

ОБЗОР РЫНКА
земельных участков г. Сочи
декабрь 2008 г.



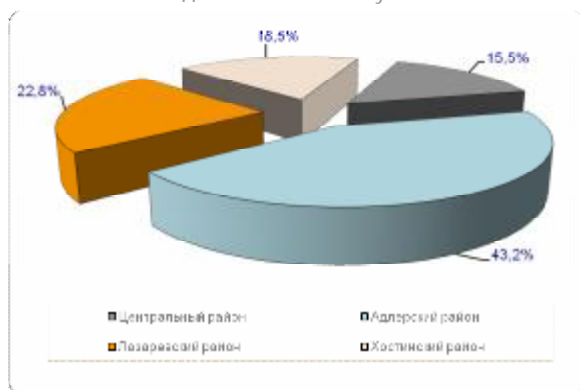
1. Предложение

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

На момент проведения исследования, наибольшая доля предложения земельных участков наблюдается в Адлерском районе (43,2%), 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.

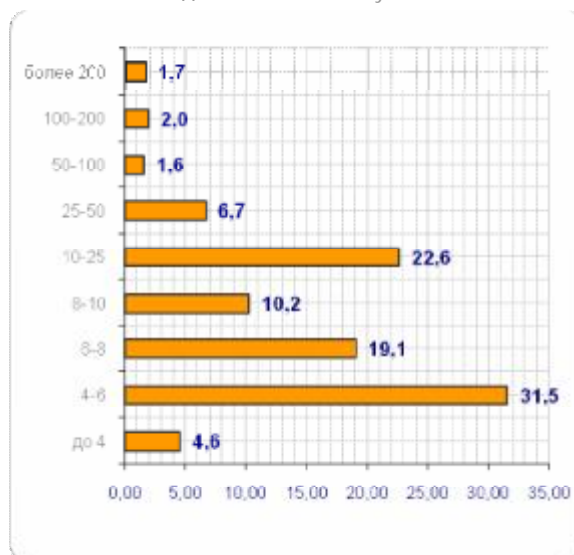
Наибольшее количество предложений наблюдается в сегменте земельных участков от 4 до 6 соток (порядка 32% от всего предложения). Среди районов города Сочи наибольшее число предложений данного сегмента расположено в Лазаревском (38%) и Центральном (29%) районах. Основная доля данных участков предназначена для индивидуального жилищного строительства.

Участки площадью которых находится в диапазонах 10-25 сот. и 6-8 сот. также представлены в большом количестве (22,6% и 19,1% от всего предложения соответственно).

Менее всего на рынке представлены участки площадью от 50 до 100 сот (1,6% 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 92% от общего предложения). Целевое назначение других участков – МЖС

(1,19%), коммерческое (1,85%) и прочее (5,01%).

Большинство объектов, выставленных на продажу, принадлежит продавцам на основе права собственности (63,4%).

В долгосрочной аренде находятся 35,8% экспонируемых земельных участков. На иные

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;
- 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;

права приходится менее 1% текущего предложения.

В основном экспонируемые земельные участки относятся к категории земли поселений.

- принадлежность продавцу на основе права собственности;
- отсутствие обременений и сервитутов;
- отсутствие необходимости продажи или сдачи в аренду земельного участка для возведения Олимпийских объектов.

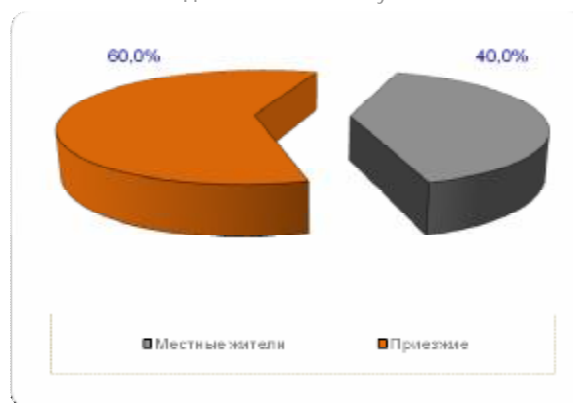
Наибольшей популярностью по данным риэлтерских агентств города пользуются земельные участки площадью 7-10 соток предназначенные под ИЖС.

Преуспевающие, независимые от последствий финансового кризиса покупатели интересуются землей площадью от 30 сот. до 3 га. Предприниматели предпочитают строить на данных земельных участках многоэтажные жилые здания и дома клубного типа.

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



3. Финансовые условия

На момент проведения исследования средняя стоимость 1 сотки в городе Сочи составила **33 541 у.е.**¹.

Самые высокие цены на земельные участки наблюдаются в Центральном районе города (в среднем **43 354 у.е./сот.**). Следует отметить, что средняя стоимость участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, составила **37 154 у.е.**, а для коммерческого использования – **244 881 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 – **35 646 у.е.** При этом отведенные под ИЖС участки продаются по цене **36 494 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 **26 955 у.е.** Цена предложений под ИЖС – **25 186 у.е./сот.**, под коммерческое назначение – **76 532 у.е./сот.**

Наиболее низкие цены на земельные участки отмечаются в Лазаревском районе - **24 621 у.е./сот.** При этом стоимость 1 сотки под ИЖС составляет **23 980 у.е.**, под коммерческое использование – **53 808 у.е.** Невысокие показатели Лазаревского района

¹ 1 у.е. = 27 рублей

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 **31 453 у.е./сот.** Средний показатель стоимости единицы измерения земель коммерческого целевого назначения - **56 937 у.е.**

Средняя стоимость земельных участков, принадлежащих продавцам на основе права собственности – **36 270 у.е.** за 1 сотку. Для земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, характерен показатель **23 416 у.е./сот.**

Диаграмма 4. Средняя стоимость 1 сотки в районах города Сочи, у.е.

Источник: исследование GVA Sawyer



В связи с низким уровнем спроса собственники некоторых земельных участков снизили 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. В рамках исследования используются данные с учетом изменения уровня цен.