ДОМ зарубежная недвижимость

Абхазская русалка

При формировании цены важны состояние объекта и его историческая ценность, так как многие дома в Абхазии являются памятниками архитектуры. Цена квадратно метра уже сейчас превышает $ 3000.

соседи

(Окончание. Начало на стр. 17)

По данным агентства «Юг», за двухкомнатную квартиру в 200 м от моря, приобретенную в Гагре в 2000 году за $3 тыс., сегодня можно выручить около $100 тыс. ($2 тыс. за кв. м). По подсчетам компании Argo Real Estate, с марта 2006-го по август 2008 года стоимость квадратного метра на квартиры в центральной части города в Сухуме выросла более чем на 250%. «Если в начале 2006 года стоимость квадратного метра в центральной части Сухума в среднем составляла $350, то сегодня — $800–1700. Недавно зафиксирована рекордная для центра Сухума стоимость квадратного метра в трехкомнатной квартире — $3000»,— отмечает госпожа Пинчук.

Традиционно самые дорогие районы республики наиболее близко расположены к границе с Россией — это Цандрипш, Гагра и Пицунда. При формировании цены важны состояние объекта и его историческая ценность, так как многие дома в Сухуме и Гагре являются памятниками архитектуры. Есть и другие ценообразующие факторы: статус (национализированная недвижимость или собственная), наличие документов и их юридическая чистота. Существенную роль, как и везде, играет удаленность объекта от моря, транспортная доступность, общее состояние инфраструктуры района и его престижность.

За последние восемь лет особенно поднялись в цене прибрежные районы — до 200 м от берега моря. Гендиректор абхазского агентства недвижимости «Страна мимоз» Мария Парамонова отмечает, что цена на земельный участок в красной зоне Гагры и Пицунды начинается от $10 тыс. за сотку. В Сухуме и Афоне пока еще можно найти что-то в прибрежной зоне по цене около $5000–6000 за сотку, в городе Очамчира — $3000–4000. «У поселка Мюссера своя история, в прошлом его населяли работники пансионата им. Лакоба и сталинской дачи. Стоимость квадратного метра в этом полузаброшенном месте в доме под капитальный ремонт составляет сегодня около $250»,— говорит госпожа Парамонова. Оксана Пинчук замечает, что пока недооцененным, но весьма перспективным считается Очамчирский район, расположенный на границе с Грузией. Этот факт понять можно. Напомним, что именно здесь 11 августа высаживался десант российских миротворцев.

Несмотря на увеличение среднего «чека» на отдых в Абхазии, стоимость размещения по сравнению с 2004 годом увеличилась незначительно (100–350 руб. — частный сектор, 400–800 руб. — квартира). По словам гендиректора агентства «Гича» Лиры Кварцхава, сейчас комната в частном секторе обходится в 350–500 руб. на человека, квартира «под ключ» — 1000–1500 руб. в сутки. В среднем доход владельца однокомнатной квартиры в Сухуми, сдаваемой в аренду за 600 руб. в сутки, составит за сезон (90 дней) около 54 тыс. руб. ($2250, если считать по курсу 1:24). Владелец частного дома на пять комнат, расположенного в Сухуми, при стоимости одного места в 200 руб., получит за сезон 180 тыс. руб. ($7500). Это в том случае, если им удастся обеспечить заполняемость своих «отелей». В этом году абхазы ждали больше 1 млн туристов, но уже после первых терактов стало понятно, что сезон сломан. «Курорты пустовали, отдыхающие массово отказывались от путевок, лишь в августе пошел стабильный поток туристов. Из-за конфликта в Южной Осетии кто-то уехал, но затем турпоток восстановился»,— рассказала госпожа Кварцхава.

Владельцы недвижимости должны обеспечить не только ее заполняемость, но и решить коммунальные проблемы. Если электричество в республике стоит копейки, то с газом и водой большие проблемы. Вот уже 16 лет, со времен войны с Грузией, жилищный фонд Абхазии находится в плачевном состоянии. «Были разрушены коммуникации, дороги. В многоквартирных домах жильцы сами обустраивают свой быт: ставят водяные насосы, автономное электрическое отопление, нагреватели для горячей воды»,— рассказывает госпожа Парамонова. По ее словам, за последние два года выделялись средства для обустройства ЖКХ, так, в Новом районе Сухума заменили коммуникации и привели в порядок фасады домов.

Риски для покупателя

Основная проблема покупателей недвижимости в Абхазии — ее юридический статус. Иностранцы не имеют права покупать здесь квартиры, дома и тем более землю (ее можно только арендовать). Есть несколько схем, позволяющих приобрести здесь недвижимость, но они не дают гарантий ее сохранения. Единственный вариант — стать гражданином Абхазии. «Если вы являетесь ценным специалистом, например врачом или учителем, то теоретически можно получить вид на жительство и гражданство на льготных условиях. На практике собирается комиссия из 10–15 человек и решает, нужны вы тут или нет. В большинстве случаев решение будет отрицательным»,— объясняет российским покупателям на своем сайте госпожа Парамонова.

ИТАР-ТАСС

Хотя Сухум и является столицей Абхазии, цены здесь довольно низкие: $0,8–1,7 тыс. за квадратный метр. А количество предложений максимальное

Поэтому первая схема — приобретение квартиры по доверенности, которая дается на три года, а потом старые владельцы квартиры, которые не теряют права собственности на недвижимость, должны ее продлить. Гарантий, что те захотят это сделать, немного, особенно если учесть, что они получили $3 тыс. за то, что сегодня стоит $10 тыс. Столь же велики риски при оформлении завещания. Таких потерпевших сейчас в Абхазии очень много, особенно среди купивших квартиры и дома в 2003–2005 годах.

Вторая схема — регистрация совместного предприятия с гражданином Абхазии в любом долевом участии (стоимость этого мероприятия в Абхазии — $2 тыс., через посредников в Сочи — 20% от стоимости сделки) и оформление недвижимости на это юридическое лицо. Применение схемы обязывает вести коммерческую деятельность, в противном случае владельцем недвижимости через некоторое время заинтересуется налоговая инспекция.

Но риски покупателя этим не ограничиваются. Даже в случае если у него есть полное доверие к продавцу, недвижимость он может потерять. «Основные риски связаны с отсутствием земельного кадастра и единого реестра зарегистрированных прав на недвижимое имущество. Все сделки проходят только регистрацию в БТИ»,— утверждает Оксана Пинчук. Она считает, что именно это породило немало злоупотреблений, а риски для иностранных граждан заключаются прежде всего в недостаточной проверке ими предлагаемых к продаже объектов. Особенно недвижимости, брошенной грузинами, бежавшими из Абхазии во время войны. В законодательстве непризнанной республики существует пункт, позволяющий через суд получить право собственности на такой объект. Но лишь в случае, если ты — гражданин Абхазии, 10 лет ухаживал за этой недвижимостью и нет препятствий со стороны прежних владельцев.

Сегодня страхования недвижимости и имущества в Абхазии нет, но ситуация изменится в сентябре. Как сообщил «Коммерсантъ-Дому» гендиректор государственной компании «Абхазгосстрах» Беслан Тарба, сейчас юристы дорабатывают технические параметры договоров. «Мы работаем с российскими партнерами — страховой компании „Капитал“, ЖД ЖАСО, группой „Уралсиб“, „Макс“, „Мегарус-д“ и прочими. В начале августа планировали начать страхование объектов недвижимости, но перенесли старт кампании на сентябрь»,— заявил Беслан Тарба.

Застраховать свою недвижимость смогут не только юридические лица, создавшие СП на территории Абхазии, но и иностранные граждане, которые приобрели ее по доверенности. Огласить расценки на эти услуги «Абхазгосстраха» господин Тарба пока не готов. Поэтому радоваться владельцу недвижимости рано — нужно посмотреть, во что ему обойдется страховой полис.

Перспективы

Местные риэлтеры настроены оптимистично, они считают, что и введение механизмов страхования, и утверждение недавно вынесенного на рассмотрение парламента законопроекта, разрешающего иностранным гражданам свободно приобретать первичную недвижимость в Абхазии, лишь увеличат ее стоимость и привлекательность региона для инвесторов. «Единственный риск для покупателей — военная агрессия Грузии, однако в местных политических кругах уверены, что после грузино-осетинского конфликта особенно остро встал вопрос о признании Абхазии независимым государством, который решится в пользу Абхазии. И тогда риски практически сведутся к нулю»,— считает Мария Парамонова.

Пока невозможность официально приобрести квартиру или дом иностранному гражданину делает недвижимость в этой республике похожей на русалку из анекдота: «Взял бы! Только как?» Признание Абхазии независимым государством и введение страхования недвижимости может кардинально изменить ситуацию и превратить русалку в весьма привлекательную девушку.

Признания независимости ждут все. Кто-то из риэлтеров уверен, что до этого долгожданного момента осталось буквально пару недель. Кто-то считает, что это случится еще до наступления 2009 года. В агентстве «Юг» прогнозируют увеличение стоимости недвижимости в республике в три-четыре раза, а госпожа Парамонова считает, что в 2009 году цены сравняются с Москвой.

Татьяна Рютина,
главный редактор журнала «Белый бизнес», специально для «„Ъ“-Дом»

прямая речь

А вы бы недвижимость в Абхазии купили?

Елена Андреева,
президент холдинга охранных предприятий «Бастион»:
— Несмотря на высокую доходность, я бы не стала покупать там никакую собственность. Это очень рисковые приобретения. Чем закончится ситуация в зонах конфликта, неизвестно. А как поведет себя Грузия, если возобладает ее позиция, очевидно. Во многих местах она национализировала собственность, и люди остались ни с чем. Возможен и такой вариант: будут созданы условия, когда купленной в Абхазии собственностью нельзя будет воспользоваться. Для меня безопасность получения доходов важнее. Даже после снижения рентабельности инвестиции в недвижимость в Москве и Питере мне кажутся более предпочтительными.

Мартин Шаккум,
председатель комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям:
— Ну, сам-то я не рискнул бы. Все-таки статус Абхазии еще не ясен. Хотя, с другой стороны, растущий рынок сигнализирует о стабильности. В любом случае я приветствую тех, кто покупает там недвижимость. Само местоположение Абхазии уникально: климат, горы, море, да и цены, пусть и выросшие, не так высоки. Так что нет ничего удивительного в том, что находятся люди, готовые на риск.

Умар Джабраилов,
заместитель председателя комитета Совета федерации по международным делам:
— Я бы с радостью там поселился. Но не столько из-за будущей прибыльности недвижимости, хотя сейчас это выглядит перспективно, сколько из-за того, что Абхазия — это прежде всего роскошная природа, благодатный климат, добродушные люди. А главное — там мирная обстановка, обеспеченная правильной внешней политикой России.

Полина Дашкова,
писательница:
— Теоретически купила бы. Я очень люблю Кавказ и Черное море. Но практически дело упирается даже не в деньги, а в нехватку сил и времени. За любой недвижимостью нужно следить. И хотя ездить в зарубежный дом можно раза два в год, следить за ним придется постоянно.

Анатолий Аксаков,
президент Ассоциации региональных банков России:
— Конечно, самое время покупать. Скоро Абхазия станет независимым государством, цены на недвижимость там резко возрастут. Помимо этого этот регион близок к Сочи, что накануне Олимпиады тоже весьма выгодно. Но с точки зрения природы, климата и моря мне больше нравится в Крыму, хотя там ситуация менее стабильная.

Российский МИД не формулировал свою позицию по вопросу о целесообразности приобретения недвижимости в Абхазии. Как сказал „Ъ“ *заместитель начальника департамента информации и печати МИД РФ* **Игорь Ляпин-Фролов,** «рыночные риски существуют для всех», и принимать решения — дело самого человека. При этом дипломат добавил, что «ситуация в Абхазии сейчас стабильная, а что там будет дальше — посмотрим».

ЦЕНОВАЯ ГРАДАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ АБХАЗИИ

САМЫЕ ДОРОГИЕ

г. Гагра — самый дорогой и популярный среди туристов курорт Абхазии. Двухкомнатная квартира в 200 м от моря — $100 тыс. Земельный участок на побережье — от $10 тыс. за сотку

п. Цандрипш (Гантиади) — поселок, расположенный рядом с российской границей. Цены на недвижимость чуть ниже, чем в Гагре

г. Пицунда — один из лидеров по стоимости недвижимости. Отдален от трассы Адлер—Сухум, один из немногих городов, не затронутых войной. Земельный участок на побережье — от $10 тыс. за сотку

ПОКА НЕДООЦЕНЕННЫЕ

г. Новый Афон — стоимость недвижимости ниже, место спокойное. Основной поток туристов и паломников направляется к главным достопримечательностям: первые — к пещере, вторые — к монастырю. Земельный участок на побережье — $5–6 тыс. за сотку

г. Сухум — столица Абхазии с недооцененной пока недвижимостью. Стоимость кв. м — $0,8–1,7 тыс. Максимальное число предложений. Достопримечательности — ботанический сад и обезьяний питомник. Земельный участок на побережье — $5–6 тыс. за сотку

г. Гудаута — расположен на трассе Адлер—Сухум между городами Новый Афон и Сухум. Цены невысоки, предложений мало

г. Очамчиры — самый западный район Абхазии, на границе с Грузией. Недвижимость — самая дешевая. Земельный участок на побережье — $3–4 тыс. за сотку

Источник: агентства недвижимости «Юг», «Страна Мимоз», «Гичи», Soned и Argo Real Estate

ПРИВОЛЬЕ
усадьбы на Оке

Первый поселок
бизнес-класса на Оке
(Симферопольское шоссе,
98 км от МКАД)

Предлагаются 1– и 2–х этажные дома площадью от 180 до 250 м² на земельных участках от 18 до 29 соток со всеми центральными коммуникациями, а также участки от 20 соток без обязательного подряда на строительство.

www.privolie.ru

ООО «Велес Капитал Девелопмент». Реклама

Отдел продаж в Москве: +7 (495) 788–58–57
Менеджер на объекте: +7 (495) 925–18–83

Велес Капитал
ДЕВЕЛОПМЕНТ