Страна наступившего риска

Грузия

Грузия считается одним из самых успешных примеров либерализации рынка недвижимости на постсоветском пространстве. Единственный риск, который ждал инвесторов,— это риск смены политического строя. И после того как на парламентских выборах в Грузии победила оппозиция, этот риск наступил.

Опасность перемен

Практически все эксперты признают, что за последние несколько лет на грузинском рынке недвижимости произошли существенные перемены. Как напоминает президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель, инвесторы на грузинском рынке недвижимости чувствуют себя по многим показателям существенно комфортнее, чем в России. Например, в составляемом Всемирным банком рейтинге Doing Business-2012 Грузия занимает 17-е место по защите инвесторов среди 183 стран-участниц. Для сравнения: Россию в этом рейтинге поместили только на 111-е место. «В последние несколько лет на рынке недвижимости Грузии определенно наблюдались заметные позитивные тренды. В первую очередь речь идет об оживлении деловой среды и расширении спроса, что проявлялось в увеличении числа сделок на рынке и умеренном росте цен. При этом сильный всплеск активности произошел как раз в этом году»,— говорит аналитик ИК «Финам» Анна Мишутина. По ее словам, это стало следствием отмены платы за регистрацию земельных участков сельскохозяйственного назначения. «Что касается последствий выборов, то в первом приближении, наверное, можно говорить о том, что рынок скорее нейтрально отреагировал на известные политические события»,— добавляет эксперт.

В частности, из-за выборов на грузинском рынке не сократилось количество сделок и не упали цены на недвижимость. «Очень хороший индикатор заключается в том, что накануне выборов активность покупателей на грузинском рынке недвижимости осталась на прежнем уровне и даже выросла.

Курортные зоны Грузии наиболее привлекательны для российских инвесторов ФОТО ДМИТРИЯ БЕРКУТА/ИНТЕРПРЕСС/ ФОТО ИТАР-ТАСС

К примеру, в России перед выборами складывается совершенно обратная картина»,— говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. Так, по данным Национального агентства публичного реестра Грузии, всего в августе текущего года на грузинском рынке недвижимости было зарегистрировано 225 795 трансакций, что в 5,2 раза превышает показатель августа 2011 года. Впрочем, во многом такой скачок был связан с отменой платы за регистрацию земельных участков сельхозназначения, что способствовало развитию земельного рынка.

В результате пока аналитики не видят причин для паники. Согласно исследованию рейтинговой компании Fitch Ratings, предвыборные заявления победившей на парламентских выборах коалиции «Грузинская мечта» «не дают оснований предполагать, что вероятны резкие изменения экономической, фискальной или дипломатической политики». Однако исследователи также называют возможные поводы для неопределенности. Одним из этих факторов являются будущие рабочие взаимоотношения между лидером «Грузинской мечты» Бидзиной Иванишвили и Михаилом Саакашвили. По заявлению Fitch, в случае какой-либо напряженности во взаимоотношениях между президентом и наиболее вероятным премьер-министром возможно увеличение неопределенности проводимой политики. «Пока нет оснований полагать, что правительство „Грузинской мечты“ отойдет от структурных реформ последних лет, которые способствовали обеспечению роста и успешному привлечению прямых иностранных инвестиций. В то же время может быть более значительный акцент на распределении преимуществ экономического роста для борьбы с по-прежнему высокой безработицей и бедностью»,— успокаивает Fitch Ratings. В частности, стабильность обещает обеспечить и Национальный банк Грузии, накопивший $3 млрд резервов. «Грузия сильно заинтересована в иностранных инвестициях, это необходимое условие развития страны. Таким образом, я не вижу увеличения риска на грузинском рынке»,— подтверждает аналитик «Инвесткафе» Дарья Пичугина. Более того, по словам управляющего партнера компании EVANS Анны Левитовой, в Грузии сейчас большинство деловых людей и инвесторов испытывают осторожный оптимизм. «Теперь суды и налоговая полиция больше не будут подчиняться небольшой группе приближенных Саакашвили, снизится вмешательство государства в бизнес и перераспределение крупных активов в пользу „нужных людей“»,— говорит эксперт. По ее словам, местные и иностранные инвесторы в большей степени готовы делать покупки, которые они откладывали из-за политических рисков. «Мы уже видим растущий интерес российских покупателей, некоторые из которых рассматривают покупку курортной и инвестиционной недвижимости, а совсем небольшое количество — переезд в Тбилиси»,— говорит эксперт.

Шанс для россиян

Собственно, один из основных вопросов, придут ли на грузинский рынок, например, массовые российские инвестиции. Так, по данным Евгения Скоморовского, уровень цен на недвижимость в Грузии сравнительно невысокий. Так, на сегодняшний день качественные объекты жилой недвижимости в Тбилиси стоят около $500–1000 за 1 кв. м. «Цены на недвижимость на побережье несколько выше, но там зато гораздо больше интересных объектов»,— говорит эксперт. По словам Анны Левитовой, российских покупателей грузинский рынок как раз привлекает низкими ценами, по московским меркам практически все в Грузии очень доступно. Наиболее понятным россиянам является быстрорастущий сегмент туристической недвижимости: апартаменты и дома на побережье вокруг Батуми и в самом городе, шале и апартаменты на горнолыжных курортах Гудаури и в меньшей степени Бакуриани, маленькие гостиницы в Тбилиси. «Кого-то привлекают ностальгические воспоминания советского детства, кто-то хочет познакомиться с этой замечательной, гостеприимной страной, но уехать оттуда без новых друзей и желания обязательно вернуться практически невозможно»,— говорит госпожа Левитова.

Именно в России сосредоточен потенциально самый большой запас инвестиций для грузинского рынка. По словам Станислава Зингеля, по большому счету, если бы история пошла другим путем, Грузия могла бы стать крупнейшей площадкой для рекреационного отдыха россиян. «С учетом того, что стратегически Россия является для грузинского рынка курортной недвижимости ближайшим и едва ли не единственным местом сосредоточения как массовых, так и институциональных инвесторов, сотрудничество двух государств в данном плане было бы чрезвычайно эффективным и плодотворным»,— говорит эксперт. Впрочем, российский инвестор пока не готов массово инвестировать в грузинскую экономику, в том числе в рынок недвижимости. «Помимо зависимой экономики от вливаний со стороны США в Грузии еще существуют политические проблемы по взаимоотношениям с Россией. Если российский инвестор будет выводить деньги, инвестируя в объекты, расположенные в странах Западной Европы, на это никто не обратит внимания. Но, если российский инвестор решит вдруг вывести деньги в Грузию, ему обеспечено пристальное внимание со стороны проверяющих органов России»,— считает управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриксонс. Впрочем, по словам Станислава Зингеля, перспективным является скупка сельскохозяйственных земель, особенно в той их части, которая используется для выращивания винограда. Россия является крупным рынком сбыта алкогольной продукции, вследствие чего данные активы способны принести солидный доход. Также определенный интерес представляют объекты транспортной инфраструктуры: склады, АЗС, ремонтные мастерские и т. д., особенно те из них, которые используются для транзита грузов в Армению, Азербайджан и Иран.

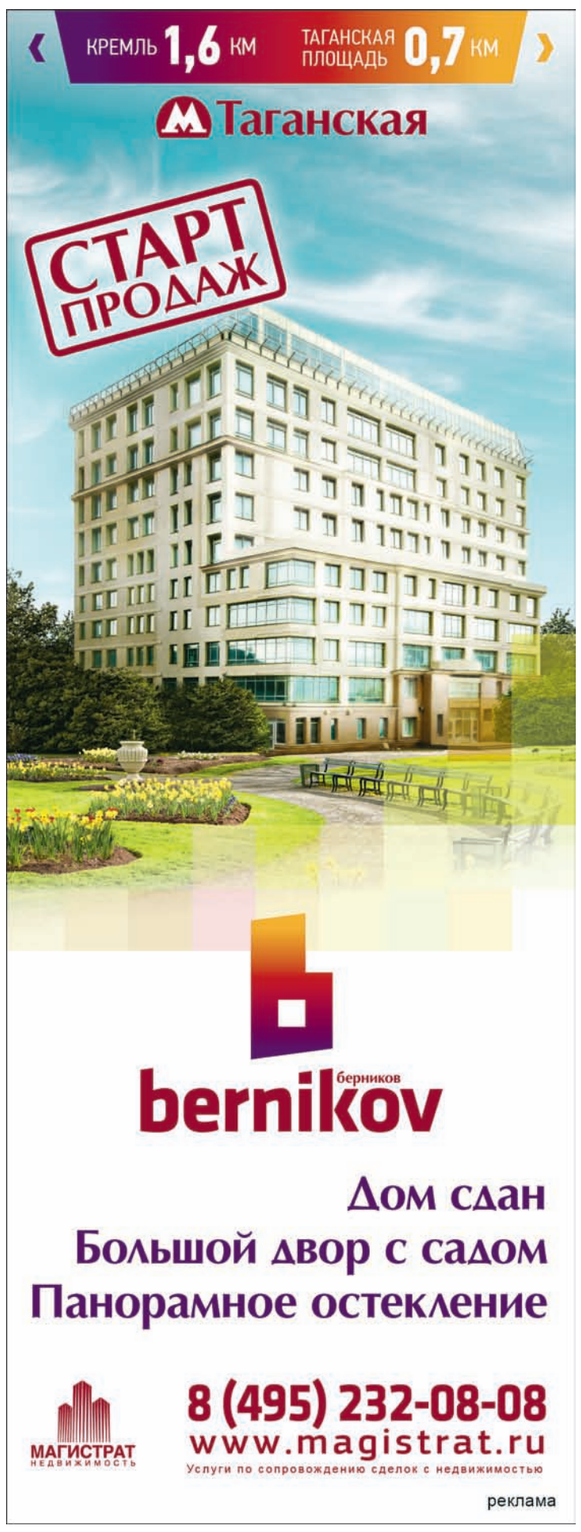
Спрос и предложение

Помимо эфемерных политических рисков потенциальных инвесторов смущают гораздо более серьезные вещи.

Во-первых, в Грузии практически нет внутреннего спроса на жилье, так как на доходах населения рост экономики не отражается. По официальным данным, безработица в стране составляет около 15%, по неофициальным — достигает 30%. «Все, что покупалось в Грузии, покупалось инвесторами, процент которых от общего населения ничтожно мал. Сейчас в Тбилиси много инвестиционных квартир, которые стоят пустыми и не продаются. При этом инвесторы покупали жилье, когда в экономику Грузии шли гигантские денежные вливания со стороны США. Что будет после смены власти, сейчас сказать сложно»,— говорит Игорь Индриксонс. По его мнению, на рынке недвижимости ситуация будет зависеть от того, продолжится ли финансирование Грузии со стороны США и ЕС. Однако, скорее всего, финансирование страны продолжится, так как для США Грузия является стратегическим регионом. «Сейчас ситуация на рынке недвижимости Грузии напоминает ОАЭ. Застройщики пытаются создать видимость роста цен, спекулянты подогревают рынок, но в конечном итоге вся эта пирамида рухнет»,— предупреждает Игорь Индриксонс. Если в стране нет внутреннего спроса на жилье, значит, нет окончательного потребителя и впоследствии объект будет очень трудно перепродать.

Во-вторых, предложение качественной недвижимости на грузинском рынке пока относительно невелико. «Грузия достаточно небольшая страна — для россиян не хватает размаха. В принципе есть одна область, которая потенциально может быть интересна нашим инвесторам и девелоперам,— это прибрежная зона Грузии»,— говорит партнер компании Chesterton Екатерина Тейн. По ее словам, сценарий здесь может быть такой же, как и в Прибалтике. Местные курорты западной публике неинтересны — пройдут годы, пока эти территории попадут на карты западных туристических агентств, а для россиян Батуми по-прежнему привлекателен. В результате в Прибалтике прибрежные гостиницы покупают в основном русские инвесторы — точно такой же сценарий возможен и в Грузии. Впрочем, как предупреждают эксперты, по политическим причинам перспектива такого взаимодействия отдалена как минимум на четыре-пять лет.

Алексей Лоссан



Правила игры для россиян

Абхазия

Недвижимость Абхазии сегодня практически недоступна для зарубежных, в том числе российских, частных покупателей. Запрет на продажу жилья иностранцам, принятый властями еще в 1995 году с целью остановить рост цен на недвижимость, сегодня очертил реальные правила игры на абхазском рынке. Чтобы обладать недвижимостью в Абхазии, необходимо там жить и заниматься социально полезным бизнесом, иные схемы либо потенциально опасны, либо не работают.

Способы легализации

По словам президента Гильдии риэлторов Сочи, директора агентства «Алмаз-Юг» Михаила Титова, в Сочи нет компаний, целенаправленно занимающихся сделками с абхазской недвижимостью. «Во всяком случае, мне о них неизвестно. Несмотря на появляющиеся предложения, в Сочи спрос на недвижимость в Абхазии практически равен нулю. Это связано со сложностями в оформлении, необходимостью получать гражданство»,— отметил Михаил Титов. Опрос сочинских риэлторов показал, что, несмотря на возможность «серых» схем (фиктивный брак с гражданином Абхазии, получение генеральной доверенности на квартиру, оставляющей прежнему хозяину право ею распоряжаться), сделок с абхазской недвижимостью за последний год практически не заключалось.

В то же время, как отмечают жители Абхазии, в последние годы в стране активно развиваются небольшие совместные российско-абхазские предприятия в сфере маркетинга, рекламы, мобильной связи, открываются частные консультационные центры врачебной помощи, разного рода услуг населению.

Создание совместного предприятия, где одной из сторон обязательно должен быть житель этой страны,— это фактически единственная легальная возможность получить право на владение собственностью в стране души. Но и в этом случае при регистрации собственности на юридическое лицо положение зарубежного инвестора до момента получения гражданства крайне уязвимо. Чтобы получить гражданство, согласно абхазскому законодательству, необходимо вести коммерческую деятельность в этой стране, имея постоянную регистрацию по месту жительства, не менее десяти лет. Получение гражданства можно ускорить, но для этого нужно, чтобы правительственная комиссия признала такую необходимость.

На эти меры правительство Абхазии вынуждено было пойти из-за послевоенных спекуляций с брошенным жильем, оно перепродавалось в основном россиянами, цены возросли до уровня российских, и недвижимость стала недоступной для самих абхазов. Несмотря на запрет, сделки продолжали осуществлять, используя лазейки в законодательстве. К 2008 году, когда Россия признала независимость Абхазии, рост продаж недвижимости россиянам достиг пика. С этого момента начался спад. В числе причин эксперты называют кризис 2009 года, который коснулся потенциальных инвесторов в экономику Абхазии — российских представителей малого бизнеса.

Замерший рынок

«Малый бизнес в Абхазии, пришедший на смену лотковой торговле, начал формироваться лишь три-четыре года назад, и наши предприниматели практически не почувствовали кризисный спад, но внешние продажи резко упали. У российских бизнесменов, намеревавшихся приобретать недвижимость, с 2009 года дела пошли плохо»,— отмечает Ксения Багапш, генеральный директор абхазского агентства консалтинга и недвижимости ИРИС.

В значительной степени это сказалось на продаже частных вилл, цены на которые и без того достаточно невысокие, снизились почти на 40%. Если ранее добротный частный дом с участком земли в среднем стоил 7,5 млн рублей, то сегодня — 2,5–3 млн рублей, и даже при таких ценах реальных продаж почти нет. Тем не менее, по ее словам, цены на квартиры в Абхазии сохраняются на уровне общероссийских. Спрос на них есть, рынок развивается в основном за счет внутренних продаж. Двух- и трехкомнатные квартиры с ремонтом в спальных районах можно приобрести за 1,5-2 млн рублей, без ремонта — от 400 тыс. рублей.

Такая существенная разница в ценах этого сегмента обусловлена не стоимостью ремонта (и материалы, и работы обходятся сравнительно недорого), а исторически сложившейся ситуацией. Спустя многие годы после грузино-абхазского конфликта многие дома все еще не восстановлены. На центральных улицах Гагр, Пицунды, Сухума по-прежнему много полуразрушенных многоквартирных домов с выбитыми окнами. Только в последние годы страна начала восстанавливаться. По правительственным программам ремонтируют водопровод, канализацию, асфальтовое покрытие, лифтовые шахты.

Абхазы не связывают надежд с недавней сменой правящего режима в Грузии. «Пока живы родственники погибших, примирение невозможно. Должны пройти десятилетия, чтобы наладить культурные и экономические связи, все это возможно только при взаимной заинтересованности правительств двух стран, развитии долгосрочных государственных программ»,— утверждает Ксения Багапш.

Очевидно, что страна, пережившая вооруженное вторжение со стороны сопредельного государства, сегодня опасается экономической экспансии — произвола застройщиков, размещения вредных производств. Земельный кодекс Абхазии, направленный на защиту прав сельхозпроизводителей, сегодня утверждает жесткий контроль за нецелевым использованием земель. Пляжи не продаются, прибрежная зона — до 200 м от береговой линии — может лишь отдаваться в пользование на срок до 25 лет. По оценкам экспертов, преимущественные направления для экономического развития, одобряемые правительством страны,— это виноградарство, предприятия по элитной переработке фруктов и сельхозпродукции, бальнеология, курортное дело, СПА. Девелопмент в их число не входит.

Инесса Новикова,
Сочи—Абхазия

прямая речь

А вы бы купили недвижимость в Грузии или Абхазии?

Юрий Кобаладзе, *советник главного управляющего директора X5 Retail Group:*
— У меня в Тбилиси есть родительская квартира, так что там мне точно ничего прикупать не надо. Надеюсь, что курс реформ в Грузии будет продолжен, но оптимизма на этот счет у меня все же нет. Так что спешить с инвестициями или с покупкой недвижимости я бы не стал. В Абхазии недвижимости нет, но к этому региону у меня сдержанное чувство, подчас граничащее с чувством тревоги. Впрочем, Абхазия местом моих мечтаний никогда не была. Когда Абхазия была частью Грузии, а Грузия — частью СССР, там все было очень дорого. Только богатые могли позволить себе иметь там лачугу. А когда появились материальные возможности, исчезла возможность политическая. И я не думаю, что в ближайшей перспективе Абхазия может стать привлекательным для инвестиций регионом: слишком велики риски. Да и не устроено там все, не ухожено. Не думаю, что в ближайшей перспективе кто-то ринется в Абхазию.

Анзори Аксентьев-Кикалишвили, *общественный и политический деятель:*
— Да, хотя это очень непростой вопрос. Грузия и Россия — братские страны, но в последнее время в наши отношения очень сильно вмешалась политика, которая и привела к разрыву братских отношений. Конечно, после антироссийской и антигрузинской пропаганды мы не быстро забудем обиды, но начинать вновь дружить надо обязательно. И, наверное, надо начинать с торгово-экономических отношений. Покупка недвижимости или инвестиции — это все же второй шаг. В любом случае недвижимость приобретать лучше в Грузии, чем в Европе, где нас рано или поздно все равно начинают ущемлять и прижимать, прикрываясь якобы какими-то местными законами. Грузия и Абхазия с советских времен были всесоюзными здравницами. Это красивейшие страны, где живут добрые и открытые люди. Там для нас благоприятный климат, там вкусная и полезная пища. Поэтому я с удовольствием буду рассматривать варианты приобретения недвижимости в Грузии. Новый премьер Грузии разбогател благодаря России, и он должен быть благодарен россиянам за то, что они ему позволили скопить капитал, приведший его к власти. А вот с Абхазией пока не все так просто, поэтому спешить здесь точно не стоит.

Эдуард Тополь, *писатель, режиссер, сценарист (гражданин США):*
— Я не принадлежу к разряду богатых людей, но если будут деньги, то купил бы недвижимость в Грузии обязательно. Сейчас пока с надеждой жду, что на рынке появятся хотя бы грузинские вина — «Ахашени» и «Саперави». Если Саакашвили придется уйти и он уйдет спокойно, то это будет его большая моральная победа и подарок Грузии. Это и будет шаг в сторону демократии. Значит, есть надежда, что страна будет жить по демократическим законам и инвестициям там ничего не будет угрожать.

Маша Малиновская, *телеведущая:*
— Я никогда не была ни в Грузии, ни в Абхазии. Впрочем, и не стремлюсь. Думаю, что если покупать домик на берегу моря, то лучше в Сочи, где те же горы, то же море, а главное, это своя страна. Свои законы и обычаи. В свое время я приобрела недвижимость в Одессе, потому что считаю, что Украина и Белоруссия нам кровно близкие народы, у нас одна ментальность и похожие обычаи. А Грузия и Абхазия это все же Кавказ, здесь надо быть очень аккуратным: кто знает, как все может обернуться.

Вячеслав Игрунов, *директор Международного института гуманитарно-политических исследований:*
— Если брать временной горизонт лет эдак в 20, то недвижимость можно покупать и там, и там. Я не думаю, что перемены в Грузии опасны для обычных людей. Правовая стабильность там на довольно высоком уровне. Но для тех, кто входил в политическую элиту, возможны кое-какие проблемы. А что касается Абхазии, то и там тем, кто рассчитывает лет на 20, можно покупать. За этот срок серьезно ничего не изменится. Хотя, конечно, Грузия вполне права, объявляя нынешние сделки в Абхазии недействительными. Юридически это справедливо. Но политические реалии таковы, что эта юридическая правота в ближайшие пару десятков лет не может быть реализована.

Александр Тихонов, *четырехкратный олимпийский чемпион по биатлону:*
— А почему нет. У меня есть недвижимость в Австрии и с некоторых пор в Белоруссии. Может появиться и в Грузии, и в Абхазии. Если я приеду в Грузию, то меня встретит масса друзей. Помотавшись по миру, я пришел к выводу, что нормальному человеку везде хорошо живется. Я думаю, скоро все нормализуется. Но надо быть жесткими, нельзя позволять никому распускаться и хамить такой стране, как Россия.

Григорий Остер, *писатель:*
— Не купил бы, потому что наш менталитет — и российский, и грузинский, и украинский — не позволяет пока жить наедине с природой по-человечески, беречь ее, не подчиняя себе. У меня, к примеру, в Ялте от отца осталась квартира, но я туда тоже почти не езжу. Там достаточно неуютно: все заброшено, о чистоте природы никто не заботится. Боюсь, что та же самая ситуация и в Грузии, и в Абхазии. Если бы там стало так же, как в заповедных уголках Европы, наверное, даже переехал бы.

Евгений Чичваркин, *бизнесмен, эмигрант:*
— В Абхазии — нет, а в Грузии — да, если бы у меня была потребность. В Грузии я был полтора дня в 2007 году, и мне очень понравилось. И если бы с Грузией меня связывали жизнь, работа или родственные связи, я бы купил кусок земли на побережье и построил себе дом на первой линии у воды. И даже возможные изменения в Грузии меня бы не испугали. Дело не в Саакашвили — важны правильные взаимоотношения власти, общества и судебной системы. И даже если все опять будет скатываться в коррупционную плоскость, то молодые грузины, которые осознали, как здорово быть свободными, этого не позволят.