1. Сочи

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**, с участием приглашенного эксперта из города Сочи: **Дорошевой Е.С**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://sochi.cian.ru/;
4. https://www.dg-yug.ru/article/112134.html;
5. https://sunsochi.com/blog/obzor_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_sochi/;
6. https://kuban.rbc.ru/krasnodar/27/11/2020/5fbfabe39a7947bd238f13c1;
7. https://shopandmall.ru/vse-torgovye-centry/sochi;
8. https://www.kommersant.ru/doc/4356936.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Сочи - город-курорт в России, расположен на побережье Чёрного моря в Краснодарском крае, в 1,6тыс.км. км южнее Москвы. Имеется автомобильное (чрезвычайно перегруженное), железнодорожное, морское, сообщение, аэропорт (AER). Климат субтропический, местность сильно пересечённая.

Спрос на коммерческую недвижимость Сочи в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи возрос в 1,5 раза, а по аренде в 1,7 раза, по данным Авито Недвижимости[2].

На рынке недвижимости власти пытаются навсети порядок. В конце января 2021 года власти города заявляли, что в Сочи вынесены решения о сносе 541 самовольно построенного дома. Производства по ним находятся на исполнении в службе судебных приставов. Весной 2021 года мероприятия по сносу проводились на 48 объектах, 27 из них уже полностью демонтированы[3]. Сиутация с застройкой и коммунальными коллапсами – критическая. Двое судебных приставов были убиты в июне 2021 года в Сочи мужчиной, семью которого они приехали выселять из дома по решению суда. Хозяин открыл огонь и застрелил сотрудников ФССП[4]. Сотрудники ОЭБиПК полиции Сочи задержали с поличным в мае 2021 года при получении взятки Директора департамента архитектуры и градостроительства городской администрации Сергея Добромыслова и его знакомого. По версии следствия, чиновник потребовал 75 млн рублей за ускорение в оформлении разрешительных документов на строительство апартаментного комплекса в Адлерском районе Сочи[5].

Административное деление

Город Сочи административно разделён на четыре внутригородских района: Лазаревский, Центральный, Адлерский и Хостинский.

Демография[6]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 432322 человек, что меньше на 2.53% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[7]

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_
[3] https://www.kommersant.ru/doc/4731705
[4] https://www.gazeta.ru/social/2021/06/09/13627130.shtml
[5] https://pasmi.ru/archive/310172/
[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 38281 рублей (105.4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)*

Привлечение инвестиций[8]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Краснодарский край по итогам 3 месяцев 2021 года составил 73.3 млрд. рублей (102.4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[9]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 1179.7 тыс. кв.м жилья (94.3% к соответствующему периоду 2020 года).

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

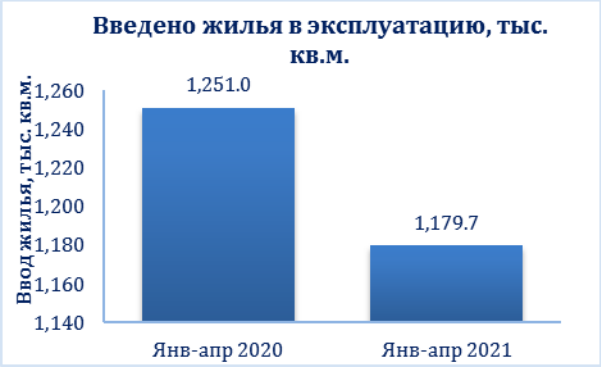

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[10]:

Между Челябинским СК ЮгСтройИмпериал, Краснодарский край;
ГК ССК, Краснодарский край;
ГК ЮСИ, Ставропольский край;
DOGMA, Краснодарский край;
Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки, Краснодарский край;
Неометрия, Краснодарский край;
Метрикс Development, Краснодарский край;
ГК АСК, Краснодарский край;
ГК Европея, Краснодарский край;
ПИК, г.Москва.

---

[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[9] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[10] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/krasnodarskiy-kray?topType=0&date=210601

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Сочи

В городе функционирует по разным классификациям от 35[11] до 192[12] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Бизнес-центры Классифицированные РГУД[13] в городе не значатся, поэтому необходимо рассматривать местные метрики, исходя из градаций самый лучший класс – A, самый худший или не классифицируемый – D.

Пандемия породила избыток спроса на рынке, при дефиците места для строительства и низкой обеспеченности территорий коммунальными услугами.

Новое строительство

На официальном сайте раскрытия информации представлены данные о выданных Разрешениях на ввод в эксплуатацию и Разрешениях на строительство только до февраля 2021 года[14]. Данных о начале нового строительства или о вводе в эксплуатацию по части первого полугодия 2021 года по сегменту – нет.

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 6тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 24тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Центральном районе.

Рис. 5. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей 50-150 кв.м.(32%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (3%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (0%).

---

[11] https://2gis.ru/sochi/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[12] https://sochi.spravker.ru/biznes-tsentry/
[13] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/
[14] https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/svedeniya-o-vydannykh-razresheniyakh-na-stroitelstvo-i-razresheniyakh-na-vvod-obektov-v-ekspluatatsi/?ELEMENT_ID=163010

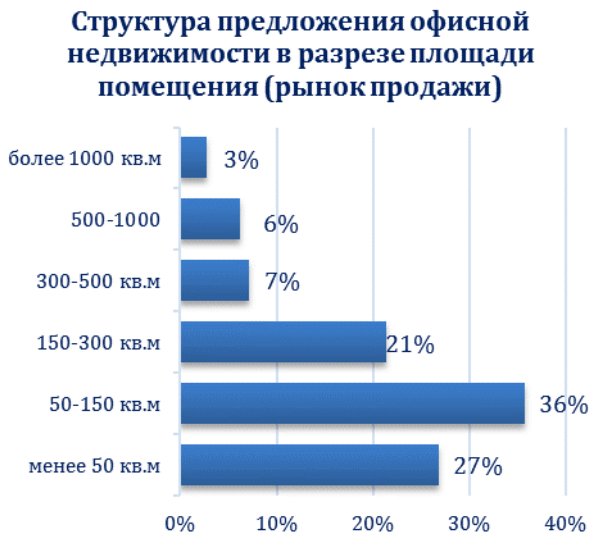

Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,85..1,6тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 117..258тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 8. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Лазаревском районе города, максимальное было зафиксировано в Центральном районе.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Сочи

Обеспеченность населения города Сочи стационарными торговыми площадями составляет – 960,9 кв. м. на 1000 жителей, без учета отдыхающих[15].

Новое строительство

На официальном сайте раскрытия информации представлены данные о выданных Разрешениях на ввод в эксплуатацию и Разрешениях на строительство только до февраля 2021 года[16]. Данных о начале нового строительства или о вводе в эксплуатацию по части первого полугодия 2021 года по сегменту – нет.

Наиболее популярные торговые центры Сочи[17]

Таблица 1

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Мандарин»	33 000	17 000		ул. Бестужева, 1/1	2013
ТЦ «Атриум»	13 500	11 000		ул. Навагинская, д.9д	2012
ТЦ «SunCity»	23 000	17 500		ул. Северная, 6	2014
ТЦ «Море Молл»	169 000	80 000		ул. Новая заря д. 7	2012
ТЦ «Олимп»	46 000	41 500		ул. Транспортная, 28	2010
ТРЦ «Горки Молл»	30 750	18 000		ул. Горная Карусель, 5	2014
ТЦ «Сити Плаза»	30 000	20 000		ул. Кирова, 58	2013

[15] https://sochi.ru/zhizn-goroda/ekonomika/sots-ekon-razv-sochi/99150

[16] https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/svedeniya-o-vydannykh-razresheniyakh-na-stroitelstvo-i-razresheniyakh-na-vvod-obektov-v-ekspluatatsi/?ELEMENT_ID=163010

[17] https://shopandmall.ru/vse-torgovye-centry/sochi

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Бирюза Молл»	10 000	8 000		Ул. Циолковского, 4	2017

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 11тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 59тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Центральном районе.

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150 кв.м.(33%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(25%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000кв.м (7%), и в аренде – более 1000 кв.м. (6%).

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 11. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды торговых помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,87..1,7тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 112..320тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 12. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Адлерском районе города, максимальное было зафиксировано в Хостинском районе.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Сочи

Местный рынок производственной недвижимости представлен только небольшими комплексами по производству строительных материалов, которые невозможно привезти в разумный срок и в нужной консистенции из Краснодара.

Назрела необходимость создания в городе крупного логистического хаба, чтобы в городе был постоянный запас необходимой продукции[18]. Водоканал Сочи построит крупный логистический хаб. Новый комплекс даст возможность обрабатывать огромные объемы грузов и позволит достичь экономии в затратах. Благодаря созданию эффективного управления, сократится время производственных процессов. Действующий в данный момент центральный склад предприятия был построен в 1960-х годах и требует капитального ремонта. Логистика нового комплекса будет удобна и для транспортных компаний, которые смогут доставлять заказы без пробок и заезда в центральную часть курорта. Ведется демонтаж конструкций, расчистка, а также проектирование территории. На площади в 4 тыс. кв. м расположится единый склад и помещения для 50 сотрудников. Предусмотрены гардеробные, прачечная, душевые, столовая и зоны отдыха[19].

Новое строительство

На официальном сайте раскрытия информации представлены данные о выданных Разрешениях на ввод в эксплуатацию и Разрешениях на строительство только до февраля 2021 года[20]. Данных о начале нового строительства или о вводе в эксплуатацию по части первого полугодия 2021 года по сегменту – нет.

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 13тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 19тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Адлерском районе.

---

[18] https://tass.ru/ekonomika/9527613

[19] https://sochi24.tv/vodokanal-sochi-postroit-krupnyj-logisticheskij-hab/

[20] https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/svedeniya-o-vydannykh-razresheniyakh-na-stroitelstvo-i-razresheniyakh-na-vvod-obektov-v-ekspluatatsi/?ELEMENT_ID=163010

Рис. 13. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей более 1000 кв.м.(42%), в сегменте продажи - помещения менее 150 кв.м.(41%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (14%) , и в аренде – 150-300кв.м. (8%).

Рис. 14. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 15. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,29..0,57тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 52..105тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 16. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Лазаревском районе города, максимальное было зафиксировано в Центральном районе.

Тенденции и прогнозы

Основная потребность в складских помещениях возникает для снабжения продовольствием, стройматериалами и бытовыми товарами для организации отдыха. Это направление потребности в складских площадях сохранится. Сейчас ритейлеры удовлетворябт потребности подвозом автомоббильным транспортом из Краснодара, где есть места для возведения логистических комплексов.

Производственные предприятия могут дать потребность в площядях только для производства строительных материалов на месте, но она не будет реализована в связи с неритмичностью спроса, т.к. мэр города заявил[21] о попытке перехода на комплексное развитие территорий, что должно привести к переделу местного рынка девелопмента.

[21] https://tass.ru/interviews/10924449