

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ

I полугодие 2024 г.



Radisson Collection Hotel, Sochi

В обзоре рассматривается первичный рынок, т. е. предложения «от застройщика», в границах Большого Сочи. Элитный сегмент включает два подкласса – делюкс и премиум.



**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group

«На первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи первая половина 2024 г. отметилась увеличением количества экспонируемых лотов и сохранением тенденции умеренного роста средневзвешенной цены. Безусловно, пополнение сегмента новым предложением по-прежнему довольно ограничено, поскольку текущие темпы позволяют пока только восполнить некоторый объем ушедших апартаментов. Тем не менее предложение достаточно вариативно: можно найти различные варианты в зависимости от индивидуальных предпочтений. В целом Сочи остается привлекательным направлением как для собственного проживания, так и для инвестиций. Тем более что в условиях ограничений по покупке зарубежной недвижимости именно Сочи как самый раскрученный курорт для многих становится хорошей альтернативой к покупке».

**Карта проектов**



Источник: NF Group Research, 2024

**Проекты, в которых начались продажи в I полугодии 2024 г.**



**LeePrime residences (корпус №2)**

Расположение	Сочи, с. Эсто-Садок, наб. Полянка, 1-2
Класс	Премиум
Девелопер	AVA Group
Отельный оператор	LeePrime Group

## Предложение

На конец июня 2024 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи экспонировалось около 400 лотов, что демонстрирует прирост объема предложения в размере 22% за полугодие. Причиной положительной динамики стал старт продаж 2-го корпуса премиального проекта LeePrime residences во II кв. Примечательно, что суммарное количество апартаментов практически вернулось к уровню июня 2023 г., когда на рынке было представлено около 410 лотов (-2% в годовой динамике). Таким образом, новое предложение смогло восполнить ушедший на протяжении последнего года объем лотов.

В разрезе отдельных сегментов более существенный прирост показателя отмечался в премиум-классе за счет появления нового масштабного корпуса. Суммарное количество премиальных лотов увеличилось на 29% за полугодие и составило 300 шт. В свою очередь, в классе делюкс на рынок был выведен небольшой резерв апартаментов в одном из реализуемых проектов, поэтому здесь было доступно почти 100 лотов (+4% за полугодие).

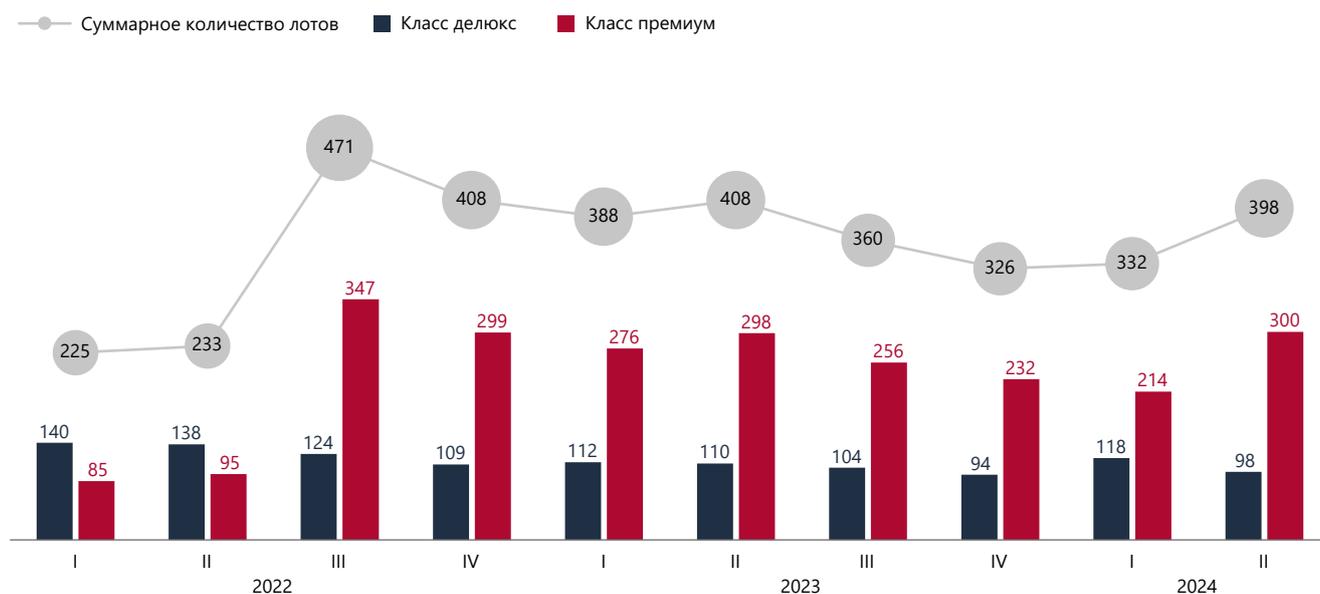


MANTERA Seaview residence

В целом премиум-класс сейчас формирует 75% предложения первичного рынка элитной жилой недвижимости Сочи – это максимальная доля за последние 2,5 года (+11 п. п. относительно I кв. 2024 г. и + 4 п. п. относительно IV кв. 2023 г.). На делюкс, соответственно, пришлось только четверть всех экспонируемых лотов.

С точки зрения географии рынка элитные проекты представлены и в Центральном Сочи, и в границах федеральной территории «Сириус», и на Красной Поляне. До конца года возможен старт продаж как минимум еще одного нового комплекса в горном кластере.

Динамика объема предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

## Цены

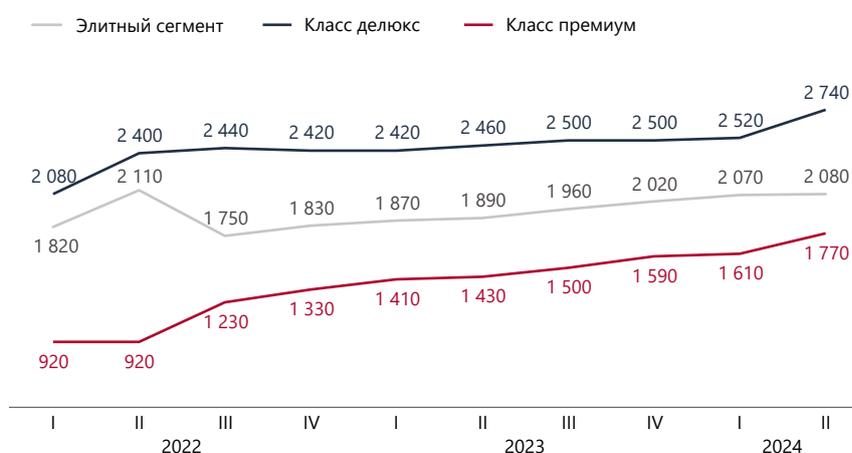
По итогам I пол. 2024 г. в разрезе классов были зафиксированы максимальные значения средневзвешенной цены предложения на первичном рынке. В премиум-классе показатель достиг 1 770 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+11% за полугодие и +24% за год), что связано со стартом продаж 2-го корпуса объекта LeePrime residences и появлением большого объема нового предложения по достаточно высоким ценам. В классе делюкс цена квадратного метра составила 2 740 тыс. руб. (+10% за полугодие и +11% за год), в том числе за счет вымывания части наиболее ликвидного предложения. Кроме этого, в феврале было объявлено о возобновлении продаж комплекса MANTERA Seaview residence – лидера по ценам в сегменте.

При этом средний показатель по элитному рынку продемонстрировал меньшую полугодовую динамику цены 1 м<sup>2</sup> по причине изменения долей сегментов (доля класса премиум выросла до 75%): за последние 6 месяцев он увеличился на 3%, до значения 2 080 тыс. руб., а в годовом выражении отмечался прирост в размере 10%. До конца года высоковероятно сохранение общей рыночной тенденции умеренного роста средневзвешенной цены предложения в случае, если на рынке не произойдет серьезных структурных изменений. В целом текущий показатель уже практически приблизился к максимальному значению, которое фиксировалось ровно 2 года назад, – на уровне 2 110 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

## Спрос

Суммарное количество сделок в элитных новостройках Сочи по итогам I пол. 2024 г. составило около 70 шт., что на 24% ниже аналогичного периода прошлого года. При этом на делюкс-класс пришлось чуть более 20 реализованных лотов (0% за год), в то время как в премиум-классе было заключено почти 50 сделок (-32% за год). Основной причиной

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи, тыс. руб./м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика количества сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

небольшого объема спроса на элитном рынке остается довольно ограниченный объем предложения. Рынок Сочи в целом развивается очень активно, и новые проекты за последние несколько лет появляются достаточно часто, в том числе в наиболее популярных локациях. Однако большинство этих объектов, как правило, относится к сегментам бизнес/бизнес+. В классах

премиум и делюкс предложение остается крайне ограниченным, что объясняется более высокими требованиями. Тем не менее некоторое расширение линейки элитных апартаментов в представленных комплексах в конце II кв., а также возможный старт продаж нового проекта до конца года могут несколько оживить сегмент во втором полугодии.

# ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

NF Group – единственная компания, предлагающая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг на рынке жилой недвижимости.

## Департамент городской недвижимости это:

- > Крупнейшая база объектов и клиентов, формируемая с 1996 года
- > Сплоченная команда брокеров-профессионалов со стажем работы в отрасли от 5 лет
- > Уникальный накопленный опыт в маркетинговом продвижении
- > Технологичные бизнес-процессы
- > Электронные формы отчетов для собственников.

с 1996 года  
мы помогаем клиентам  
найти свой дом и  
осуществить выгодные  
инвестиции

## УСЛУГИ

- > **Подбор недвижимости**, полностью соответствующей требованиям клиента
- > **Представление интересов клиента** при покупке недвижимости, консультирование по всем вопросам сделки, включая юридические и налоговые аспекты и оформление объекта в собственность
- > Независимая консультация по **оценке стоимости элитных жилых объектов**
- > Консультации по **инвестициям в элитную недвижимость**
- > Специальные условия для клиентов NF Group **по ипотечному и банковскому кредитованию**
- > Рекомендации ведущих **дизайнерских и архитектурных бюро** для консультации
- > Полный комплекс от best-use анализа до сопровождения разработки архитектурной концепции

## КОНТАКТЫ



**Андрей Соловьев**  
Партнер, региональный директор  
департамента городской недвижимости  
+7 (903) 130-8113  
[Asolo@nfgroup.ru](mailto:Asolo@nfgroup.ru)

## ПУБЛИКАЦИИ ПОСЛЕДНИХ ОТЧЕТОВ

### РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



### РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



### РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ



### РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ



### РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АБУ-ДАБИ



# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

### УСЛУГИ

#### КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

[Nf@nfgroup.ru](mailto:Nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)



© NF Group 2024 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.