

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ

I полугодие 2025 г.



Моретта

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF GROUP

«Элитный сегмент Сочи исторически характеризовался небольшим количеством проектов из-за дефицита земельных участков, ограничений на строительство и требований, предъявляемых к недвижимости высокого класса. Все это определило уровень цен, который позволил городу долгое время сохранять статус самого дорогого элитного рынка страны. Однако сегодня Сочи постепенно отходит от понятия «ценовой максимум», возвращая лидерство Москве. Тем не менее рынок Сочи, который традиционно опирается на спрос из самых разных регионов, сохраняет свою устойчивость. И те девелоперы, кто учитывает все возрастающие требования покупателей к качеству объектов и заявленного продукта, по-прежнему чувствуют себя уверенно. При этом на первый план выходят проекты, где цена соответствует качеству, локации и наполнению».

Карта проектов

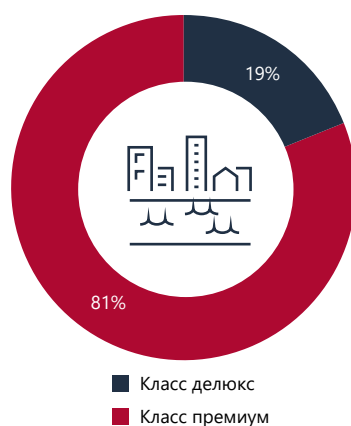


Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

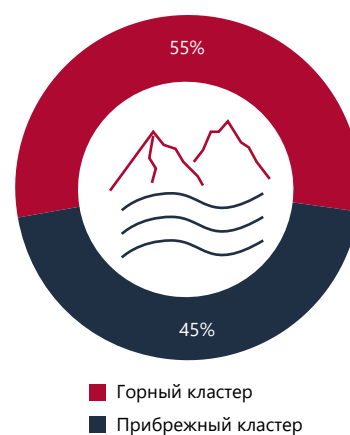
На протяжении I пол. 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи фиксировалась разнонаправленная динамика количества экспонируемых лотов. Так, первые три месяца в сегменте отметились наращиванием объема предложения и обновлением его рекордного уровня до 680 лотов за счет вывода на рынок новых объемов в рамках уже реализуемых комплексов. Например, в начале года открылись продажи нового корпуса в премиальном проекте Benefit Collection Sochi Chalet, а в проекте класса делюкс Radisson Collection Hotel в продажу вышел пул лотов на 7-м этаже.

Структура предложения по классам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по кластерам



Источник: NF GROUP Research, 2025

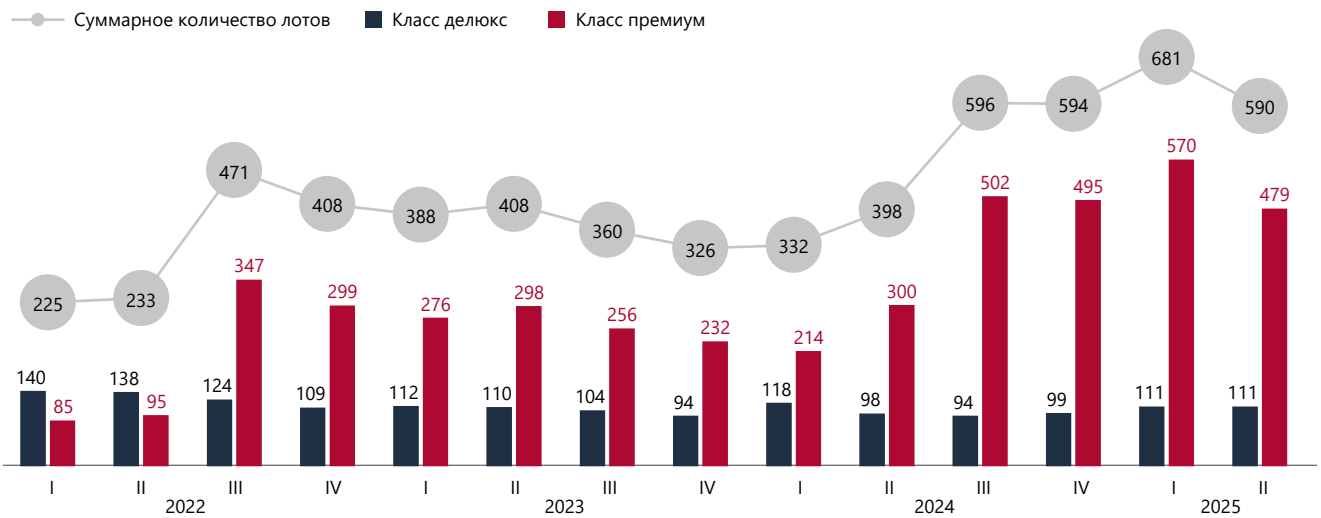
В обзоре рассматривается первичный рынок, т. е. предложения от застройщика, в границах Большого Сочи. Элитный сегмент включает два подкласса – делюкс и премиум.

Тем не менее к концу II кв. 2025 г. суммарное количество экспонируемых лотов на рынке Сочи снизилось до 590 шт. (–13% за квартал), практически вернувшись к уровню итогов 2024 г. (–1% за полугодие). Основная причина – техническая, с продажи была снята часть апартаментов в одном из премиальных комплексов у побережья. На этом фоне также изменилось общее соотношение кластеров в пользу

горного, который теперь формирует более половины элитного сегмента – 55% (+12 п. п. за полугодие), на прибрежный, соответственно, пришлось остальные 45%.
Важным событием на элитном рынке Сочи стало появление впервые за долгое время формата квартир в структуре предложения: в июне состоялся старт продаж нового проекта премиум-класса «Моретта» – среди реализуемых

на текущий момент элитных новостроек это единственный проект с данным типом недвижимости. В целом квартиры были представлены в ряде первых проектов на начальном этапе развития элитного сегмента Сочи в 2000–2010 гг., например в комплексах «Миллениум Тауэр», «Новая Александрия» и др., однако все же большинство проектов на локальном рынке имеет нежилой статус.

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

Проекты и корпуса, в которых начались продажи в I пол. 2025 г.

		
Название	«Моретта»	Benefit Collection Sochi Chalet (к. 1)
Расположение	Сочи, ул. Виноградная, 195/6а	Сочи, с. Эсто-Садок, Горная Олимпийская деревня, ул. Пасека, 1
Класс	Премиум	Премиум
Девелопер	«Неометрия»	Atlas Development
Отельный оператор/УК	-	Benefit Hotel Group

Цены

На конец июня 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи был зафиксирован исторический максимум средневзвешенной цены предложения: показатель достиг отметки 2 160 тыс. руб./м² (+3% за полугодие и +4% за год) и тем самым побил прошлый рекорд – 2 110 тыс. руб./м², который отмечался в I пол. 2022 г., а затем и в I кв. 2025 г.

При этом в премиальных новостройках средневзвешенная цена 1 м² составила 1 870 тыс. руб. (+3% за полугодие и +6% за год). Положительная динамика связана с вымыванием наиболее ликвидного предложения, появлением нового пула лотов по верхней ценовой планке класса, а также с фактическим ростом цен в одном из реализуемых проектов. В свою очередь, в классе делюкс за счет структурных изменений показатель продемонстрировал незначительную корректировку до 2 890 тыс. руб. (–0,3% за полугодие и +5% за год).

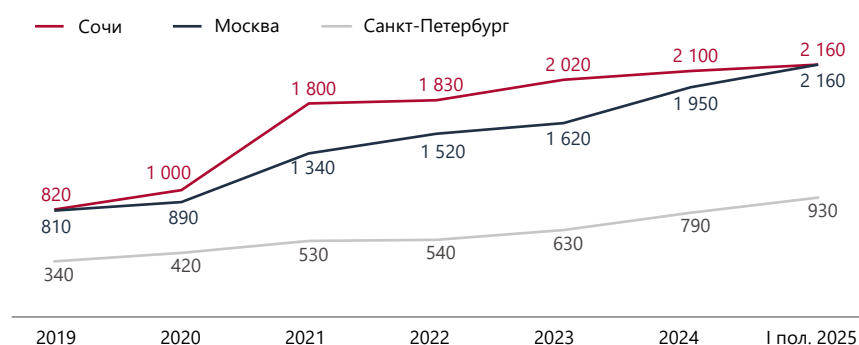
Стоит отметить, что в I пол. 2025 г. Москва сравнялась с Сочи по цене элитной недвижимости в новостройках, что является следствием динамичного прироста на столичном рынке (+11% за полугодие) и более умеренной динамики показателя в южном регионе (+3% за полугодие). В краткосрочной перспективе ожидается сохранение данной тенденции, за счет чего до конца года Москва все же займет лидирующую позицию. При этом по-прежнему фиксируется довольно сильная разница в цене 1 м² по сравнению с Санкт-Петербургом. Однако среди всех рынков здесь наблюдался наиболее существенный прирост показателя (+18% за полугодие), что все же позволило сократить ценовой разрыв между городами: если полгода назад средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Сочи была почти в 2,7 раза выше по сравнению с северной столицей, то сейчас разница показателей составляет 2,3 раза.

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи, тыс. руб./м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости по регионам, тыс. руб./м²



Источник: NF GROUP Research, 2025



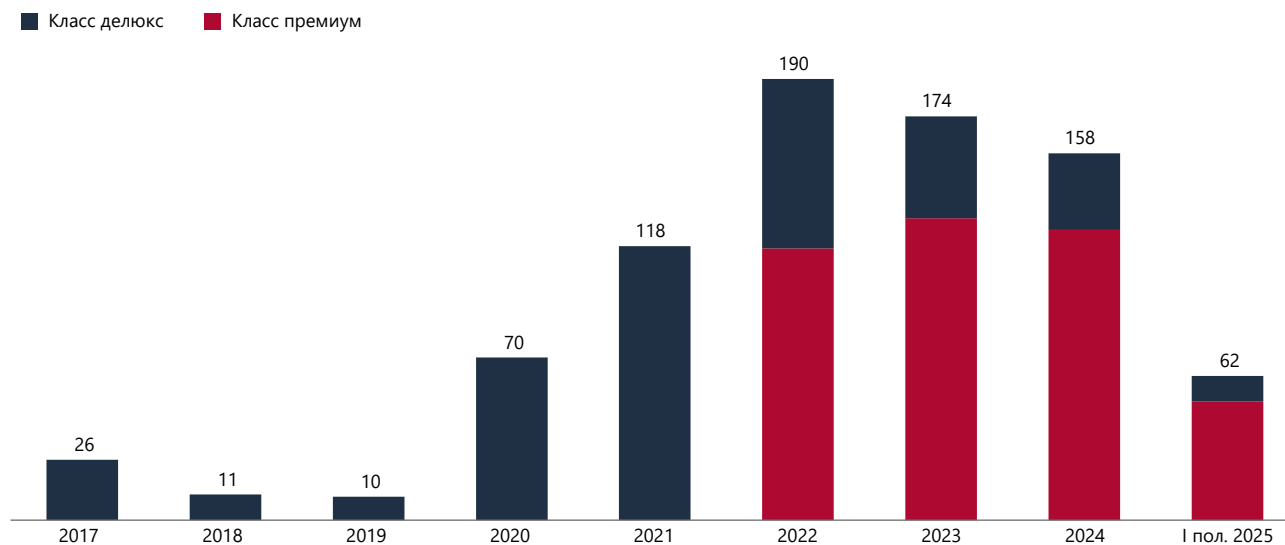
Спрос

Суммарное количество сделок в элитных новостройках Сочи по итогам I пол. 2025 г. составило чуть более 60 шт., что почти на треть ниже значения аналогичного периода прошлого года (–31% в годовой динамике). Многие покупатели сохраняют выжидательную позицию относительно вопроса приобретения недвижимости, также по-прежнему влияние оказывают сохранение высокой ключевой ставки и привлекательность высокодоходных вкладов. Частично интерес инвесторов сместился к другим активно развивающимся курортным локациям, где уровень цен по сравнению с «раскрученным» Сочи значительно доступнее. Кроме того, учитывая, что Сочи – рынок со своим отдельным «курортным» продуктом, отличающийся от лотов Москвы и Санкт-Петербурга, приобретение жилья здесь – вопрос не первой необходимости.

Основными факторами поддержки спроса на элитном рынке остаются широкая линейка предложения, в том числе вариативность лотов под любые цели и запросы клиентов, а также сохранение общего интереса покупателей к приобретению курортного жилья.



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



Источник: NF GROUP Research, 2025



Общая информация

Сочи – главный российский всесезонный курорт федерального значения. Он начал формироваться еще в советское время и получил активное развитие в современной России. Одним из основных преимуществ города, влияющих на рынок жилой недвижимости в том числе, является его уникальное географическое положение и комфортный климат на протяжении всего года. Кроме того, Сочи – это один из немногих курортных городов России с развитой инфраструктурой, благоустройством и высоким уровнем сервиса.

За счет своего богатого прошлого и уникальности в рамках всей страны рынок жилой недвижимости Сочи имеет более высокий уровень развития по сравнению с другими курортами и, соответственно, уровень цен здесь намного выше. Тем не менее сегодня Сочи остается ключевым рынком и основным «городом выбора» среди покупателей, а также является драйвером развития сегмента курортного жилья, где появляются новые форматы и новые игроки. Приобретение недвижимости здесь – это уже must have. В пандемию город получил еще один шанс «расширить целевую аудиторию» – как с точки зрения отдыхающих, так и с точки зрения покупателей жилья.



История курорта

Рост популярности Сочи как курорта начался в конце XIX – начале XX вв., что связано с распространением информации о лечебной значимости региона, улучшением транспортной доступности, ростом числа отдыхающих, развитием дачного строительства, в том числе для известных деятелей. Вместе с этим постепенно начали открываться лечебные пансионаты, гостиницы, дома отдыха. Среди первых санаториев были «Кавказская Ривьера», «Светлана», «Красная Москва», чуть позже появились санатории «Наука» (переименованный позже в «Интурист»), «Санаторий имени С. Орджоникидзе», «Правда», «Россия» и др.



Интересно:

- > В санатории «Россия» сегодня расположен один из наиболее дорогих пятизвездочных отелей черноморского побережья и всей страны – RODINA Grand Hotel & SPA.
- > Бывший санаторий «Красмашевский» реконструирован в элитный комплекс апартментов Grand Royal Residences. На территории также расположены объекты нового строительства – отель Radisson Collection Hotel и апартментный комплекс The Point.



Олимпийские игры

Безусловно, уникальность городу и девелоперским проектам, реализующимся на его территории, придает статус столицы XXII Зимних олимпийских игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 г. Это знаковое событие и высокий уровень инвестиций обеспечили мощнейший инфраструктурный толчок и постолимпийское наследие Сочи: в ходе подготовки были обновлены транспортная и инженерная система, появилась масса культурных и развлекательных объектов, а также новые зеленые зоны и прогулочные маршруты. Построенные олимпийские объекты стали главными достопримечательностями и площадками для проведения деловых, спортивных и развлекательных мероприятий.



География курорта

Территориально в Сочи принято выделять прибрежный и горный кластеры, которые имеют разную специфику как с точки зрения туризма, так и приобретения недвижимости. Морское побережье традиционно сочетает городской и морской отдых, а горный кластер – это в первую очередь горнолыжный отдых. Сегодня здесь расположены наиболее крупные комплексы в России: «Роза Хутор», «Красная Поляна» и «Газпром Поляна». При этом за счет наличия широкого спектра объектов, услуг, инфраструктуры прибрежного и горного кластеров здесь отсутствует выраженная сезонность. Обе локации привлекают к себе туристов и жителей в зимний и летний периоды, практически полностью нивелируя данный фактор.



Транспорт

С проведением Олимпийских игр в 2014 г. логистика города была полностью трансформирована: реконструирован и модернизирован международный аэропорт Сочи, открыты новые железнодорожные вокзалы, появились первые адаптированные под российские стандарты электропоезда «Ласточка», построены современные дороги и транспортные развязки, проложены новая внутригородская магистраль и скоростная автомагистраль с совмещенной железной дорогой до горного кластера и т. д. При этом транспортная инфраструктура продолжает расширяться: заявлено несколько крупных проектов новых дорог, часть из них находится в активной стадии строительства.



История рынка элитной недвижимости Сочи

Начало
2000-х гг.



Катерина Альпик

Развитие рынка элитной жилой недвижимости Сочи началось в начале 2000-х гг. с появлением таких проектов, как «Александровский маяк», «Волна», «Миллениум Тауэр», «Новая Александрия», «Королевский парк». В горном кластере первым знаковым проектом стал комплекс «Катерина Альпик».



Александровский маяк



Интересно:

В объекте «Александровский маяк» цена на старте продаж составляла около \$2 тыс./м² (~55 тыс. руб./м² по курсу того периода). Сегодня цена предложения пентхауса на вторичном рынке здесь находится на уровне 2,6 млн руб./м².

2007–2008 гг.

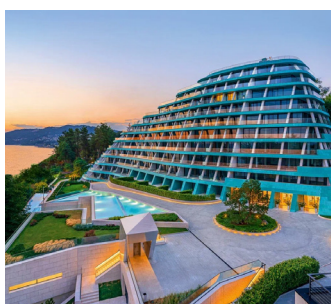


В 2007 г. стало известно, что через 7 лет Сочи примет Олимпиаду – цены на квартиры стали стремительно расти: на тот момент ожидания девелоперов в «золотом треугольнике» (локация Центрального микрорайона и нижней части микрорайона Светлана) доходили до \$25–30 тыс. за м². В результате сочинскую недвижимость просто перестали покупать. Поэтому с последним вышедшим в продажу в тот период комплексом «Актер Гэлакси» рынок замер на какое-то время. Помимо локальных факторов, начиная с 2008 г. на рыночную ситуацию стал влиять общий финансовый кризис, на фоне которого спрос на курортную недвижимость резко снизился. Долгое время, вплоть до 2010–2011 гг., рынок недвижимости стагнировал, новые проекты не появлялись. Покупатели также заняли выжидательную позицию.

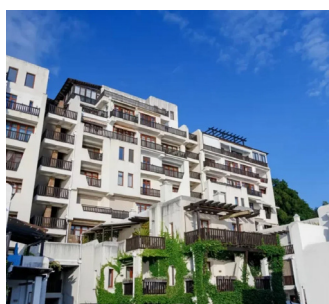
2012–2013 гг.



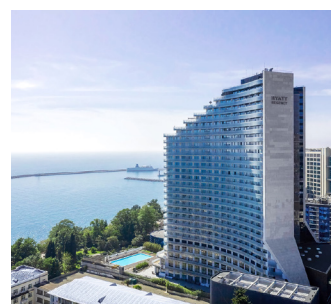
К 2012–2013 гг. рынок начал оживать, однако в 2013 г. был объявлен мораторий, запрещающий строительство объектов, не связанных с Олимпиадой. Новых элитных проектов было мало – среди них Reef Residence, «Санторини Клуб», Karat Apartments.



Reef Residence



Санторини Клуб



Karat Apartments

История рынка элитной недвижимости Сочи

2020–2021 гг.



Grand Royal Residences



Mantera Residence

В 2020–2021 гг. ситуация кардинально изменилась: начался новый этап активного развития рынка и периода ажиотажного спроса, что связано с двумя основными факторами.

Во-первых, отразились влияние пандемии и возросший интерес к курортной недвижимости внутри страны: недоступность зарубежных курортов и усложнение международной логистики, повлекшие за собой рост популярности внутреннего туризма, а также появление новой категории клиентов из-за внедрения практики удаленной работы.

Во-вторых, своевременным стал старт продаж новых проектов с большим объемом предложения, который позволил реализовать сформированный отложенный спрос, в том числе инвестиционный. Так, в начале 2020 г. на элитный рынок вышел комплекс Grand Royal Residences, в середине 2021 г. старт продаж был объявлен в проекте Mantera Residence, который стал самым дорогим реализуемым объектом на сочинском рынке и остается таким до сих пор.

2022 г. –
наст. время



Поляна Пик

Элитный сегмент сохранил свою привлекательность как для девелоперов, так и для покупателей недвижимости. При этом отмечается интерес не только к прибрежному, но и к горному кластеру.

За последние несколько лет рынок пополнился такими проектами, как «Поляна Пик», Radisson Collection Hotel, Grand Cascade, LeePrime residences, Benefit Collection Sochi Chalet и др.



Radisson Collection
Hotel



Benefit Collection
Sochi Chalet



LeePrime residences



The Biltmore by The Name

За счет своих природных ресурсов, олимпийских и постолимпийских инвестиций, уровня курортной инфраструктуры Сочи обладает наибольшим потенциалом для дальнейшего развития элитного сегмента и появления новых качественных современных проектов, особенно в наиболее популярных сегодня локациях – центральный Сочи, Сириус, Красная Поляна.

Прогноз

У элитного сегмента есть одно важное преимущество – он всегда остается «тихой гаванью» для покупателей: рынок традиционно более устойчив к различным внешним проявлениям и менее подвержен паническим настроениям, а также менее зависим от кредитных ресурсов и ипотеки. Состоятельные покупатели взвешенно подходят к вопросу диверсификации активов и стремятся приобретать элитную недвижимость, предпочитая ее другим способам сохранения капитала. Главным аспектом в данном случае является правильный выбор действительно элитного актива.

Источник: NF GROUP Research, 2025

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

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – 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 компании 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.

