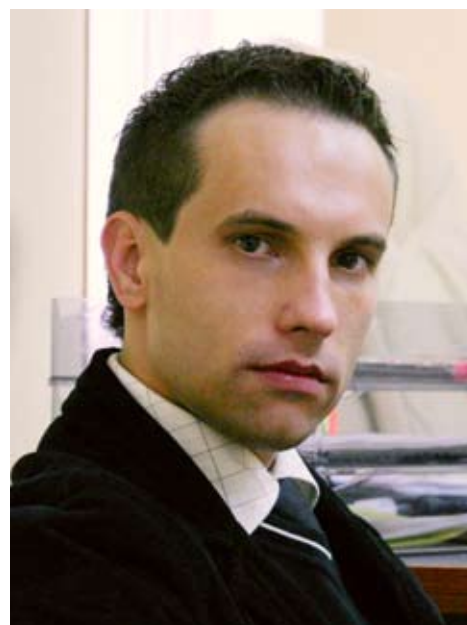


Новый Сочи

В древнем абхазском эпосе есть сказание о Гунде Прекрасной. В нём героиня, красивая и очень сильная девушка, была объектом вожделения мужчин со всего мира. Существовало лишь одно ограничение — Гунда дала обет не выходить замуж за того, кто слабее её. А если потенциальный жених не мог победить воительницу в бою, та отрезала несчастному уши, клеймила спину и провожала восвояси с позором.

специально для 



Илья ВОЛОДЬКО

генеральный директор консалтинговой компании
MACON Realty Group (г. Краснодар)



Сейчас Абхазия похожа на героиню своего эпоса. Это очень красивая страна, полная инвестиционных возможностей, обладающая потенциалом не ниже крупнейших восточноевропейских курортов. Она уже давно притягивает внимание инвесторов (прежде всего крупнейших российских компаний) своим мягким климатом, живописными видами и доброжелательным отношением. Однако риски работы в республике пока так же высоки, как и риски знакомства с Гундой, только вместо ушей инвесторы ставят на кон нечто большее — собственные средства.

» ЗОНА ПОВЫШЕННОГО ВНИМАНИЯ

Недавно консалтинговой компанией MACON Realty Group был проведён опрос крупнейших девелоперских и инвестиционных компаний России и зарубежья с целью выяснить — насколько привлекательна для них Абхазия как регион для ведения бизнеса. Результаты опроса пока неутешительны для республики: высокие политические риски, недостаточный уровень развития экономики, коррупция, законодательные ограничения — сейчас всё это делает Абхазию малопривлекательной для инвестиций. Особенно категоричны западные

компаний, имеющие гораздо более жёсткие стандарты при выборе регионов.

Такие настроения вполне объяснимы, если вспомнить события, происходившие в республике на рубеже веков. До распада Советского Союза она была одним из самых популярных курортов региона, на локальной арене вполне успешно конкурирующим с Сочи. После этого в 1992–1993 гг. была война с Грузией, а потом ещё 15 лет — борьба за независимость от Грузии. Только в августе 2008 года Абхазия была признана Россией и некоторыми другими странами суверенным государством. Одновременно возникли и предпосылки к подъёму экономики Абхазии. А очень скоро разразился кризис.

Напряжённая обстановка, царившая в республике в последние 20 лет, заставляла правительство Абхазии большую часть и без того скудного бюджета расходовать на военную подготовку и вооружение. Главная доходная статья, туризм, во время военного противостояния оказалась «закрытой», а о строительстве курортной инфраструктуры и недвижимости вообще задумывались в последнюю очередь. Поэтому сейчас жилищный фонд Абхазии представлен, преимущественно, ветхим и аварийным жильём. Нового жилья почти не строится.

При этом спрос на м² в республике существовал всегда, даже во времена нестабильности, а с августа 2008 года он начал резко расти. Абхазия — это тёплый морской курорт, по природно-климатическим условиям не уступающий тому же Сочи. Сейчас здесь сложился уровень цен на недвижимость значительно ниже, чем в соседних курортах — Краснодарском крае, Крыму, Болгарии, Турции. Поэтому Абхазия привлекает свой сегмент покупателей, для которых важны низкие цены, но не столь значим низкий уровень развития курортной инфраструктуры. К тому же, именно благодаря курортной неразвитости Абхазия всё ещё привлекает не так много туристов, а это открывает ряд преимуществ — таких как чистое море и спокойный отдых даже в высокий сезон. Свою роль играет и «олимпийский фактор», и хорошее отношение к русским, и множество незанятых ниш в бизнесе. Словом, свой рынок сбыта, и не маленький, абхазская недвижимость имеет.

В последние годы в Абхазии было отмечено два скачка спроса, а соответственно и цен на жильё. Первый из них произошёл в июле 2007 года, увеличив среднюю рыночную стоимость объектов почти на 50%. Он был связан со слухами о намерениях России построить ряд ключевых объектов Олимпиады в Абхазии, в частности, в городе Сухум. Через некоторое время информация была опровергнута, но цены остались на прежнем, подскокившем уровне. Второе колебание, размером в 30%, произошло сразу же после признания Абхазии суверенным государством в августе 2008 года.

Сейчас наивысшие цены на жилую недвижимость зафиксированы в городах Гагра и Пицунда. Они находятся близко к границам РФ и береговой линии, при этом обладают наиболее развитой инфраструктурой среди всех городов республики. Здесь стоимость м² варьируется в пределах 35 000–80 000 руб., а сотка земли стоит от 320 000 руб. до 800 000 руб.

Справка

РЕСПУБЛИКА АБХАЗИЯ (абх. «Апсны» или «Страна души»)

Республика Абхазия (около 8 700 км²) расположена в северо-западной части Кавказа, между Главным Кавказским хребтом и северо-восточным побережьем Чёрного моря. Она граничит на севере (по р. Псоу) и на востоке с Краснодарским краем, Карачаево-Черкесией, Кабардино-Балкарией, на юго-востоке — с Грузией (по р. Ингури), имеет с ними транспортную связь по воздушной, железнодорожной и морской линиям. Республика делится на 7 административных районов. Столица — г. Сухум (абх. — Акуа). Население (около 320 000 человек) проживает в гг. Гагра, Пицунда, Гудаута, Новый Афон, Сухум, Очамчира, Ткуарчал, Гал, различных посёлках и сёлах.

Климат Абхазии разнообразен: от влажного субтропического на Черноморском побережье до многолетних снегов в высокогорной области. 70% территории страны занимают горы. Зона Главного Кавказского хребта (горы Домбай-Ульген (4 046 м), Ерцаху (3 894 м), Марыху (3 890 м) и др.) покрыта снегом и ледниками. В горах имеются карстовые пещеры. Самые известные из них — Анакопийская, Абсчила, Крубера («Воронья» 2 170 м). Большая часть территории покрыта лесами (хвойными, самшитовыми и др.), на побережье — субтропическая растительность. В республике есть несколько заповедников: Пицунда-Мюссерский, Псхувский, Гумистинский, Ричинский национальный реликтовый парк. Абхазия богата озёрами различного происхождения (более 180), самые значительные — озёра Рица и Амткял. Реки Абхазии (с годовым стоком около 13 км³ экологически чистой воды) впадают в Чёрное море. Горные реки образуют красивые водопады. Богата страна и целебными минеральными источниками (более 100), в том числе давно известными: щёлочно-углекислая вода «Ауадхарская» (типа «Баржоми»), сухумские, приморские и гагринские сероводородные ключи.

• ГАГРСКИЙ РАЙОН АБХАЗИИ — жемчужина санаторно-курортной зоны

Гагрский район, самый западный в Абхазии, располагается на границе с Россией, в 22 км от аэропорта г. Сочи. В состав района входят города Гагра, Пицунда и 13 посёлков. Административный центр — г. Гагра (33 км от г. Адлер и 80 км от г. Сухум). Население (около 37 000 человек) проживает в собственных и муниципальных домах.

Абхазы — самые древние жители западного Кавказа. Ещё в V-VI веках до н. э. в ущелье реки Жоквары была основана греческая фактория Триглит, которая вела торговлю с древнеабхазскими племенами. В 65 году до н. э. римляне основали колонию Нитика. В IV–VI веках н. э. территория вошла в состав Византийской Империи. Византийцы обратили абхазские племена в христианство, уже в IV веке была создана греческая кафедра. Пицунда являлась резиденцией епископов (Храм Божьей Матери, X век). Курорт Гагра основан принцем Ольденбургским в 1902 году, тогда же был заложен Приморский парк. В 1921 году Гагра стала курортом общегосударственного значения. Курортный комплекс в Пицунде был создан в 1959–1967 гг.

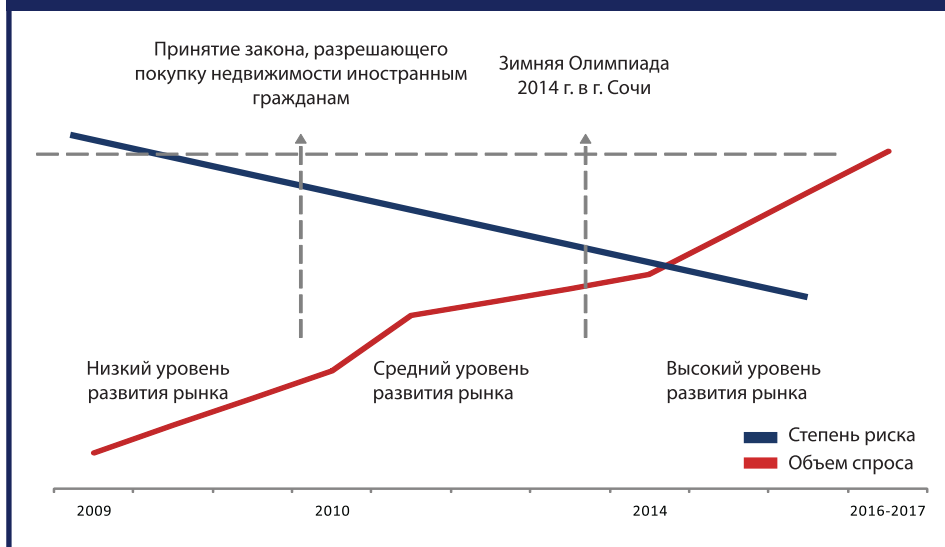
Посёлки и города Гагрского района располагаются на прибрежной полосе (2–3 км) вдоль Черноморского побережья, с севера и северо-востока защищённой хребтами и горами Большого Кавказа, а тёплые юго-западные ветры с моря смягчают климат побережья в течение всего года. Эта территория является самой тёплой и сухой на всём побережье Кавказа курортной зоной, с мелко-галечными, песчаными пляжами и чистой водой. Климат субтропический, средиземноморского типа, отличается равномерной среднегодовой температурой, большим количеством солнечных дней и отсутствием пыли (осадки 1 300 мм/год осенью и зимой). Зима начинается в конце декабря, весна — в начале марта. Температура: зимой до +2–4° С ночью и до +7–9° С днём; летом — до +19–21° С ночью и до +26–28° С днём.

Район богат холодными реками, родниками, целебными минеральными и сероводородными источниками, парками с субтропической растительностью, заповедниками реликтовых сосен, рощами самшита, дуба, бука, земляничного граба. Горный и морской воздух благоприятен для лечения болезней сердечно-сосудистой и нервной системы, органов дыхания, оказывает оздоровительный эффект на организм человека в целом.

На территории района расположен Гагрский хребет с живописными ущельями, горными пропастями, множеством водопадов и пещер, здесь находятся руины древних крепостей, храмов и построек (ацангуаров). Всё это привлекает туристов, скалолазов, спелеологов. Развита туристическая инфраструктура. Для любителей активного отдыха организуются дайвинг (морской, озёрный, спелео-дайвинг), рыбалка (морская, речная, озёрная), экотуризм, плавание, дельтапланизм, конные и пешие прогулки, пляжный отдых. Некоторые горы (1 900–2 900 м) перспективны для организации горнолыжного отдыха, развития зимних видов спорта. ■

Александр ТАРАКАНОВ

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ АБХАЗИИ



В столице Абхазии, городе Сухум, цены на недвижимость значительно ниже, что во многом связано с его большей удалённостью от российских границ и с меньшей курортной направленностью.

Средний бюджет покупки квартиры в Абхазии сейчас составляет от 500 000 руб. до 2 000 000 руб., покупки домовладения — от 1,5 млн руб. до 3 млн руб. Это в несколько раз меньше, чем на соседнем Черноморском побережье России. Наиболее востребованы именно частные дома с участками, площадь дома — около 150–200 м², площадь участка — от 6 до 20 соток. Причём для покупателей не важно качество самого дома, поскольку в подавляющем большинстве случаев его сносят и строят новый.

По данным местных риэлторов, сейчас только 20% обращений клиентов по поводу покупки недвижимости в Абхазии материализуются в реальные сделки. Основная же часть спроса так и остаётся неудовлетворённой. Основная причина этому — законы, запрещающие иностранцам приобретение земли, недвижимости жилого и нежилого назначения в республике. Конечно, пути обхода «юридических преград» давно придуманы, и больше 95% недвижимости покупается как раз иностранными гражданами (из России, разумеется). Но вместе с объектом, приобретаемым по «серой» схеме, владелец получает и дополнительную головную боль — риск этот объект потерять. Квартиры сейчас покупаются, в основном, путём оформления права собственности на гражданина Абхазии. Земельные участки (в долгосрочную аренду) — на совместное российско-абхазское предприятие, специально для этих целей создаваемое. Это несколько более надёжный вариант, однако всех рисков приобретения недвижимости такими методами описывать не надо — они понятны и без описания.

Вышеупомянутые законы являются главным тормозом развития рынка недвижимости Абхазии. Большинство покупателей жилья на морских курортах сейчас просто не рассматривают республику как один из возможных вариантов, а остальные, взвесив все риски, решают отказаться от сделки. Поэтому не развивается и рынок первичной недвижимости — объёмы строительства на нём минимальны.

В стадии возведения в данный момент находятся лишь 2 объекта жилой недвижимости на 22 квартиры — оба в Су-

хуме. Ещё 10 домов реконструируются полностью и 25 — частично. Под частичной реконструкцией понимается надстройка верхних этажей — пентхаусов, где располагаются квартиры площадью около 150 м². Объекты первичного рынка для потребителей значительно более привлекательны, однако их число мало, а законодательные ограничения те же самые, что и на вторичном рынке.

Однако в парламенте Абхазии уже подготовлен законопроект, разрешающий покупку недвижимости жилого и нежилого назначения на территории республики иностранными гражданами. И пусть речь идёт только о первичном рынке, этого вполне достаточно, чтобы, в случае принятия закона, реанимировать строительную отрасль региона и дать импульс активному строительству.

» ПО ПУТИ СОЧИ

Несмотря на пока неблагоприятный инвестиционный климат Абхазии, будущее республики видится в радужных тонах. Опрос девелоперов и инвесторов показал, что если ещё 2–3 года назад тема инвестиционной привлекательности республики не поднималась вовсе, то сейчас большинство компаний готовы инвестировать в Абхазию уже в среднесрочной перспективе 4–5 лет.

Основным фактором, приведшим к подобным изменениям, является ослабление политического напряжения, во многом вызванное действиями России по признанию независимости республики. Если ближайшие годы пройдут спокойно и без конфликтов, к мирной жизни в Абхазии начнёт привыкать и инвестиционное сообщество. К тому времени исчезнут все законодательные ограничения для девелоперской деятельности, начнёт улучшаться транспортная и туристическая инфраструктура, в базовые отрасли экономики придут российские и зарубежные компании. Всё это в совокупности будет стимулировать спрос на объекты недвижимости.

По прогнозам MACON Realty Group, рынок недвижимости республики Абхазия в ближайшее время пройдёт 3 фазы развития.

Фаза №1. Наблюдается сейчас. Число сделок минимально, степень риска высока. Уровень развития рынка недвижимости низкий.

Фаза №2. Начнётся в 2010 году, если будет принят закон, разрешающий приобретение недвижимости на территории республики иностранными гражданами. Исчезнет основной ограничитель в виде непрозрачности сделок на рынке, и спрос на недвижимость моментально пойдёт вверх. Этот рост вызовет активность девелоперов, которая будет направлена в первую очередь на эконом- и средний классы жилья. Более высокие сегменты, бизнес- и элитный, всё ещё не будут развиваться активно.

Фаза №3. Начнётся в 2014 году после Олимпиады-2014, которая даст сильный толчок к развитию всего региона. Будет активно развиваться гостиничная и сопутствующая

щая инфраструктура (торговая и развлекательная недвижимость, сфера общественного питания), увеличиваться туристический поток. Объёмы предложения и спроса на недвижимость будут расти как в количественном, так и в качественном отношении. Начнут появляться проекты комплексного освоения территорий, проекты жилых комплексов элитного сегмента.

С повышением инвестиционной привлекательности рынка жилой недвижимости Абхазии начнёт несколько меняться и портрет потребителя. Большая часть сделок будет совершаться с представителями Москвы и Московской области (порядка 55% к началу 3-й фазы), а также Сибири и Урала (25%). Местное население на фоне повышающихся цен будет всё менее платёжеспособно, его доля в 2014 году не будет превышать 3%. Кроме того, в структуре спроса будут укреплять свои позиции люди с высоким доходом, предприниматели и топ-менеджеры.

По мнению экспертов нашей компании, Абхазия в своём развитии должна двигаться по пути Сочи. Со временем риски будут снижаться, объём спроса всё больше увеличиваться, а цены расти. На рынке начнут появляться объекты более высокого класса. В структуре спроса будут преобладать инвестиционные цели, а также приобретение недвижимости в качестве «летней резиденции».

» ПРИШЁЛ, УВИДЕЛ, ПОБЕДИЛ

Дефицит на рынке недвижимости Абхазии к 2014 году достигнет впечатляющих размеров. Строительная отрасль не будет

поспевать за ростом спроса, поэтому на объекты, появляющиеся на первичном рынке, цены будут расти не менее активно, чем когда-то на Черноморском побережье.

После изменения абхазского законодательства в республике начнёт наблюдаться ажиотаж на рынке земельных участков под застройку в прибрежных районах. Инвесторы будут стремиться купить их, пока цены не успели вырасти, тем самым повышая среднерыночную стоимость сотки. А тот, кто приобретёт недвижимость сейчас, в 2010–2014 годах будет радоваться стабильному росту цен на неё. Конечно, риски велики, однако без больших рисков не бывает успешных инвестиций.

В древнем сказании Гунда Прекрасная всё же нашла своего избранника, сумевшего её победить и покорить. И все последующие претенденты на руку и сердце красавицы сталкивались с отпором богатыря Хважарпыса. Такая же судьба ждёт рынок недвижимости Абхазии. Покорившие его первыми смогут в отсутствии конкуренции реализовывать свои проекты, рассчитывая на высокую прибыль и приобретая известность. В дальнейшем им будет значительно проще работать здесь, чем вновь приходящим на рынок игрокам, пусть и очень крупным.

Это не столько призыв к активным действиям, приобретению участков по «серым» схемам и немедленному строительству. Это скорее рекомендация рассмотреть Абхазию более внимательно уже сейчас — разработать стратегию выхода на рынок, подыскать хорошие земли, продумать концепцию объектов и план работы в регионе. Вот увидите, через некоторое время все заговорят о нём как о новом Сочи. 



Рамблер · ORSN.RU
НЕДВИЖИМОСТЬ

Лучший интернет-ресурс по недвижимости*

Вся недвижимость России и зарубежья
на orsn.rambler.ru

особняки · пентхаусы · аренда квартир · вторичка · новостройки · коммерческая недвижимость · элитные квартиры
таунхаусы · загородное жилье · зарубежная недвижимость · жилые комплексы · элитные новостройки · аренда офисов
региональная недвижимость · ипотека · аналитика · новости рынка · услуги · полезная информация · крупнейшие агентства

Контактный телефон (495) 749-749-0

* По результатам конкурса «Профессиональное признание-2007». Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости. ООО «ОРСН-Консалтинг», 117638, г. Москва, Симферопольский бульвар, д. 10, к. 1, офис 2А. Размещение информации на интернет-ресурсах.