



VOLNA
REALTY

Анализ рынка недвижимости Сочи



Спрос

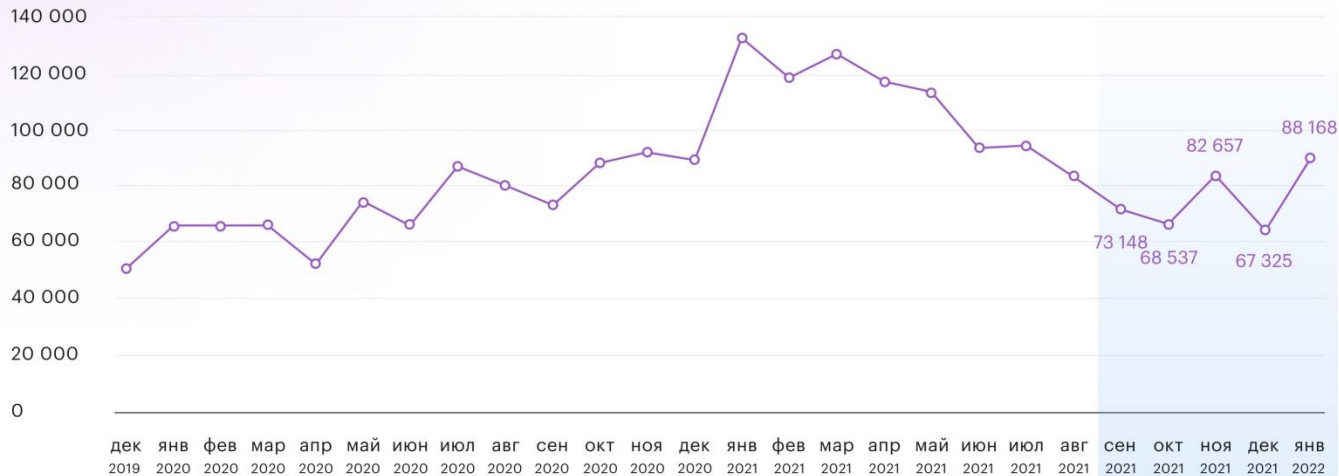
В начале 2021 года наблюдался ажиотажный спрос, в 2,5 раза превышающий показатели 2020 года

Количество
запросов



В январе 2022 года интерес к недвижимости Сочи вырос на 31% по сравнению с декабрем 2021

Количество
запросов



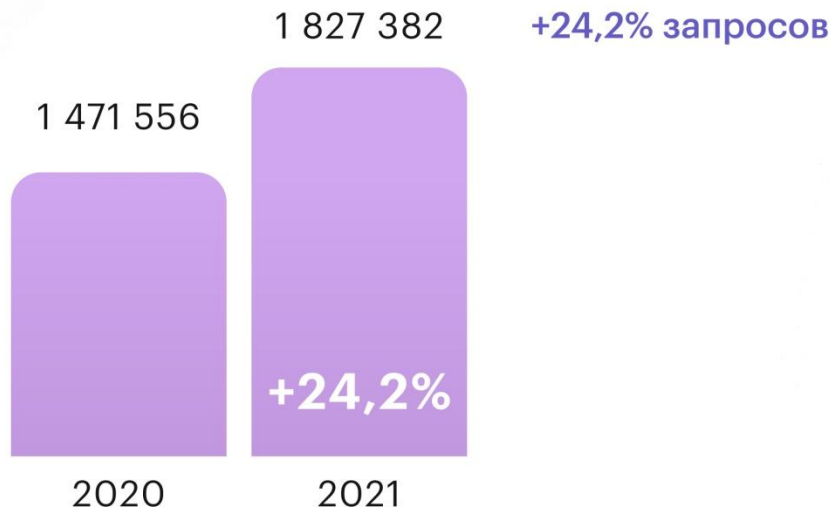
Наибольший интерес к квартирам в Сочи проявляют жители Южного и Центрального Федеральных округов, их общая доля в спросе составляет 63%





**Доля запросов на апартаменты за 2021 год
составила менее 5% среди запросов
на недвижимость в Сочи**

Интерес к недвижимости в Сочи вырос в 2021 году на 24,2%

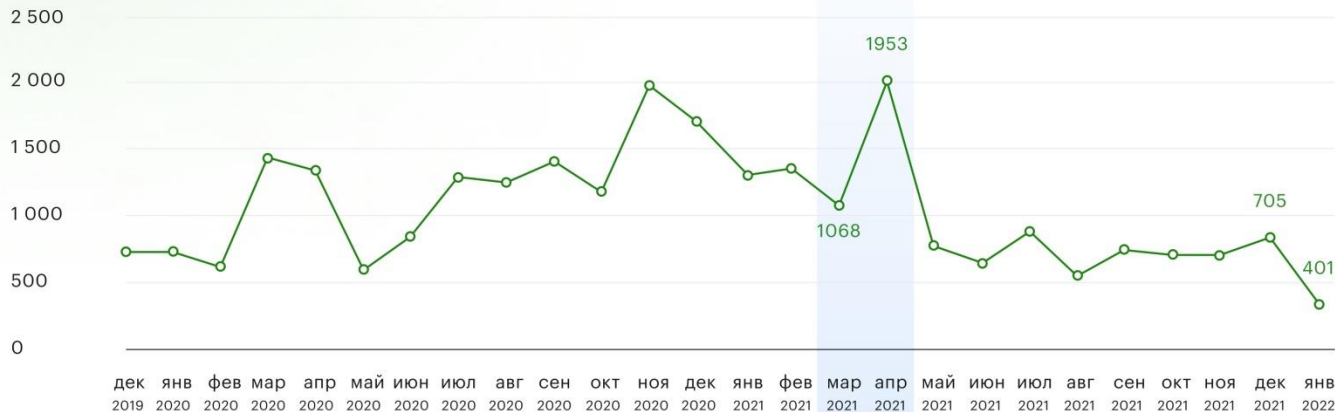


Сделки

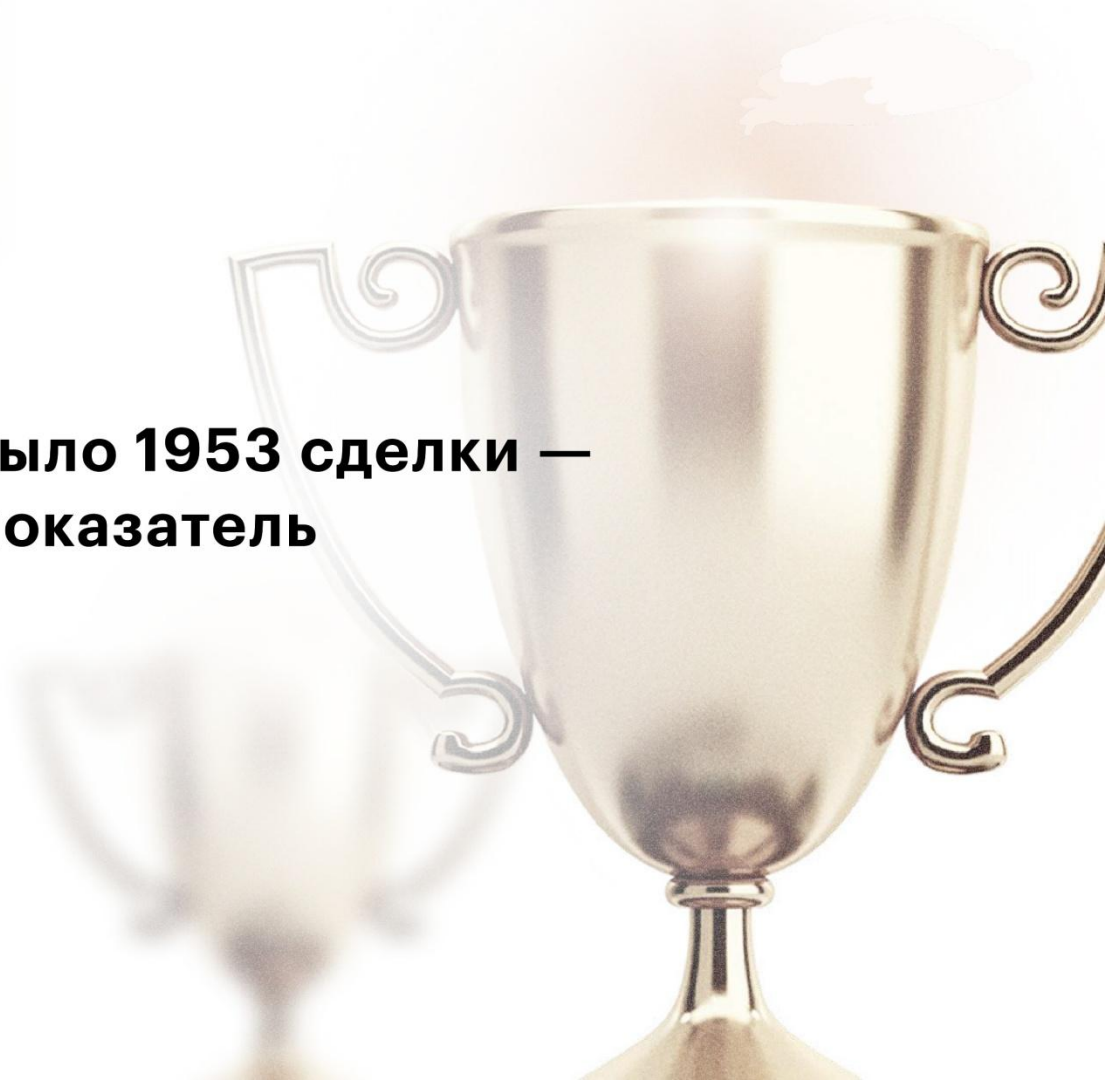


Новости о генплане и моратории на строительство привели к двукратному росту числа сделок в апреле 2021 года

Количество
сделок

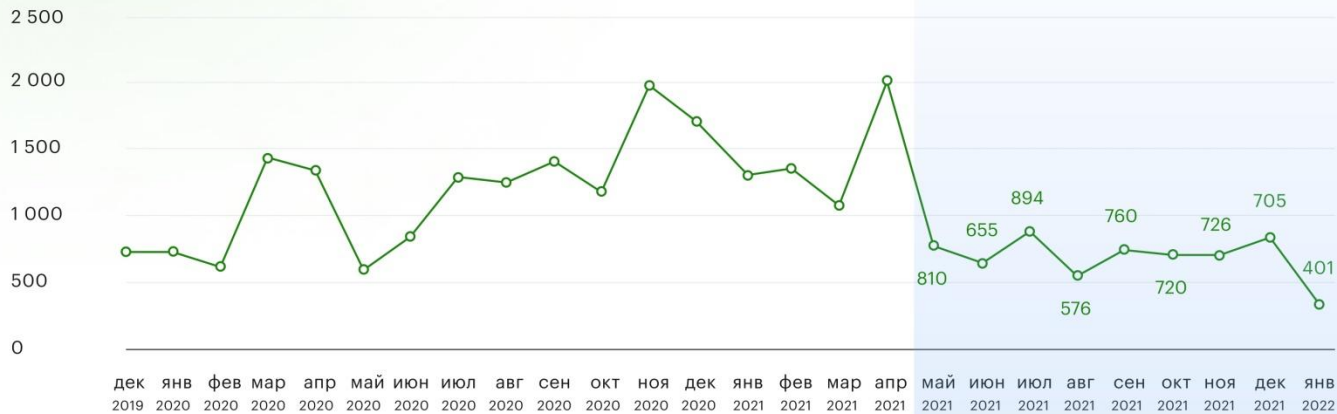


**В апреле 2021 года было 1953 сделки —
это самый высокий показатель
за последние 5 лет**



Количество сделок после мая 2021 года вернулось к средним значениям, несмотря на дефицит предложения

Количество
сделок





Наибольшее количество сделок в 2021 году совершено в Адлерском районе





Факторы интереса к Адлерскому району в 2021 году

- Развитая городская и курортная инфраструктура
- Влияние федеральной территории Сириус
- Олимпийские объекты и другие достопримечательности
- Близость горнолыжных курортов

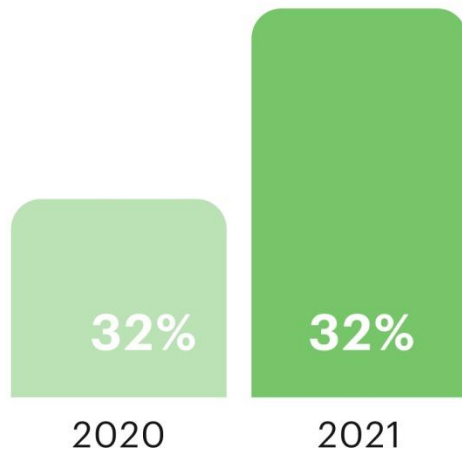




Доля продаж объектов комфорт-класса упала, но все еще является самой большой

Класс	Сделки	По сравнению с 2020	Доля сделок
Комфорт	5020	-33%	45%
Бизнес	4419	+4%	40%
Элит	1418	+8,1%	13%
Эконом	258	-49%	2%

**Доля сделок по апартаментам показывает
рост с 16% в 2020 году до 32% в 2021 году**



Сделки

Распределение по типу недвижимости

Объекты

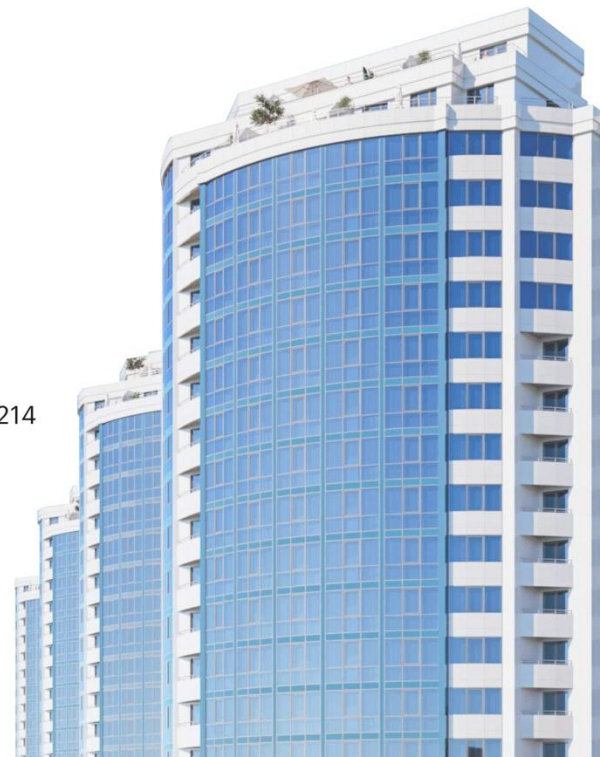


Доля сделок по ФЗ-214 в 2021 году составила 29% от общего числа сделок

71% сделки
без ФЗ-214



29% сделки
по ФЗ-214





Топ 20 объектов по проданной в 2021 году площади

- | | | | |
|------------------------------|-----------|------------------------------|----------|
| 1. ЖК Алея Парк | 38 205 м² | 11. ЖК Mecrato | 5 561 м² |
| 2. ЖК Фрукты | 18 316 м² | 12. ЖК Южный парк | 5 179 м² |
| 3. ЖК Флора | 12 487 м² | 13. АК Loo Resort & SPA | 5 047 м² |
| 4. ЖК Альпийский Квартал | 10 329 м² | 14. ЖК На Фабрициуса | 4 178 м² |
| 5. Парк-Отель Plus Residence | 9 990 м² | 15. АК Моравия | 3 981 м² |
| 6. ЖК Имеретинские Высота | 7 896 м² | 16. ЖК Летний | 3 961 м² |
| 7. ЖК Сочи Парк | 7 007 м² | 17. Volna Resort Hotel & SPA | 3 599 м² |
| 8. ЖК Семейный | 6 244 м² | 18. ЖК Loft Park | 3 544 м² |
| 9. Отель Фрегат | 5 982 м² | 19. ЖК Cross Loft | 3 081 м² |
| 10. ЖК Династия Hills | 5 817 м² | 20. ЖК Благодарность Hills | 3 068 м² |



Реализованная в 2021 году площадь по типу договора и статусу ФЗ

Тип договора	Площадь
ДКП	304 535 м ²
ДДУ	187 387 м ²

Объект ФЗ	Площадь
ФЗ	162 278 м ²
не ФЗ	329 644 м ²

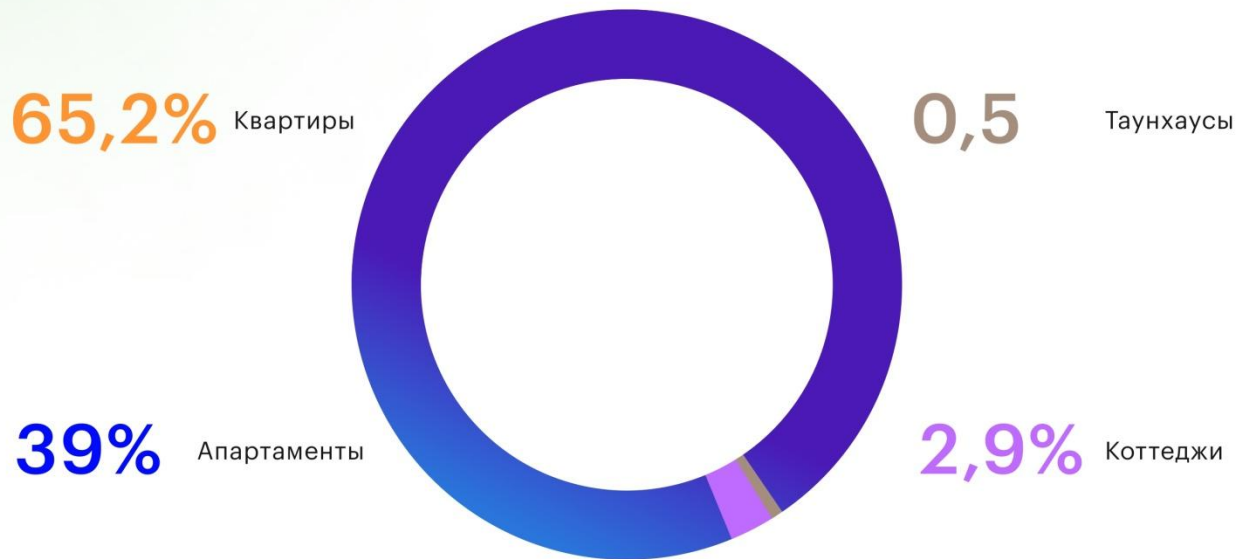


Площадь проданных м²

Площадь, м²



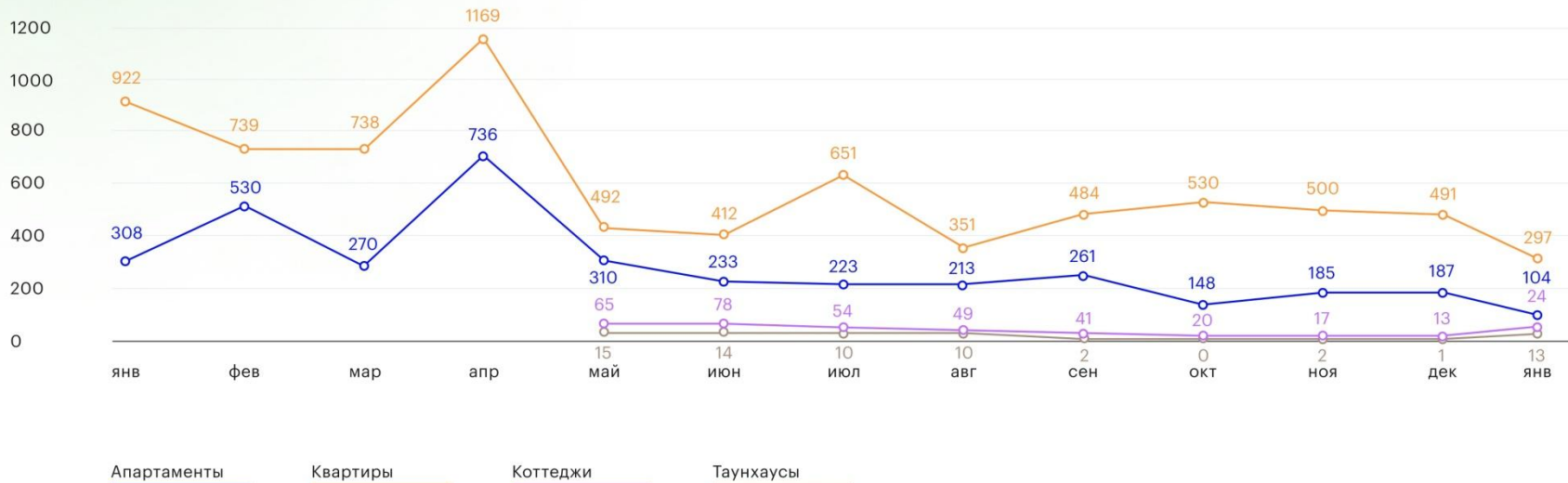
Доля проданных типов жилья





Продажи по типу недвижимости

Количество, шт



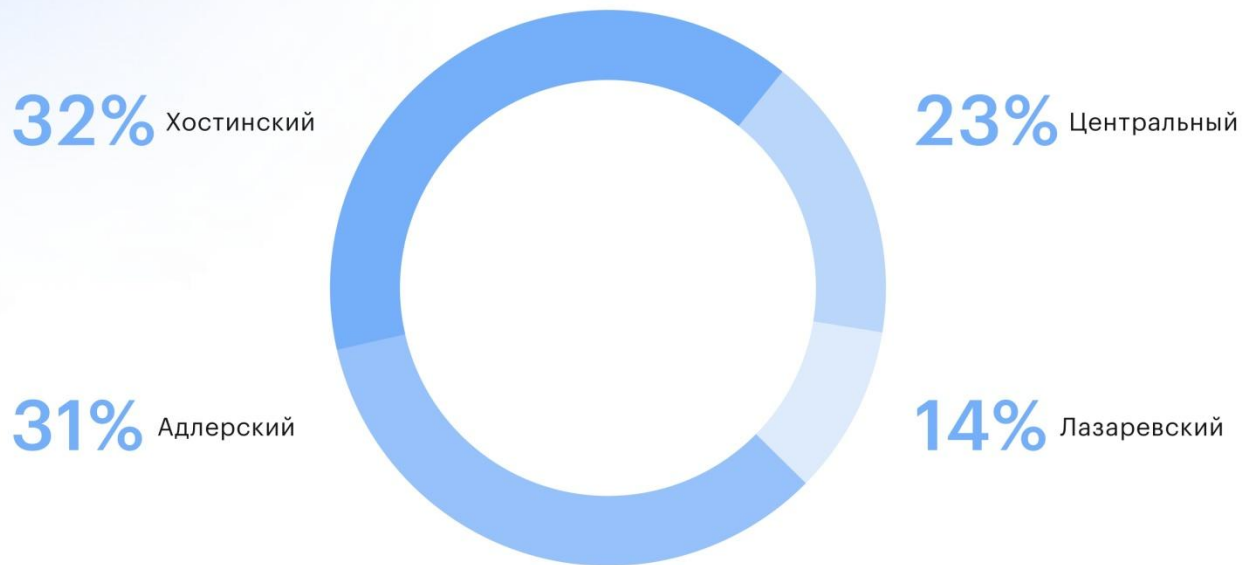
Предложение

С сентября 2020 года по апрель 2021 года площадь в продаже сократилась в 3 раза из-за ажиотажа, вызванного пандемией



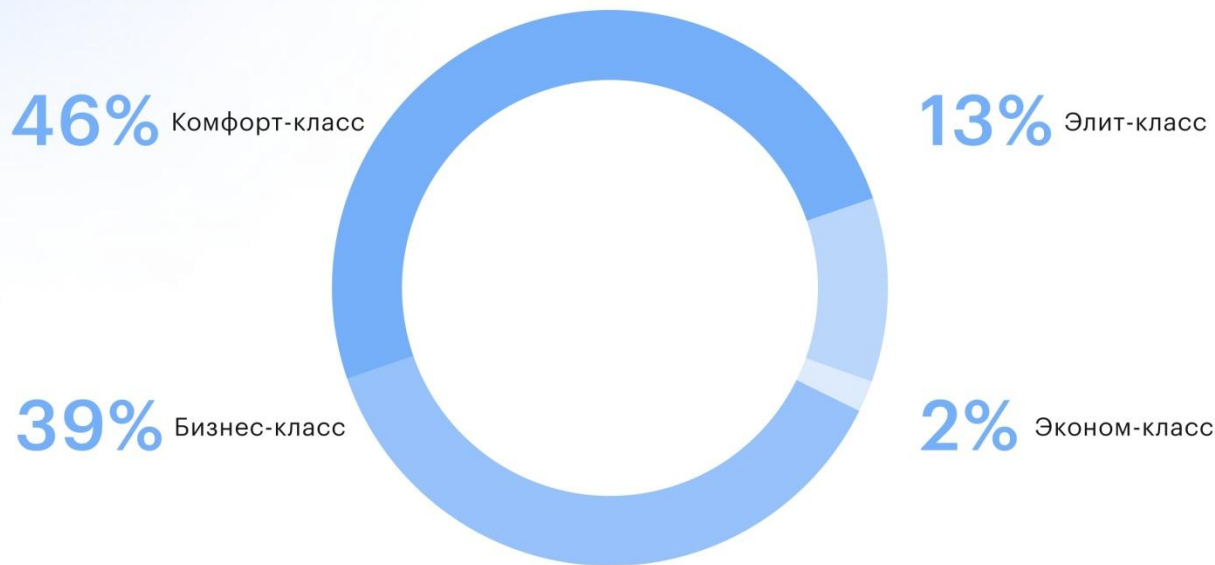


Больше всего площадей в продаже сейчас в Хостинском и Адлерском районах





Объекты комфорт и бизнес-класса составляют наибольшую долю предложения





В выходе новых площадей в продажу лидируют Адлерский и Хостинский районы

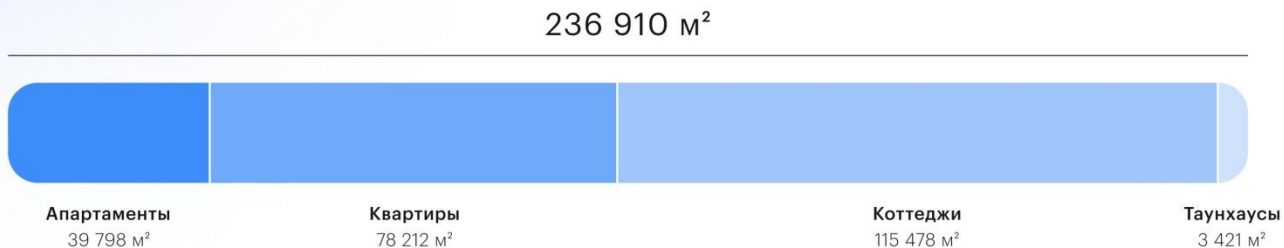
Район	Доля выхода новых м ²
Адлерский	37,7%
Хостинский	31,9%
Лазаревский	15,4%
Центральный	15%

Предложение

Выход новых площадей по районам и типу недвижимости

Площади в продаже

Адлерский район



Предложение

Выход новых площадей по районам и типу недвижимости

Площади в продаже

Лазаревский район



103 474 м²



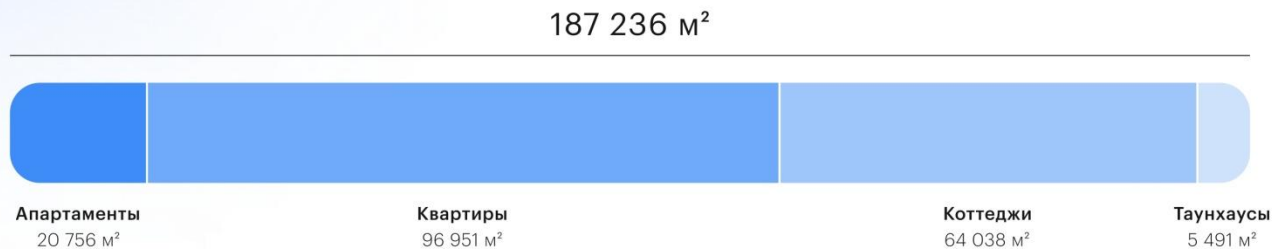
Предложение

Выход новых площадей по районам и типу недвижимости



Площади в продаже

Хостинский район



Предложение

Выход новых площадей по районам и типу недвижимости

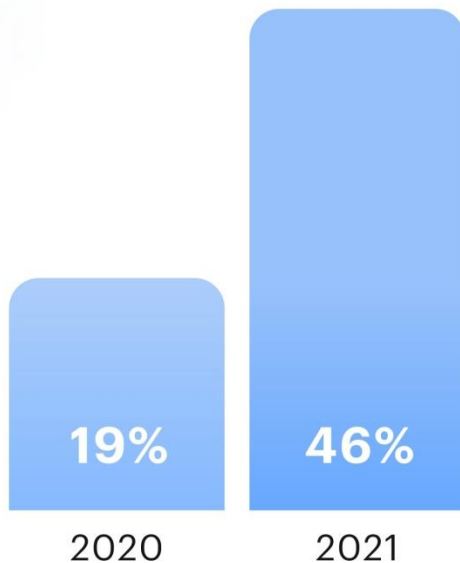


Площади в продаже

Центральный район



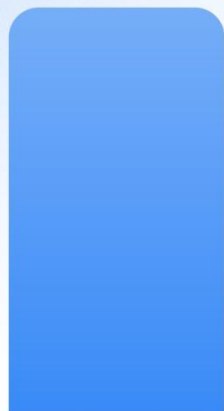
Доля апартментов в выходе новых площадей в продажу выросла более чем в 2 раза за год



В 2021 году вышло в продажу на 80% меньше площадей по ФЗ-214, чем в 2020 году

- Основная причина возникновения дефицита ФЗ объектов – это **мораторий** на строительство многоквартирных домов в Сочи
- Основная доля новых площадей, выходявших на рынок в 2021 году, была раскуплена в течение **1-2 месяцев**

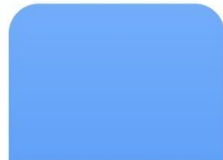
Новые проекты в 2021 году



Коттеджи

Кол-во
новых проектов
201

Площадь
229 835 м²



Апартаменты

Кол-во
новых проектов
76

Площадь
84 543 м²



Квартиры

Кол-во
новых проектов
66

Площадь
129 804 м²



Таунхаусы

Кол-во
новых проектов
15

Площадь
15 357 м²

Цены

Средневзвешенная цена за м² выросла на 143% с октября 2020 по октябрь 2021



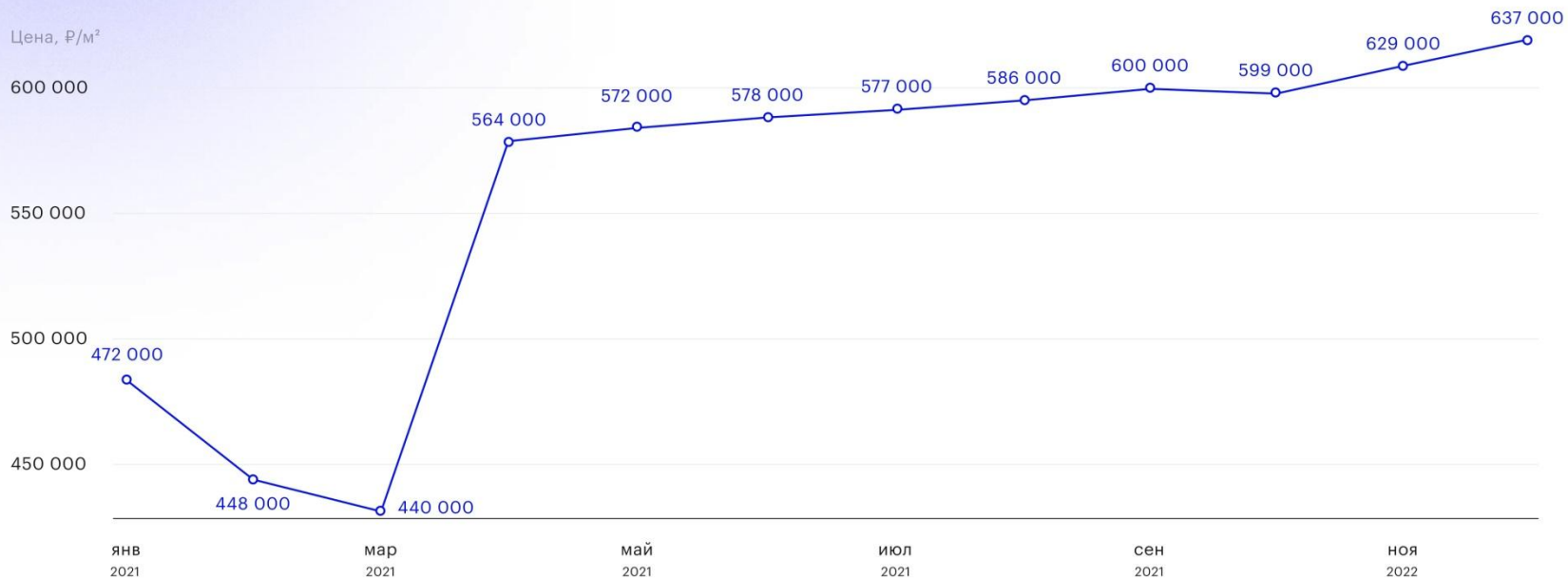


С начала 2021 года цены на недвижимость элит-класса показали самый интенсивный рост



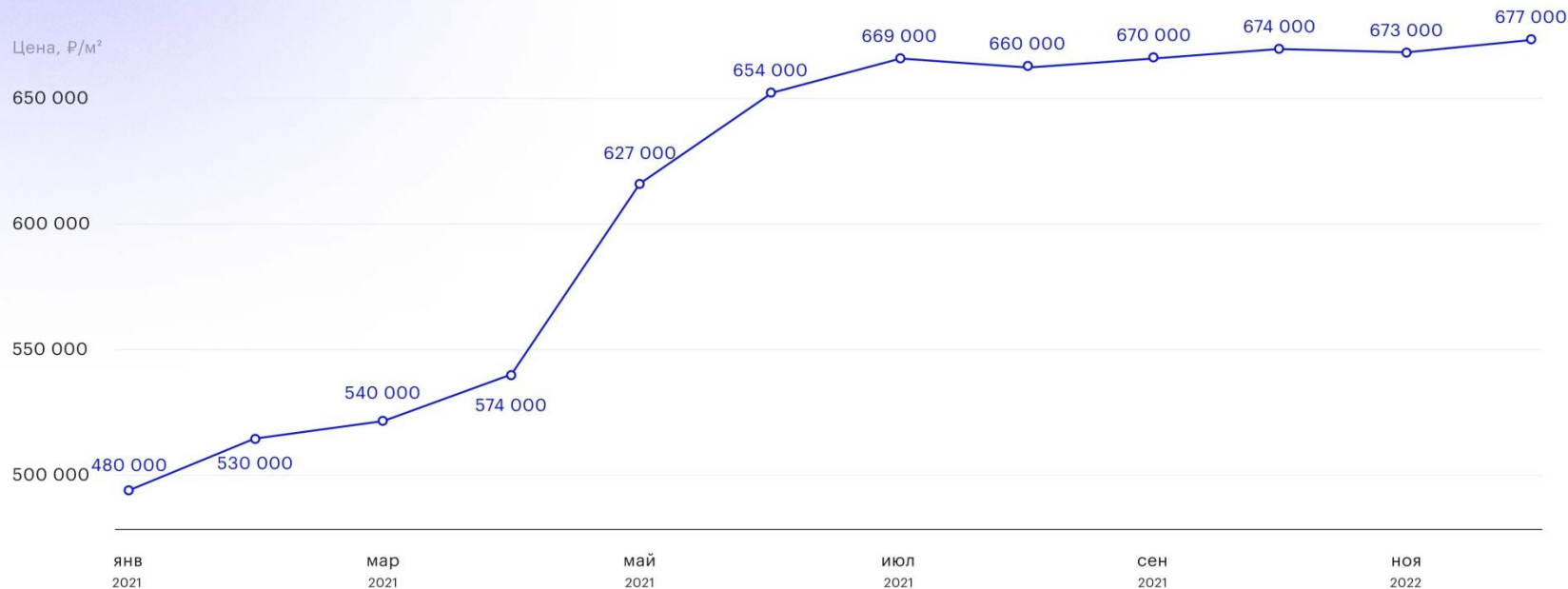
Моне

прирост цены за 12 месяцев 34,8%



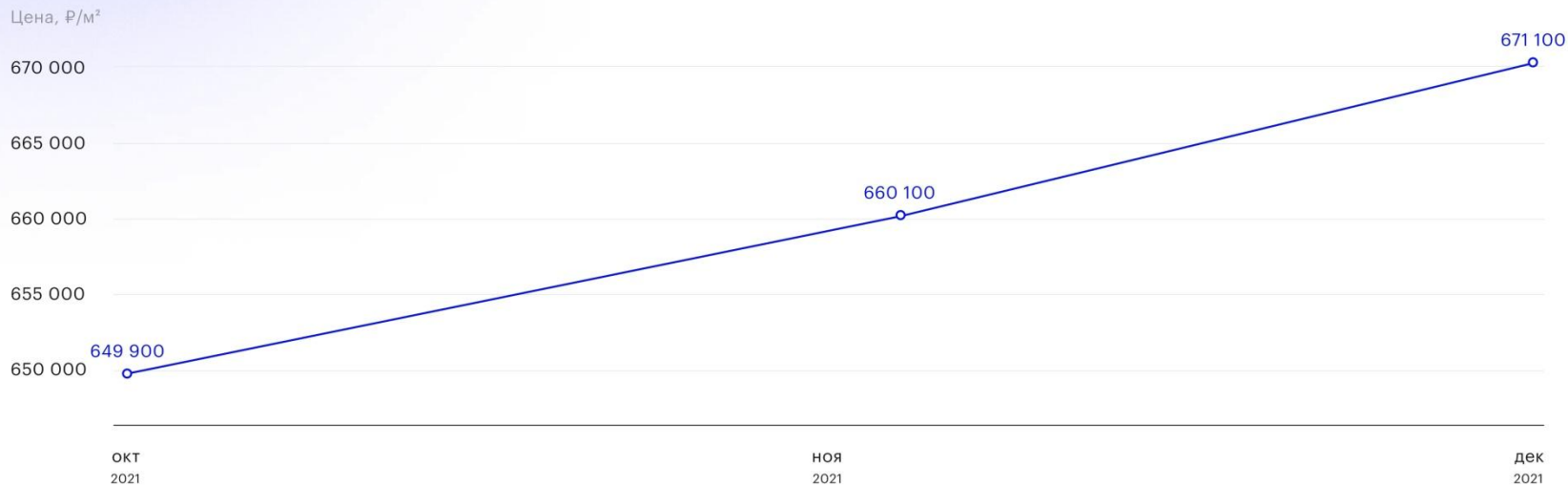
Volna Resort Hotel & Spa

прирост цены за 12 месяцев 41%



Volna Residence

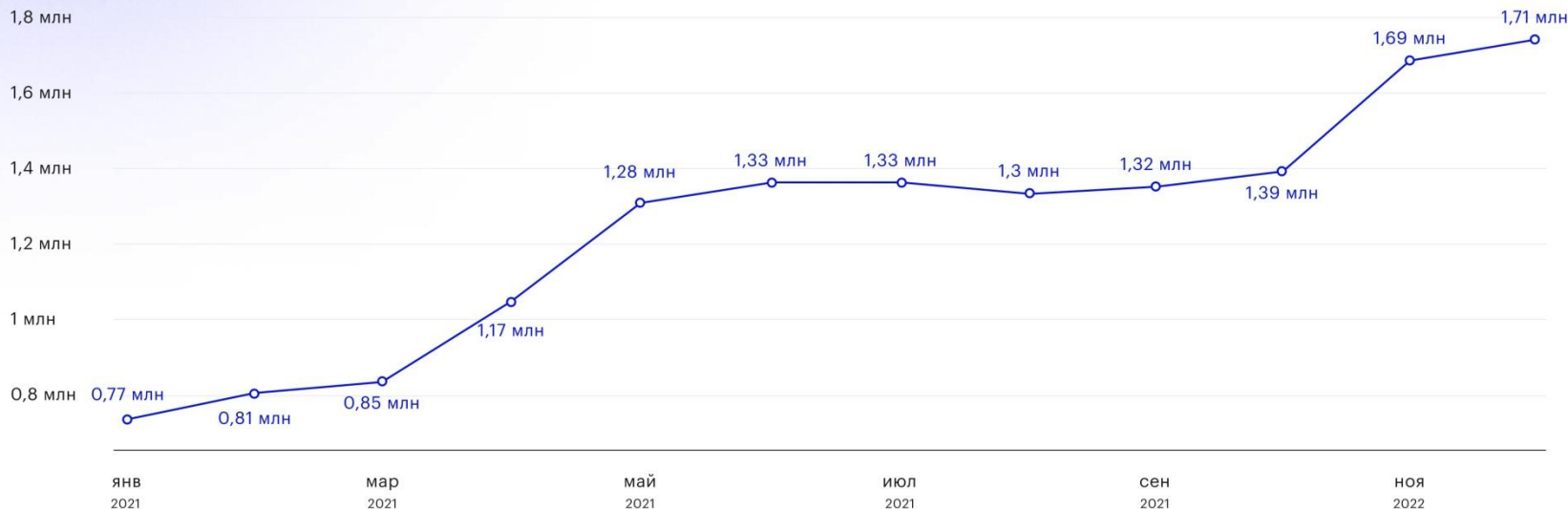
прирост цены за 2 месяца 3,3%



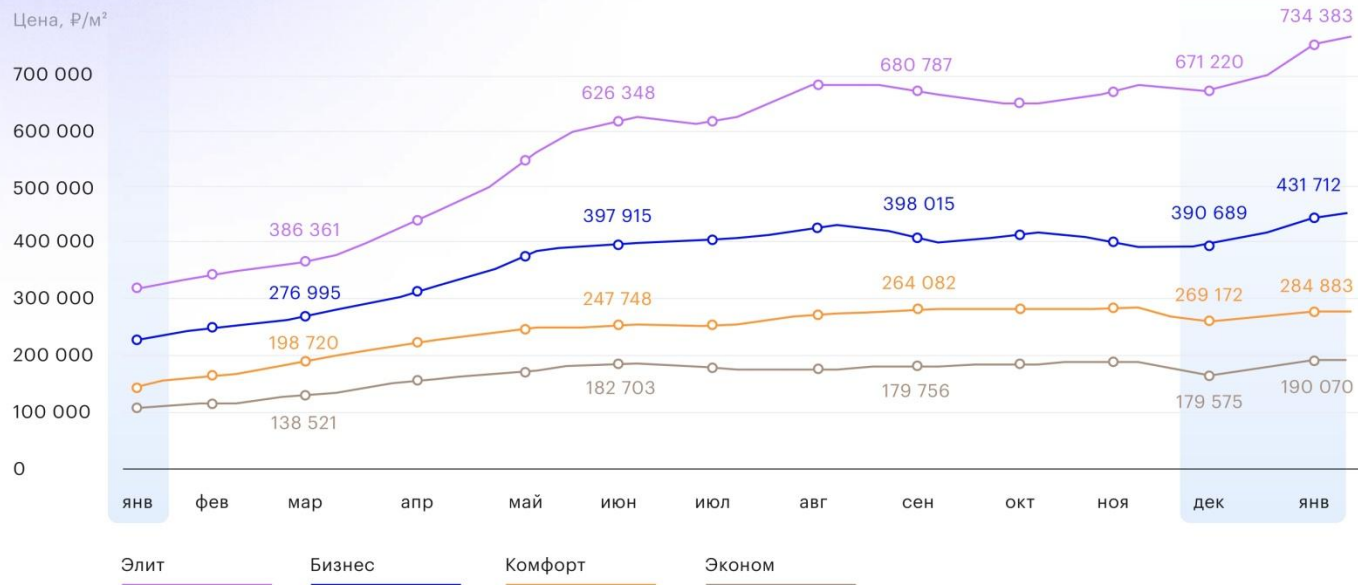
Grand Royal Residence

прирост цены за 12 месяцев 122,2%

Цена, ₽/м²



Разница цен между сегментами стала более выраженной к концу года

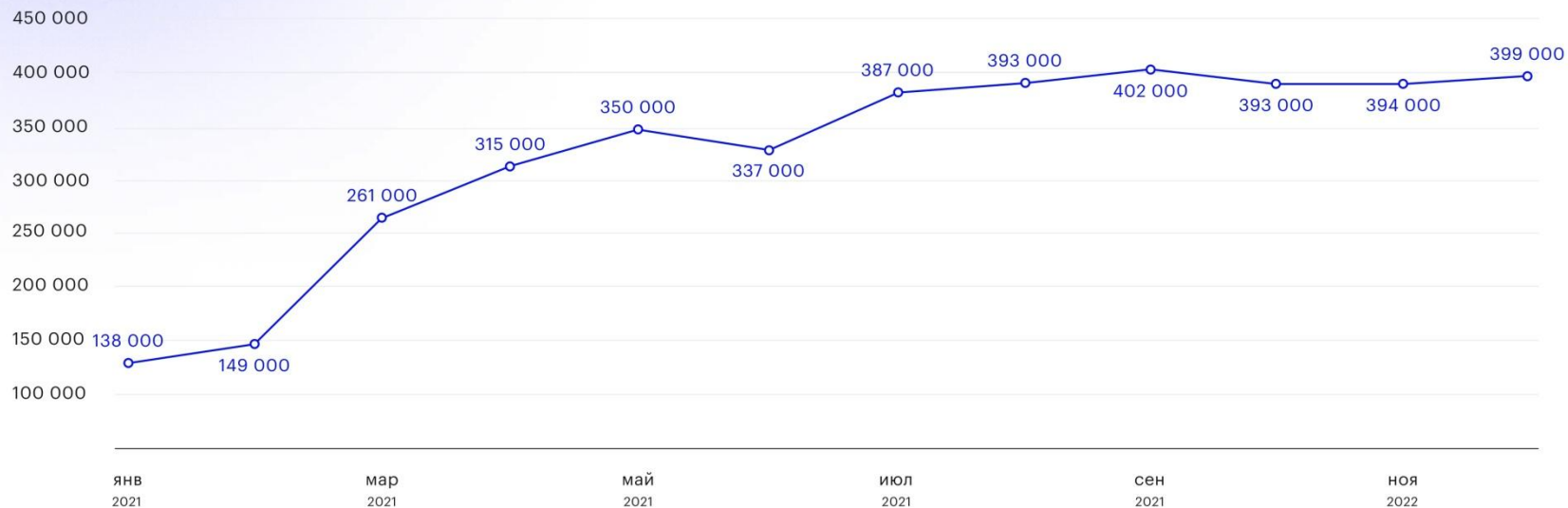




Atrium Avenue

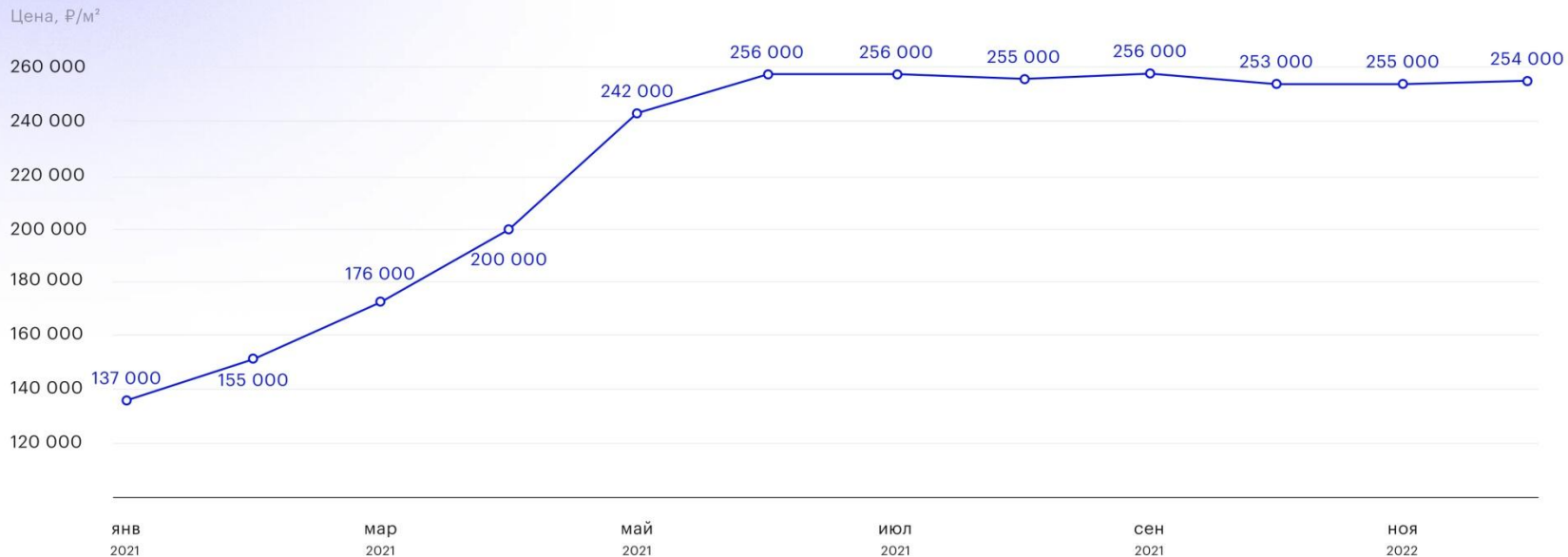
прирост цены за 12 месяцев 188%

Цена, ₽/м²



Sydney

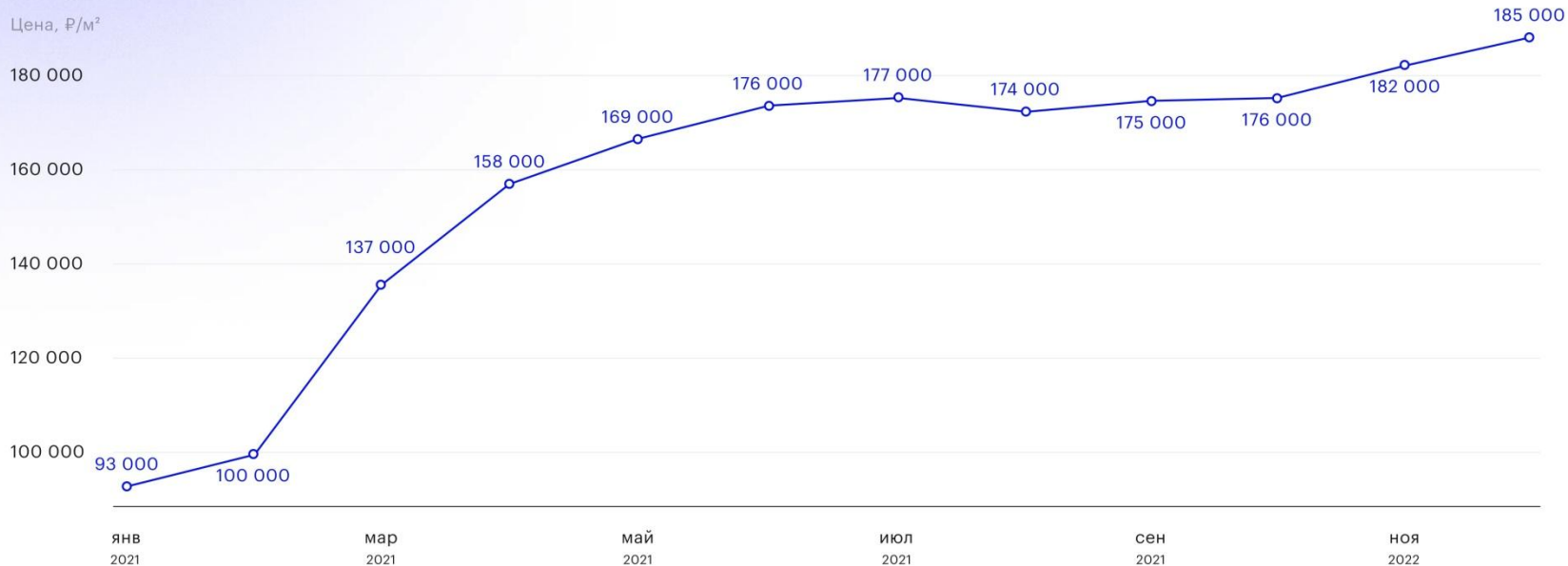
прирост цены за 12 месяцев 85%





Морской Квартал

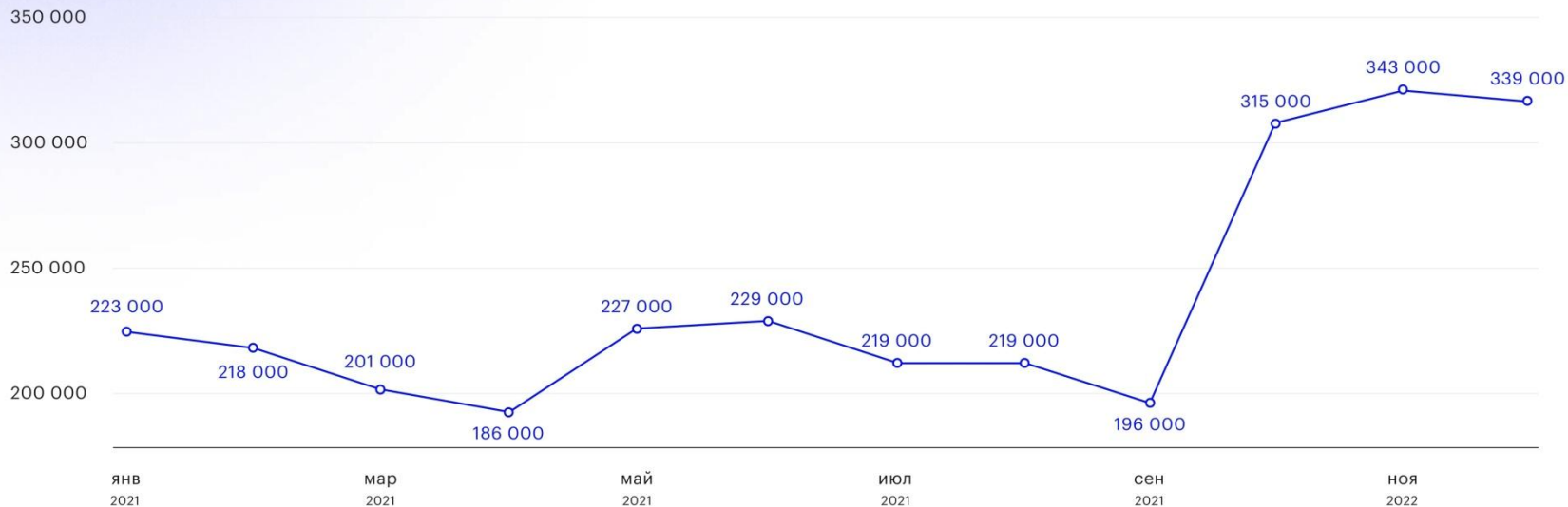
прирост цены за 12 месяцев 97,5%



Морская Симфония

прирост цены за 12 месяцев 51,5%

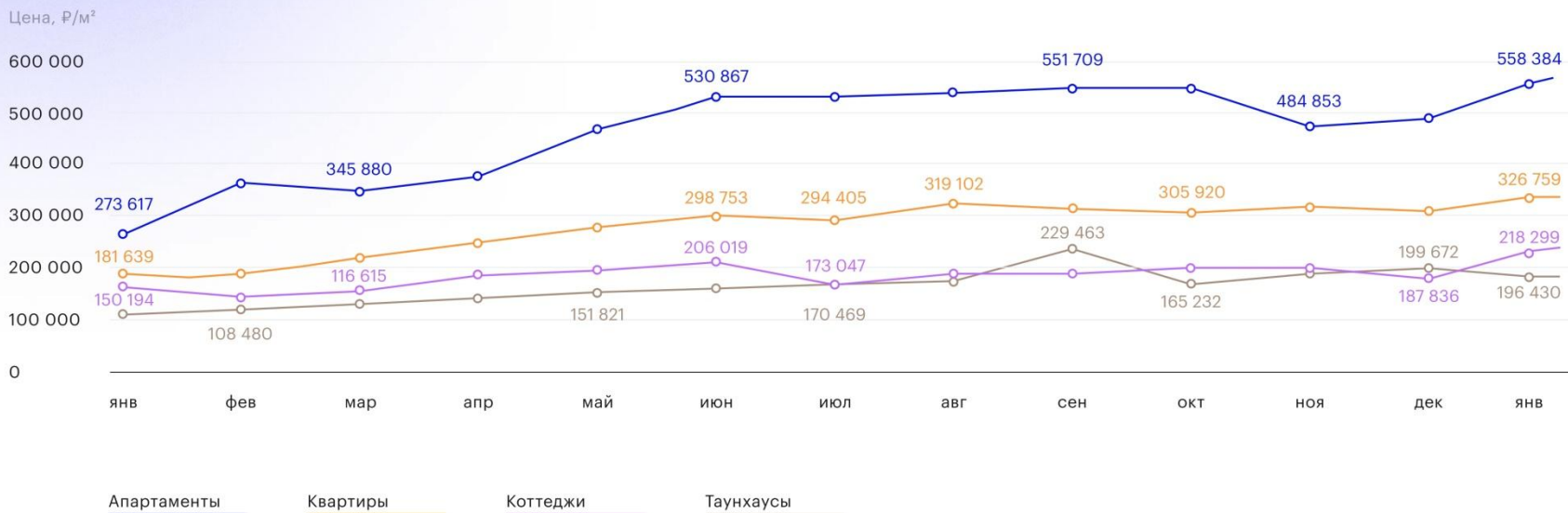
Цена, ₽/м²



**В декабре 2021 года цены на квартиры
и апартаменты в новостройках элит-класса
составляют более 680 000 ₽/м²**

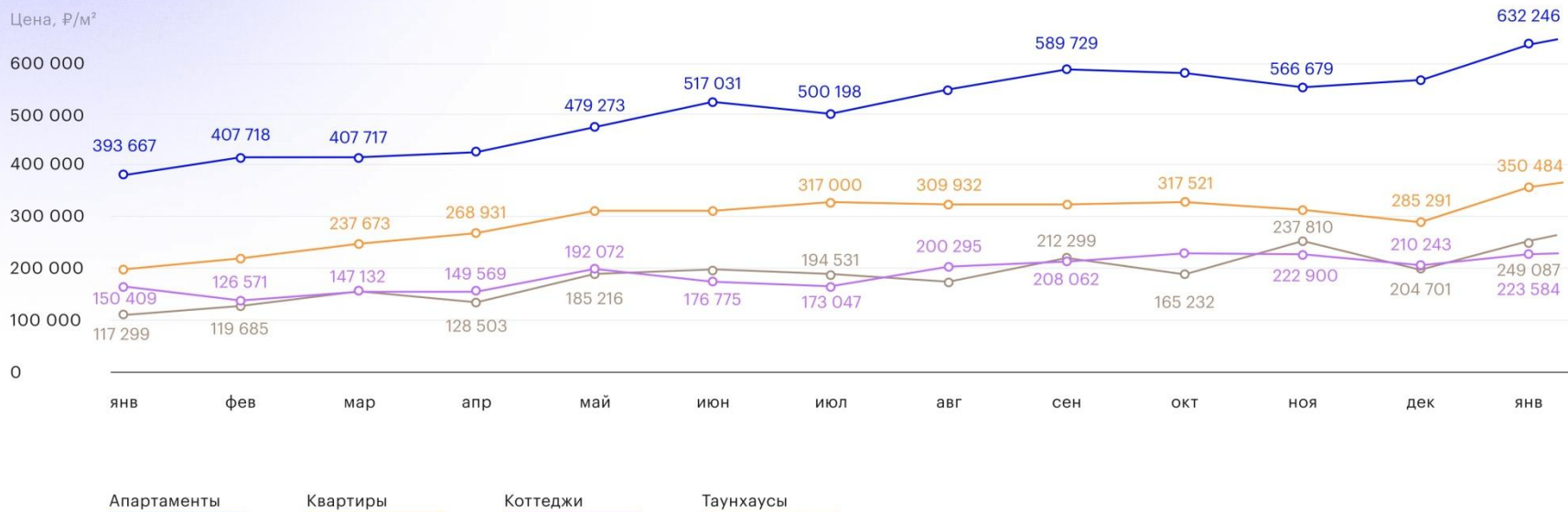


Средневзвешенная цена за м² Сочи

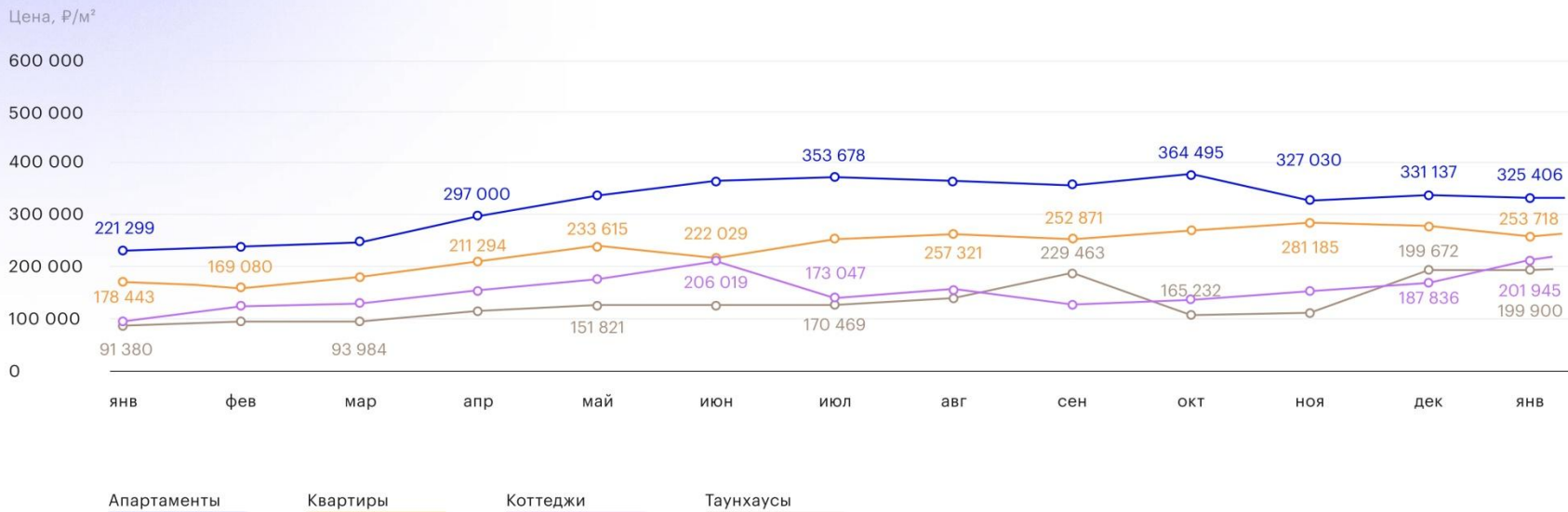




Средневзвешенная цена за м² Адлерский район

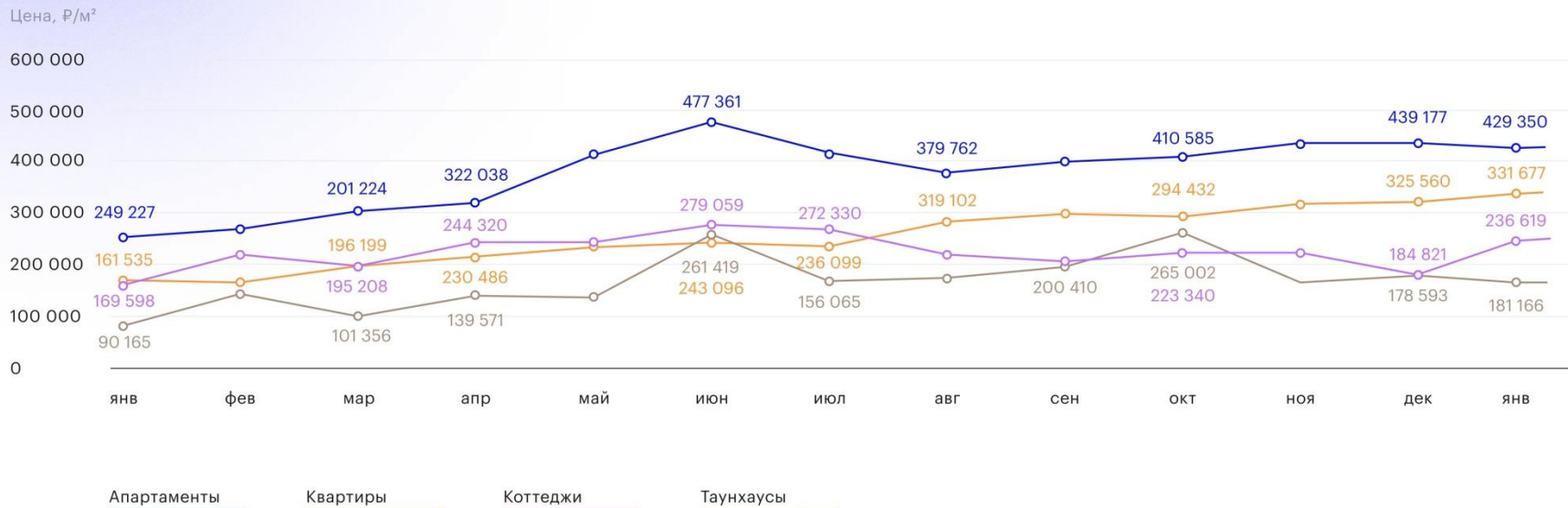


Средневзвешенная цена за м² Лазаревский район

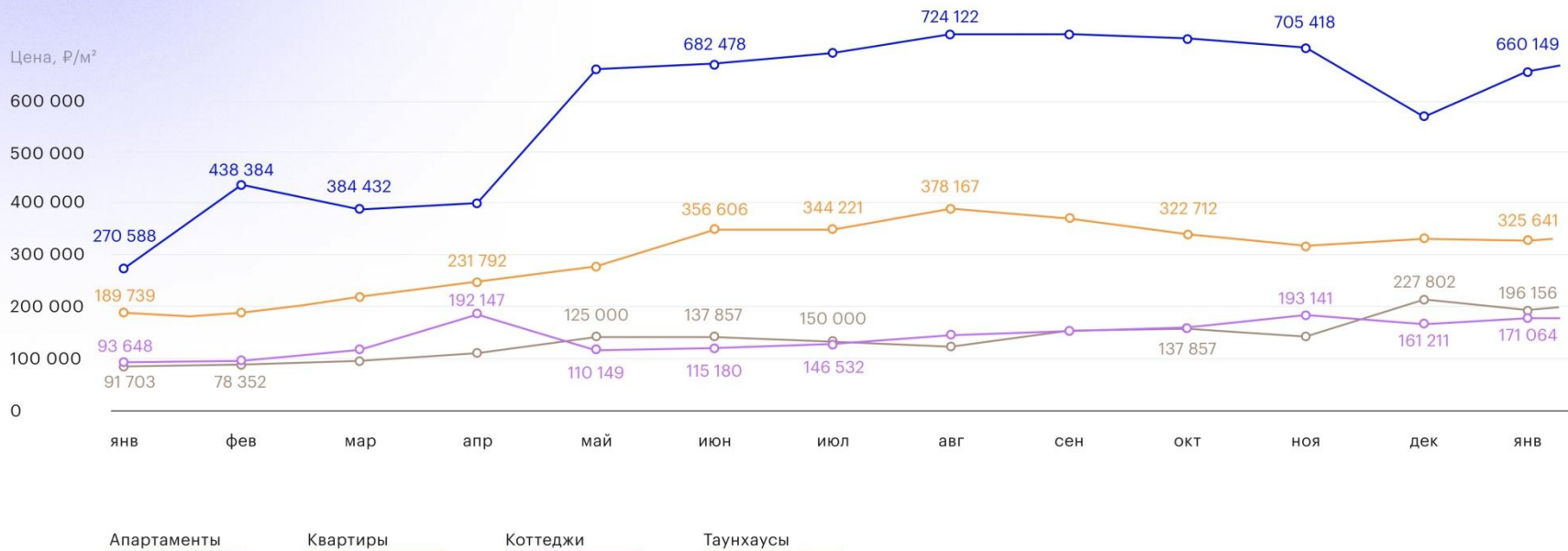




Средневзвешенная цена за м² Хостинский район

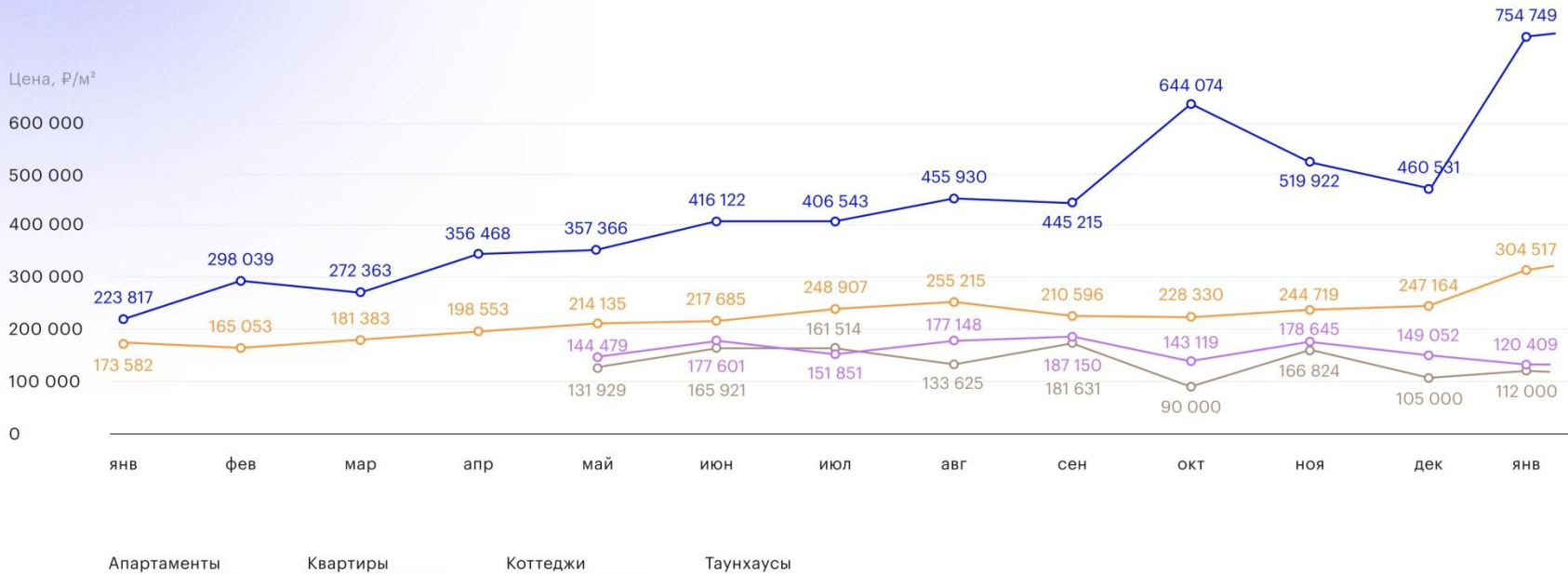


Средневзвешенная цена за м² Центральный район



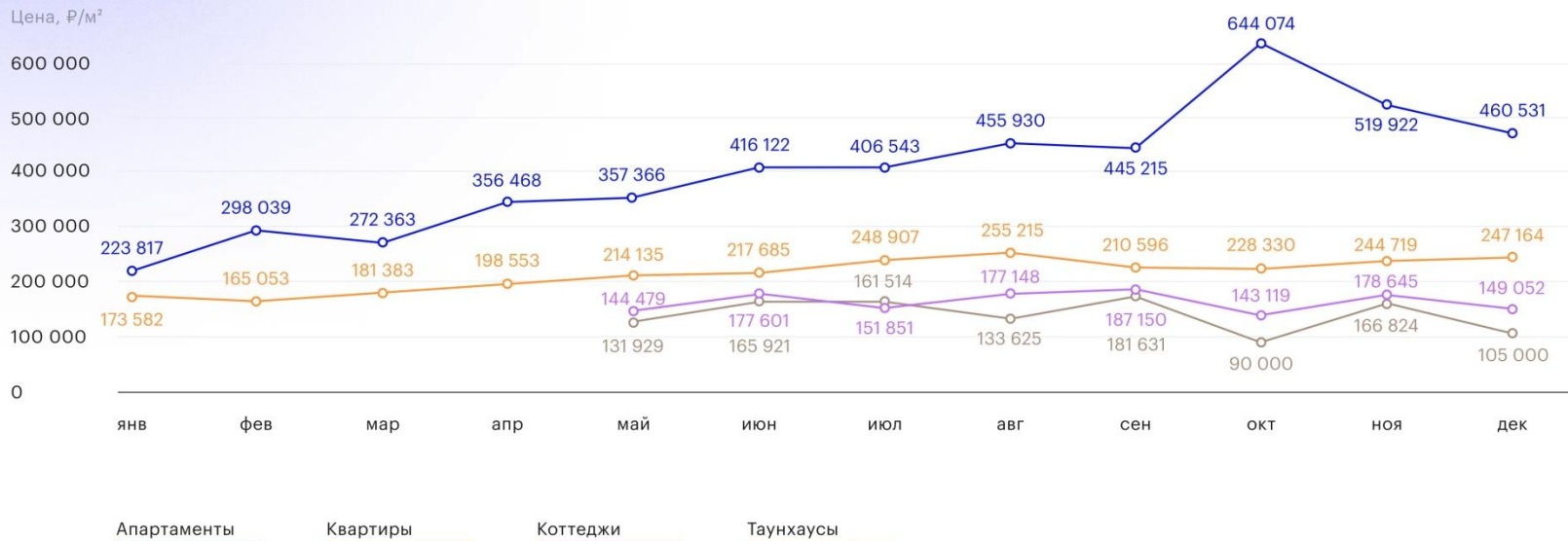


Средневзвешенная цена за м² проданных лотов





Средневзвешенная цена за м² проданных лотов



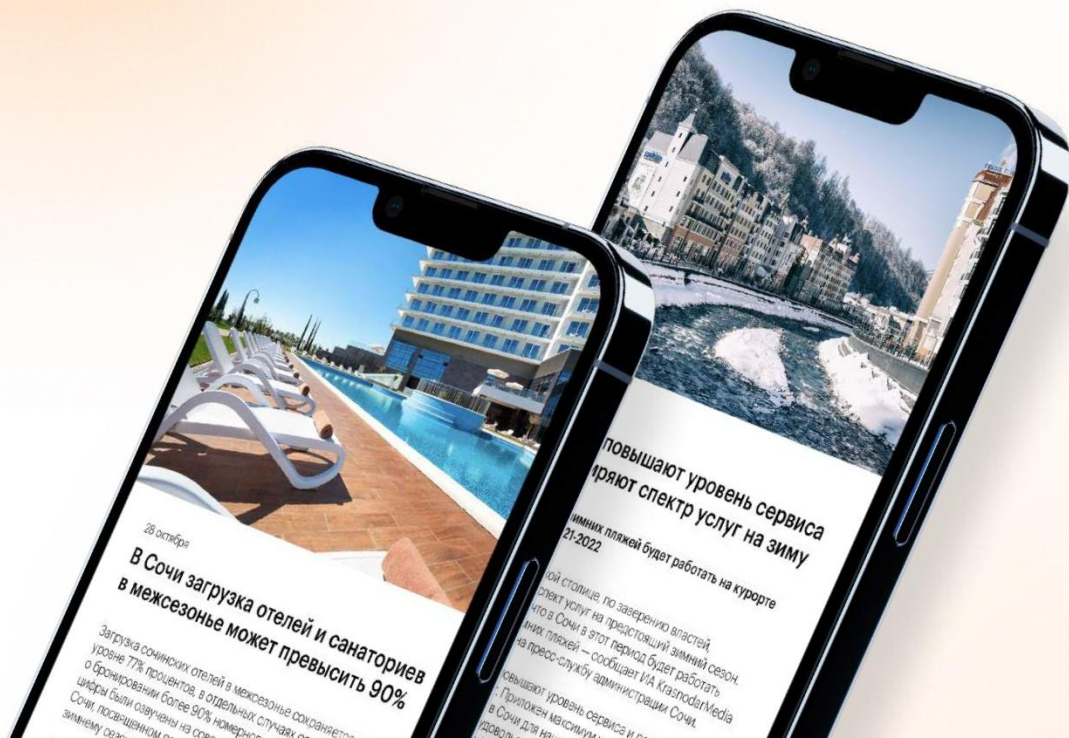
Тенденции и перспективы

Сочи – круглогодичный курорт



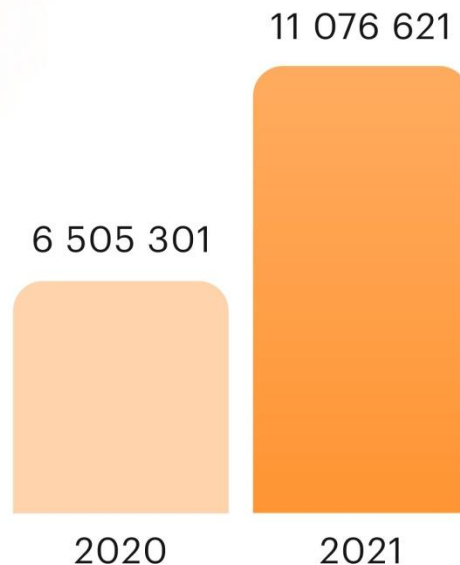
KrasnodarMedia.su

Коммерсантъ®





Пассажиропоток в 2021 году превысил пассажиропоток в 2020 году на 70,3%



По данным федерального агентства
воздушного транспорта

Тенденции и перспективы
Причины популярности Сочи

Сириус усилил потенциал рынка труда науки и образования в Сочи

Создан центр развития инноваций и обучения одаренной молодежи

Резидентами Сириуса уже стали Газпром, Росатом, Яндекс, ВК и еще 35 компаний



В Сочи за 2021 год было инвестировано более 2 млрд ₽ в городскую инфраструктуру



Для создания нового генплана города и плана комплексного развития территорий введен мораторий на строительство многоквартирных домов





В Сочи инвестируют 138,7 млрд ₽ на развитие 128 объектов городской инфраструктуры до 2030



Алексей Копайгородский
Глава г. Сочи



Красная поляна за 10 лет инвестирует 46 млрд ₽ в развитие курорта в Сочи



Красная поляна за 10 лет инвестирует 46 млрд ₽ в развитие курорта в Сочи

"В ближайшие 10 лет мы инвестируем в развитие курорта "Красная поляна" 46 млрд рублей, как в горнолыжную составляющую, так и отели и создание дополнительных сервисов. В частности, уже в следующем году на территории курорта запланировано строительство медицинского центра площадью 10 тыс. кв. м", — сообщил Круковский.

Он напомнил, что в июне этого года на площадке Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ) компания подписала соглашение о намерениях в сфере инвестиций с администрацией Краснодарского края о создании в горах клубного поселка "Шале 1032". Общий объем инвестиций в проект составит 3,7 млрд рублей. Инфраструктура поселка будет состоять из 23 шале и клубного дома, расположенных на территории 11,6 га.





Комплексное развитие благоустройства

- Перенос железной дороги
- Развитие медицинской инфраструктуры
- Обновление и расширение жилого фонда
- Строительство школ и детских садов
- Реставрация исторических объектов
- Новые автомобильные дороги и развязки
- Реконструкция пляжей и набережных
- Развитие горнолыжного и туристического кластеров
- Строительство торговых и развлекательных комплексов
- Развитие парков и городской инфраструктуры

**Из Сочи создается полноценный курорт
без густонаселенных районов и без новых
жилых построек в центре**



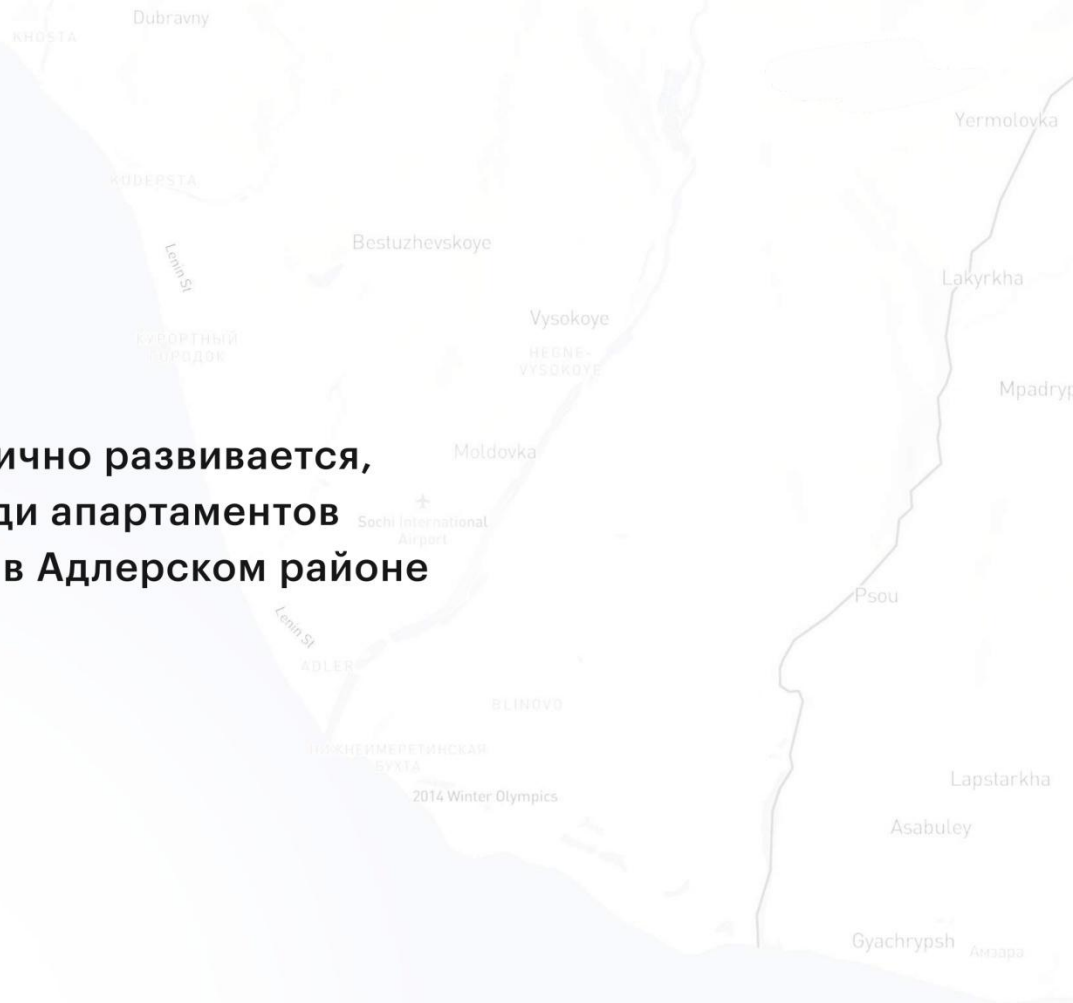
В долгосрочной перспективе рынок недвижимости Сочи будет по большей части развиваться за счет Лазаревского района, так как в Лазаревском районе большой объем неосвоенных под застройку площадей



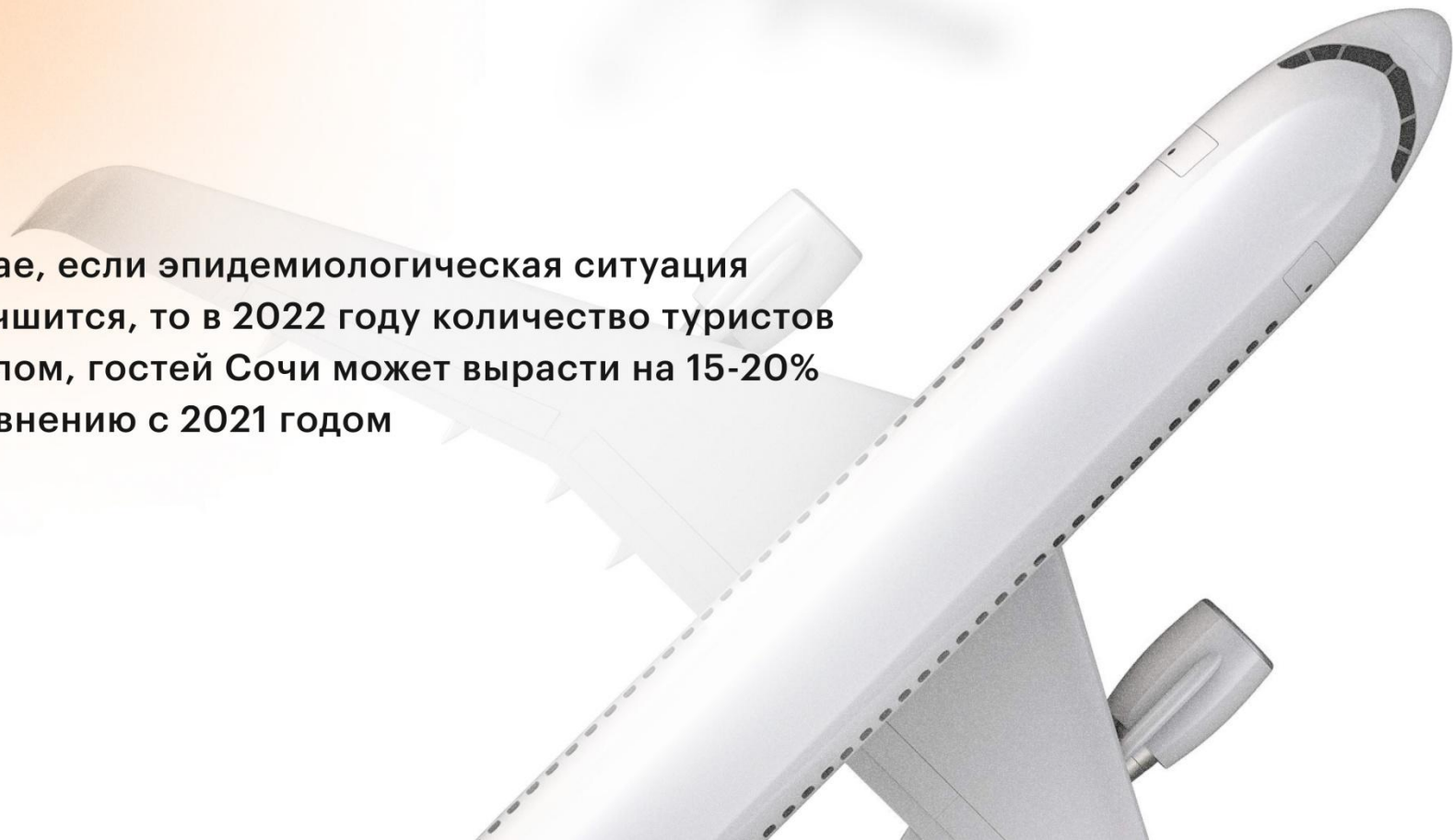
Пока будет действовать мораторий, средняя стоимость недвижимости в Сочи будет расти довольно драматично, вплоть до 20-25% в год в течение 2022-2023 годов



**Инфраструктура Сириуса динамично развивается,
выходят в продажу новые площади апартаментов
и квартир, и ожидается рост цен в Адлерском районе
в среднем на 25-30% в год**



В случае, если эпидемиологическая ситуация не улучшится, то в 2022 году количество туристов и, в целом, гостей Сочи может вырасти на 15-20% по сравнению с 2021 годом



**Рынок апартamentов продолжит развиваться,
что подтверждается ростом доли сделок
по апартаментам и их количеством**



**Выход в продажу новых площадей по Ф3-214
будет вызывать ажиотажный спрос
и соответствующий рост цен в ближайшее
время в связи с их дефицитом**



**На рынок будут выходить все более качественные объекты,
так как клиент становится требовательнее**

Первая причина:

Средние цены за м² в комфорт и бизнес-классе выросли
и стали соизмеримы

Вторая причина:

Рост конкуренции среди апартаментных комплексов
дал толчок развитию архитектуры и благоустройству объектов



Сочи занимает 1-е место по росту цен на недвижимость среди городов России



Феномен Сочи: как город опередил по росту цен на жилье Москву

Вместе с экспертами разбираемся в особенностях рынка Сочи и в том, как город стал лидером по росту цен в России



Получите подборку
ликвидных объектов
для инвестиций
в Сочи

<https://volnarealty.com/>

