

Обзор рынка земельных участков Хостинского района Сочи

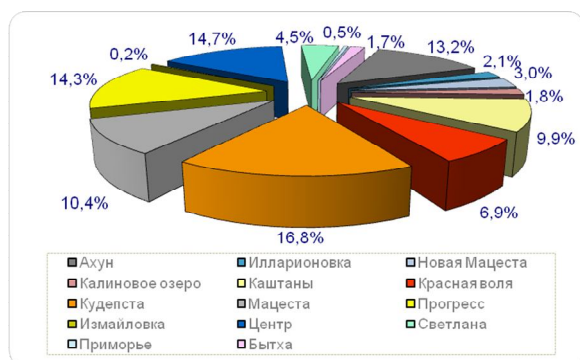


1. Предложение

Хостинский район наряду с Лазаревским, Центральным и Адлерским является частью большого Сочи. На сегодняшний день площадь района, простирающегося от реки Кудепста до реки Верецагинка, составляет 420,3 кв.км. В процессе исследования земельных участков в рассматриваемом районе были выделены следующие микрорайоны: Центр, Светлана, Приморье, Бытха, Красная Воля, Новая Мацеста, Ахун, Калиновое озеро, Каштаны, Кудепста, Мацеста, Прогресс, Измайловка, Илларионовка. Наибольший объем предложения по продаже на момент проведения исследования наблюдался в районах Кудепста (16,8%), Центр (14,7%), Прогресс (14,3%), Ахун (13,2%). Наименьший - в Измайловке и Приморье, доля каждого из этих районов в совокупном предложении составляет порядка 1% (см. Диаграмму 1).

Диаграмма 1. Структура существующего предложения.

Источник: исследование GVA Sawyer



При проведении исследования была также проведена сегментация земельных участков по площади:

- земельные участки площадью до 10 соток;
- земельные участки площадью от 10 до 50 соток;
- земельные участки площадью от 50 до 100 соток;
- земельные участки площадью от 100 соток и более.

Наибольшее количество предложений наблюдается в сегменте земельных участков

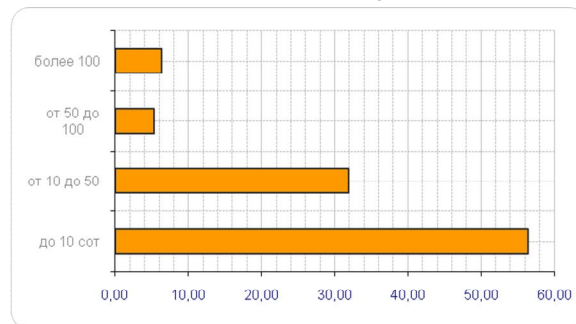
до 10 соток (порядка 56% от всего предложения). Максимальное число данных участков расположено в районах: Светлана, Центр, Ахун и Мацеста (около 68%). В основном подобные земельные участки лишены строений и принадлежат продавцам на праве собственности.

Участки площадью от 10 до 50 соток составляют почти 32% от всего объема предложения. Наибольшее их число сосредоточено в районах: Красная воля и Кудепста (53%).

Наименьший объем предложения наблюдается в сегментах площадью от 50 до 100 и более 100 соток. Среди представленных в данном диапазоне участков высок процент земли, принадлежащей продавцам на праве долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет).

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

Источник: исследование GVA Sawyer



При рассмотрении предложений о продаже земельных участков выявлено, что подавляющее большинство объектов принадлежит продавцам на праве собственности (74%). Очевидно, что наличие данного права позволяет реализовать объекты по более высокой цене. В данном сегменте представлены участки площадью до 150 соток.

Участки, принадлежащие продавцам на праве долгосрочной аренды, составляют 23% от всего предложения.

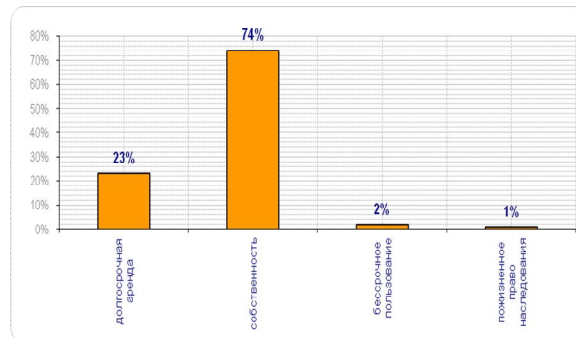
На момент проведения исследования на рынке представлены лишь 3 участка (3% от предложения), продаваемые на основе права

бессрочного пользования и пожизненного наследования. Для данных объектов характерно отсутствие коммуникаций и строений.

Распределение по правовому статусу представлено в диаграмме 3.

Диаграмма 3. Распределение участков по правовому статусу, %.

Источник: исследование GVA Sawyer



2. Спрос

В целом эксперты рынка земельных участков, в роли которых выступают местные риелторы, отмечают спад интереса покупателей по следующим причинам:

- пересмотр генерального плана города Сочи;
- выкуп земельных участков или установление сервитута для строительства Олимпийских объектов;
- напряженное состояние рынка в связи с экономическим кризисом.

Наибольшим предпочтением покупателей пользуется центральная часть Хостинского района.

Одним из наиболее часто спрашиваемых показателей является наличие коммуникаций. Покупателей интересует развитость электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения рассматриваемой местности. Кроме того покупателями предъявляются следующие требования к земельным участкам: удобный подъезд, близость городского транспорта, небольшое расстояние до моря, ровный рельеф местности.

Чаще всего, по данным риэлтерских агентств города Сочи, покупатели приобретают земельный участки площадью 7-10 соток под ИЖС.

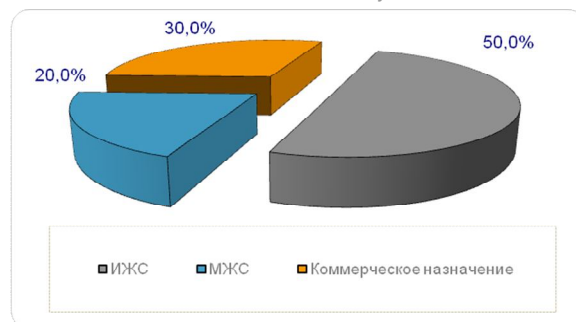
Срок экспозиции земельных участков напрямую зависит от правового статуса объектов. Участки принадлежащие продавцам на основе права аренды

продаются гораздо дольше, чем аналогичные объекты в собственности.

На выбор покупателями участка оказывает влияние целевое назначение земли. Основываясь на экспертном мнении консультантов GVA Sawyer, спрос на земельные участки распределяется следующим образом: 50% - ИЖС, 30% - коммерческое использование, 20% - МЖС.

Диаграмма 4. Распределение спроса по целевому назначению.

Источник: исследование GVA Sawyer



3. Финансовые условия

Для рынка недвижимости города Сочи характерен разброс цен и порой необоснованное завышение стоимости земельных участков. На момент проведения исследования средняя стоимость 1 сотки составила 26 955 у.е.¹.

На ценообразование в данном сегменте влияют следующие факторы:

- местоположение;
- наличие коммуникаций;
- рельеф участка;
- близость к морю;
- целевое назначение участка;
- вид прав на землю.

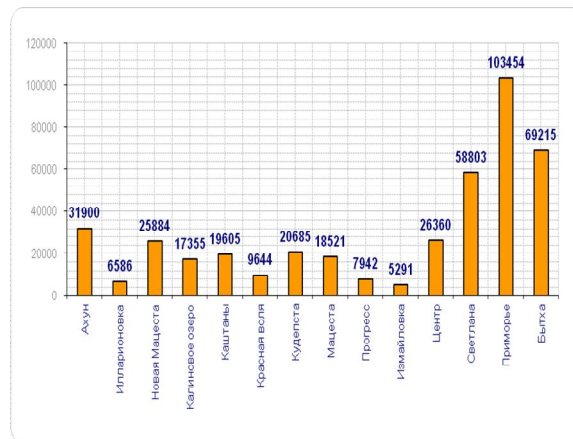
Наибольшая стоимость земельных участков, выставленных на экспозицию, наблюдаются в районах: Приморье, Бытха и Светлана (средняя стоимость сотки – 67 537 у.е.). Высокая цена объектов в данных районах обуславливается близостью к центру города Сочи, наличием всех центральных коммуникаций. Максимальная стоимость 1 сотки на момент исследования составила 137 486 у.е. Участок, выставленный на продажу по данной цене, расположен в микрорайоне Светлана. Высокая стоимость земли здесь объясняется престижностью местоположения и наличием архитектурной концепции по возведению многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями.

Промежуточное положение по уровню цен на экспонируемые земельные участки занимают следующие микрорайоны: Ахун, Центр, Новая Мацеста. Здесь средняя стоимость 1 сотки составляет 28 820 у.е.

Микрорайоны с наименьшей стоимостью земельного участка - Измайловка, Илларионовка, Прогресс и Красная Воля. Участки в данных микрорайонах, как правило, обладают неполным набором центральных коммуникаций и предназначены для индивидуального жилищного строительства. Средняя стоимость 1 сотки составляет 6 753 у.е. Минимальная цена на земельный участок была выявлена в селе Красная Воля (1 178 у.е. за сотку)

Диаграмма 5. Средняя стоимость 1 сотки в Хостинском районе, у.е.

Источник: исследование GVA Sawyer



¹ 1 у.е. = 27 рублей