

Обзор подготовлен совместно с компанией MACON Realty



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. СОЧИ I полугодие 2008 г.

Предложение

За январь-июнь 2008 г. в г. Сочи было введено 124 400 кв. м жилья, что на 41,3% выше аналогичного показателя за 2007 г.

Общий объем возводимого многоэтажного жилья в июне 2008 г. составил 1 116 тыс. кв. м жилья, что на 4% больше, чем в январе 2008 г., когда в городе на этапе строительства находилось 1 077 тыс. кв. м жилья.

В разрезе классов, предложение на первичном рынке г. Сочи в первом полугодии 2008 г. распределилось следующим образом.

Сегмент эконом-класса лидирует, занимая 35% от общего объема возводимого жилья. Наиболее крупными жилыми комплексами в сегменте эконом-класса являются «Посейдон» (застройщик — компания «Стройинвесткомплекс»), «Эдельвейс» (компания «ВАНТ»), «Весна» (компания «Стройинвестпорт»).

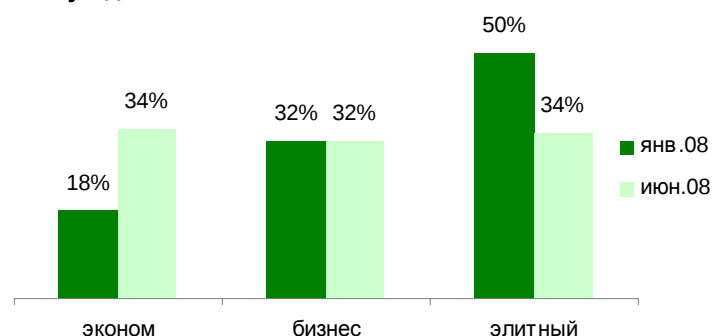
Доля возводимого жилья бизнес-класса составила 32%. К наиболее значимым жилым комплексам в данном сегменте относятся «Остров мечты» (компания «Кlover Групп»), «Романс о влюбленных» (компания «Сунжа Девелопмент»), «Сияние Сочи» (компания «Грантика»).

Сегмент элитного жилья занимает 34%. Среди крупных объектов в данном сегменте можно выделить такие жилые комплексы, как «Актер Гэлакси» и «Королевский Парк» (компания MR Group), «Грас-Сити» (компания «Грас»), «Красная площадь» (компания «Эльдорадо Трейдинг Лимитед»).

По сравнению со вторым полугодием 2007 г. необходимо отметить значительное увеличение доли жилья эконом-класса в общем объеме строительства (с 18% до 35%). Связано это с тем, что стагнация на рынке жилья, продолжающаяся с июля 2007 г., в меньшей степени отразилась на наиболее дешевом предложении, в связи с чем объемы строительства в данной сегменте увеличились.

В частности в первом полугодии началось строительство ЖК «Кристалл Тауэр». Данный проект предполагает строительство жилья эконом-класс объемом 25 000 кв. м.

Структура предложения новостроек по классам, 1 полугодие 2008



Самыми престижными и высоколиквидными районами г. Сочи являются Центральный и Хостинский. Именно в данных районах ведется строительство всех элитных жилых комплексов, таких как «Грас-Сити», «Королевский Парк», «Красная Площадь», «Актер Гэлакси» и другие.

Наибольший объем предложения на сегодняшний день сосредоточен в Центральном районе. Тем не менее, по сравнению со вторым полугодием 2007 г. можно отметить снижение доли возводимого жилья в Центре г. Сочи (с 40% до 33%). Это следствие все той же тенденции увеличения объемов строительства жилья эконом-класса, которое сосредоточено в менее престижных, чем Центр, районах.

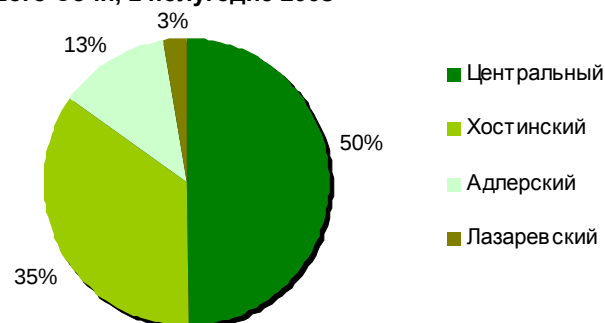
Другой важнейшей тенденцией является увеличение доли Хостинского района (с 19% до 35%), в котором возводятся преимущественно объекты высокого класса. Происходит это за счет того, что в Центре Сочи уже отсутствуют привлекательные земельные участки для данного сегмента. Более того, район более подходит для формат курортного жилья.

В частности в первом полугодии 2008 г. в Хостинском районе на горе Благодать началось строительство ЖК апартаментного типа компании.

Среди наиболее значимых жилых комплексов, заявленных в 1 полугодии 2008 г., можно выделить следующие:

- Жилой комплекс «Остров Мечты» компании «Кровер Групп». Проектом предусмотрено строительство 5 жилых домов, торгового центра, спортивно-оздоровительного комплекса с тренажерным залом, детских площадок, салона красоты и детского сада
- Жилой комплекс «Кристалл Тауэр», генеральным подрядчиком которого является компания "Путеви". Комплекс представляет 30-этажное жилое здание с 5-этажным торгово-офисным центром, расположенном в стилобатной части. В цокольном этаже будет размещаться супермаркет «Паттерсон», на 1, 2 этаже торго-

Структура предложения новостроек по районам Большого Сочи, 1 полугодие 2008



- вая галерея, на 3, 4 этаже — офисы. Планируемый срок сдачи — 2010 г.
- Многофункциональный комплекс «Имеретинская Ривьера», строительство которого реализует «Альтиус Девелопмент». Размещение комплекса планируется на участке площадью 200 Га в Нижнеимеретинской долине на берегу Черного моря. Проект предполагает строительство гостиницы, объектов элитной жилой недвижимости, спортивно-развлекательного и торгового комплекса, выставочных и конференц-залов, тематического парка развлечений, крупного причала для яхт. Объем инвестиций в реализацию проекта «Имеретинская Ривьера» составит около \$3 млрд.
 - «Остров Федерация» - искусственный остров в акватории России. Общая площадь комплекса составит 250 га, площадь застройки - 700 тыс. кв. м. На острове планируется разместить не только жилые дома, но и коммерческие объекты. Курортный комплекс планируется построить к 2013 г. Объем инвестиций в строительство насыпного острова составит 155 млрд. руб. Организатором проекта «Остров Федерация» выступает группа компаний «М-Индустрия».
 - Элитный коттеджный поселок «Зеленый город», расположенный на участке Адлерской птицефабрики. Проектом предусмотрено строительство 304 коттеджей, выполненных в европейском архитектурном стиле. Сдача проекта намечена на 2012 г.
 - 17-этажный жилой комплекс бизнес-класса «Московия», расположенный в районе Светлана на Курортном проспекте. Все квартиры в комплексе с хорошими видовыми характеристиками. Планируемый срок сдачи — 2010 г.
 - Многофункциональный центр «Сити-Парк-Сочи». Комплекс будет построен на бывшей территории гостиницы «Чайка». По предварительным данным, кроме торговой и офисной части комплекс будет включать жилую часть с квартирами площадью от 60 кв. м до 150 кв. м. Также, в комплексе будут представлены гостиничные номера и апартаменты. Строительство «Сити-Парк-Сочи» оценивается в 300 млн. евро. Ввод в эксплуатацию намечен на 2010 год.
 - Элитный многофункциональный комплекс «Камелия». В жилой части комплекса будут квартиры свободной планировки, площадью от 60 кв. м до 190 кв. м. Высота потолков 3,2 м. Элитная отделка фасадов здания и холлов. Бизнес-отель категории 5* включает в себя номера площадью от 35 кв. м до 55 кв. м.
 - Жилой комплекс апартаментного типа (ФСК «Лидер»). Дом переменной этажности (4-6 этажей) с 1-но и 3-комнатными апартаментами будет построен на склоне горы, 250 м над уровнем моря. Проект предусматривает благоустройство прилегающей территории, подземный паркинг, открытый паркинг, детскую площадку, зону отдыха и физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном.

Спрос

Первое полугодие 2008 г. охарактеризовалось практически полным отсутствием сделок на первичном рынке жилья г. Сочи. Популярностью пользовались лишь недорогие квартиры на вторичном рынке, расположенные в старом жилом фонде спальных микрорайонов.

Основной причиной падения продаж стало отсутствие инвестиционного спроса, который до июля 2007 г. составлял не менее 50% от общего объема.

Некоторое оживление рынка произошло в марте 2008 г., однако оно довольно быстро перешло в традиционную летнюю стагнацию.

По мнению консультантов компании Blackwood, показательным должно стать второе полугодие 2008 г. Если в период сентябрь-октябрь (традиционный период оживления рынка и роста количества сделок) в спросе не произойдет существенных изменений, то можно с уверенностью говорить о наличии серьезного кризиса на рынке недвижимости города.

В этом случае по сданным или строящимся проектам можно будет ожидать существенного, первого, за всю современную историю рынка жилой недвижимости Сочи, снижения цен. Кроме этого, подобное развитие событий неизбежно приведет к коррекции планов девелоперов по строительству новых объектов.

Ценовая ситуация

В июне 2008 г. средний уровень цен по всем строящимся объектам в г. Сочи достиг 100 557 руб. за 1 кв. м, таким образом за 1 полугодие 2008 г. средний уровень цен на возводимое жилье в г. Сочи увеличился на 4%. При этом если до июня цены в среднем по рынку росли, то в июне впервые было отмечено снижение ценовых показателей относительно мая.

В разрезе классов цена на первичном рынке по итогам первого полугодия распределилась следующим образом: эконом — 78 799 руб. за 1 кв. м, бизнес-класс — 127 359 руб., элитный — 211 293 за 1 кв. м. Таким образом, в эконом-классе рост цен составил - 12%, в бизнес-классе — 9%, в элитном классе рост цен в среднем составил 4%.

Что касается ценовой ситуации по районам г. Сочи, то самым дорогим в июне 2008 г. был Хостинский. Высокий уровень цен в данном районе объясняется наличием здесь самых дорогих строящихся жилых комплексов (например, ЖК «Миллениум Тауэр» - 246 794 руб. за 1 кв. м).

Необходимо отметить, что рост средних ценовых показателей в первом полугодии 2008 г. был связан с повышением цен на жилые комплексы, введенные в рассматриваемый период в эксплуатацию или с близкими сроками сдачи.

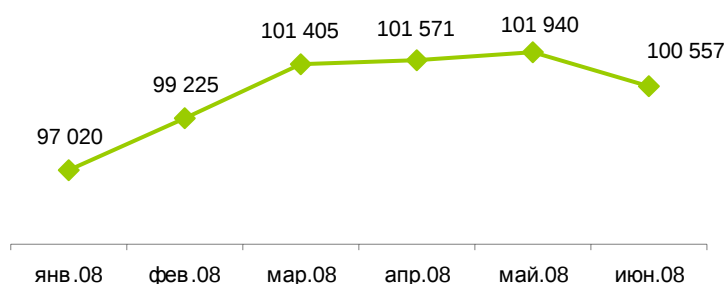
По ряду объектов, находящихся на более ранних этапах строительства, произошло снижение цен. Например, строительный концерн «Вант», который возводит значительные объемы жилья в городе, снизил стоимость цены по некоторым объектам до 15%.

Причиной снижения цен является, прежде всего, дефицит финансовых ресурсов для финансирования дальнейшего строительства. По большинству объектов цены остались неизменными - несмотря на практически полное отсутствие продаж, девелоперы не спешат снижать цены, справедливо опасаясь, что необходимая коррекция цен может легко перерасти в обвальное снижение.

По сути, ценовая ситуация на рынке в первом полугодии 2008 г. определялась не рыночными факторами, а критерием наличия/отсутствия располагаемых денежных средств у девелоперов. В июне появились первые признаки того, что дефицит средств начинает «побеждать» опасения неконтролируемого снижения цен.

В случае сохранения ситуации практически полного отсутствия спроса и во втором полугодии 2008 г. *большинство застройщиков будут вынуждены пересмотреть цены в пользу их снижения.*

Динамика изменения цен на рынке жилья г. Сочи, руб. за 1 кв.м



Распределение цен на первичном рынке жилья по классам, руб. за 1 кв. м



Основные события рынка

Основные события на рынке жилой недвижимости за первое полугодие 2008 г.:

- Начались продажи элитного жилого комплекса «Актер Гэлакси» расположенного в Хостинском районе.
- Во втором полугодии 2008 г. компания «М-Индустрия» на земельном участке 7 га начнет строительство жилого комплекса «Виктория». Планируемый срок сдачи 4Q2010 года.

В марте 2008 г. началась продажа нового жилого комплекса бизнес-класса «Остров Мечты». Проектом предусмотрено строительство пяти 22-этажных домов общей площадью 95 248 кв. м. Средняя стоимость 1 кв. м составила 109 702 рубля.

- В марте ОАО «Инвестиционная компания ТПС» получила разрешение на изменение вида пользования земельного участка (ул. Орджоникидзе КЗ «Фестивальный»), на котором планируется строительство многофункционального комплекса «Сити-Парк-Сочи». Сейчас объект находится на стадии согласования предпроектного материала.

- Компания «Интеко» планирует построить жилой комплекс апартаментного типа «Олимп 2014» общей площадью 134 000 кв. м, который будет располагаться на Курортном проспекте. Помимо жилых домов различных категорий — от высотных зданий до таунхаусов — там будут апартаменты и гостиница. Также, предполагается строительство спортивных и досуговых зон, включающих бассейны, детские площадки и амфитеатр. Завершить проект планируется в 2013 г.
- «Строительный холдинг ЛЭК» в Кудепсте планирует строительство жилого комплекса площадью 100 000 кв. м. Жилой комплекс будет вводиться в эксплуатацию двумя очередями, каждая из которых представляет собой три 18-этажных высотных здания на общем стилобате. Проектом предусмотрены квартиры бизнес - класса, а также квартиры-студии небольшой площади.
- 30 июля 2008 г. на сайте администрации г. Сочи появился проект генерального плана застройки г. Сочи. Общественные слушания по проекту генплана застройки курорта продут с 26 по 29 августа 2008 г. во всех районах Большого Сочи.

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости;

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг.
- Среди наших клиентов, такие компании, как: Air France, Adventa, Halliburton, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Liggett-Ducat LTD, Wrigley Moscow, L'oreal, Ernst & Young, Procter & Gamble, Adidas, American Chamber of Commerce, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo, Сибнефть, Банк Москвы, Внешторгбанк, Норильский Никель, Сбербанк и др.

Компания MACON Realty

- Является ведущей компанией, оказывающей консультационные услуги на рынке недвижимости Краснодарского края;
- Работает на рынке региона с 2005 года;
- Головной офис компании находится в г. Краснодаре;
- География работы — это курортные зоны Северного Кавказа (Черноморское и Азовское побережье России, Кавказские минеральные воды, горнолыжные курорты Кавказа), курортные города Крыма, крупные административные и экономические центры ЮФО (Краснодар, Новоросийск, Ростов-на-Дону, Ставрополь, Волгоград);
- Является официальным партнером компании **Blackwood Real Estate**.



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания Blackwood
119019, Москва,
ул. Волхонка, д. 6, стр. 1.

тел.: Москва +7 (495) 730-5585,
Сочи +7 (8622) 540-540
факс: +7 (495) 203-6072

research@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Ольга Широкова
Директор Департамента
shirokova@blackwood.ru

Александра Мамохина
Аналитик-консультант по жилой
недвижимости
mamokhina@blackwood.ru

Нина Шлеленко
Аналитик-консультант по жилой
недвижимости
shlelenko@blackwood.ru

Анастасия Лобанова
Маркетолог
lobanova@blackwood.ru

Пётр Морданов
Оценщик
mordanov@blackwood.ru

Ольга Зяблова
Менеджер проектов
ziablova@blackwood.ru

Управляющий Партнер
Константин Ковалев
kovalev@blackwood.ru

Елена Домченкова
Аналитик-консультант по офисной
недвижимости
domchenkova@blackwood.ru

Владлена Машковская
Аналитик по офисной недвижимости
mashkovskaya@blackwood.ru

Нина Щаденко
Аналитик по офисной недвижимости
schadenko@blackwood.ru

Татьяна Шитикова
Оценщик
shitikova@blackwood.ru

Владимир Каширцев
Менеджер проектов
kashirtsev@blackwood.ru

Исполнительный Директор
Мария Литинецкая
litinetskaya@blackwood.ru

Максим Голубков
Финансовый аналитик
golubkov@blackwood.ru

Анна Данченко
Аналитик по торговой недвижимости
danchenok@blackwood.ru

Екатерина Симонова
Маркетолог
simonova@blackwood.ru

