руб./кв.м** |
| ПКГО | 17 | Торговое | 109 409,59 | 21 621,62 | 336 438,92 |
| 23 | Офисное | 100 836,87 | 21 621,62 | 336 438,92 |
| 17 | Производственно- складское | 34 624,40 | 16 000,00 | 65 640,29 |
| ЕГП | 4 | Торговое | 119 016,86 | 48 611,11 | 198 198,20 |
| 3 | Офисное | 93 127,86 | 25 000,00 | 172 084,13 |
| 6 | Производственно- складское | 31 887,71 | 12 508,53 | 61 538,46 |
| ВГО | 8 | Офисно-торговое | 65 771,36 | 21 067,42 | 91 324,20 |

На разброс цен предложений о продаже объектов торгового и офисного назначения оказывает прямое влияние местоположение объекта недвижимости (в каком неформализованном районе города он расположен), 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 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 в Вилючинском городском округе отсутствуют.

 Единичные предложения о продаже гостиниц представлены объектами, расположенными преимущественно на территории г. Петропавловска-Камчатского, а предложения о продаже помещений общественного питания сосредоточены в основном на территории Елизовского муниципального района.

Удаленные районы Камчатского края преимущественно представлены предложениями о продаже отдельно стоящих зданий торгового и свободного назначения, расположенных в центральных частях населенных пунктов.