

ОБЗОР РЫНКА
земельных участков г. Сочи
июнь 2009 г.



GVA Sawyer ЮГ
International Property Advisers

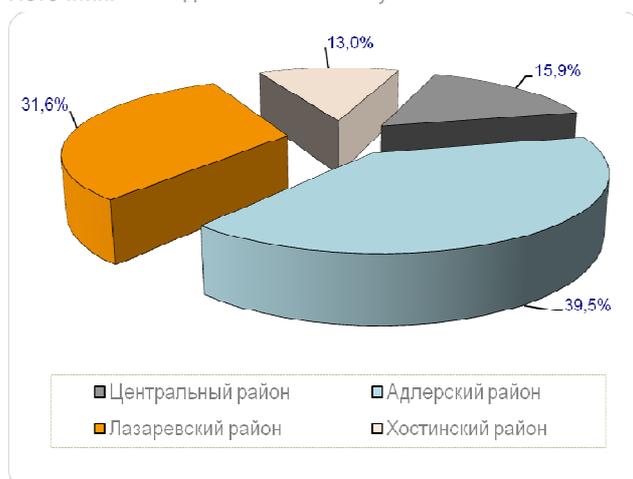
1. Предложение

В состав Большого Сочи входят четыре административных района: Центральный, Адлерский, Хостинский и Лазаревский. Общая протяженность города составляет 145 км.

На момент проведения исследования (июнь 2009 г.), наибольшая доля предложения земельных участков наблюдается в Адлерском районе (39,5%), что является следствием планов по размещению основного количества Олимпийских объектов, включая спортивные, инфраструктурные и иные здания и сооружения в данной местности. (см. Диаграмму 1).

Диаграмма 1. Структура существующего предложения.

Источник: исследование GVA Sawyer



При проведении исследования земельные участки были сегментированы по площади:

- земельные участки площадью до 4 соток;
- земельные участки площадью от 4 до 6 соток;
- земельные участки площадью от 6 до 8 соток;
- земельные участки площадью от 8 до 10 соток;
- земельные участки площадью от 10 до 25 соток;
- земельные участки площадью от 25 до 50 соток;
- земельные участки площадью от 50 до 100 соток;

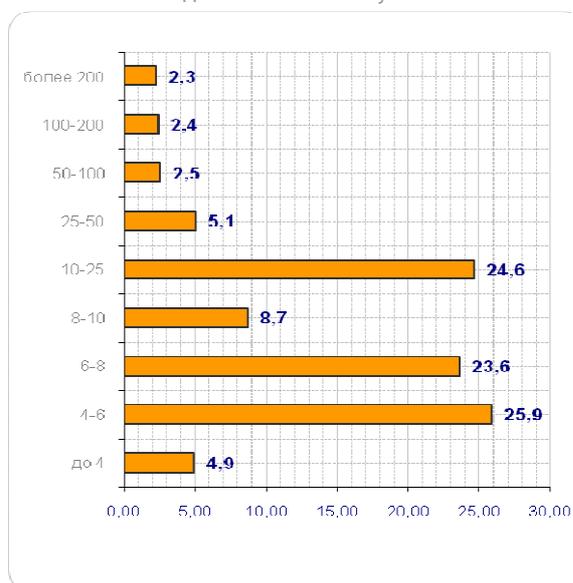
- земельные участки площадью от 100 до 200 соток;
- земельные участки площадью более 200 соток.

Наибольшее количество предложений наблюдается в сегменте земельных участков от 4 до 6 и от 10 до 25 соток (порядка 26% и 25% соответственно от всего предложения). Среди районов города Сочи наибольшее число предложений данного сегмента расположено в Лазаревском (44,4%) и Центральном (33,7%) районах. Основная доля данных участков предназначена для индивидуального жилищного строительства.

Менее всего на рынке представлены большие участки, более 200 соток (2,3% общего предложения). Порядка 70% данных объектов находятся в собственности.

Диаграмма 2. Сегментация предложения земельных участков по площади, %.

Источник: исследование GVA Sawyer



На момент проведения исследования большинство участков, выставленных на продажу в городе Сочи, предназначены для индивидуального жилищного строительства (порядка 89% от общего предложения). Целевое назначение других участков – МЖС (2,2%), коммерческое (1,14%) и прочее (7,66%).

В основном экспонируемые земельные участки относятся к категории земли поселений.

2. Спрос

На момент проведения исследования эксперты рынка земельных участков, в роли которых выступают местные риелторы, отмечают снижение спроса по следующим причинам:

- пересмотр генерального плана города Сочи;
- выкуп земельных участков или установление сервитута для строительства Олимпийских объектов;
- отмена прав собственности на землю у юридических лиц, заменив ее долгосрочной арендой;
- напряженное состояние рынка в связи с экономическим кризисом.

Однако некоторые специалисты выявляют возобновление интереса покупателей в связи с предоставлением продавцами скидок.

Наибольшим спросом пользуется Центральный район города Сочи. Максимальное число покупателей заинтересовано в приобретении участков в таких микрорайонах как Новое Сочи, Макаренко и КСМ (Комбинат строительных материалов вдоль реки Сочинка).

Кроме того, определенное число заявок ориентировано на приобретение земли в Лазаревском районе. Интерес к данному району объясняется сравнительно низкой стоимостью объектов при максимальной протяженности береговой линии.

Основные требования, предъявляемые покупателями к земельным участкам:

- близость к центру города;
- наличие центральных коммуникаций;
- удобный подъезд;
- близость городского транспорта;
- близость к морю;
- ровный рельеф;
- близость участка к оживленным транспортным магистралям;
- принадлежность продавцу на основе права собственности;
- отсутствие обременений и сервитутов;

- отсутствие необходимости продажи или сдачи в аренду земельного участка для возведения Олимпийских объектов.

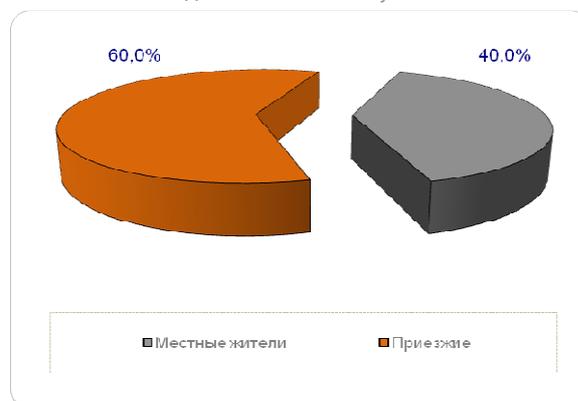
Наибольшей популярностью по данным риэлтерских агентств города пользуются земельные участки площадью 6-10 соток предназначенные под ИЖС.

Преуспевающие, независимые от последствий финансового кризиса покупатели (в роли которых часто выступают крупные компании) интересуются землей площадью от 3 до 10 га с соответствующей инфраструктурой, которых в городе осталось очень мало.

Необходимо отметить, что среди покупателей преобладают граждане, не являющиеся жителями Сочи. Они приобретают 60% земельных участков.

Диаграмма 3. Сегментация покупателей земельных участков.

Источник: исследование GVA Sawyer



Согласно оптимистичному прогнозу специалистов компании GVA Sawyer, спрос на «вкусные» земельные участки начнёт восстанавливаться уже к концу 2009 года. Земля в Сочи интересна не потому, что здесь будут проводить Олимпийские Игры 2014, а потому, что в связи с проведением Олимпиады город меняется и становится привлекательным для инвестиций.

3. Финансовые условия

На момент проведения исследования средняя стоимость 1 сотки в городе Сочи составила 31 771,4 у.е.¹.

Самые высокие цены на земельные участки наблюдаются в Центральном районе города (в среднем 42 957 у.е./сот.). Следует отметить, что средняя стоимость участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, составила 35 122 у.е., а для коммерческого использования – 234 225 у.е. за 1 сотку. Самая высокая цена зафиксирована на уровне 628 410 у.е. за 1 сотку. Максимальная стоимость земли в данном случае объясняется престижностью местоположения и наличием всех центральных коммуникаций, а также инвестиционного контракта под строительство 16-ти этажного жилого дома площадью 7800 кв.м.

Средняя стоимость 1 сотки в Адлерском районе – 34 950 у.е. При этом отведенные под ИЖС участки продаются по цене 35 378 у.е. за сотку. Объекты, предназначенные для коммерческого использования, представлены в данном районе в недостаточном количестве для проведения анализа.

Хостинский район занимает промежуточное положение по уровню цен на земельные участки. Средняя стоимость 1 сотки здесь составляет 25 332,6 у.е. Цена предложений под ИЖС – 24 754 у.е./сот., под коммерческое назначение – 73 547 у.е./сот.

Наиболее низкие цены на земельные участки отмечаются в Лазаревском районе – 23 846 у.е./сот. При этом стоимость 1 сотки под ИЖС составляет 22 100 у.е, под коммерческое использование – 50 900 у.е. Невысокие показатели Лазаревского района вызваны наибольшей удаленностью его от центра города, а также недостаточной развитостью инженерной инфраструктуры в ряде населенных пунктов.

Средняя стоимость земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства составляет 29 338,5 у.е./сот. Средний показатель стоимости единицы измерения земель

¹ 1 у.е. = 27 рублей

коммерческого целевого назначения – 54 125 у.е.

Средняя стоимость земельных участков, принадлежащих продавцам на основе права собственности – 35 860 у.е. за 1 сотку. Для земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, характерен показатель 22 112 у.е./сот.

Средняя стоимость земельных участков в конце 2 кв. 2009 года снизилась по отношению к концу 2008 года всего на 3,1%. Такое небольшое снижение обусловлено стагнацией рынка земельных участков в исследуемом районе (см. Диаграмму 4).

Диаграмма 4. Динамика средней стоимости земельных участков в Сочи, у.е.

Источник: исследование GVA Sawyer

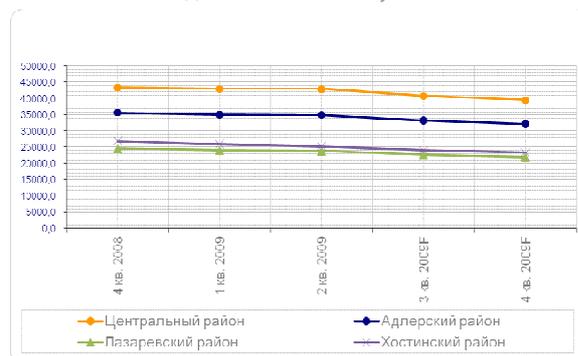


Таблица 1. Динамика средней стоимости земельных участков в Сочи, у.е.

Источник: исследование GVA Sawyer

Район	4 кв. 2008	1 кв. 2009	2 кв. 2009	3 кв. 2009 F	4 кв. 2009 F
Центральный	43354,0	43021,0	42957,0	40809,2	39584,9
Адлерский	35646,0	35021,0	34950,0	33202,5	32206,4
Хостинский	26955,0	25945,0	25332,6	24066,0	23344,0
Лазаревский	24621,0	24005,0	23846,0	22653,7	21974,1

Однако стоит отметить тот факт, что в связи с низким уровнем спроса собственники некоторых земельных участков стали более гибкими и готовы снижать заявленные цены. Размер скидок достигает 30-50% от первоначальной стоимости. Однако следует

учитывать, что первоначальная стоимость данных земельных участков была необоснованно завышенной и собственники не получив отклика со стороны покупателей пришли к выводу о снижении стоимости.

Сейчас на рынке земельных участков Сочи наступило затишье. Потребители не готовы покупать их по сегодняшним ценам, а продавцы не спешат предлагать более выгодные условия, особенно, по наиболее ликвидным участкам. По оценкам специалистов компании GVA Sawyer, в ближайшие полгода ситуация на рынке

земельных участков Сочи кардинально не изменится. К концу 2009 года, когда, по оптимистичным прогнозам, ситуация в экономике начнет улучшаться, возможно оживление спроса на рынке. Коснется это только наиболее «вкусных» предложений, сочетающих приемлемую цену и выгодное местоположение. По большинству остальных участков, не обладающих интересными качествами для потребителя, цены продолжают падать, пока не достигнут оправданного уровня. А это еще минус 5-8% в зависимости от района.