БОЛЬШОЙ СОЧИ. РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ГОРОДСКОГО ЖИЛЬЯ. МАРТ 2013 Г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

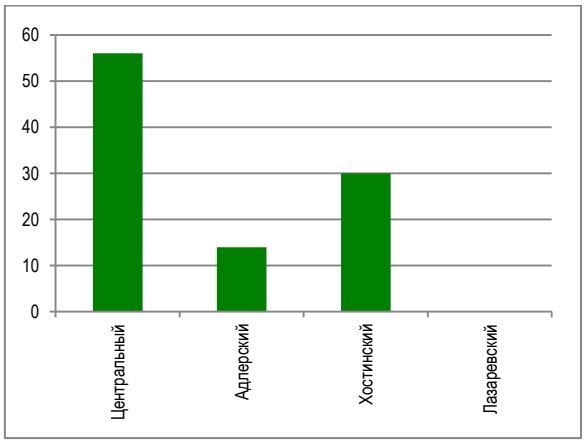
В марте 2013 г. квартиры на первичном рынке Большого Сочи предлагались ровно в 100 жилых корпусах, общая площадь которых составляет порядка 650 тыс. кв.м. Общее количество квартир в новостройках города насчитывается более 12 тыс. единиц.

По официальным данным, объем введенного в эксплуатацию в 2012 г. жилья в Сочи составил 562 тыс. кв.м, что на 20% больше, чем в 2011 г.

Доля города в общем объеме введенного жилья в Краснодарском крае составляет 14%.

Административно Большой Сочи состоит из четырех районов: Лазаревский, Центральный, Хостинский и Адлеровский. Центральный район города остается лидером по объему строящегося жилья. За ним идет Хостинский и Адлерский районы.

Количество жилых корпусов, предлагаемых для продажи на первичном рынке жилья Большого Сочи в марте 2013 г., штук



Источник: RWAY

Продажи в новостройках в Лазаревском районе в марте 2013 г. отсутствовали. Перспективным проектом здесь является малоэтажная застройка микрорайона «Сан-Вале» с запланированным сроком сдачи в конце 2015 г. Проект представляет собой эко-поселок, включающий многоквартирные малоэтажные дома и таунхаусы.

Большая часть первичного рынка жилья Большого Сочи относится к классу «эконом» – 46%. Критериям «среднего» класса соответствует 23% жилья. К классу «бизнес» в городе относятся 18% площадей в жилых комплексах, «элитному» классу принадлежат 13% площадей.

Согласно классификации RWAY к «элитному» классу относятся следующие жилые комплексы:

- «Актер Гэлакси» компании MR-Group,
- «Красная площадь», застройщиком выступает ООО «Красная площадь»,
- «Новая Александрия» Группы компаний «ГРАС».

Примерами объектов «бизнес» класса являются: «Флагман», «Морской Дворец», «Премьер», «Королевский парк», «Сияние Сочи», «Катерина-Альпик», «Анастасия», «Горка», «Атаман», «Парус», «Мидгард».

При строительстве жилых объектов в Сочи, как правило, используется технология монолитного домостроения. В качестве материала наружных стен выступают легкобетонные блоки с дальнейшей отделкой, витражное остекление фасадов, в меньшей степени пользуется популярностью кирпич.

По данным RWAY на конец марта 2013 г. на стадии строительства в Большом Сочи находилось 26 жилых корпусов. В течение 1 квартала текущего года в эксплуатацию было введено 9 объектов общей площадью 70,5 тыс. кв.м.

До конца 2013 г. застройщики планировали ввести все строящиеся жилые корпуса.

Основной объем ввода должен состояться во второй половине текущего года.

Напомним, что в соответствии с 310–ФЗ с 1 января 2013 г. по 1 июля 2014 г., был установлен мораторий на выполнение строительных работ на объектах, незадействованных во время Олимпиады, в

границах зоны и режима зоны особого градостроительного и архитектурного контроля. В зону олимпийского гостеприимства вошли часть Центрального, Хостинского и Адлерского районов. Порядка 5,4 тыс. договоров долевого участия и предварительных договоров купли-продажи заключено в строящихся объектах в зоне олимпийского гостеприимства.

Однако после многочисленных обращений строительных компаний в правительство и Госдуму Кабинет министров РФ поручил администрации Сочи продлить сроки строительства объектов до 01.12.2013 г.

В случае получения разрешения на продолжение строительства застройщики обязаны завершить его до 01.12.2013 г., а также в случае срыва сроков ежедневно выплачивать неустойку в размере 10 тыс. руб. за каждый квадратный метр недостроенного здания.

На первичном рынке в марте 2013 г. предлагалось 3393 квартиры или 207877 кв.м. Доля однокомнатных квартир составляет 36% рынка, двух- и трехкомнатных – по 20%, многокомнатных – 2%, квартиры-студии – 23%.

СПРОС

По оценкам местных экспертов, масштабное строительство жилых объектов в Сочи не подкреплено соответствующим спросом на него. Объемы предложения жилья опережают спрос.

Основной спрос сконцентрирован в сегменте жилья «эконом» класса. Доля сделок с квартирами «бизнес» и «элитного» класса, снизившаяся в период кризиса, постепенно растет. Однако, уровень спрос в этом сегменте все еще в 2 раза ниже показателей 2007 г.

Тем не менее, за 1 квартал 2013 г. риэлторскими компаниями города был зафиксирован рост заявок на приобретение жилья. Покупатели квартир в жилых комплексах Сочи в первую очередь вкладывают средства на последующую перспективу.

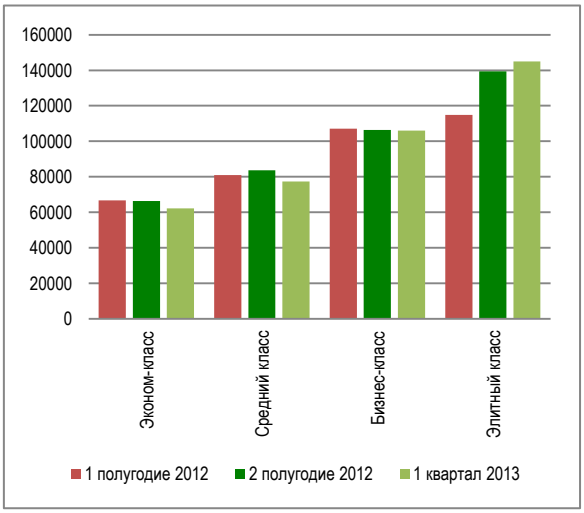
Многие застройщики готовы предлагать скидки реальным покупателям. Некоторые риэлторы говорят о дисконте в 20–30% от первоначальной цены.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Средняя стоимость первичного жилья в марте 2013 г. по Сочи составила 78508 руб./кв.м. За первые три месяца 2013 г. рост средней цены был незначителен – 0,5%.

В течение 2012 г. рост цен в городе наблюдался только в объектах «элитного» класса. С середины 2012 г. по март 2013 г. в этом сегменте цены выросли на 3,9%. Цены на квартиры класса «эконом», «средний» за указанный выше период упали на 6,3% и 7,5% соответственно. Цены на квартиры «бизнес» класса остаются практически неизменными с начала 2012 г. Их рост во 2 полугодии 2012 г. составил 1%, за первые три месяца 2013 г. – 0,3%.

Динамика средней стоимости квартир на первичном рынке Сочи 2012–2013 гг., руб./кв.м

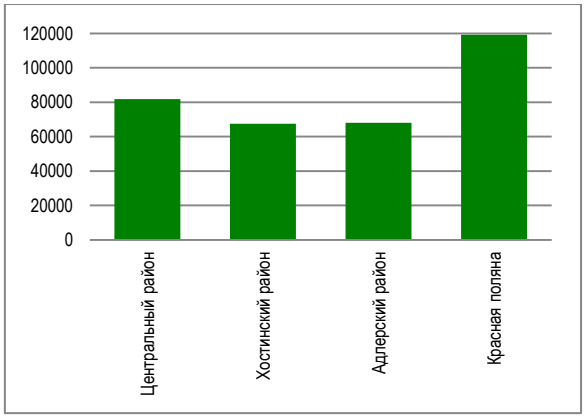


Источник: RWAY

Основными характеристиками, влияющими на стоимость квартир в городе-курорте Сочи являются: местоположение, близость к береговой линии, видовые особенности квартиры, инфраструктура дома.

Самым дорогим районом Большого Сочи остается Красная Поляна в составе Адлерского района города. Красная Поляна является центром горнолыжного спорта, здесь строятся все основные спортивные объекты Олимпиады.

Средняя стоимость 1 кв.м первичного жилья по районам Сочи в марте 2013 г., руб./кв.м

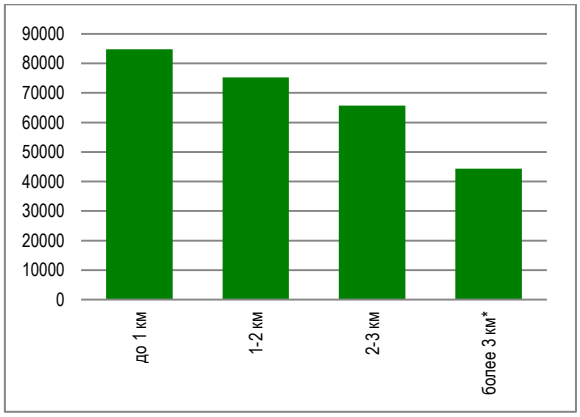


Источник: RWAY

Расположение жилого комплекса относительно береговой линии сильно влияет на ценовое позиционирование жилых объектов. Диапазоны цен предложений по зонам Большого Сочи выглядят следующим образом:

- до 1 км – от 36900 до 260000 руб.
- 1–2 км – от 35000 до 162000 руб.
- 2–3 км – от 39300 до 116600 руб.
- более 3 км – от 30000 до 75700 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м первичного жилья по удаленнности от береговой линии в марте 2013 г., руб./кв.м

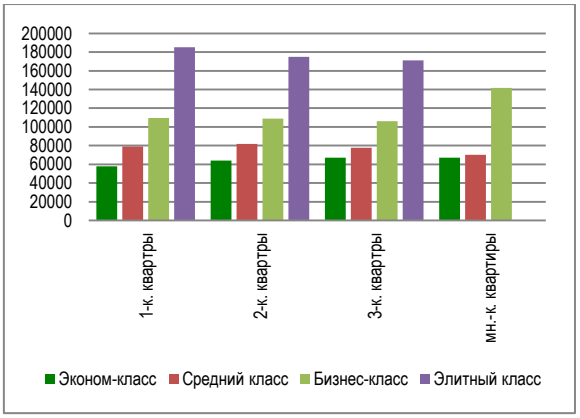


** Зона не включает объекты, расположенные в пос. Красная Поляна*

Источник: RWAY

С увеличением площади квартиры по отдельным классам средняя стоимость 1 кв.м увеличивается. Что связано с наличием в данных классах более привлекательных и интересных предложений (мансарды, многоуровневые квартиры, пентхаусы).

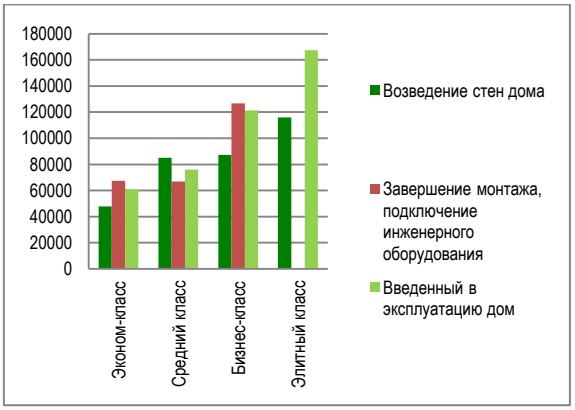
Средняя стоимость 1 кв.м жилья по классу в Сочи в марте 2013 г., руб./кв.м



Источник: RWAY

Стоимость квартир на различных стадиях строительства объекта отличается. В наиболее востребованных проектах застройщики, как правило, проводят переоценку стоимости квартир.

Средняя стоимость 1 кв.м квартиры в зависимости от этапа строительства жилого комплекса в г. Сочи в марте 2013 г.

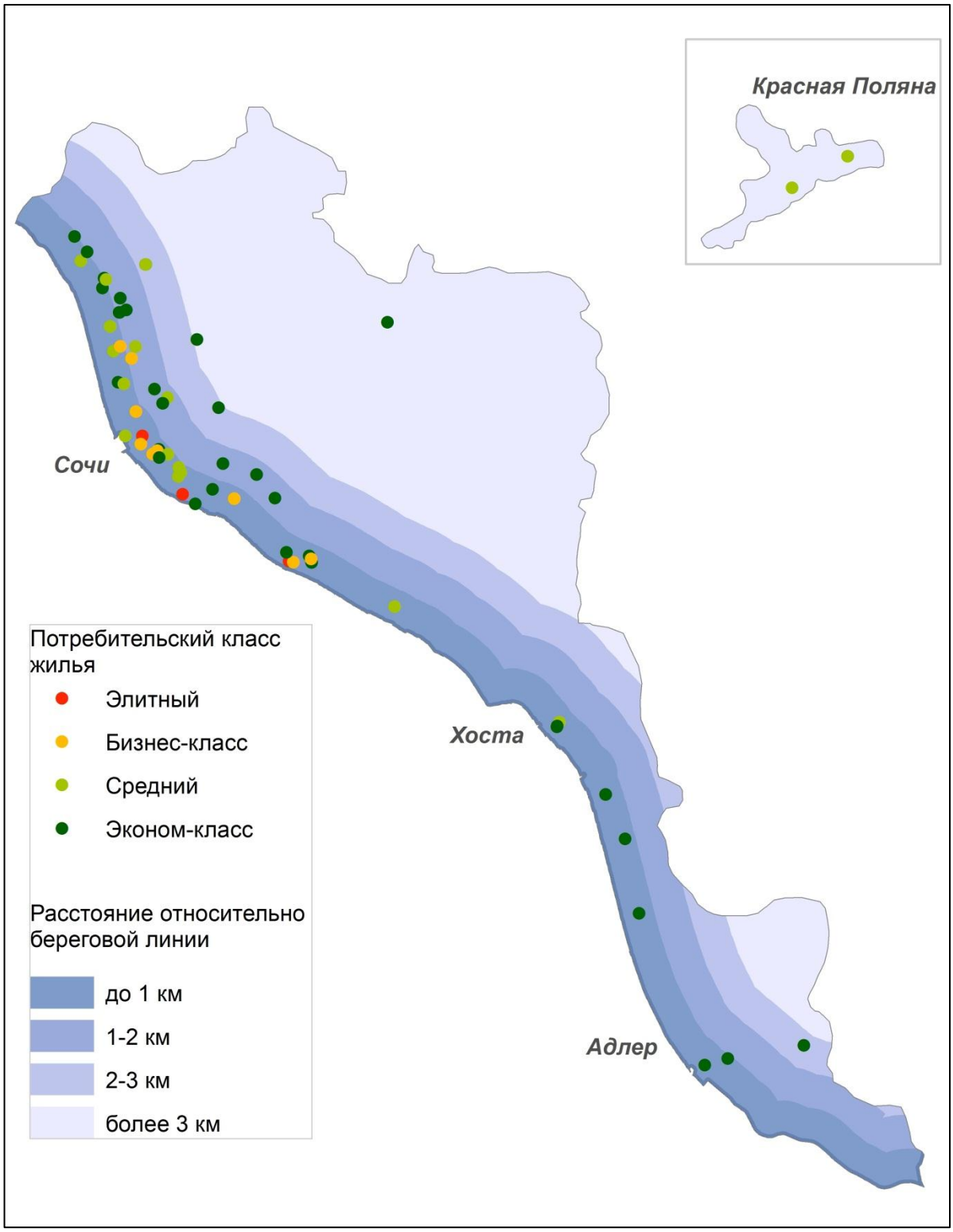


Источник: RWAY

Основным толчком к росту объемов жилищного строительства в Сочи стало проведение Олимпиады и планы правительства по развитию в Большом Сочи курорта мирового уровня.

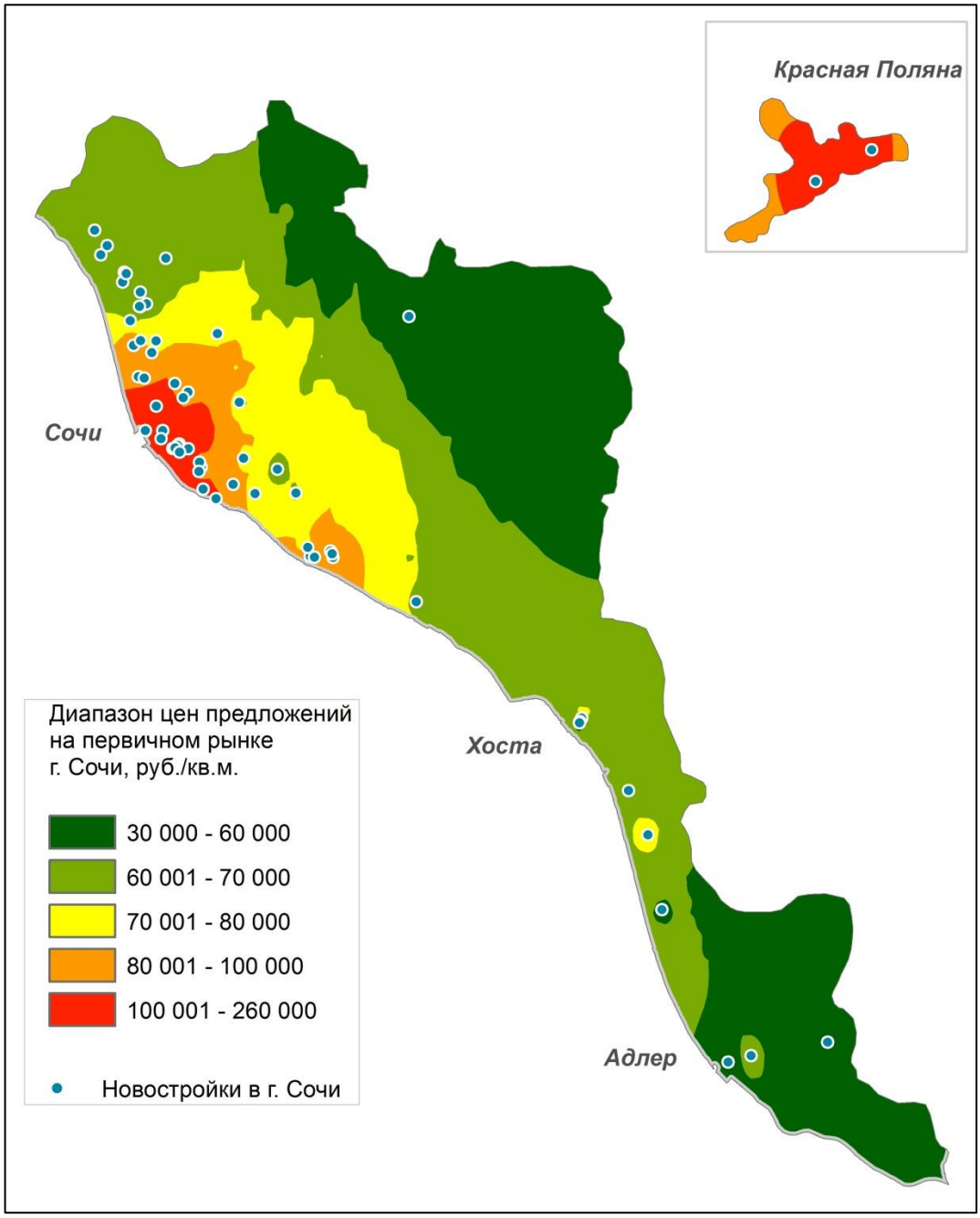
По оценкам местных экспертов, пик роста спроса будет наблюдаться в 2013–2014 гг. После проведения Олимпиады цены на жилье в городе могут упасть, по различным оценкам, более чем на 20%. Основными причинами падения станут: снижение спроса, высокий уровень конкуренции.

Картасхема распределения новостроек в Сочи. Март 2013 г.



Источник: собственные базы данных RWAY

Картасхема распределения цен предложений в новостройках Сочи. Март 2013 г.



Источник: собственные базы данных RWAY

Для построения ценовых поверхностей применялась интерполяция по методу обратных взвешенных расстояний, диапазоны цен были получены по методу естественных границ.

Все права защищены. Данный обзор подготовлен в информационных целях. Его содержание является собственностью компании RWAY. Перепечатка обзора или его частей возможно только с получением письменного разрешения от компании RWAY. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.