

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ

I полугодие 2026 г.



Reef Residence

# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

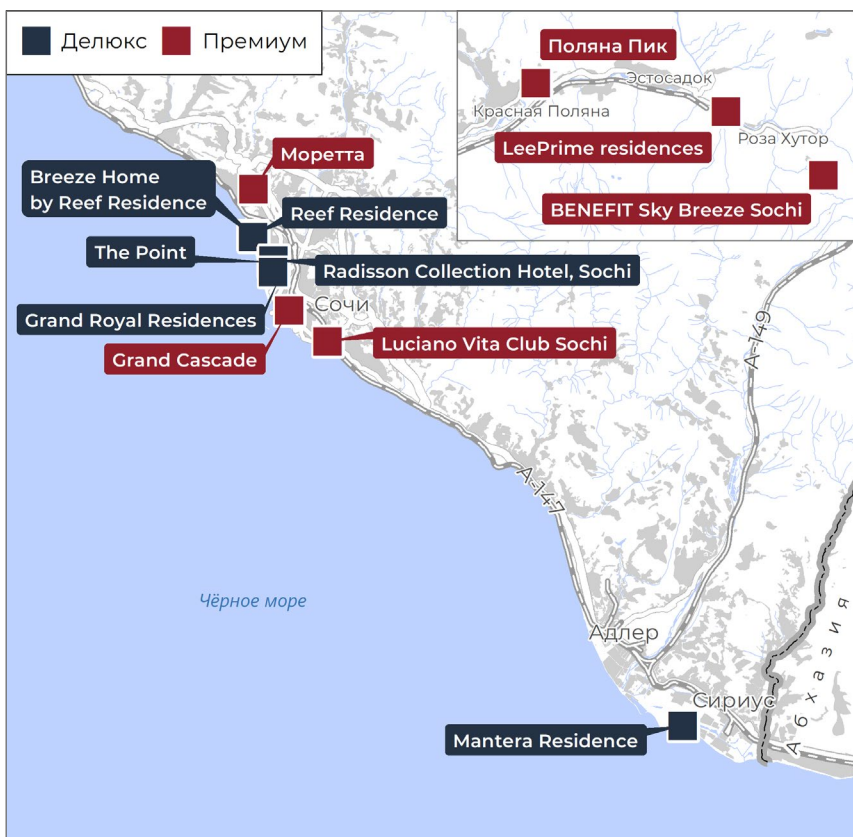


**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF GROUP

«Сейчас рынок элитной недвижимости Сочи проходит этап ценовой адаптации и поиска нового баланса между ожиданиями девелоперов и реальным спросом. Текущая коррекция – закономерный результат общей «перегретости» рынка, а также возросшей чувствительности покупателей к цене: они более тщательно анализируют предложение и взвешенно подходят к принятию решения о покупке – в результате часть из них занимает выжидательную позицию, формируя отложенный спрос. Кроме того, дополнительное давление оказывает растущая конкуренция со стороны других формирующихся на базе сильных природных локаций курортов. В целом дальнейшее развитие элитного рынка Сочи будет зависеть от способности девелоперов предложить новые, действительно качественные проекты с рациональным ценообразованием. Именно такие проекты смогут постепенно трансформировать накопленный отложенный спрос в реальные сделки, а также будут определять дальнейшую динамику сегмента».

Карта проектов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Mantera Residence

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

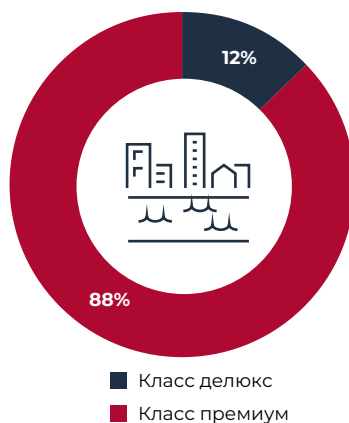
## Предложение

На конец I пол. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи экспонировалось около 860 квартир и апартаментов (+4% за полугодие и +32% за год). Существенный годовой прирост в том числе обусловлен эффектом низкой базы на фоне снятия с реализации части лотов в середине прошлого года.

Сейчас рынок развивается за счет внутренних резервов: за последние 12 месяцев новых элитных проектов в сегменте зафиксировано не было. Последним стал комплекс «Моретта», продажи в котором стартовали в июне 2025 г. Поэтому, несмотря на общий высокий объем предложения, пополнялся он исключительно за счет новых пулов лотов в реализуемых объектах.

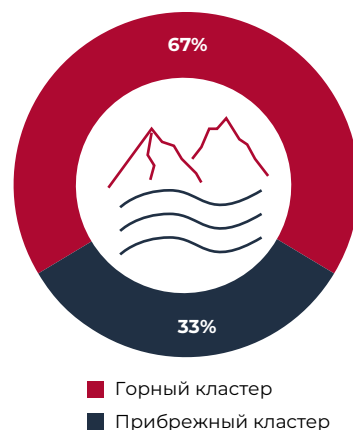
Основную роль в расширении экспозиции сыграл комплекс «Поляна Пик» в конце прошлого года, а в начале 2026 г. на рынок также вернулись апартаменты во втором корпусе LeePrime residences. Примечательно, что оба проекта расположены в горном кластере, на который по результатам первого полугодия приходятся рекордные две трети (67%) предложения первичного рынка.

Структура предложения по классам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

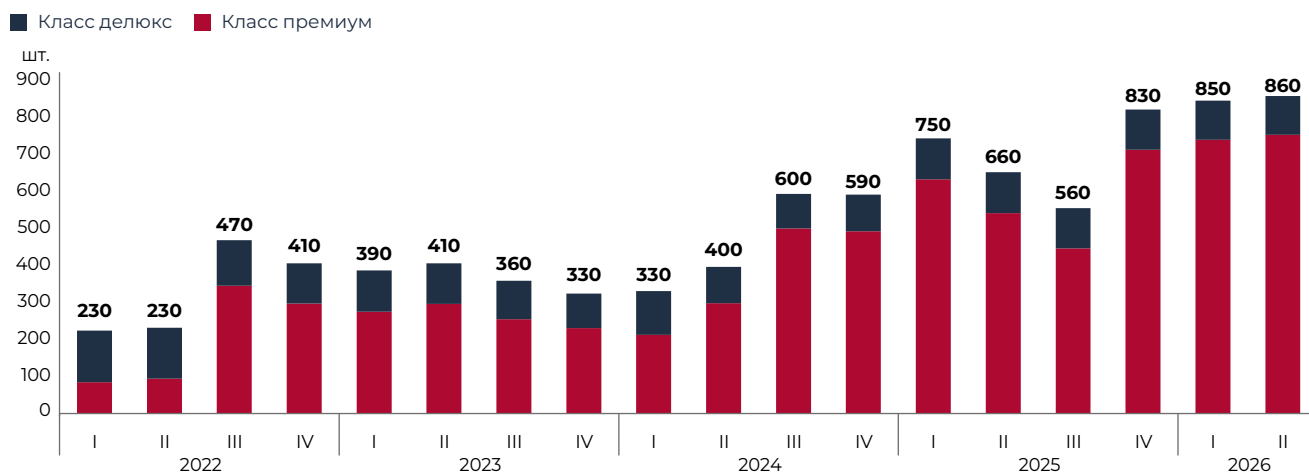
Структура предложения по кластерам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Динамика объема предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

## Цены

На протяжении последних трех кварталов средневзвешенная цена 1 м<sup>2</sup> в элитных новостройках Сочи демонстрирует отрицательную динамику. На конец июня 2026 г. показатель составил 1 670 тыс. руб., снизившись на 13% за полугодие и на 22% за год. И если в конце 2025 г. корректировка была обусловлена структурными изменениями на фоне выхода большого объема предложения по ценам ниже среднерыночного значения, то на протяжении первой половины 2026 г. фиксировалось также прямое снижение стоимости экспозиции в ряде проектов, что скорее является результатом изначально

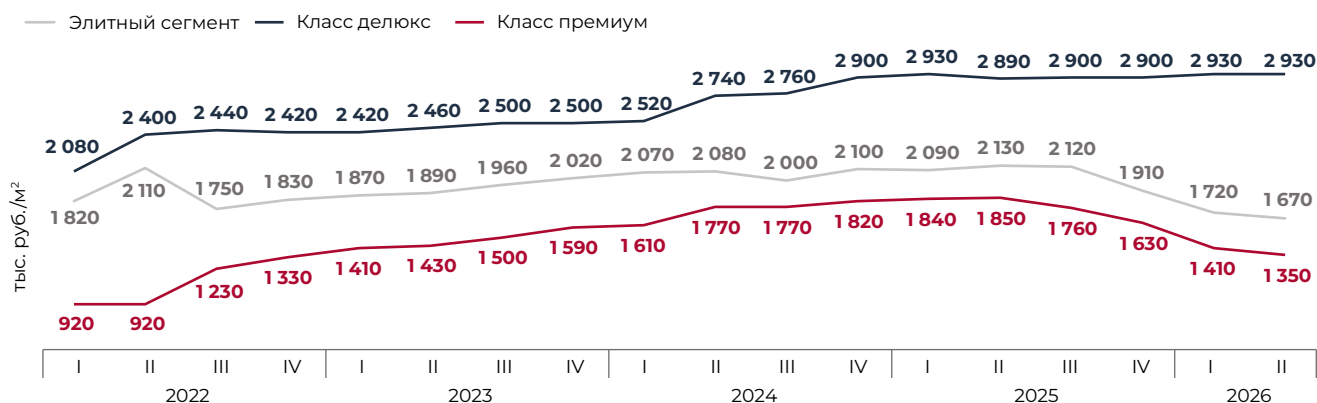
завышенных ожиданий, не соответствующих рыночной конъюнктуре.

Тенденция снижения средневзвешенной цены отмечается именно в премиальных новостройках, формирующих основную часть предложения первичного рынка. Показатель здесь снизился до 1 350 тыс. руб./м<sup>2</sup> (-17% за полугодие и -27% за год), в то время как в классе делюкс на фоне незначительных структурных изменений практически не изменился – 2 930 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+1% за полугодие и +1% за год).

С учетом обновления исторического максимума средневзвешен-

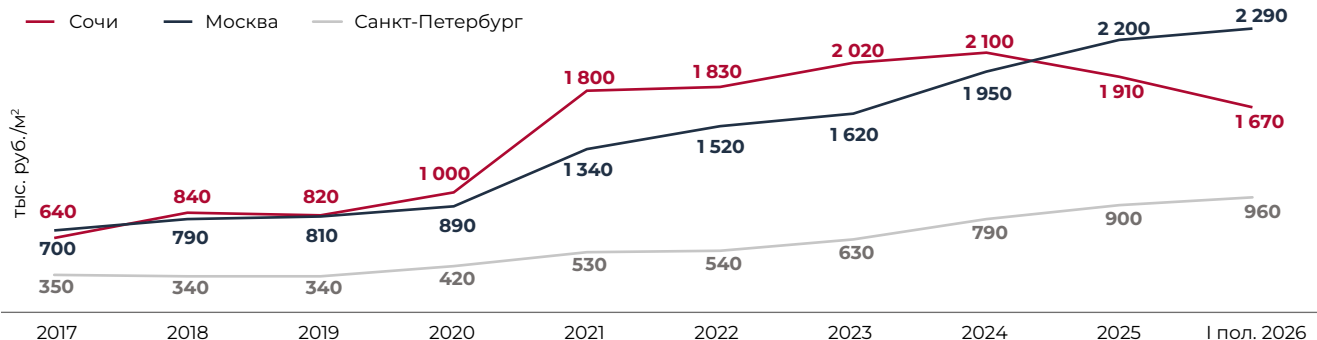
ной цены предложения в элитных новостройках Москвы (+4% за последние 6 мес. до значения 2 290 тыс. руб./м<sup>2</sup>) и корректировки показателя в Сочи ценовая дельта между рассматриваемыми регионами за полугодие увеличилась с 15 до 37%. При этом в Санкт-Петербурге также отмечался прирост цены квадратного метра до значения до 960 тыс. руб. (+7% за полугодие). Поэтому если в конце 2025 г. показатель на первичном рынке Сочи был в 2,1 раза выше по сравнению с Северной столицей, то сейчас разница показателей составляет 1,7 раза.

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости по регионам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

## Спрос

Количество сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи по итогам I пол. 2026 г. составило около 35 шт., что практически вдвое ниже результата аналогичного периода прошлого года (-47% за год). Среди основных причин: курортная специфика спроса, выжидательная позиция покупателей и увеличение срока принятия решений, отсутствие стартов новых качественных проектов, а также общая перегретость рынка по ценам. В том числе за последние годы ценовое позиционирование ряда проектов сместилось от премиум-класса к делюксу, где объективно характерны более низкие темпы реализации.

Динамика количества сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



BENEFIT Sky Breeze Sochi



## 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. 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 апарт-отелей Grand Royal Residences. На территории также расположены объекты нового строительства – отель Radisson Collection Hotel и апартаментный 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 городскую и морскую 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 «Александрийский маяк», «Волна», «Миллениум Тауэр», «Новая Александрия», «Королевский парк». В горном кластере первым знаковым проектом стал комплекс «Катерина Альпик».



Александрийский маяк



## Интересно:

В объекте «Александрийский маяк» цена на старте продаж составляла около \$2 тыс./м<sup>2</sup> (~55 тыс. руб./м<sup>2</sup> по курсу того периода). Сегодня средняя цена предложения на вторичном рынке здесь находится на уровне 1,6 млн руб./м<sup>2</sup>.

2007–2008 гг.

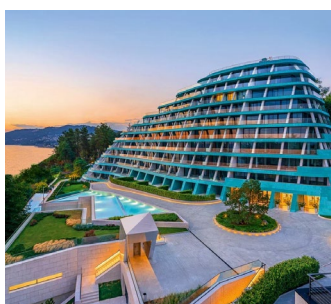


В 2007 г. стало известно, что через 7 лет Сочи примет Олимпиаду – цены на квартиры стали стремительно расти: на тот момент ожидания девелоперов в «золотом треугольнике» (локация Центрального микрорайона и нижней части микрорайона Светлана) доходили до \$25–30 тыс. за м<sup>2</sup>. В результате сочинскую 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.

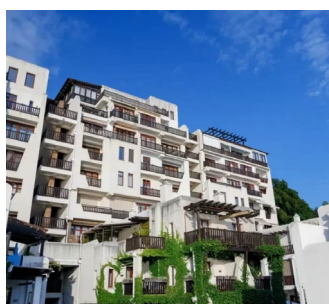
2012–2013 гг.



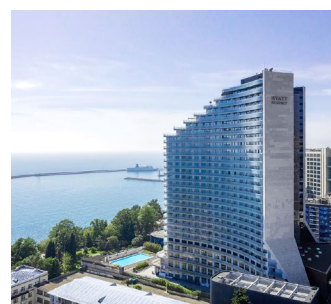
К 2012–2013 гг. рынок начал оживать, однако в 2013 г. был объявлен мораторий, запрещающий строительство объектов, не связанных с Олимпиадой. Новых элитных проектов было мало – среди них Reef Residence, «Санторини Клуб», Karat Apartments.



Reef Residence



Санторини Клуб



Karat Apartments

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

## 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 Sky Breeze Sochi и др.



Radisson Collection Hotel



BENEFIT Sky Breeze Sochi



LeePrime residences



Мопетта

### Прогноз

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.

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. Аналитика и исследования, 2026

## Рынок элитной недвижимости за пределами Большого Сочи: Черноморское побережье от Сочи до Геленджика

На протяжении последних лет постепенно развиваются территории на удалении от классических курортных зон, всё чаще появляются качественные проекты в более отдаленных локациях, а также в других городах Черноморского побережья. Хотя стоит отметить, что рынок здесь только «набирает обороты» и пока не может похвастаться такой вариативностью предложений, как на главном курорте, особенно в элитном сегменте.

Среди ключевых преимуществ только развивающихся локаций для покупателей – более доступное ценообразование и относительно невысокий порог входа по сравнению с рынком Сочи. Помимо всего прочего, при выборе недвижимости у покупателя может быть привязанность к определенному курорту за счет тех или иных факторов (хороший климат, удаленность от туристических потоков, привычка и т. д.).



«Палаццо Де Агой»

Одной из основных новых точек притяжения может стать Туапсинский район. Локация имеет свою рекреационную историю: в дореволюционные годы здесь располагались «морские дачи», в советский период – санатории, здравницы и пансионаты. И если до недавнего времени здесь преобладали преимущественно небольшие точечные объекты невысокого качества, то сейчас всё чаще появляются и заявляются новые сетевые отели уровня 4–5\*, новые курортные, жилые и апартаментные комплексы в высоких классах с сопутствующей инфраструктурой, в том числе от крупных застройщиков. Так, первым премиальным

проектом в локации, пополнившим рынок в 2025 г., стал «Палаццо Де Агой».

Большой потенциал есть и у других городов черноморского побережья, преимущественно там, где уже есть сложившаяся инфраструктура, соответствующий имидж, а также готовые качественные объекты. Главный город в этом списке – Геленджик. Уникальная набережная, комфортный климат, природные ресурсы, атмосфера спокойного черноморского курорта, пока единственное на побережье гольф-поле – это то, что привлекает многих отдыхающих и потенциальных покупателей курортной недвижимости.

# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

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

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

Жилая    Офисная    Торговая    Складская    Гостиничная    Курортно-рекреационная



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 2026 – 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.

