1. Петропавловск-Камчатский

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://nesiditsa.ru/city/petropavlovsk-kamchatskiy;
4. https://onrealt.ru/ ;
5. https://kamchatka.move.ru/;
6. https://retail-life.ru/torgovlja-na-kamchatke-tendencii-i-perspektivy-razvitija/;
7. https://www.korabel.ru/news/comments/na_kamchatke_budut_razvivat_portovuyu_infrastrukturu.html.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Петропавловск-Камчатский – административный центр Камчатского края. Расположен в 6,7тыс км. по прямой к востоку от Москвы. Имеет морское сообщение, аэропорт (РКС). Место дислокации базы Тихоокеанского флота России. Наиболее развитыми отраслями региона являются рыбодобывающая и рыбоперерабатывающая промышленность, сельское хозяйство, добыча угля и природного газа[2].

Административное деление[3]

Город расположился на берегу бухты и административное деление Петропавловска-Камчатского, сопоставимого с административным делением центральной Россией, не произведено.

Демография[4]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 179367 человек, что меньше на 0.12% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 80232 рубля (107.6% к соответствующему периоду предыдущего года).

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)*

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/region_kamchatskiy-kray/
[3] https://nesiditsa.ru/city/petropavlovsk-kamchatskiy
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Привлечение инвестиций[6]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Камчатский край по итогам 3 месяцев 2021 года составил 6.1 млрд. рублей (138.4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[7]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 15.7 тыс. кв.м жилья (127.9% к соответствующему периоду 2020 года).

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

Системных застройщиков региона не обнаружено[8].

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Петропавловск-Камчатский

Недостаточный спрос на офисную недвижимость, в сравнении с городами – административными центрами материковой части страны, выражается в совмещении офисной функции с другими. Офисные площади могут располагаться в бывшем общежитии, гостинице, промздании, входить в состав многофункционального центра. Первые этажи новостроек часто отводятся под нежилую функцию, и там располагаются офисы. Эту тенденцию характеризуют и выданные разрешения на строительство за период. Новые объекты обычно строится под заранее известных пользователей, которые, как правило, преследуют свои производственные цели.

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию по сегменту за 1 полугодие 2021 года не заявлены[9].

Разрешения на строительство по сегменту, выданные в 1 полугодии 2021 года[10].

Реконструкция сборно-разборного склада в офисное здание;

Административное здание с бытовыми и складскими помещениями по ул. Дальневосточная 7 в г. Петропавловске-Камчатском;

Административное здание Камчатского отделения № 8556 Дальневосточного банка ПАО Сбербанк расположенное по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Набережная, 30 (Реконструкция).

---

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls

[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls

[8] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kamchatskiy-kray?topType=0&date=210601

[9] https://kamgov.ru/emr/novolec/razresenia-na-vvod-v-ekspluataciu

[10] https://pkgo.ru/region/archbild/stroitelstvo/reestr_stroy.php

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 1,5тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 3,3тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Структура предложения по площади

Большинство офисов, предлагаемых в аренду, имеют площадь менее 50кв.м.

Рис. 5. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,8..1,1тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 65..89тыс.руб./кв. м.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Петропавловск-Камчатский

Состояние торговой недвижимости не изменилось с 2 полугодия 2020 года. Сектор торговой недвижимости в городе развит в большей степени, нежели рынок офисной недвижимости. Из-за удаленности региона, ограниченности рынка и больших издержек на доставку товаров на Камчатке нет федеральных продовольственных ретейлеров. В Петропавловске работают местные сети супермаркетов «Шамса» и «Агротек»[11].

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию по сегменту за 1 полугодие 2021 года не заявлены[12].

Разрешения на строительство по сегменту, выданные в 1 полугодии 2021 года[13]:
Здание кафе;
Завершение строительства здания магазина.

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры г. Петропавловска-Камчатского

[11] https://www.forbes.ru/biznes/416107-ostrovok-samoizolyacii-kak-zhiteli-i-biznes-kamchatki-perezhivayut-karantin
[12] https://kamgov.ru/emr/novolec/razresenia-na-vvod-v-ekspluataciu
[13] https://pkgo.ru/region/archbild/stroitelstvo/reestr_stroy.php

Таблица 1

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТЦ «Вега»	6 695		ул. Пограничная, 13	2011
ТЦ «Комсомольская площадь»	3 820		Ленинградская улица, 49	2010
ТЦ «Атриум»	4 500		проспект 50 лет Октября, 21	1957
ТЦ «Кристалл»	2 569		проспект Рыбаков, 2/1	2008
ТЦ «Евразия»	3 749		Кавказская улица, 49	2012
ТРК «Шамса»	27 924		проспект Победы, 67	-
ТРК «Парус»	9 241		проспект 50 лет Октября, 16/1	2011
ТРЦ «Глобус»	17 117		Вулканная улица, 59	2012
ТЦ «Галант-сити»	24 376		Пограничная улица, 2/2	2005

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 3,5тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 7,4тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Структура предложения по площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей менее 50кв.м.(36%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000кв.м (4%), и в аренде – более 1000кв.м. (9%).

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 8. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды торговых помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 1..1,4тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 33..136тыс.руб./кв. м.

Тенденции и прогнозы

В стоимости привозных камчатских товаров высокая доля транспортных расходов, которую трудно снизить за счет повышения оборота, так как потребление в количественном выражении малое. По этой же причине маловероятно в краткосрочной перспективе создание больших распределительных центров.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Петропавловск-Камчатский

Рынок производственно-складской недвижимости в основном представлен приспособленными помещениями пищевой, рыбной промышленности и сопутствующих производств. Город зависит от моря. В границах прибрежной зоны Авачинской губы расположено 67 причалов. 60 объектов находятся в состоянии, годном для эксплуатации, но 51 объект требует проведения ремонтных работ. Четыре объекта имеют ненормативное состояние и выведены из эксплуатации[14].

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию по сегменту за 1 полугодие 2021 года не заявлены[15].

---

[14] https://www.korabel.ru/news/comments/na_kamchatke_budut_razvivat_portovuyu_infrastrukturu.html
[15] https://kamgov.ru/emr/novolec/razresenia-na-vvod-v-ekspluataciu

Разрешения на строительство по сегменту, выданные в 1 полугодии 2021 года[16]:
Здание склада с административными помещениями по ул. Дальневосточная 7 в г. Петропавловске-Камчатском;
Здание склада по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Дальняя, 16/б;
Здание склада;
Объекты складского назначения на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010115:9639.

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 3тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 12тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 300-1000 кв.м.(38%), в сегменте продажи - помещения 300-1000кв.м.(67%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000кв.м (0%), и в аренде – 150-300кв.м. (13%).

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,19..0,3тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 19..44тыс.руб./кв. м.

Тенденции и прогнозы[17,18]

Строительство производственно-складской недвижимости завязано на рыбохозяйственный комплекс. Инвестирование в развитие складского хозяйства в краткосрочной перспективе зависит от потребности в переработке и подготовке рыбы и морепродуктов к транспортировке.

---

[16] https://pkgo.ru/region/archbild/stroitelstvo/reestr_stroy.php
[17] https://www.korabel.ru/news/comments/na_kamchatke_budut_razvivat_portovuyu_infrastrukturu.html
[18] https://www.kam24.ru/news/main/20200602/74766.html