



VOLNA  
REALTY

# Анализ рынка недвижимости Сочи



**Спрос**

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

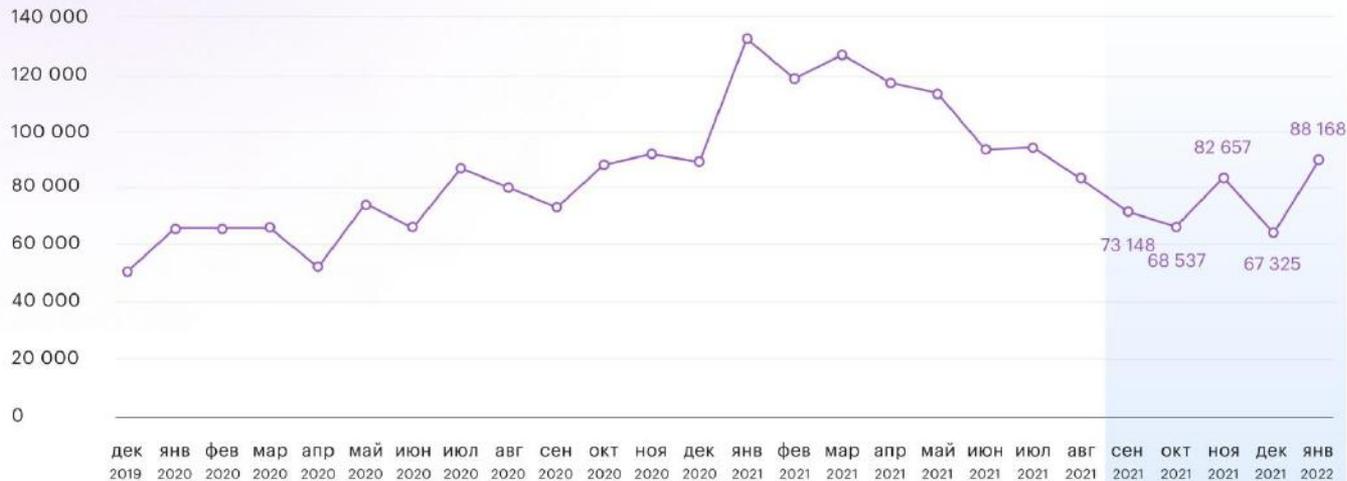
Количество  
запросов



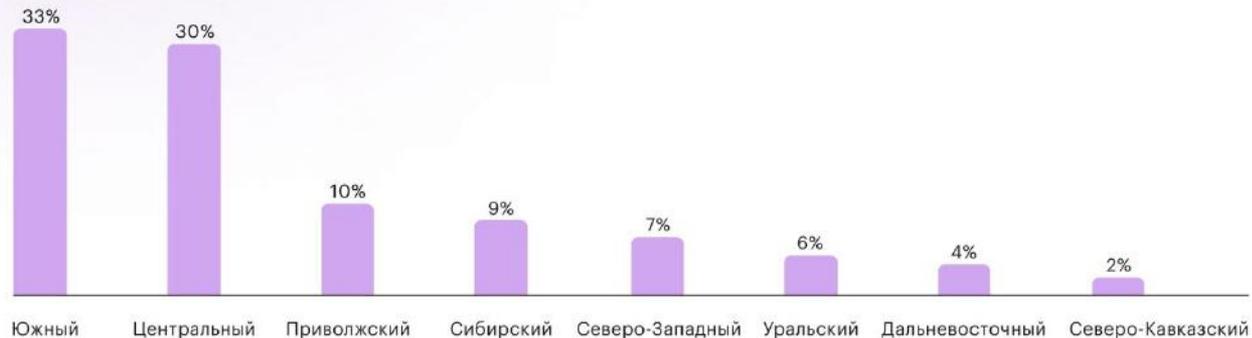


# В январе 2022 года интерес к недвижимости Сочи вырос на 31% по сравнению с декабрем 2021

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%

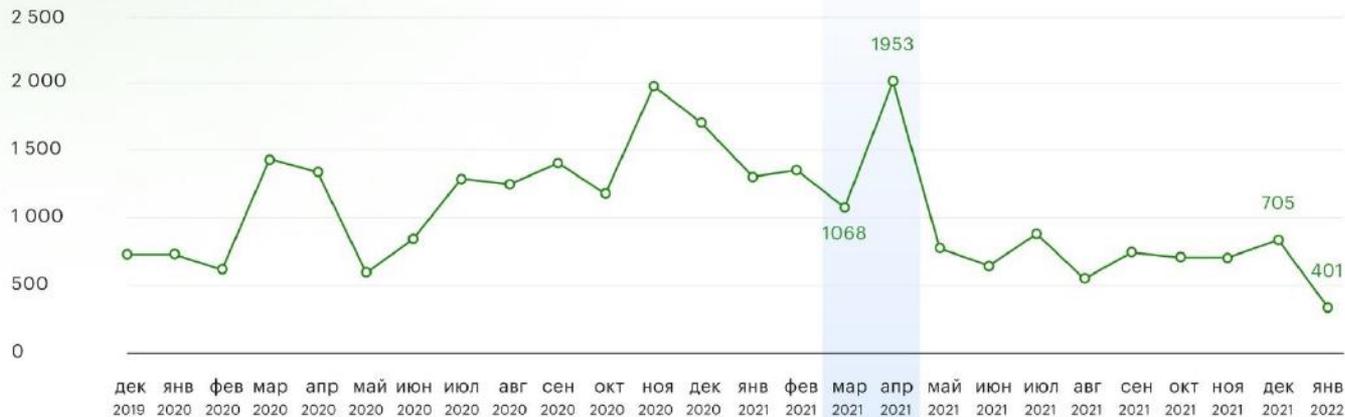


# Сделки

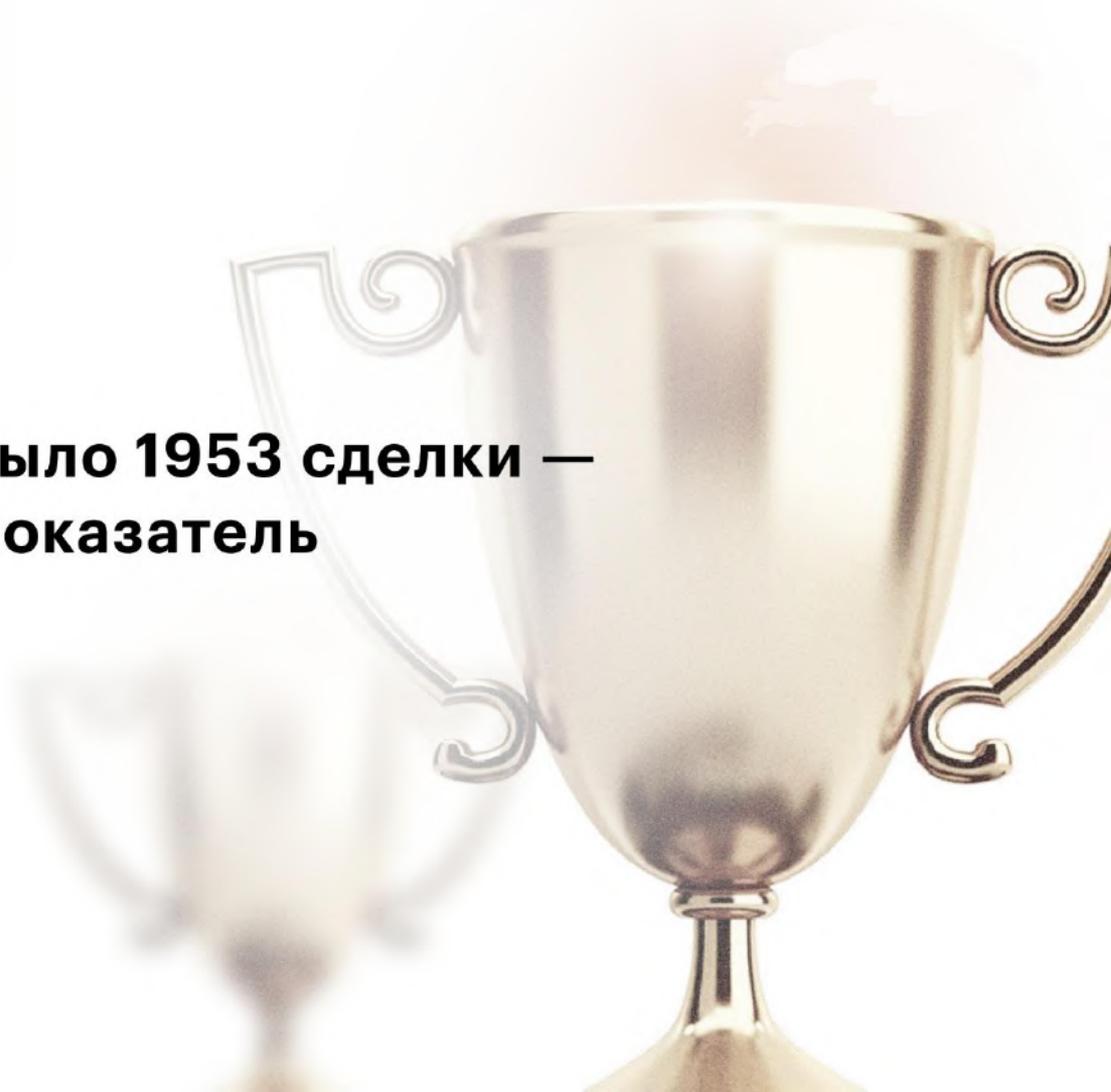


# Новости о генплане и моратории на строительство привели к двукратному росту числа сделок в апреле 2021 года

Количество сделок

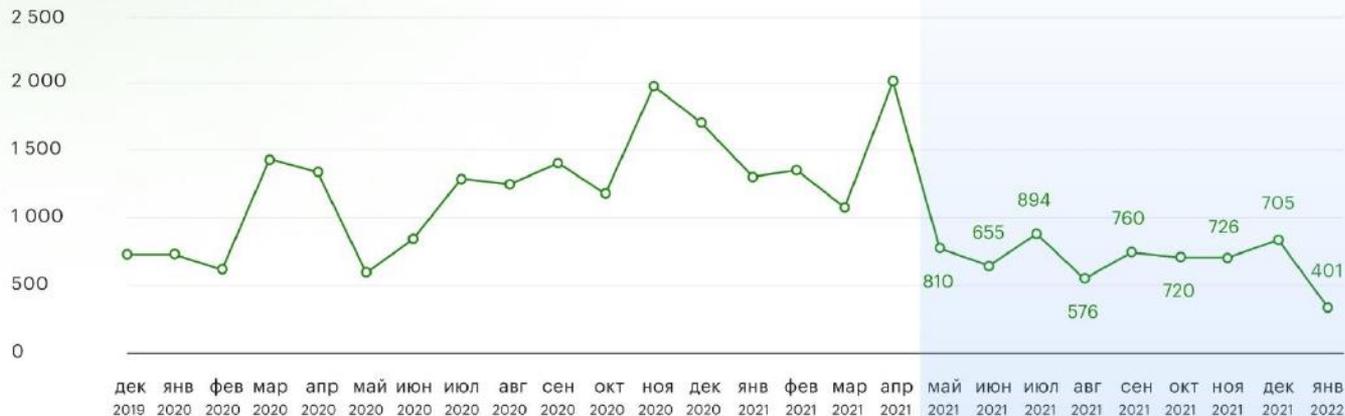


**В апреле 2021 года было 1953 сделки —  
это самый высокий показатель  
за последние 5 лет**

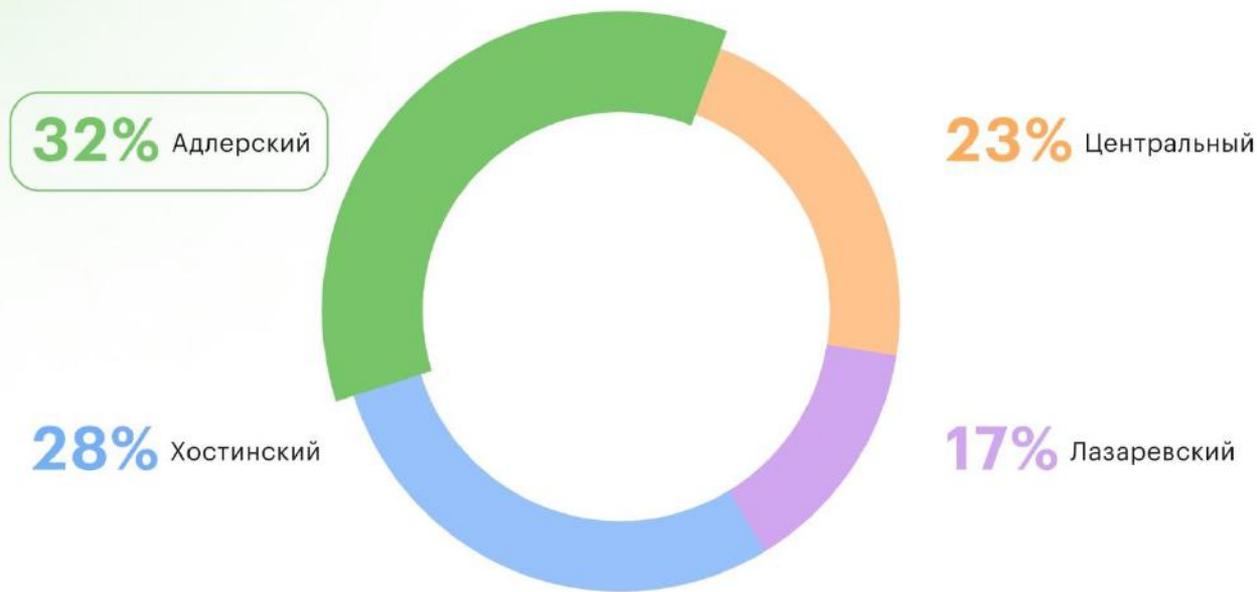


# Количество сделок после мая 2021 года вернулось к средним значениям, несмотря на дефицит предложения

Количество сделок



## Наибольшее количество сделок в 2021 году совершено в Адлерском районе



# Факторы интереса к Адлерскому району в 2021 году

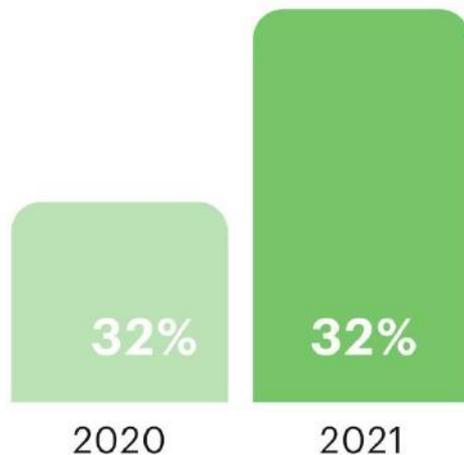
- Развитая городская и курортная инфраструктура
- Влияние федеральной территории Сириус
- Олимпийские объекты и другие достопримечательности
- Близость горнолыжных курортов



## 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**



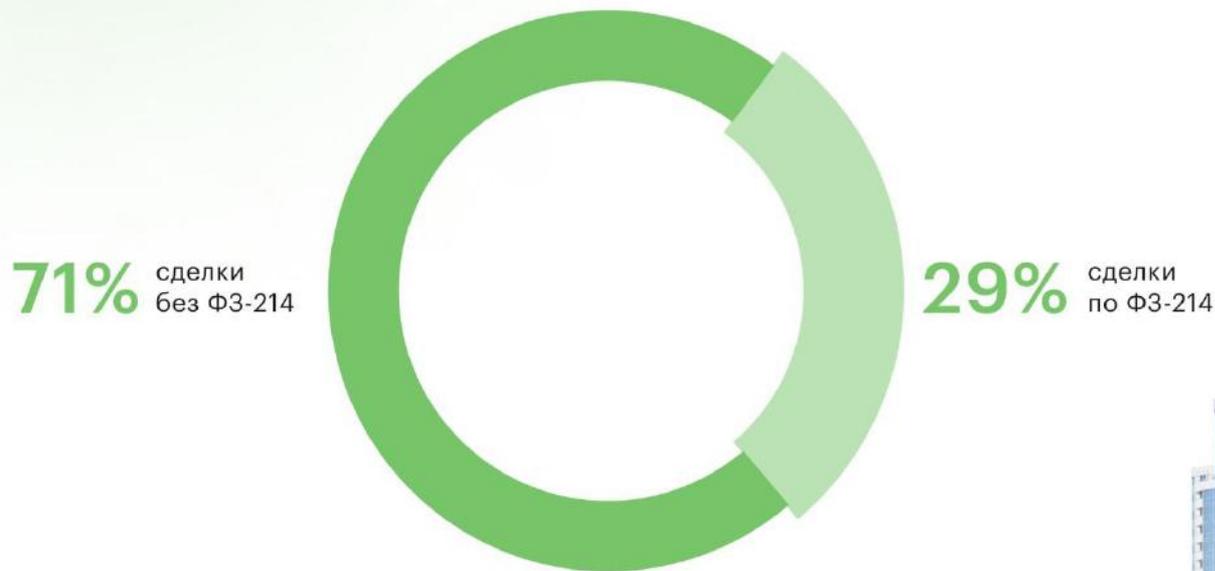
Сделки

Распределение по типу недвижимости

# Объекты



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



## Топ 20 объектов по проданной в 2021 году площади

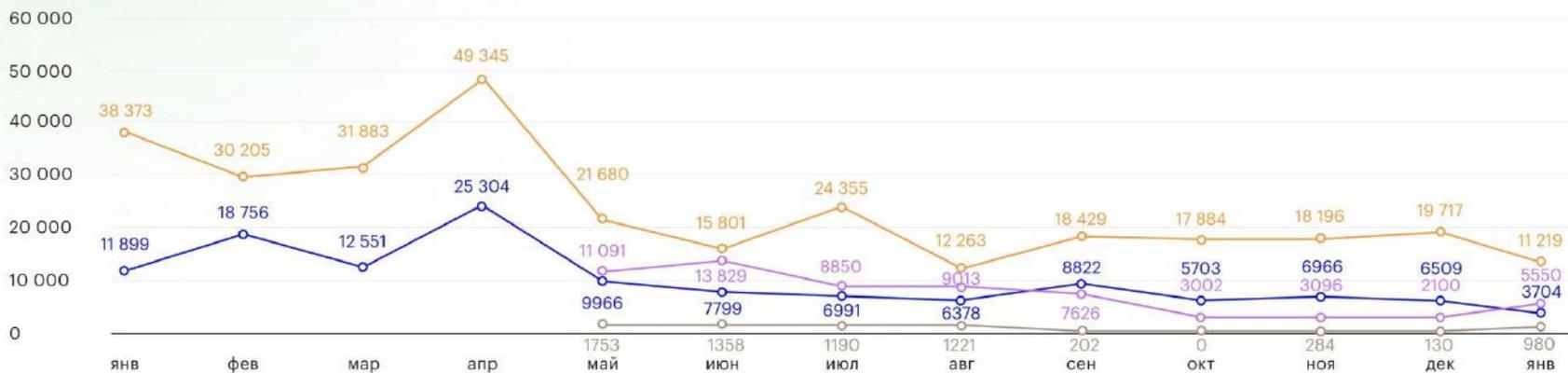
1. ЖК Алея Парк 38 205 м<sup>2</sup>
2. ЖК Фрукты 18 316 м<sup>2</sup>
3. ЖК Флора 12 487 м<sup>2</sup>
4. ЖК Альпийский Квартал 10 329 м<sup>2</sup>
5. Парк-Отель Plus Residence 9 990 м<sup>2</sup>
6. ЖК Имеретинские Высота 7 896 м<sup>2</sup>
7. ЖК Сочи Парк 7 007 м<sup>2</sup>
8. ЖК Семейный 6 244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

## Реализованная в 2021 году площадь по типу договора и статусу ФЗ

Тип договора	Площадь
ДКП	304 535 м <sup>2</sup>
ДДУ	187 387 м <sup>2</sup>

Объект ФЗ	Площадь
ФЗ	162 278 м <sup>2</sup>
не ФЗ	329 644 м <sup>2</sup>

# Площадь проданных м<sup>2</sup>

Площадь, м<sup>2</sup>

Апартаменты

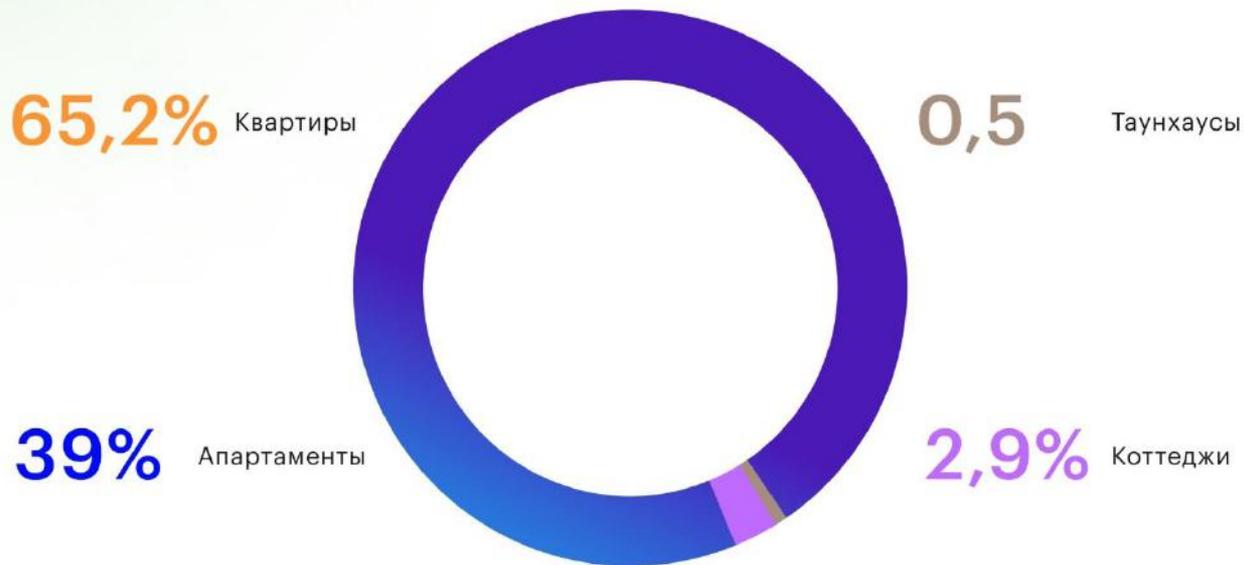
Квартиры

Коттеджи

Таунхаусы



## Доля проданных типов жилья



# Продажи по типу недвижимости

Количество, шт

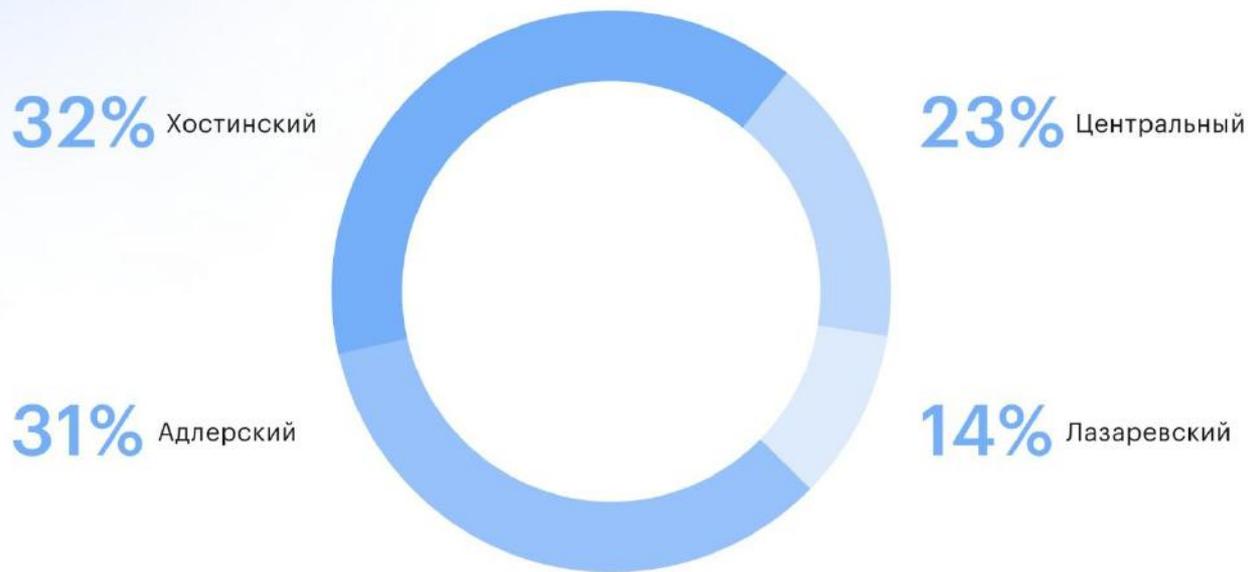


**Предложение**

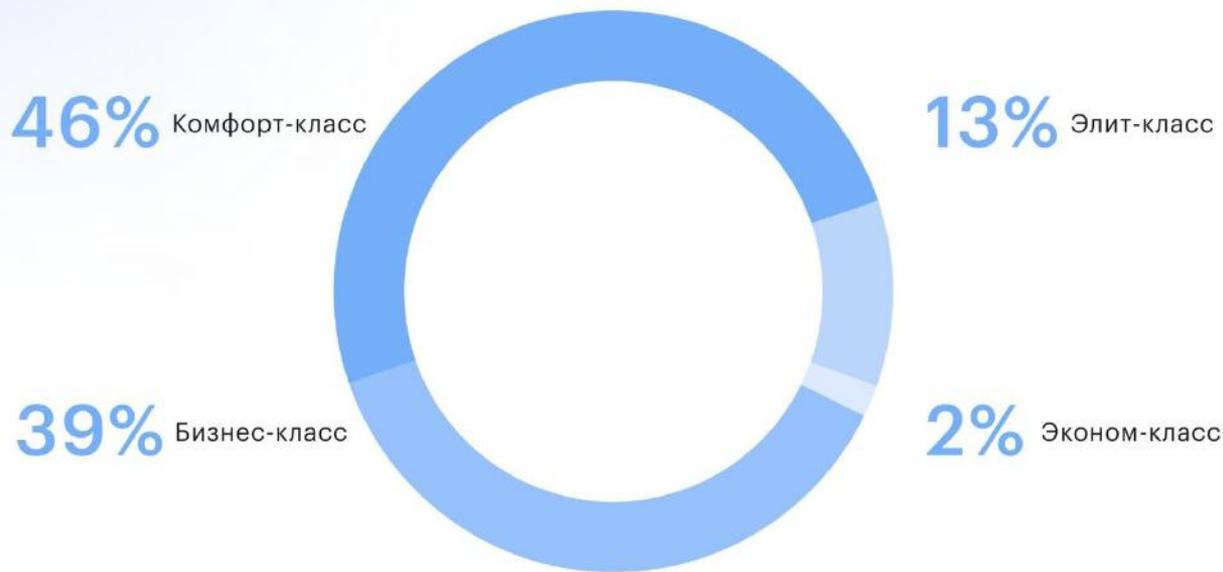
# С сентября 2020 года по апрель 2021 года площадь в продаже сократилась в 3 раза из-за ажиотажа, вызванного пандемией



## 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 <sup>2</sup>
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



236 910 м<sup>2</sup>



**Апартаменты**  
39 798 м<sup>2</sup>

**Квартиры**  
78 212 м<sup>2</sup>

**Коттеджи**  
115 478 м<sup>2</sup>

**Таунхаусы**  
3 421 м<sup>2</sup>

Предложение

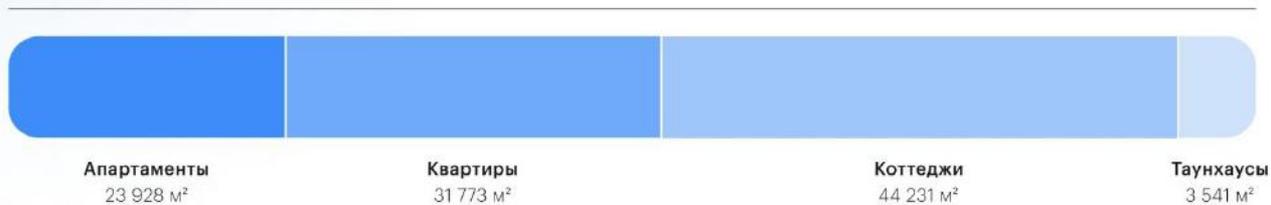
Выход новых площадей по районам и типу недвижимости

# Площади в продаже

## Лазаревский район



103 474 м<sup>2</sup>

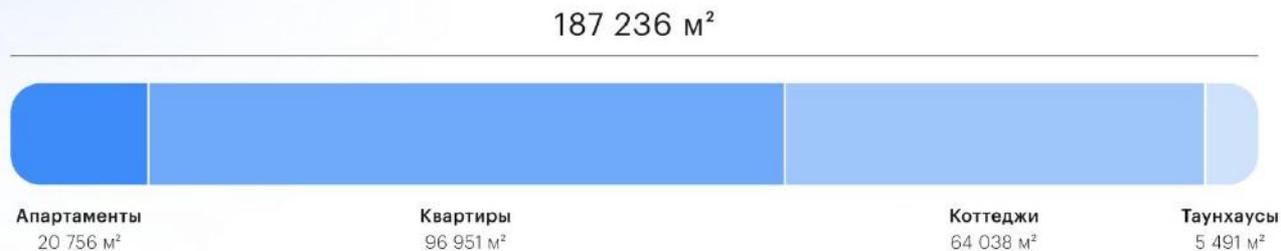


Предложение

Выход новых площадей по районам и типу недвижимости

# Площади в продаже

## Хостинский район



Предложение

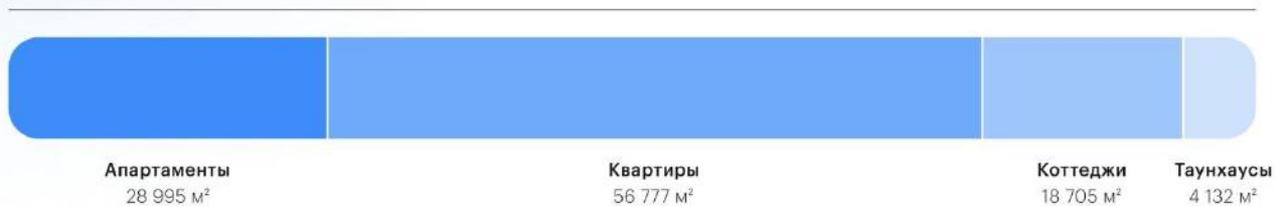
Выход новых площадей по районам и типу недвижимости

# Площади в продаже

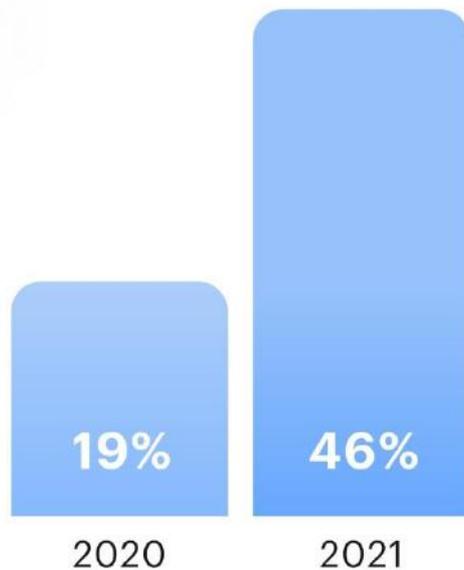
## Центральный район



108 609 м<sup>2</sup>



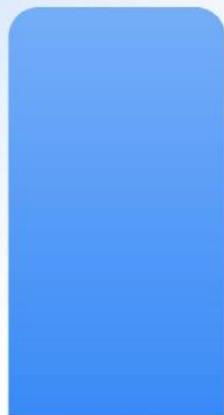
## Доля апартментов в выходе новых площадей в продажу выросла более чем в 2 раза за год



## 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, вышедших на рынок в 2021 году, была раскуплена в течение **1-2 месяцев**

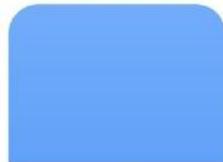
# Новые проекты в 2021 году



## Коттеджи

Кол-во  
новых проектов  
**201**

Площадь  
**229 835 м<sup>2</sup>**



## Апартаменты

Кол-во  
новых проектов  
**76**

Площадь  
**84 543 м<sup>2</sup>**



## Квартиры

Кол-во  
новых проектов  
**66**

Площадь  
**129 804 м<sup>2</sup>**



## Таунхаусы

Кол-во  
новых проектов  
**15**

Площадь  
**15 357 м<sup>2</sup>**

**Цены**

# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> выросла на 143% с октября 2020 по октябрь 2021

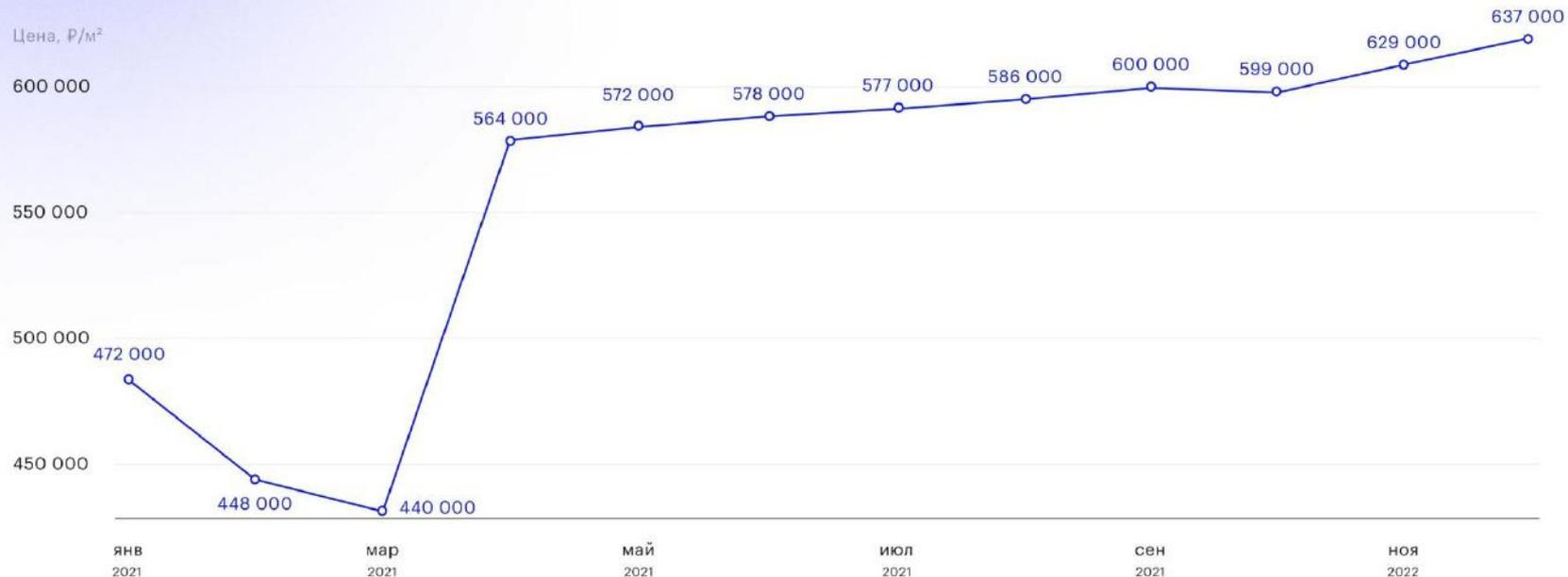


## С начала 2021 года цены на недвижимость элит-класса показали самый интенсивный рост



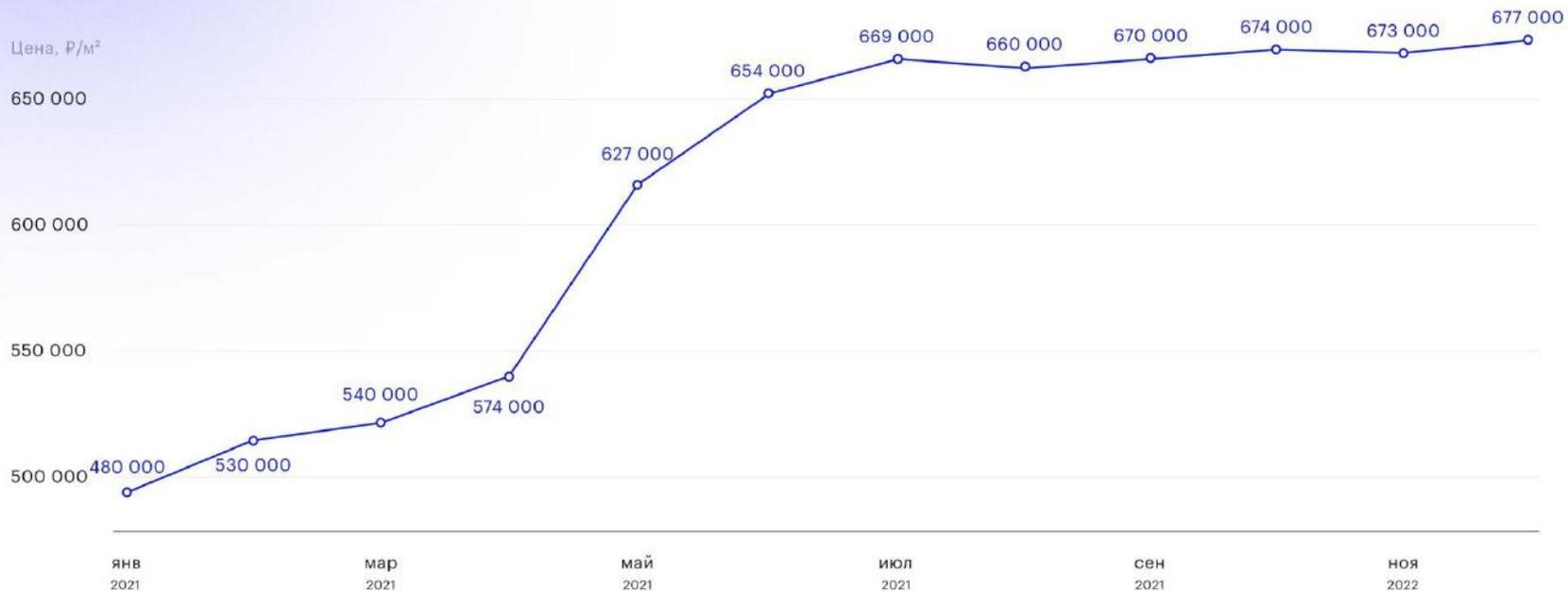
# Моне

прирост цены за 12 месяцев 34,8%



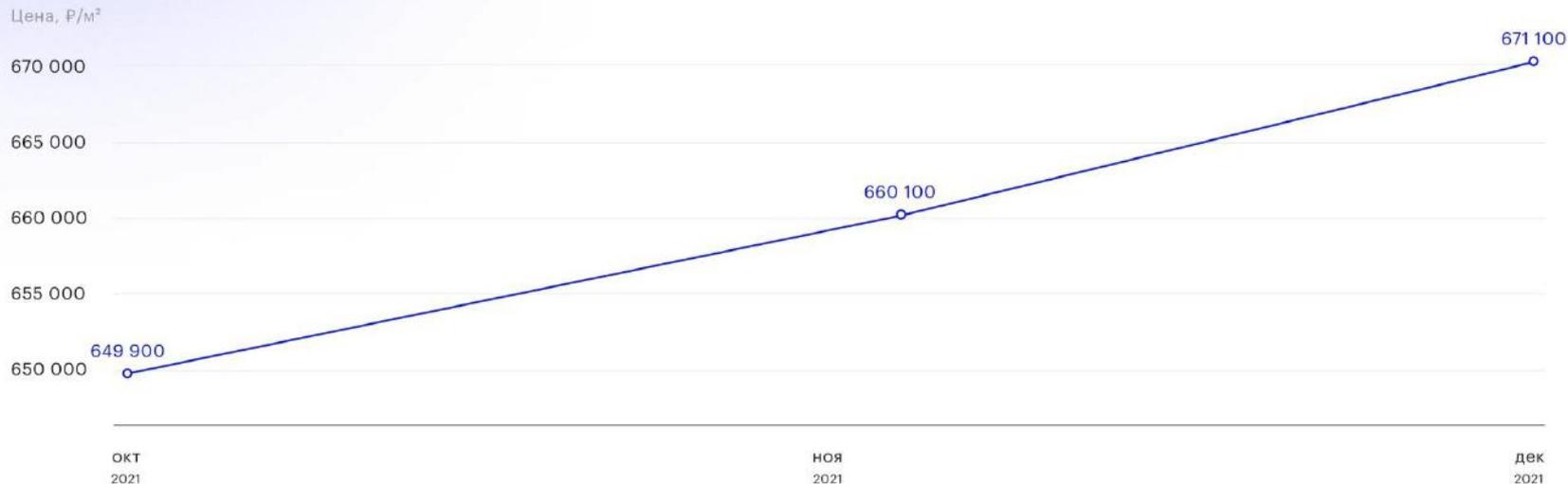
# Volna Resort Hotel & Spa

## прирост цены за 12 месяцев 41%



# Volna Residence

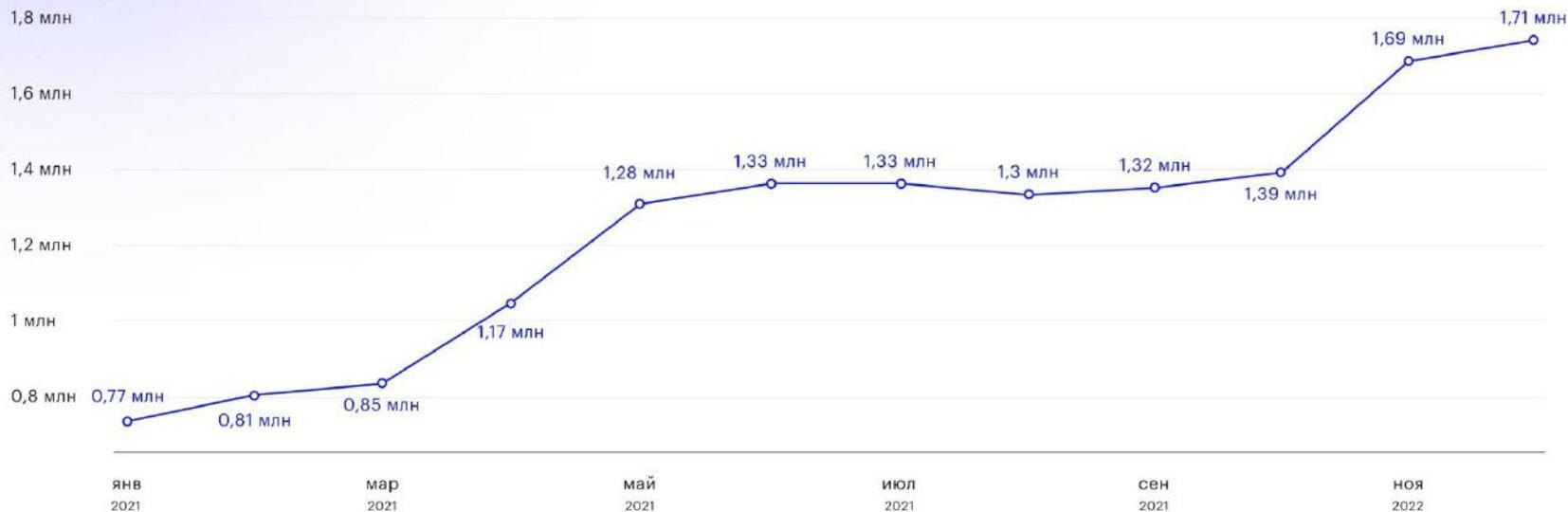
## прирост цены за 2 месяца 3,3%



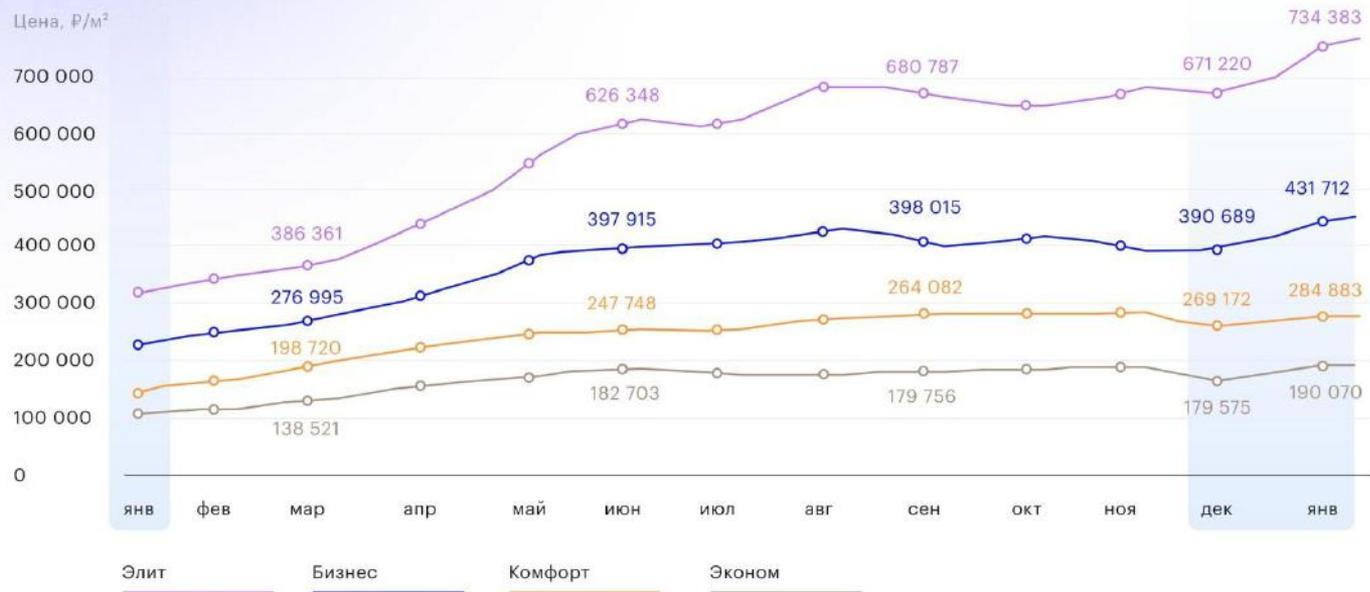
# Grand Royal Residence

## прирост цены за 12 месяцев 122,2%

Цена, Р/м<sup>2</sup>



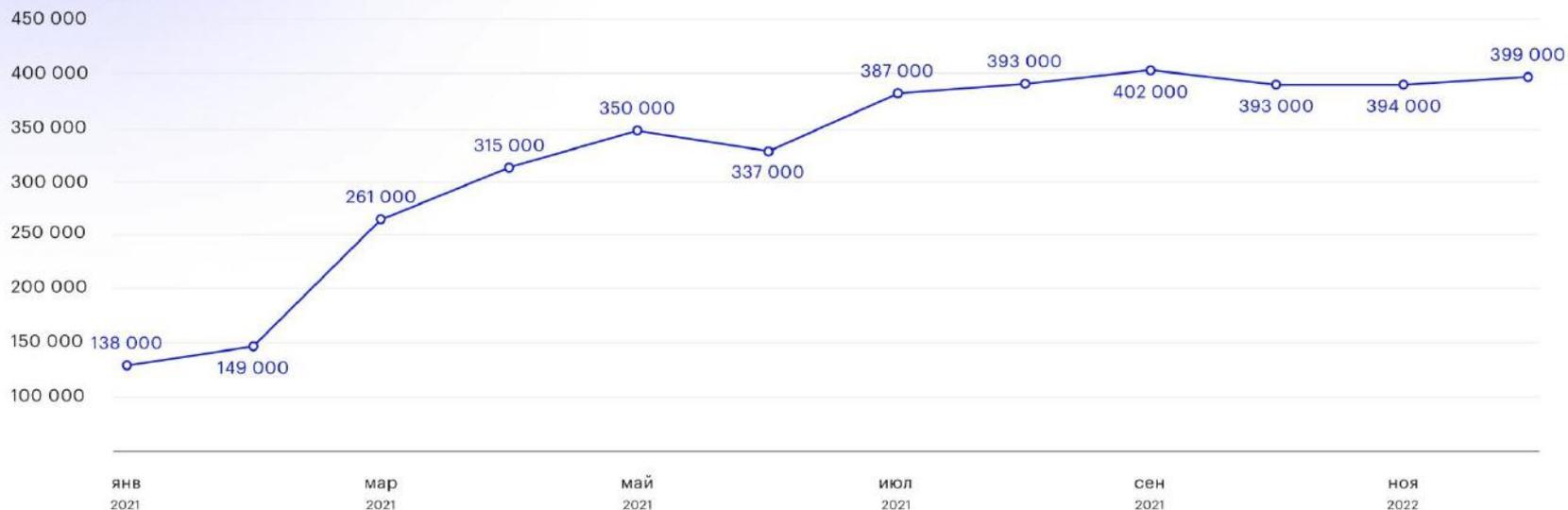
# Разница цен между сегментами стала более выраженной к концу года



# Atrium Avenue

## прирост цены за 12 месяцев 188%

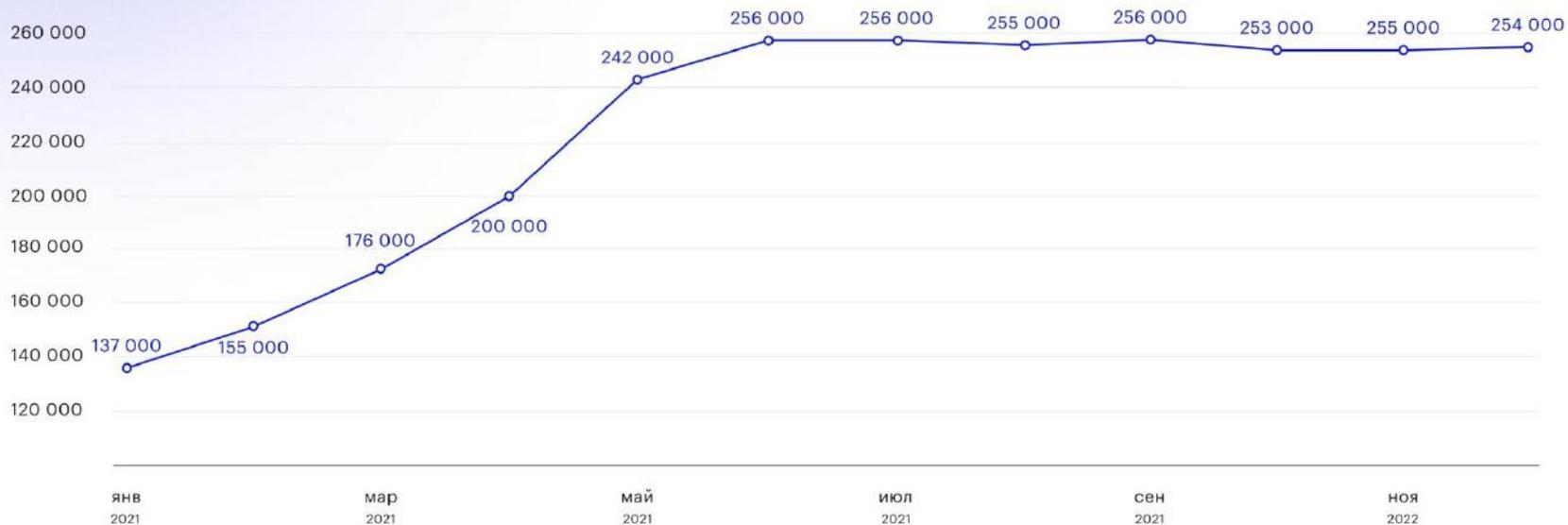
Цена, Р/м<sup>2</sup>



# Sydney

прирост цены за 12 месяцев 85%

Цена, Р/м<sup>2</sup>



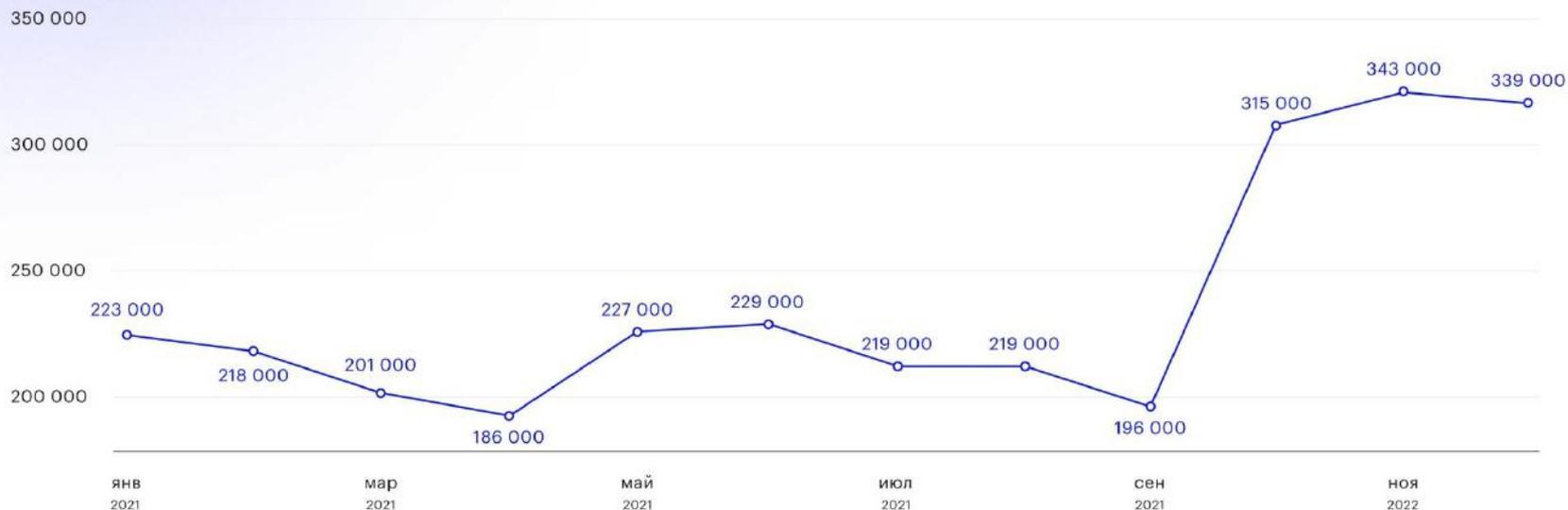
# Морской Квартал прирост цены за 12 месяцев 97,5%



# Морская Симфония

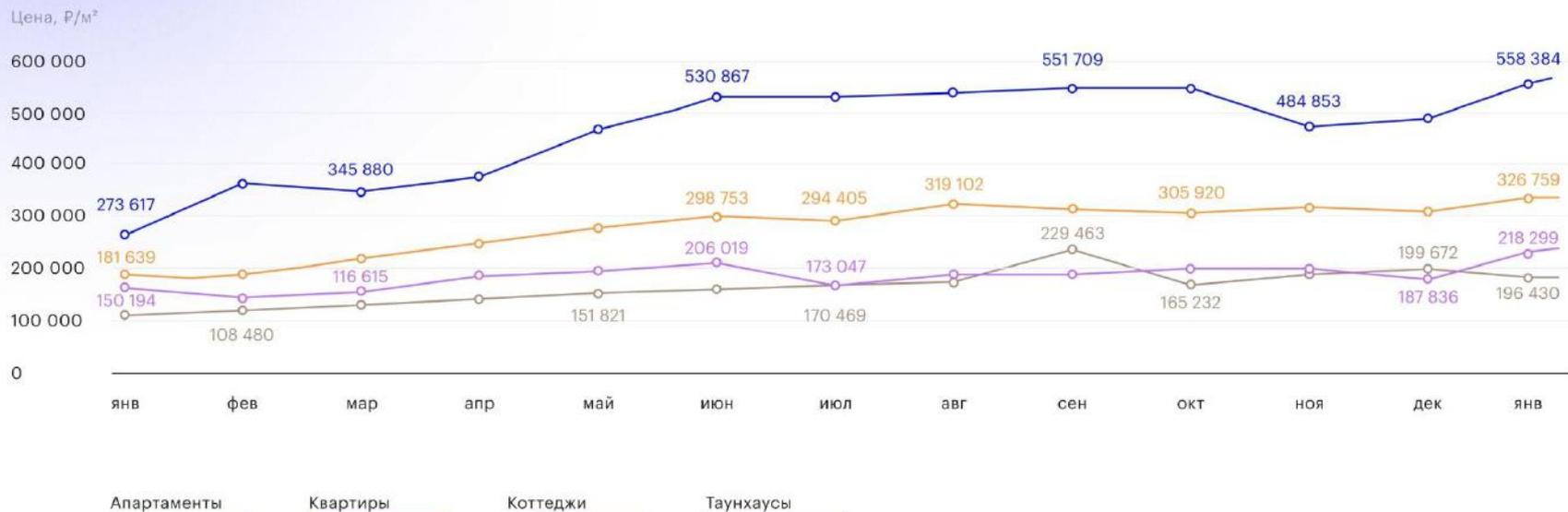
## прирост цены за 12 месяцев 51,5%

Цена, Р/м<sup>2</sup>

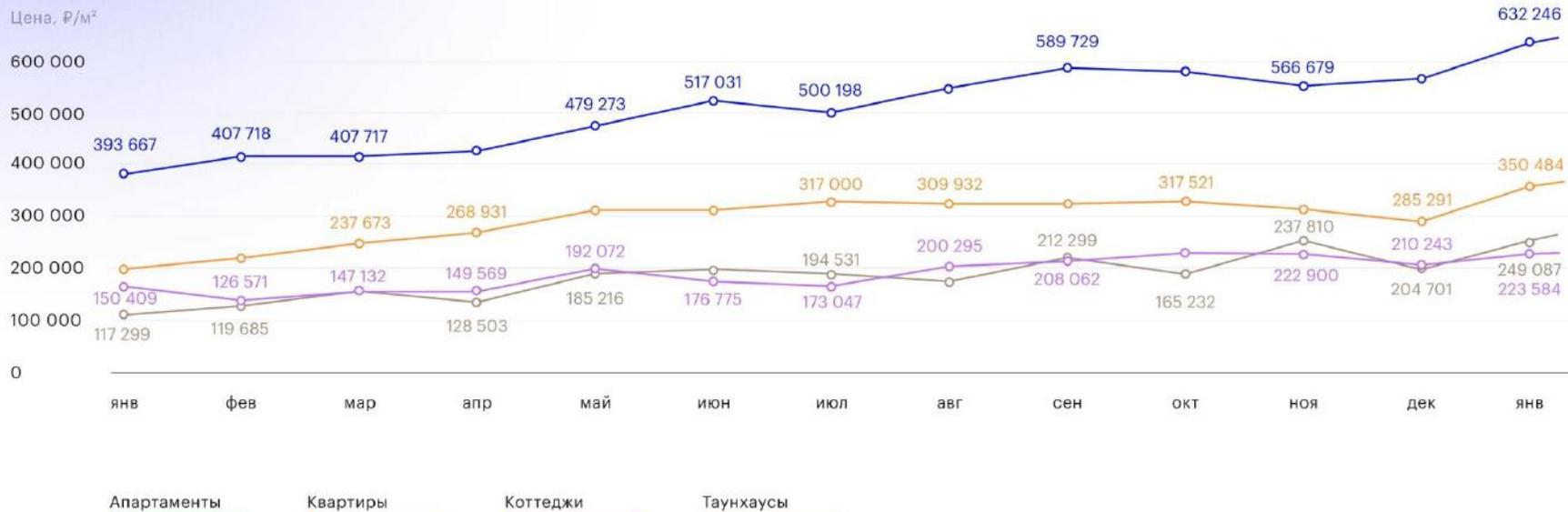


**В декабре 2021 года цены на квартиры  
и апартаменты в новостройках элит-класса  
составляют более 680 000 ₽/м<sup>2</sup>**

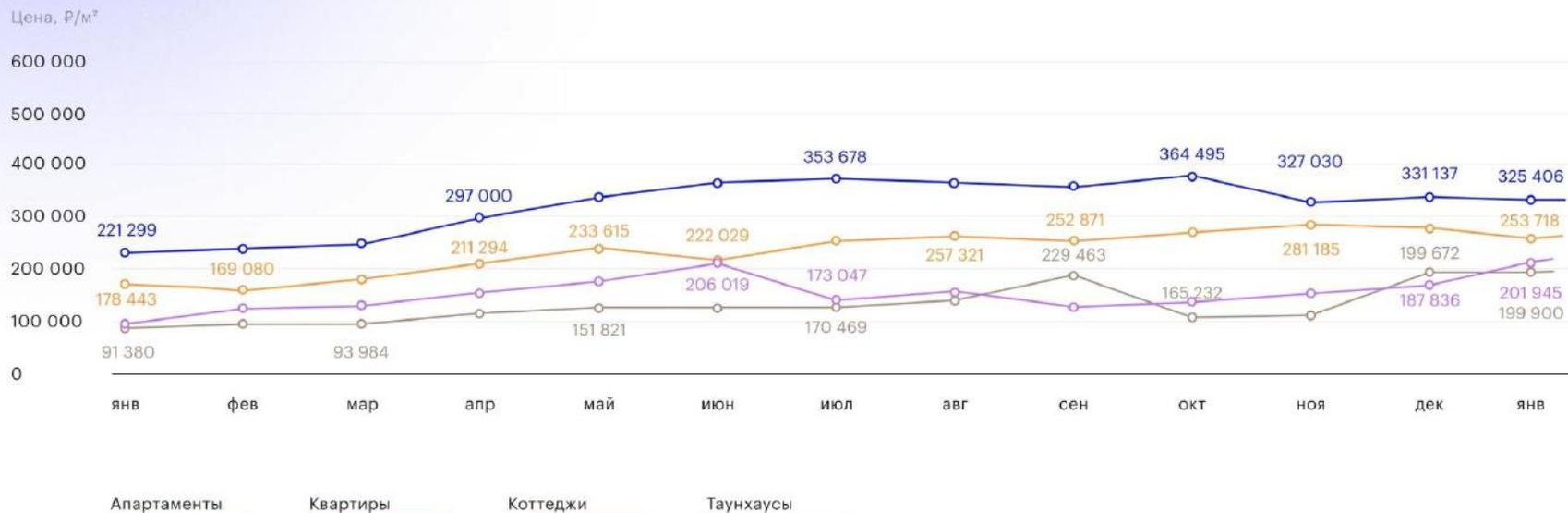
# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> Сочи



# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> Адлерский район



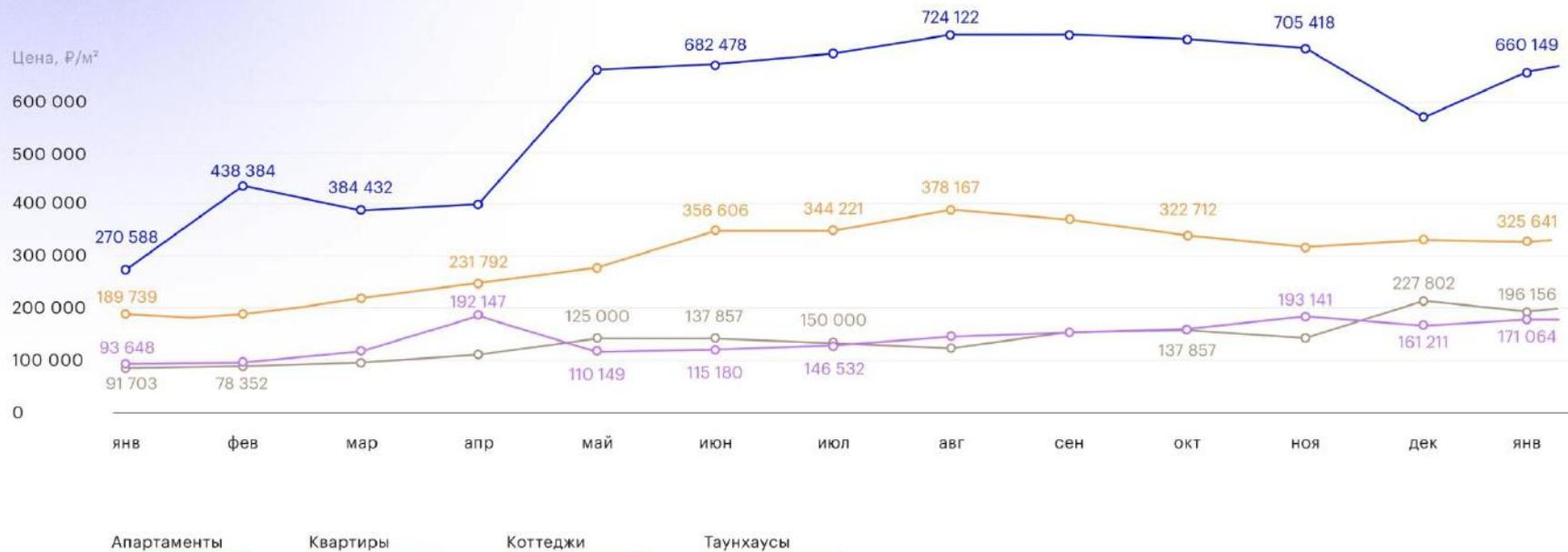
# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> Лазаревский район



# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> Хостинский район



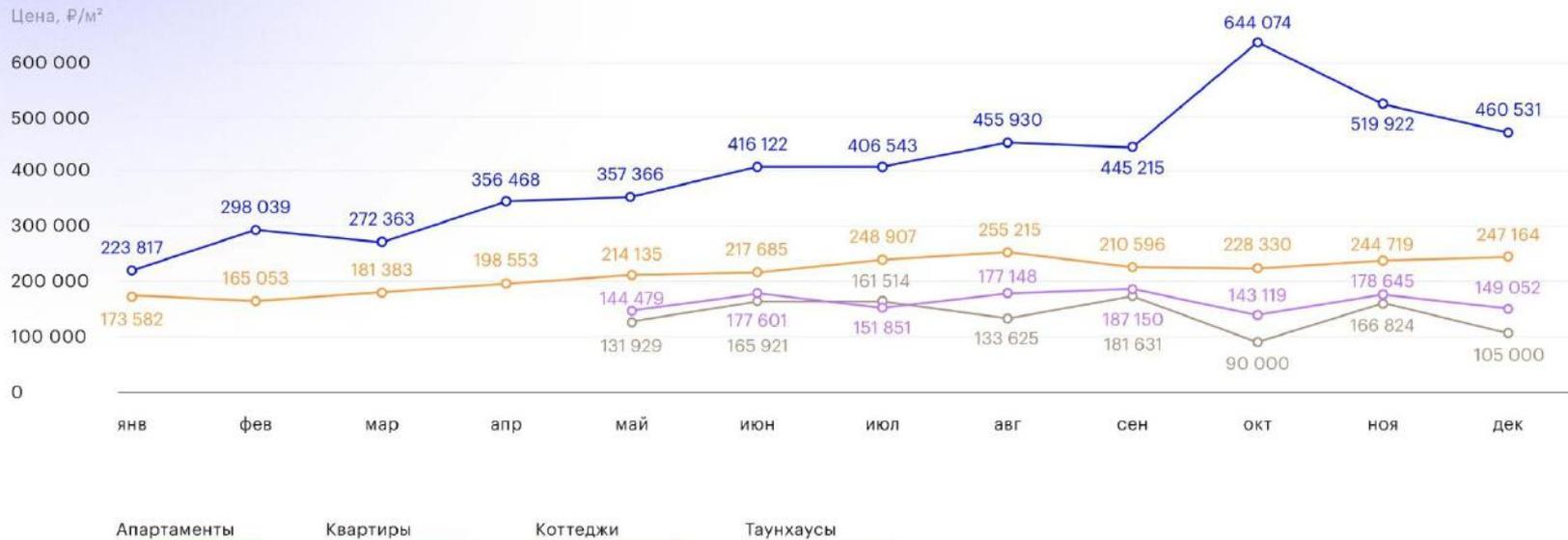
# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> Центральный район



# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> проданных лотов



# Средневзвешенная цена за м<sup>2</sup> 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



Тенденции и перспективы  
Причины популярности Сочи

# В Сочи за 2021 год было инвестировано более 2 млрд $\text{R}$ 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

интерфакс

## 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

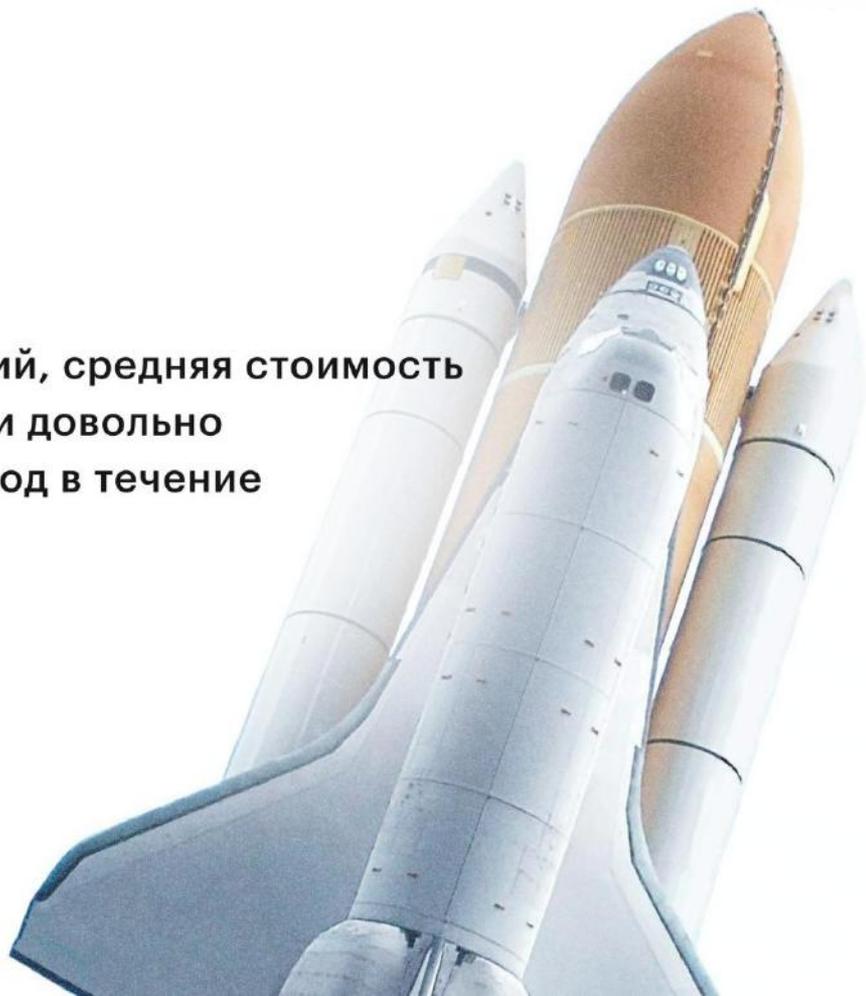
**Из Сочи создается полноценный курорт  
без густонаселенных районов и без новых  
жилых построек в центре**



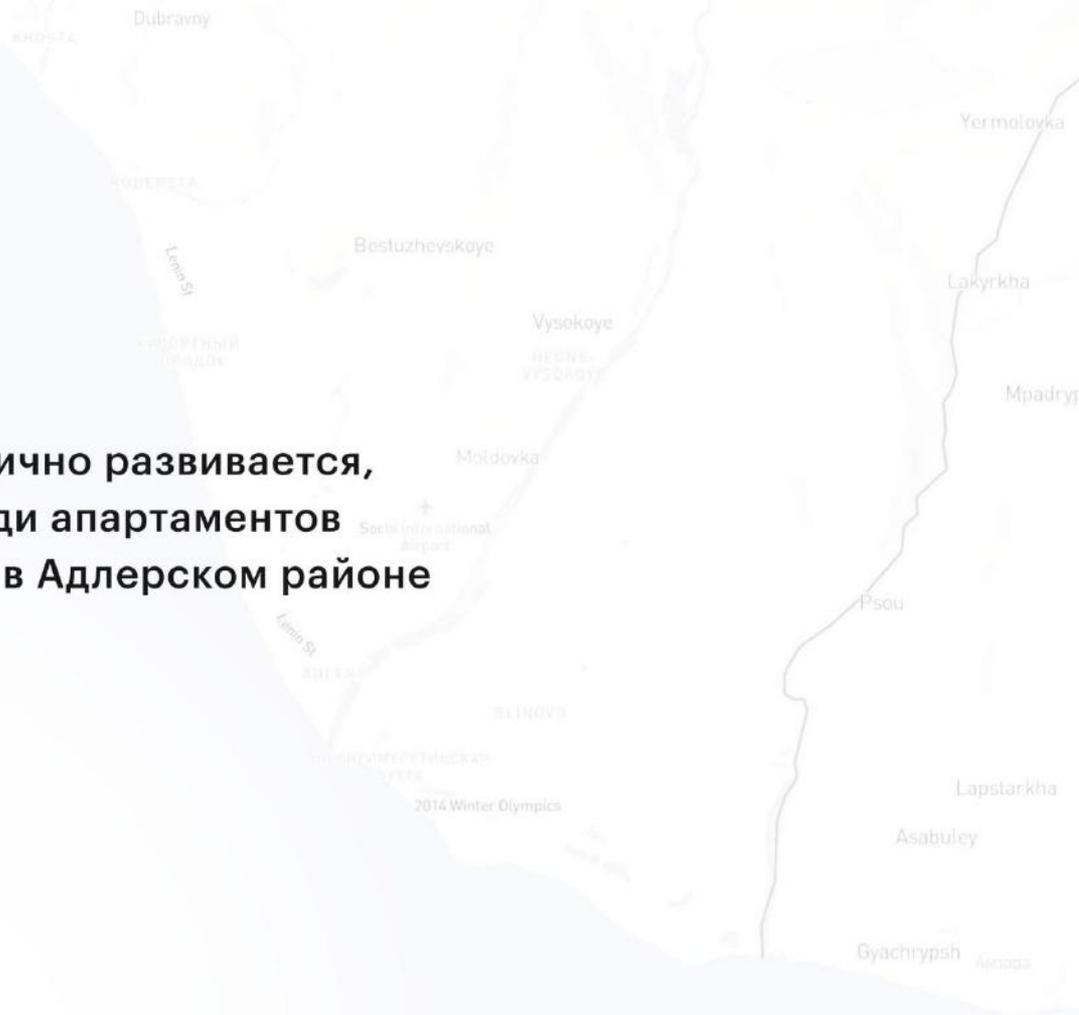
**В долгосрочной перспективе рынок недвижимости Сочи будет по большей части развиваться за счет Лазаревского района, так как в Лазаревском районе большой объем неосвоенных под застройку площадей**



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



**Выход в продажу новых площадей по ФЗ-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 м<sup>2</sup> в комфорт и бизнес-классе выросли  
и стали соизмеримы

**Вторая причина:**

Рост конкуренции среди апартаментных комплексов  
дал толчек 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/>

