



**КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г-К. СОЧИ**

**4 квартал 2016 г.**

## Анализ предложения

*По итогам 2016 г. объем возводимого многоквартирного жилья в г-к. Сочи возрос, основным драйвером для чего стало наращивание емкости спроса на квартиры и апартаменты в новостройках*

На конец 2016 г. объем первичного рынка многоквартирного жилищного строительства (МЖС) г-к. Сочи насчитывает 27 тыс. квартир площадью 1,3 млн. кв. м.

В предложении высока доля введенных в эксплуатацию новостроек, в которых до сих пор есть нераспроданное жилье (38,3%). Первопричина длительной реализации основной массы из них - низкая ликвидность квартирограммы, которая заключается в просторных планировках квартир всех типов и высоких долях многокомнатных вариантов. Они, в свою очередь, определяют большие и не соответствующие платежеспособности потенциальных клиентов бюджеты продажи квартир и апартаментов.

*Объем первичного рынка МЖС г-к. Сочи, 12.2016*

Предложение	Совокупная жилая площадь		Количество квартир	
	Значение, кв. м	Доля, %	Значение, ед.	Доля, %
строятся	830 278	61,7%	19 322	71,6%
построены, но продаются	516 055	38,3%	7 661	28,4%
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 346 278</b>	<b>100,0%</b>	<b>26 983</b>	<b>100,0%</b>

*Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г-к. Сочи компании MACON Realty Group*

В 2016 г. активность девелоперов в отношении закладки новых проектов возросла, что при невысоком вводе в эксплуатацию жилых домов привело к увеличению объема МЖС.

*Динамика общего объема возводимого жилья г. Сочи, 2013-2016 гг.*

Показатель	2013	2014	2015	2016
Объем возводимого МЖС, кв. м	675 008	622 658	709 372	830 278
<i>Динамика, %</i>	+14% ↑	-8% ↓	+14% ↑	+17% ↑
Объем введенного в эксплуатацию МЖС, кв. м	205 336	352 860	109 762	119 534
<i>Динамика, %</i>	-57% ↓	+72% ↑	-69% ↓	+9% ↑
Объем новых проектов МЖС, кв. м	290 450	300 510	196 476	240 440
<i>Динамика, %</i>	+5% ↑	+3% ↑	-35% ↓	+22% ↑

*Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Сочи компании MACON Realty Group, официальные данные органов статистики (объем введенного в эксплуатацию МЖС за 2008-2015 гг.)*

Интересной особенностью рассматриваемого рынка является значительный объем проблемных и «замороженных» объектов. На сегодняшний день совокупная площадь комплексов, реализация которых приостановлена, составляет почти 130 тыс. кв. м. К ним относятся такие крупные комплексы среднего сегмента, как, например, «Княжье подворье», «Эльсинор» и «Курортный». Отметим, что последний был одним из наиболее успешных проектов города, демонстрировавшим высокие темпы реализации. Но в середине 2016 г. его строительство, в связи с задолженностью по оплате за аренду земельного участка, который является муниципальной собственностью, было приостановлено.

На конец 2016 г. на жилищном рынке г-к. Сочи работает свыше 30 строительных компаний. Среди них представлены как некоторые федеральные игроки (например, «Грас» или «КомСтрин»), так и местные застройщики (в т.ч. «частные»). Выделить наиболее крупных игроков проблематично, поскольку в портфеле подавляющего большинства компаний находится по одному жилому комплексу.

Структура первичного рынка МЖС в г-к. Сочи в разрезе классов, 4Q2016

Класс	Объем МЖС, кв. м	Доля на первичном рынке	Доля отдельно в строящихся и сданных
<b>ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТЫ (С КВАРТИРАМИ В ОСТАТКЕ)</b>			
эконом-	65 671	4,9%	12,7%
средний	72 194	5,4%	14,0%
бизнес-	360 859	26,8%	69,9%
элитный	17 332	1,3%	3,4%
<b>ИТОГО:</b>	<b>516 055</b>	<b>38,3%</b>	<b>100,0%</b>
<b>СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ</b>			
эконом-	351 043	26,1%	42,3%
средний	308 596	22,9%	37,2%
бизнес-	158 881	11,8%	19,1%
элитный	11 758	0,9%	1,4%
<b>ИТОГО:</b>	<b>830 278</b>	<b>61,7%</b>	<b>100,0%</b>
<b>ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ</b>			
эконом-	416 714	31,0%	31,0%
средний	380 790	28,3%	28,3%
бизнес-	519 740	38,6%	38,6%
элитный	29 090	2,2%	2,2%
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 346 333</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г-к. Сочи компании MACON Realty Group

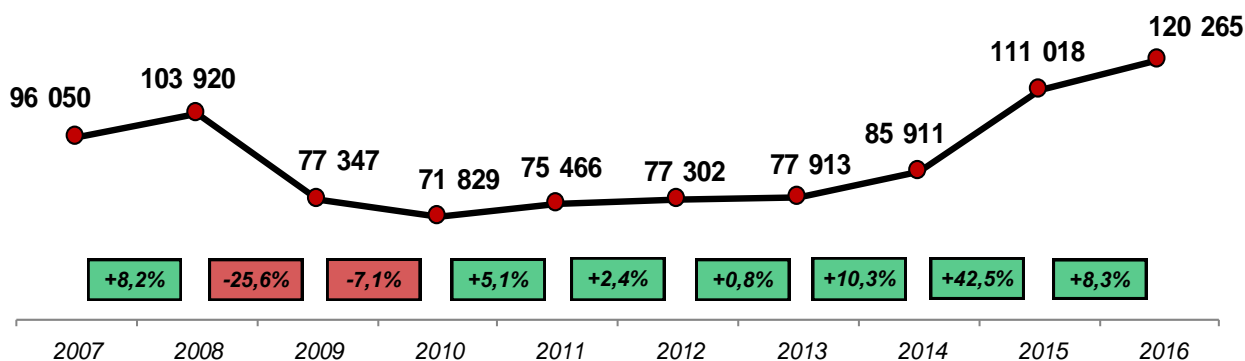
## Ценовая ситуация

На протяжении последних лет на первичном рынке МЖС г-к. Сочи в целом и в разрезе сегментов в частности прослеживается стабильный рост цен

По итогам 2016 г. среднерыночные цены на новостройки в г-к. Сочи возросли. При этом положительная коррекция стоимости реализации квартир и апартаментов произошла как за счет реального изменения ценовой политики местных девелоперов, так и за счет изменения структуры выборки (например, открытия продаж в некоторых дорогостоящих новостройках и, напротив, окончания реализации квартир и апартаментов в доступных комплексах).

Отметим, что поводом для увеличения цен в отдельных апартаментных и жилых комплексах стало повышение степени готовности, а также сохраняющийся высокий спрос на жилье в г-к. Сочи.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г-к. Сочи, 2007-2016 (на конец периода), руб.



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г-к. Сочи компании MACON Realty Group

Самые низкие цены в эконом-классе зафиксированы в жилых домах «частных» застройщиков, которые расположены в наименее престижных районах г-к. Сочи. Как правило, стоимость 1 кв. м в них приближена к 40 000-50 000 руб. Но число подобных объектов заметно сократилось за последние несколько лет, став одним из факторов роста среднерыночных цен. В наиболее дорогих новостройках эконом-класса стоимость 1 кв. м доходит до 70 000 руб. и выше. Среди них, например, комплексы с положительной репутацией, хорошим местоположением и высокой степенью готовности «Раз! Два! три!» и «Романовский».

В среднем классе средневзвешенная стоимость 1 кв. м соответствует значению 87 075 руб. При этом представлен ряд комплексов с выгодным местоположением, удельные цены по которым приближены к значениям показателя в бизнес-классе. Среди них, например, апартаментная часть «Каравеллы Португалии» (до 130 000 руб./кв. м на апартаменты с отделкой «под ключ»), «Сияние Сочи» (в среднем 110 000 руб./кв. м), «Маэстро» (100 000 руб./кв. м) и т.д.

*Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г-к. Сочи в разрезе классов, 2013-2016 гг. (на конец периода), руб.*

Класс	2013	2014	2015	2016
<b>эконом-</b>	<b>59 612</b>	<b>61 285</b>	<b>62 385</b>	<b>66 827</b>
<i>динамика</i>	x	+2,8% ↑	+1,8% ↑	+7,1% ↑
<b>средний</b>	<b>75 355</b>	<b>77 712</b>	<b>81 526</b>	<b>87 075</b>
<i>динамика</i>	x	+3,1% ↑	+4,9% ↑	+6,8% ↑
<b>бизнес-</b>	<b>113 387</b>	<b>122 329</b>	<b>130 003</b>	<b>151 965</b>
<i>динамика</i>	x	+7,9% ↑	+6,3% ↑	+16,9% ↑
<b>элитный</b>	<b>238 145</b>	<b>255 366</b>	<b>283 842</b>	<b>466 936</b>
<i>динамика</i>	x	+7,2% ↑	+11,2% ↑	+64,5% ↑

*Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г-к. Сочи компании MACON Realty Group*

## Анализ спроса

*По итогам 2016 г. количество сделок на первичном рынке МЖС г-к. Сочи достигло максимальных значений. При этом их наибольший прирост произошел в эконом- и среднем классах. Последний, несмотря на активный выход новых проектов, привел к образованию дефицита ликвидного предложения*

Ниже приведены причины положительной динамики количества реализованных квартир и апартаментов на первичном рынке МЖС г-к. Сочи в 2015-2016 гг.:

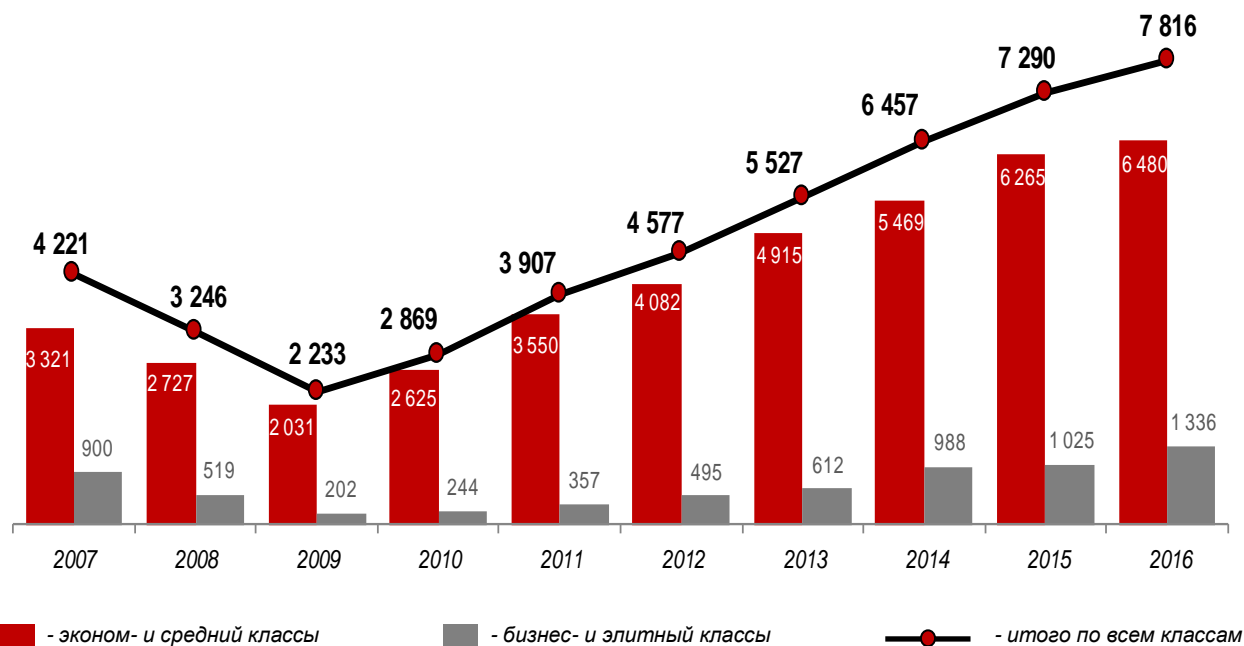
- высокий курс доллара и евро по отношению к рублю, в результате чего доступность зарубежной курортной недвижимости снизилась;
- действующие санкции и ограничения в отношении отдельных лиц, вынудившие их переориентироваться с зарубежной недвижимости на отечественную;
- выход новых проектов с привлекательным соотношением цены и качества (апарт-отель «Фазотрон», Meridian Apartments, «Сокол», «Каравелла Португалии» и т.д.);
- рост популярности Сочи среди населения России за счет созданной в предолимпийский период инфраструктуры и активной политики продвижения курорта.

В структуре спроса преобладают сделки с объектами эконом- и сред-

него классов. По итогам 2016 г. суммарная доля этих сегментов составила 83%. В абсолютном выражении число сделок с объектами наиболее доступных сегментов также демонстрирует рост - сокращение предложения ввиду ограничения деятельности «частных» застройщиков и «замораживания» ряда крупных комплексов при растущем спросе обеспечивает возможность повышения цен на первичном рынке.

В дорогостоящих сегментах прослеживается увеличение числа сделок, что во многом обусловлено выходом ряда привлекательных с точки зрения покупателей проектов.

Динамика количества сделок на первичном рынке МЖС г-к. Сочи в разрезе классов, 2007-2016 гг., ед.



Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), собственная база объектов первичного рынка МЖС г-к. Сочи компании MACON Realty Group; данные экспертного опроса; собственные расчетные данные компании MACON Realty Group

На сегодняшний день, по оценкам компании MACON Realty Group, на первичном рынке МЖС г-к. Сочи в остатке находится порядка 10 тыс. квартир. Коэффициент поглощения оценивается в 1,3 года, но при этом в зависимости от сегмента ситуация различна. В эконом- и среднем классах прослеживается дефицит предложения, нехватка наиболее ликвидных квартир. В дорогостоящих сегментах ситуация относительно сбалансирована.

Оценка коэффициента поглощения на первичном рынке МЖС г-к. Сочи, 12.2016

Класс	Число остатков в объектах на 12.2016, ед.	Число сделок в 2016 г., ед.	Коэффициент поглощения, лет
эконом	3 349	3 810	0,9
средний	2 858	2 670	1,1
бизнес- и элитный	3 864	1 336	2,9
<b>ИТОГО:</b>	<b>10 071</b>	<b>7 816</b>	<b>1,3</b>

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г-к. Сочи компании MACON Realty Group; данные экспертного опроса; собственные расчетные данные компании MACON Realty Group



## **Тенденции и перспективы**

*Инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г-к. Сочи оценивается как высокая и, по оценкам компании MACON Realty Group, останется такой в перспективе*

В среднесрочной перспективе рынок жилой недвижимости г-к. Сочи будет отмечен следующими основными тенденциями:

- Наиболее вероятно, спрос на квартиры и апартаменты в новостройках сохранится в ближайшие несколько лет, а интерес к недвижимости курорта продолжит расти. Однако реальная емкость спроса будет ограничена высокими и продолжающимися рост цен, а также сократившимся объемом наиболее ликвидного предложения. Напомним, что многие объекты находятся на завершающей стадии реализации. К тому же заметно сократилась деятельность «частных застройщиков», которые в прежние годы обеспечивали рынок наиболее доступным предложением. Снижение числа сделок на рынке по итогам 2017 г. будет минимальным (около 2-3%). В последующие годы, по мере пополнения рынка новыми ликвидными проектами, число сделок будет постепенно возрастать.
- Уровень девелоперской активности на рассматриваемом рынке останется умеренным. Немаловажное влияние окажет ужесточение со стороны Администрации города требований к застройщикам и новым проектам. Наиболее вероятно, объем выхода новых проектов будет демонстрировать умеренный рост в краткосрочной перспективе.
- Повышение среднего уровня цен продолжится, однако темпы прироста, по нашим оценкам, будут умеренными - в пределах 3% в год в эконом- и среднем классах, до 2% в год в бизнес- и элитном сегментах. Больше увеличение маловероятно, т. к. запас по снижению средних площадей практически исчерпан, а существенный рост средних бюджетов покупки может привести к значительному сокращению емкости спроса.



## **Примечание**

**Внимание! Настоящий обзор не содержит полного и детального изложения темы исследования, отражает экспертное и профессиональное мнение консультантов компании MACON Realty Group и служит для демонстрации отдельных выводов и итогов исследования.**

## О КОМПАНИИ

**MACON Realty Group** — это одна из лидирующих компаний в области стратегического консалтинга на рынке недвижимости России и один из самых успешных региональных консультантов в стране. Нашими силами реализовано более 350 проектов, общая площадь которых составляет около 8 500 Га.

**Услуги.** Консультанты нашей компании решают весь комплекс задач по развитию девелоперских проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости, разработки концепций застройки и бизнес-планирования до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. Специализация MACON Realty Group — это развитие крупных территорий.

**Сегменты.** MACON Realty Group работает во всех сегментах недвижимости: жилым, офисным, складским, торговым, гостиничным и курортным. По каждому из них консультанты компании проводят исследования рынков, с краткими результатами которых можно бесплатно ознакомиться на нашем сайте в разделах "Недвижимость регионов", "Недвижимость Сочи" и "Недвижимость Москвы".

**География.** Наша компания выполняет проекты по всей России, а также в странах ближнего зарубежья. В настоящее время консалтинговые и исследовательские проекты компании были реализованы в 125 российских и 5 зарубежных городах.

**Команда.** MACON Realty Group – это команда профессионалов в сфере консалтинга. Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости. Аналитики нашей компании готовят бесплатные обзоры рынков, разрабатывают собственные методики, составляют прогнозы и открыто делятся ими на данном сайте.

## НОВОСТИ КОМПАНИИ

**30.01.2017 Рождественский саммит в Краснодаре: рынок недвижимости может потерять порядка 50% компаний в ближайшие два года**

В ходе деловой программы девелоперы Краснодара выразили опасение, что наступивший период может стать весьма неоднозначным для отрасли временем, поскольку в ближайшие год-два рынок может потерять порядка 50% компаний.

**27.01.2017 4 января в Ростове-на-Дону впервые состоялся Рождественский саммит по итогам развития рынка недвижимости**

В ходе деловой программы девелоперы Донской столицы, а также эксперты из Москвы, Санкт-Петербурга, Казани, Краснодара и Германии обсудили ключевые события и тенденции уходящего года, озвучили наиболее вероятные прогнозы на ближайшую перспективу.

**28.11.2016 В январе 2017 г. пройдут саммиты по итогам и перспективам развития рынка недвижимости Краснодара, Ростова-на-Дону и Сочи**

PROEstate Events при поддержке Российской Гильдии управляющих и девелоперов и учебного центра Academy of Real Estate (ARE) приглашают Вас на «Рождественский саммит» по итогам развития рынка недвижимости Южного региона.

**26.10.2016 Илья Володько выступил в качестве модератора на круглом столе, посвященном вопросам долевого строительства**

На круглом столе, в рамках выставки-ярмарки «Мое жилье» участники строительного рынка Кубани обсудили поправки к 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**10.10.2016 MACON Realty Group наградила победителей I премии в области продаж многоквартирной жилой недвижимости Краснодара - ProSales Award**  
Первое место в главной номинации «Лучший отдел продаж» ежегодного рейтинга ProSales Award, заняла строительная компания «Сибирь».

**23.09.2016. Генеральный директор MACON Realty Group принял участие в конференции «Торговый центр будущего Юга России»**

Эксперты, в числе которых был генеральный директор MACON Realty Group Илья Володько, обсудили угрозы рынка торговой недвижимости в Краснодарском крае.

## **MACON Realty Group**

**АДРЕС:** 350000, Г. КРАСНОДАР,  
УЛ. КРАСНАЯ, 65, ОФ. 30

**ТЕЛЕФОН В МОСКВЕ:** (495) 789-84-24,  
**ТЕЛЕФОН В КРАСНОДАРЕ:** (861) 210-11-55

**E-MAIL:** MAIL@MACON-REALTY.RU  
**WEB:** WWW.MACON-REALTY.RU

