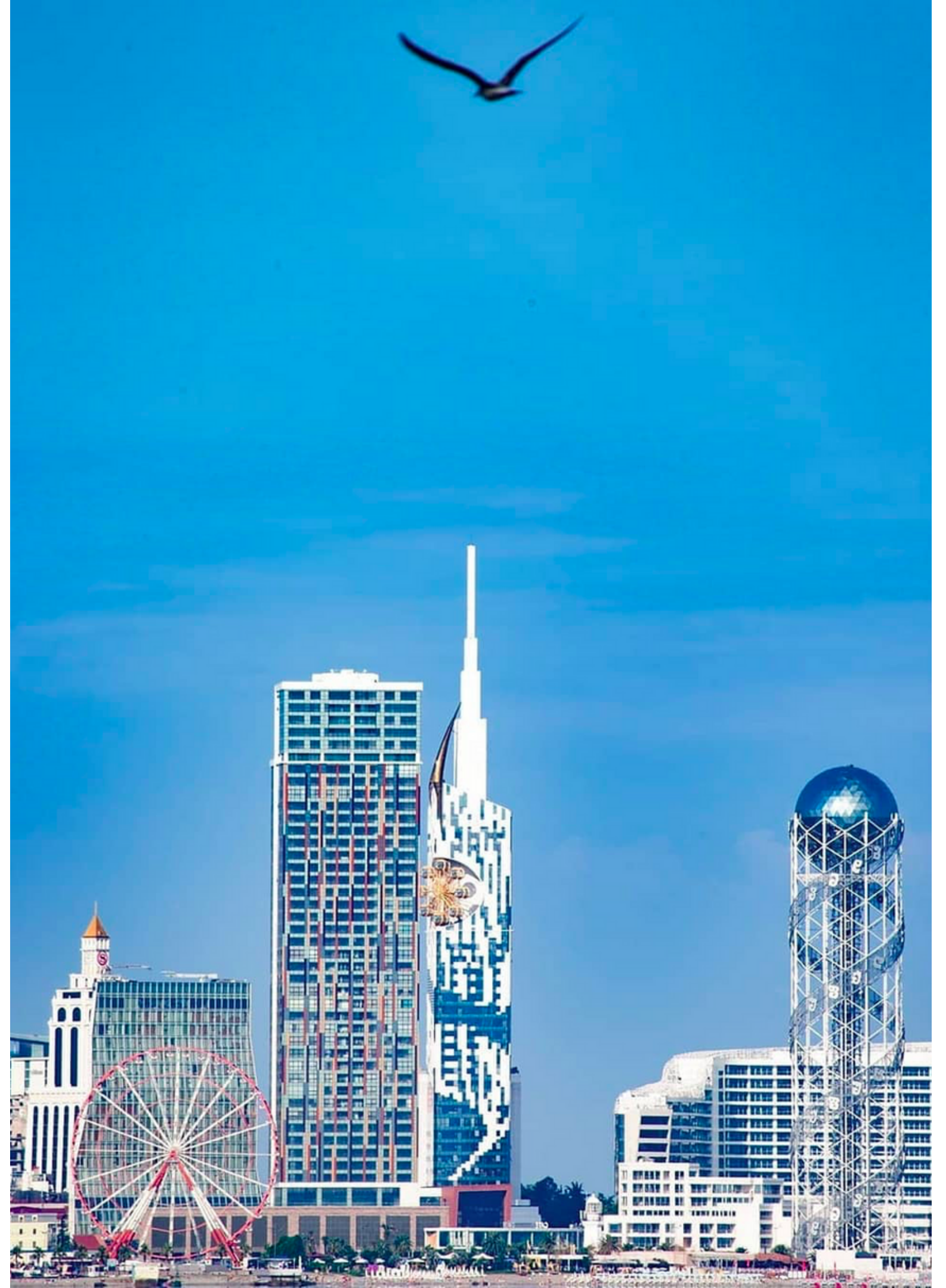


01

Недвижимость Батуми:

Вчера / Сегодня / Завтра ?





вчера



Вчера

Особенности рынка
недвижимости
Батуми до
пандемии

Активный рост

Объём сделок на рынке жилой недвижимости Батуми достиг 0,51 млрд долларов США.

Среднегодовой рост: более 30%.



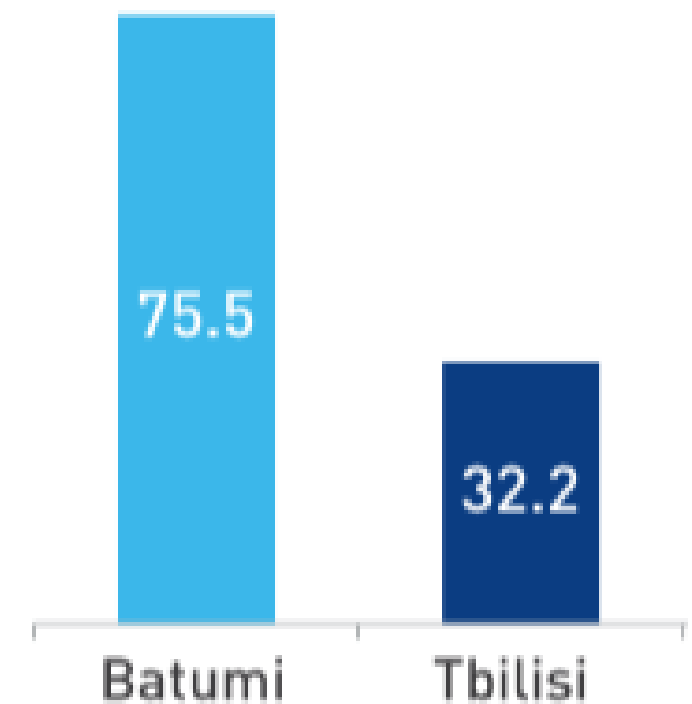
Внешний спрос значительно превышает внутренний

Продажи иностранным гражданам составляют значительную часть жилищного рынка Батуми. **В 2018 году в Батуми было зарегистрировано 75,5 сделок с квартирами на 1000 жителей**, что намного выше, чем в Тбилиси - 32,2 сделки на 1000 жителей.

Рынок жилой недвижимости Тбилиси на 2018 год более чем в 3 раза больше чем в Батуми, при этом жителей в Тбилиси в 7 раз больше.

Ещё один показатель - доля ипотечных кредитов, выданных иностранцам в Батуми, составляет 30%, тогда как **в Тбилиси это всего 3%**.

Продолжающаяся **урбанизация, снижение уровня безработицы и рост благосостояния домохозяйств** стимулируют спрос на недвижимость от местного населения, но **основной драйвер роста - именно иностранцы.**



NUMBER OF HOUSING TRANSACTIONS* PER 1,000 INHABITANTS

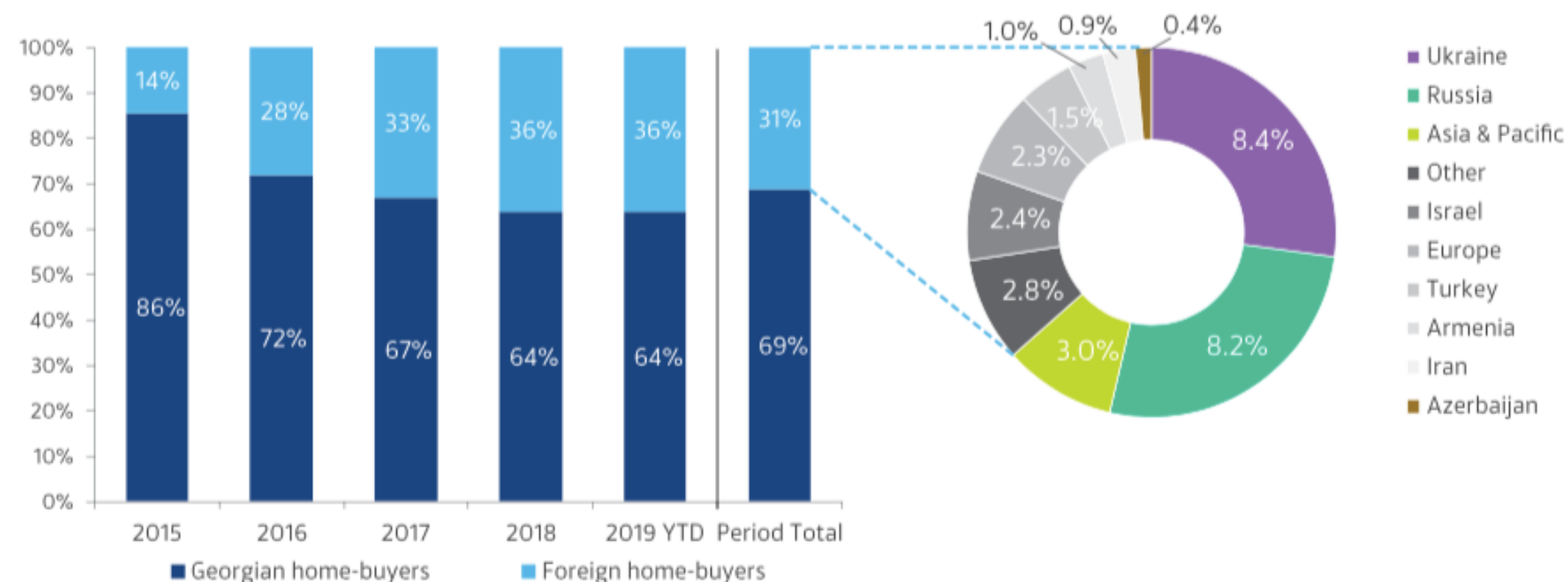




Роль международного туризма

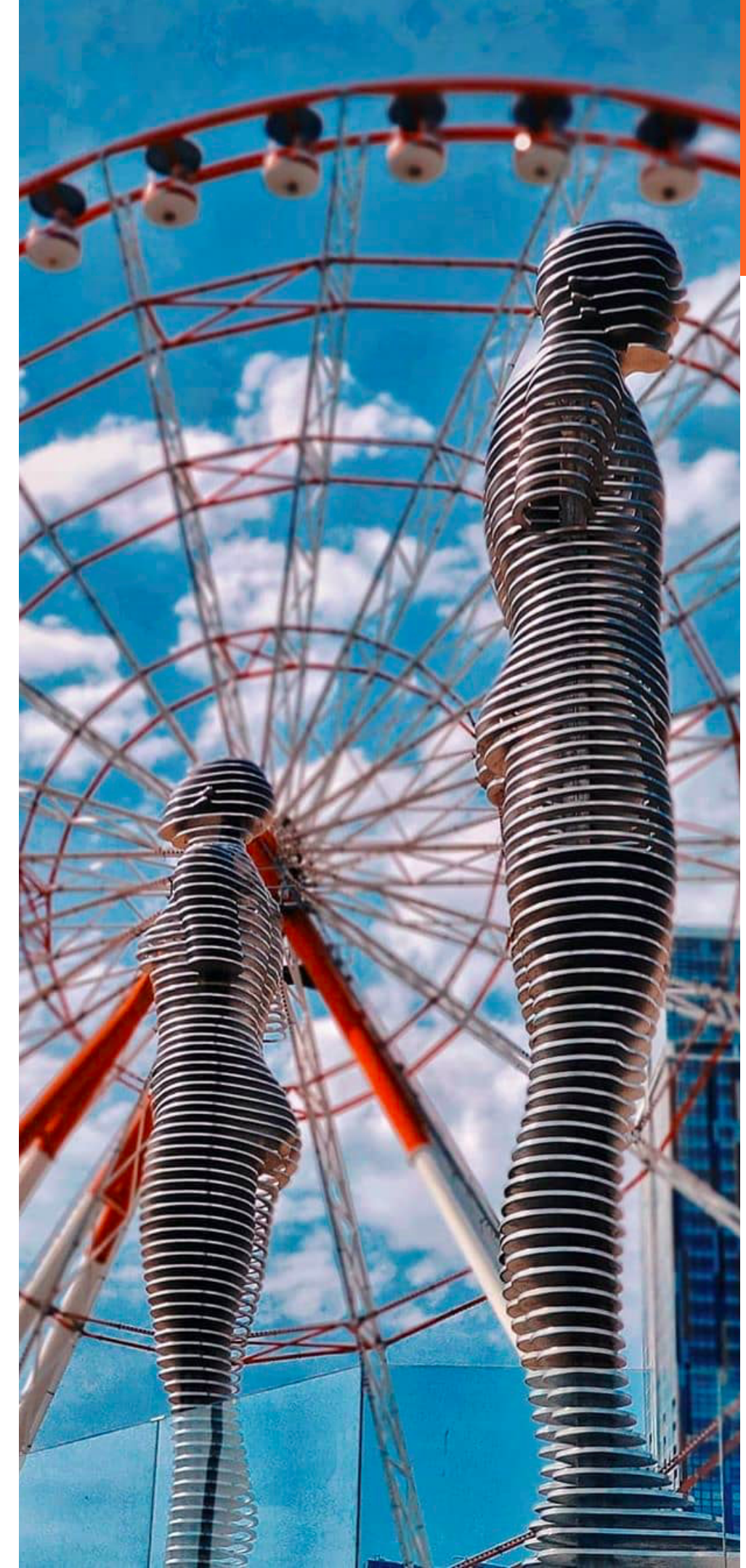
- **Более 1.5 млн** туристов посетили Батуми в 2019-ом году, ежегодный прирост 16%, рост **за последний 9 лет - более, чем 3 раза!**
- **Доля иностранных покупателей** выросла с 14% в 2015 до **36%** в 2018
- Прямая зависимость **количества покупателей** от **количества туристов** из той или иной страны
- Международный **туризм** - главный **драйвер развития арендного рынка**

FIGURE 5: WHO ARE THE BUYERS? - SHARE BY CITIZENSHIP (%)



Почему туристы выбрали Батуми:

- По версии всемирной организации туризма Батуми входит в **ТОП-5 самых быстрорастущих направлений**
- Батуми - **победитель премии WORLD TRAVEL AWARD 2019** в номинации "Лучшее быстроразвивающееся направление Европы"
- Грузия входит в **ТОП-5 самых безопасных стран мира** по версии NUMBEO
- В Грузии развивается **игорный бизнес**, привлекая любителей казино со всего мира
- В Батуми ежегодно проходит **более 1000 мероприятий** при поддержке государственной программы развития туризма, включая **концерты мировых звёзд**
- Батуми - "**Европейский город Спорта**" 2019 по версии ACES EUROPE. В Батуми постоянно проводятся различные спортивные мероприятия международного уровня





ФАКТОРЫ, ВЛИЯВШИЕ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ В БАТУМИ:

- ✓ **Географическая доступность.**
Средний перелет: 2,5 часа.
- ✓ **Нет языкового барьера.**
Документы на русском и английском языках.
- ✓ **Безвизовый режим для России, Украины, Беларуси и еще 91-й страны.**
- ✓ **Нет налога на недвижимость** даже для иностранных граждан.
- ✓ **Упрощенная процедура оформления недвижимости.**
Регистрация собственности за 1 час.
- ✓ **Туристический бум.**
+20% ежегодный прирост туристов.
- ✓ **Самая безопасная страна Европы.**
Грузия в ТОП-10 по безопасности в мире.
- ✓ **Чистейшая экология:**
вода и воздух.
- ✓ **Теплое море:**
от 24 градусов весь высокий сезон.
- ✓ **Известное на весь мир вино** и вкуснейшая кухня.
- ✓ **Низкие цены на жизнь, отдых и развлечения.**
- ✓ **Гостеприимность.**
Город, где вас любят и всегда ждут.

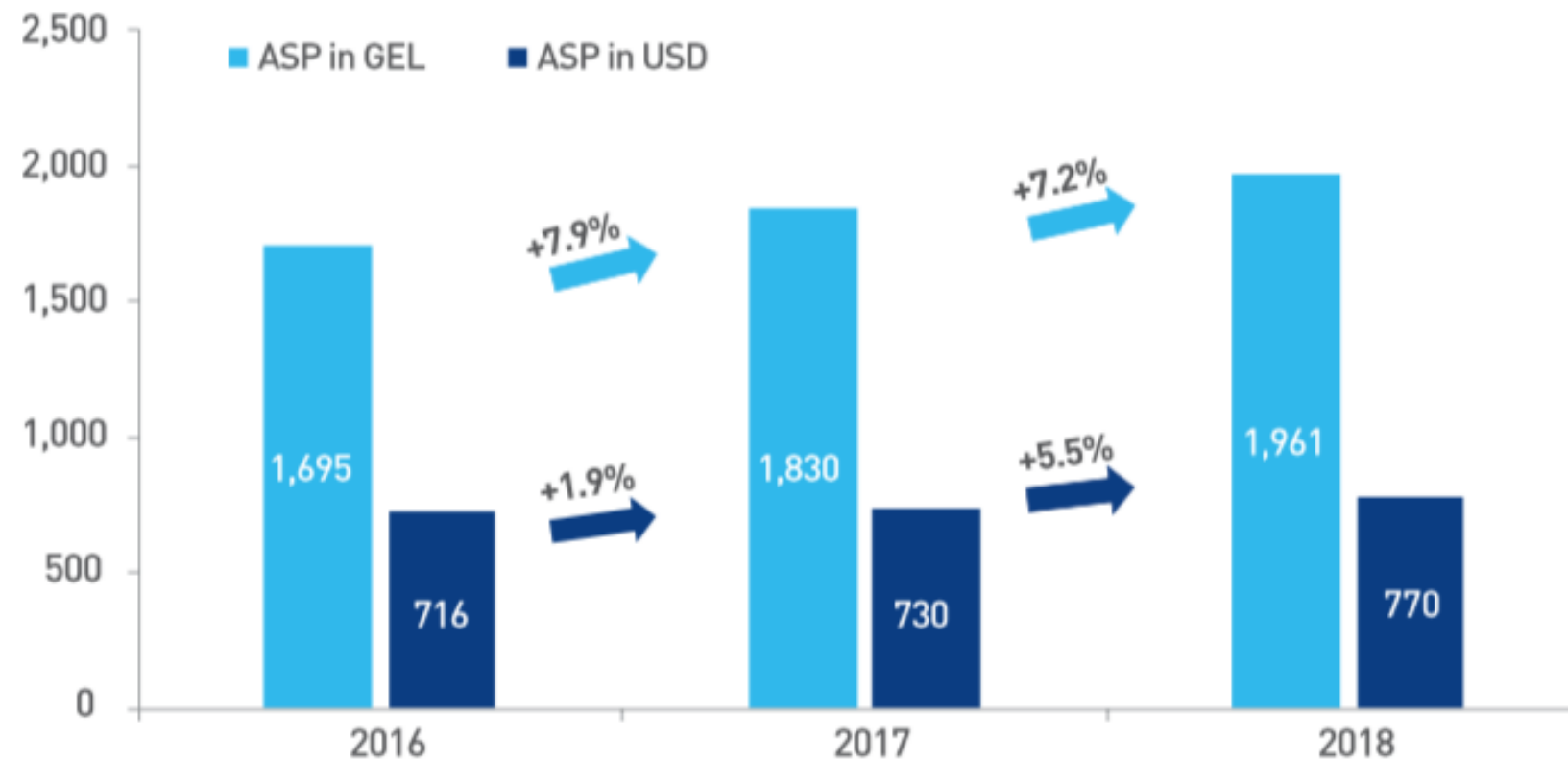
66% покупателей приобретают квартиры не для личного проживания, а ради потенциального денежного потока от сдачи!



ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

- Цены на квартиры в Батуми росли разумными темпами, без признаков перегрева, увеличение цен было связано с устойчивым ростом спроса.
- Средневзвешенная цена продажи жилой недвижимости в Батуми в 2018 году выросла как в долларах США (5.5 %) так и в лари (7.2%).
- **Лидер роста цен - недвижимость на первой линии - с 2016 по 2018 рост составил 30%**

FIGURE 21: SALES-WEIGHTED AVERAGE SELING PRICE (ASP) IN BATUMI: GEL, USD



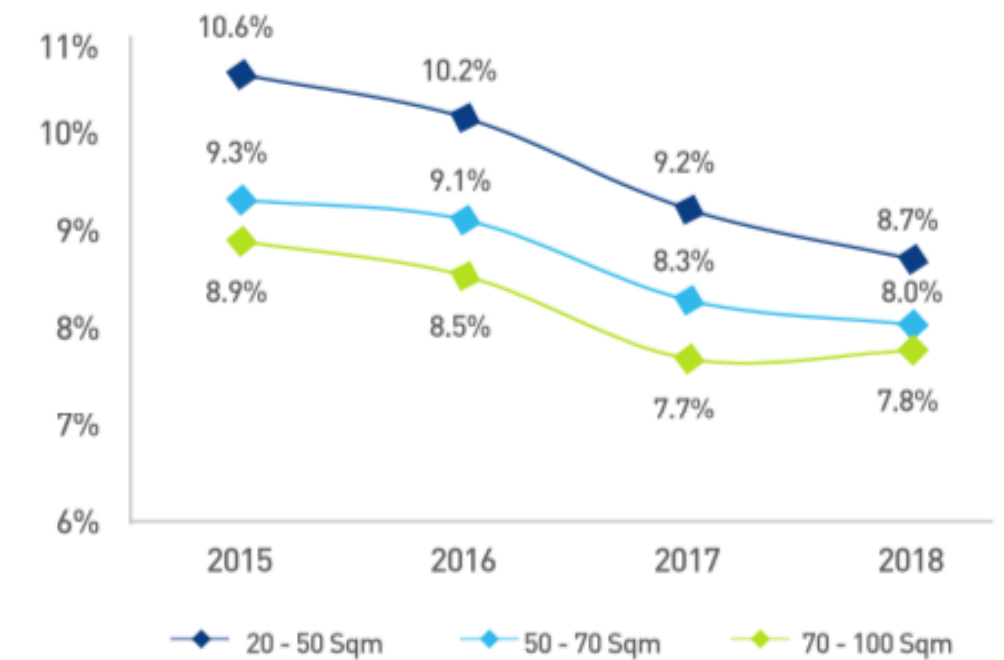
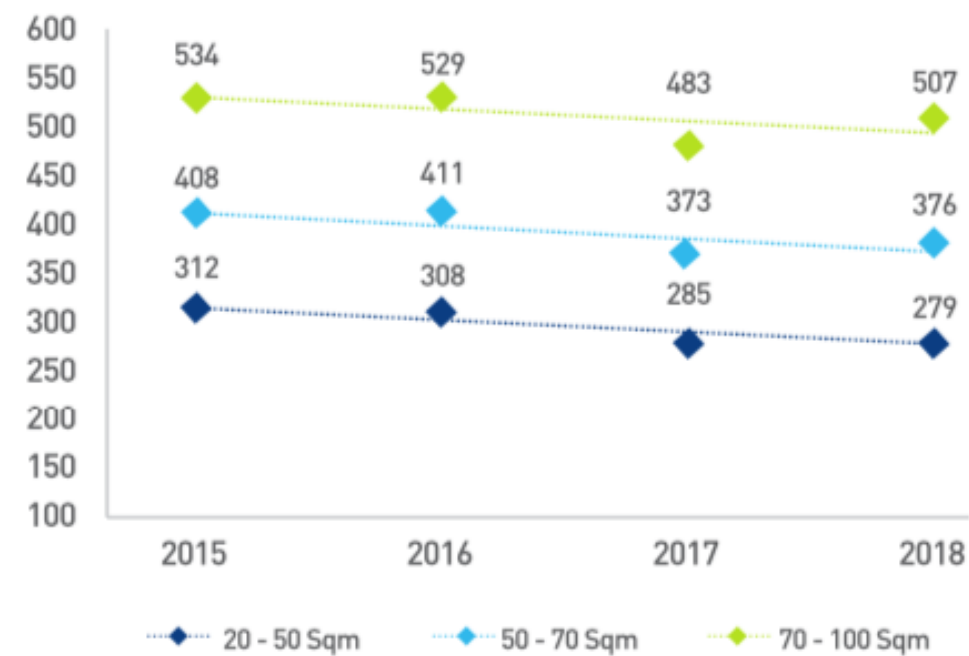
Source: NAPR, TBC Capital Research



ДОХОДНОСТЬ ОТ СДАЧИ

- В последние годы доходность от аренды медленно снижалась.
- Снижение объяснялось ростом предложения аренды и замедлением темпов роста туризма.
- Средняя валовая доходность от сдачи в аренду в 2018-ом году составляла 9,5%
- доходность недвижимости в апарт-отелях на первой линии - 11,8%

FIGURE 26: RENTAL PRICES (USD) AND RENTAL YIELDS IN BATUMI



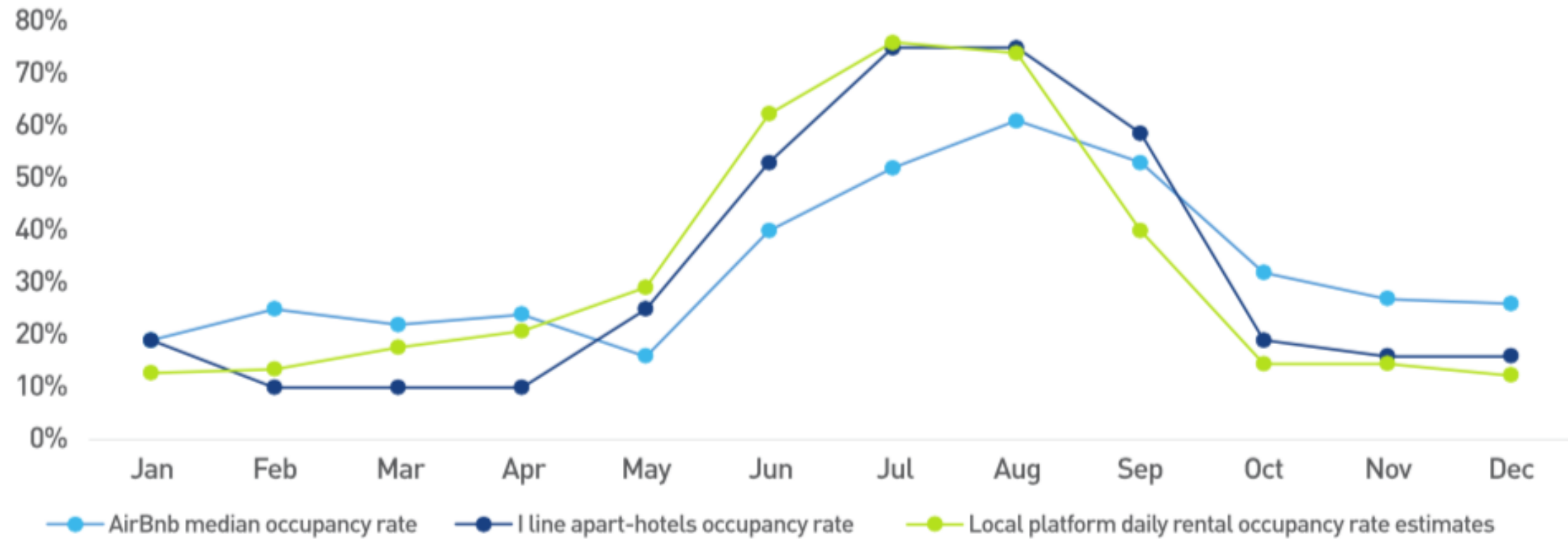
Source: REM Lab, TBC Capital Research



ДОХОДНОСТЬ ОТ СДАЧИ

Показатели заполняемости указывают на то, что до пандемии Батуми оставался городом одного сезона.

FIGURE 24: AVERAGE OCCUPANCY RATES BY DAILY RENTAL CATEGORIES



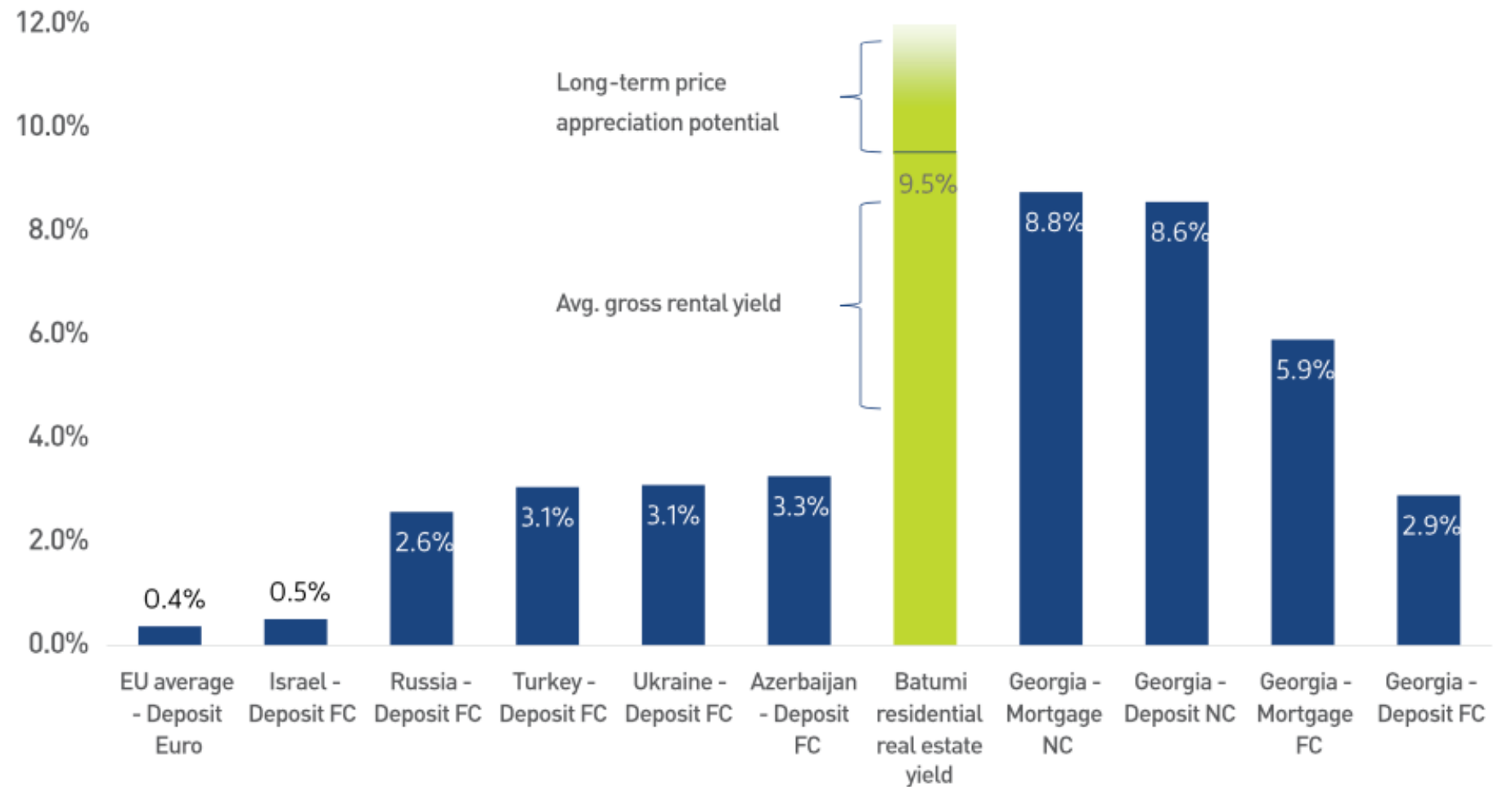
Это говорит о неиспользованном потенциале роста, достижимого в случае, если город будет развиваться как направление на любое время года. Условия для этого есть.

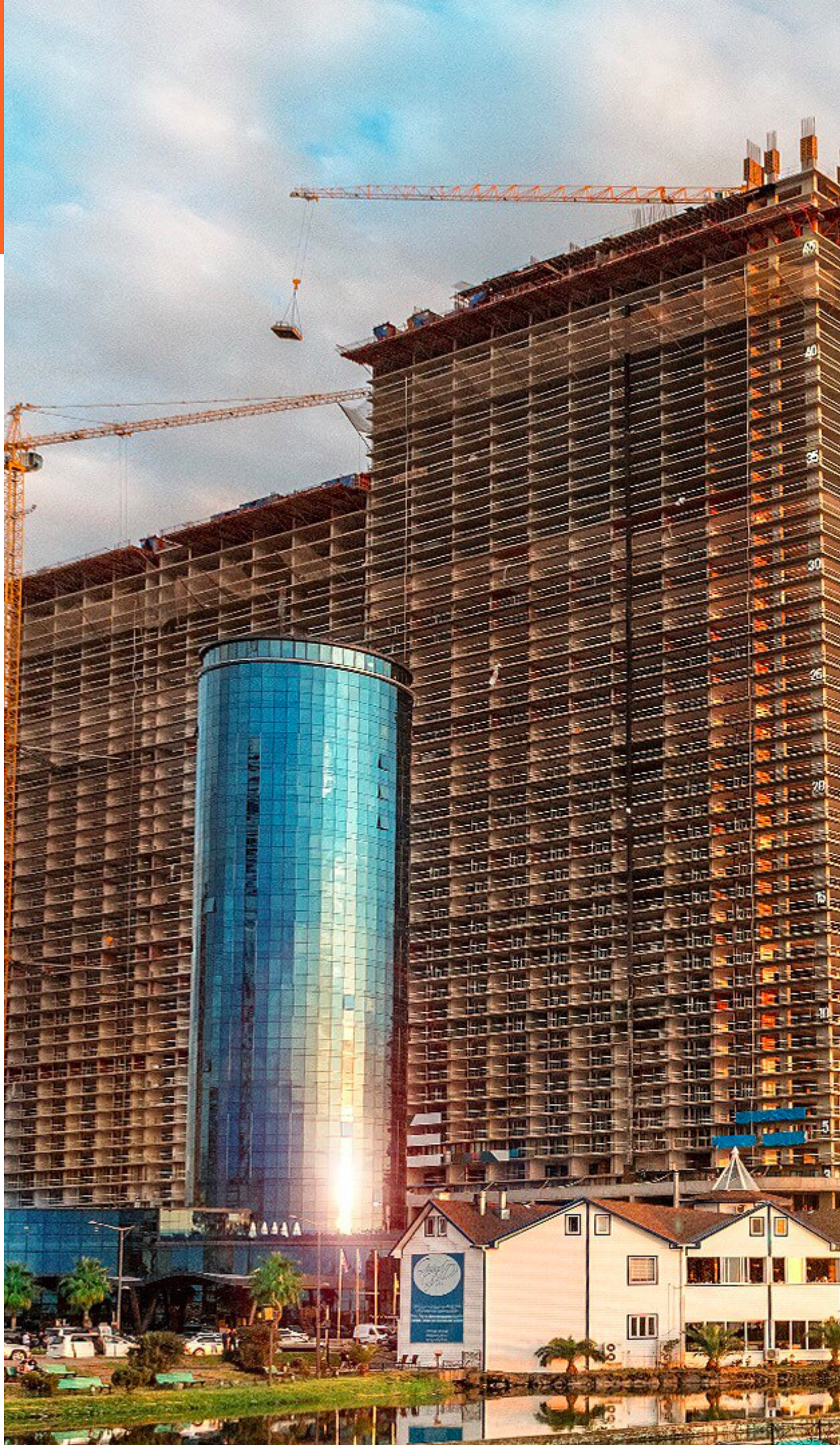


ДОХОДНОСТЬ ОТ СДАЧИ

Доходность от аренды в Батуми оставалась **выше, чем средние по стране ставки по ипотеке и депозиты** как в национальной, так и в иностранной валюте. И **выше, чем ставки по депозитам в странах покупателей**. В сочетании с потенциалом роста реальной цены это делало квартиры в Батуми привлекательными финансовыми активами как для грузин, так и для иностранцев.

FIGURE 27: RENTAL YIELDS IN BATUMI VS. DEPOSIT AND MORTGAGE RATES





ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилая недвижимость составляет **80%** всего строительства в регионе, за ней следует **строительство гостиниц - 15%**

В 2019-ом году было выдано **на 26% больше разрешений на строительство**

В 2020/21 годах планировалось ввести в эксплуатацию **более 130 объектов, площадью более 1 200 000 квадратных метров**

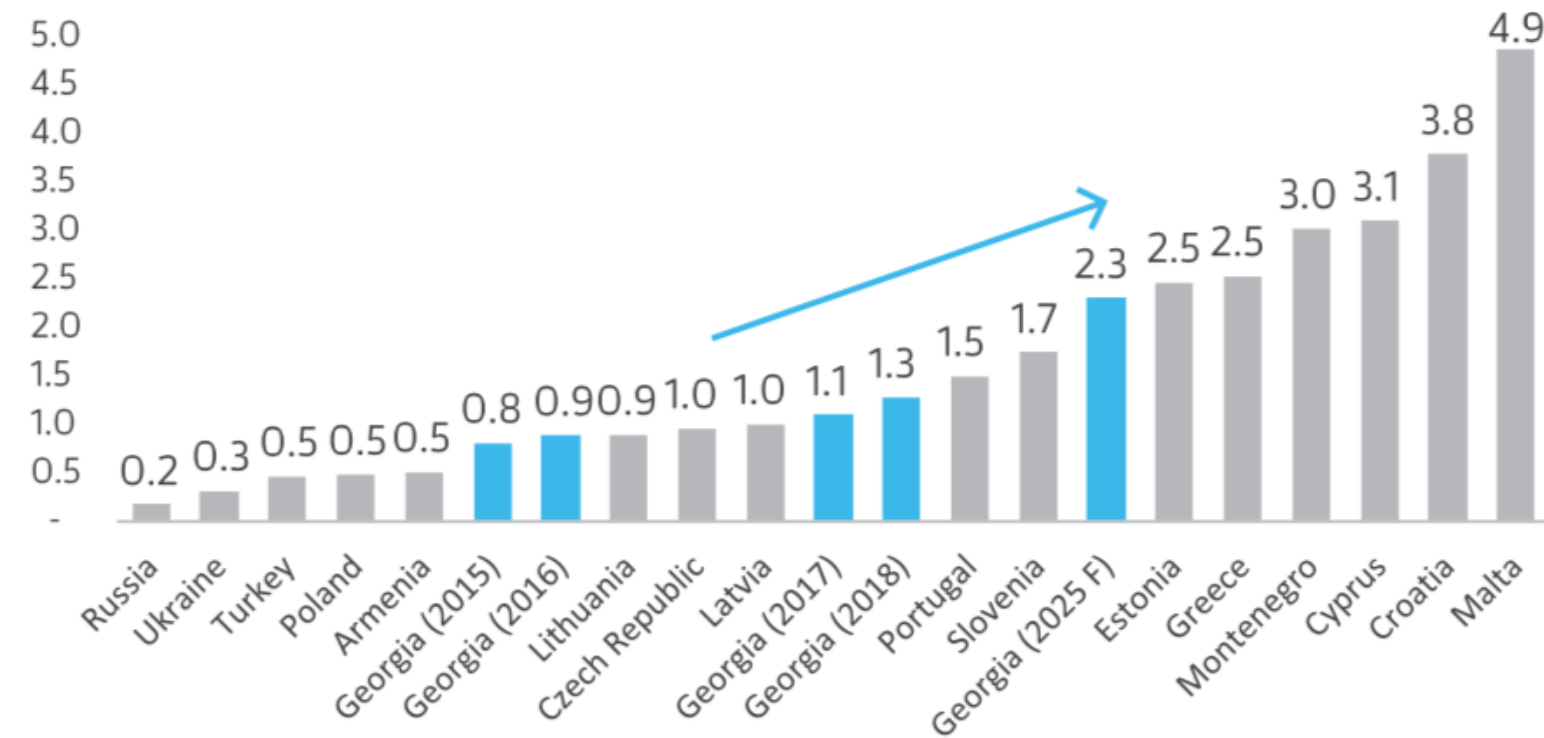
Главный вопрос: опередит ли рост туризма рост темпа строительства?



ОПЕРЕДИТ ЛИ РОСТ ТУРИЗМА РОСТ ТЕМПА СТРОИТЕЛЬСТВА?

До пандемии сравнение Грузии и других стран указывало на потенциал роста общего числа туристов:

- Соотношение туристов к населению Грузии составляло 1:1 в 2018 году.
- По прогнозам к 2025 году это соотношение должно было достигнуть 2:3
- При этом сравнение отдельных стран указывает на дальнейший потенциал роста.



Ожидаемое увеличение роста туристов вело к увеличению спроса на недвижимость!

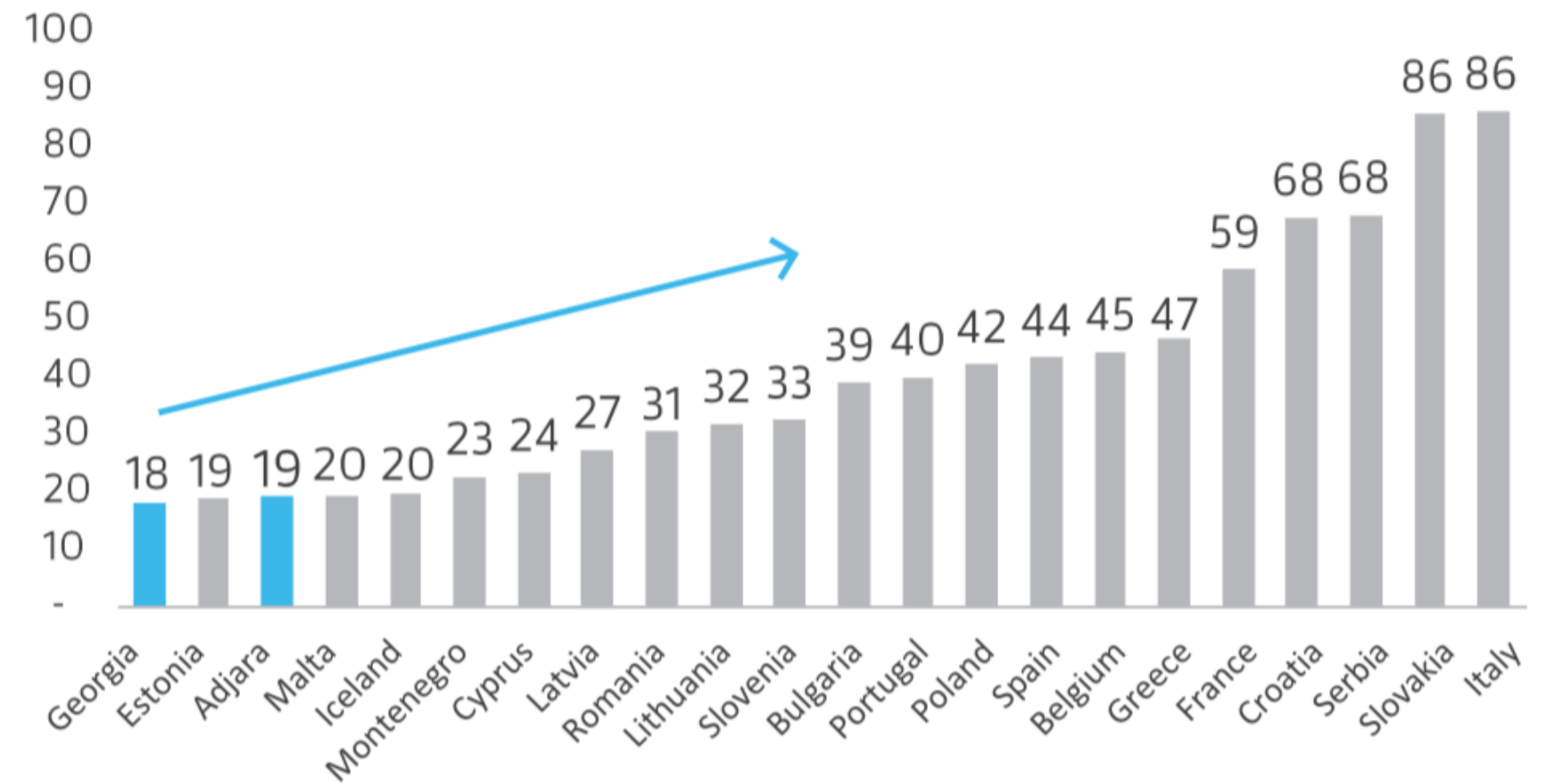


Особенности рынка недвижимости Батуми до пандемии



ОПЕРЕДИТ ЛИ РОСТ ТУРИЗМА РОСТ ТЕМПА СТРОИТЕЛЬСТВА?

Параллельно с прогнозом устойчивого роста туризма и Грузия, и Батуми в настоящее время значительно отстают от других стран по соотношению показателя койко-мест на 1000 туристов



При прогнозируемом росте туризма, соответственно растёт и спрос на рынке аренды, сравнение с другими странами по вышеуказанному показателю означает существенный потенциал для роста инвестиций в жилищный сектор.



ОПЕРЕДИТ ЛИ РОСТ ТУРИЗМА РОСТ ТЕМПА СТРОИТЕЛЬСТВА?

До пандемии, не смотря на значительный рост числа разрешений на новое строительство, **явных признаков избытка предложения не было.**

Самые привлекательные места в городе уже достаточно плотно застроены, что ограничивает потенциальную площадь строительства и **ведёт к увеличению стоимости недвижимости**, которая уже строится или начнёт строиться в ближайшие несколько лет.

Цены на первой линии оставались самыми высокими с самым большим потенциалом для роста.

До пандемии цены на квартиры в Батуми росли разумными темпами, без признаков перегрева, сравнение с другими городами явно указывало на дальнейший рост туризма и спроса на недвижимость.



Сегодня

Ситуация на рынке в
условиях пандемии



ПАНДЕМИЯ В ГРУЗИИ

Заккрытие границ

Грузия закрыла границы с середины марта. Не смотря на то, что в своё время было объявлено об открытии границ с 15.07, дата открытия неоднократно переносилась и по сей день границы остаются закрытыми для большинства стран.

В качестве исключения 8 июля Грузия восстановила прием туристов из пяти стран Евросоюза: Германии, Франции, Литвы, Латвии и Эстонии.

При этом ограничение на регулярное международное воздушное сообщение продлено до 30 октября

Локдаун

с 21 марта по 23 мая в Грузии было введен режим Чрезвычайного положения.

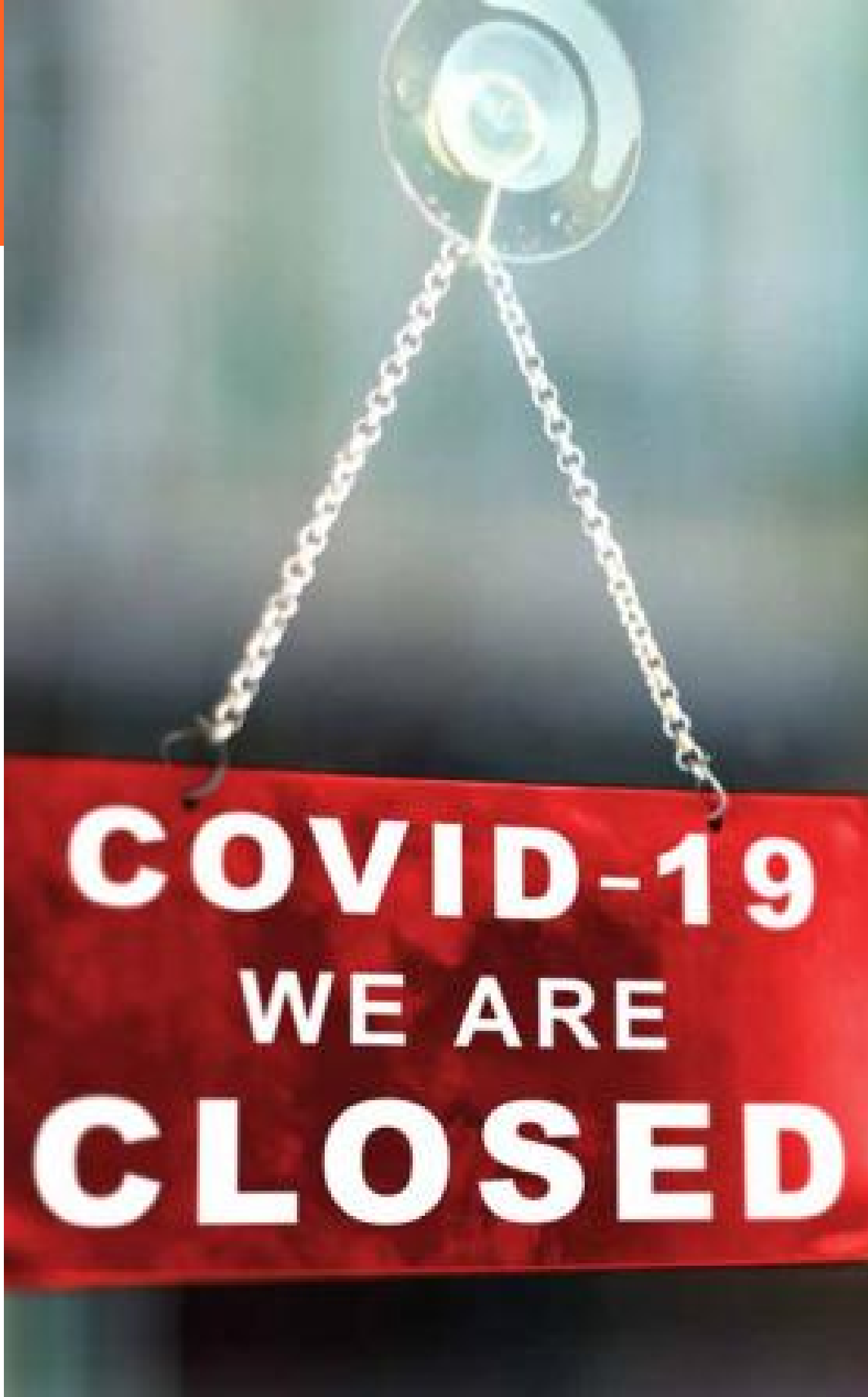
- Запрет экономической деятельности
- Комендантский час
- Остановка работы общественного транспорта
- Запрет на передвижение более 2-ух человек на автотранспорте



ЗАДЕРЖКИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Из-за чрезвычайного положения процесс строительства был приостановлен на 2 месяца.

Главной сложностью из-за локдауна была транспортировка рабочих на строительные площадки: большинство рабочих живут в окрестностях Батуми и введённые ограничения не позволяли организовать их транспортировку.



НЕБЫВАЛЫЙ СПАД ПРОДАЖ

Показатели продаж в первом квартале 2020 года превысили аналогичный показатель в 2019 г. на 11%.

Однако в марте-апреле объём транзакций упал на 94%.

В последующие месяцы наблюдалось небольшое восстановление, но в среднем падение составило около 75%.

Многие компании попробовали перейти на онлайн продажи, но мало у кого получилось.

Основной метод продаж типа "инфо-тур" оказалось невозможно перенести в онлайн формат, и те онлайн платформы, которыми пользовались девелоперы, не смогли решить поставленных задач.

Не смотря на спад продаж, девелоперы в Батуми не торопятся снижать цены, но на вторичном рынке спад цен хорошо заметен.



КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА

Несмотря на трудности, в первые месяцы многие девелоперы полностью сохраняли штат сотрудников.

Опрос показал, что примерно 20% строительных компаний сократили зарплаты своим сотрудникам, остальные продолжали выплачивать зарплаты в полном объёме.

Со временем многие девелоперы сократили административные отделы, но пока что продолжают строительство и выплачивают зарплаты участникам строительного процесса в полном объёме.

КАКУЮ ПОМОЩЬ ОТ ГОСУДАРСТВА ЖДУТ ЗАСТРОЙЩИКИ?

- Застройщики хотели бы помощь от государства в части налогов: освобождение от уплаты НДС и налога на имущество.
- Также застройщики говорят о важности контроля за курсом лари и принятии мер для недопущения девальвации национальной валюты.
- Кроме того, застройщики хотели бы иметь возможность реструктуризации кредитов по более низким ставкам.

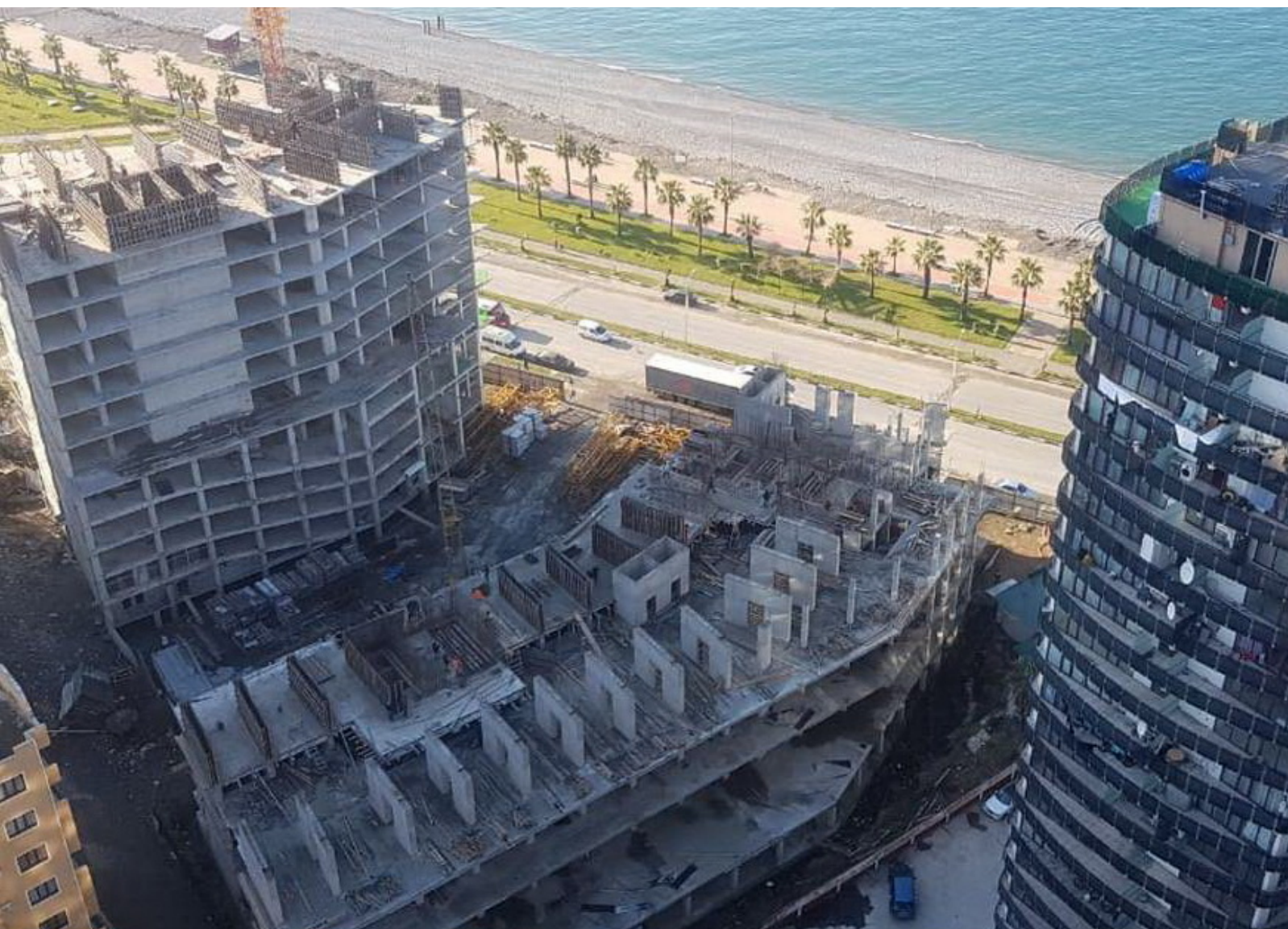
Государственная поддержка

В мае правительство Грузии представило план поддержки для девелоперов.

- субсидия в размере 4% на процентные ставки по ипотеке для кредитов до 200 000 лари выдаётся физическим лицам и распространяется т на кредиты, выданные с 1 июня 2020 г. до 1 января 2021 года для приобретения квартир в новостройках
- в рамках открытых торгов государство приобретёт 1 800 квартир для вынужденных переселенцев . Общий объем закупок - 150 миллиардов лари, однако цена за кв.м. таких квартир не должна превышать 1700 лари (560 \$). Так как средняя цена за кв.м на жилом рынке Батуми намного выше - маловероятно, что это постановление повлияет на батумских девелоперов.



Рынок Недвижимости Батуми сегодня столкнулся с самыми большими сложностями:



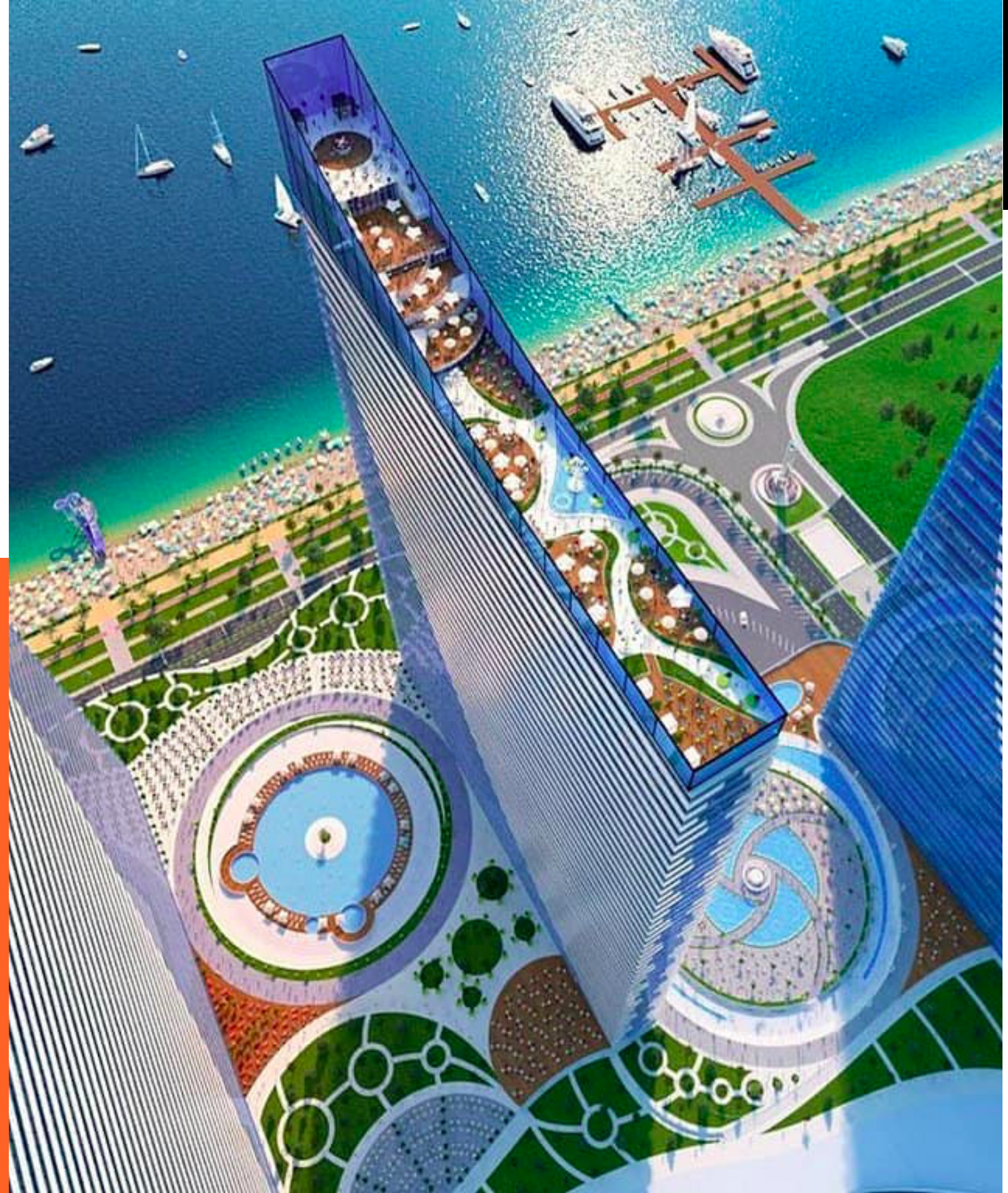
- Приостановка процесса строительства
- Отсутствие адекватной помощи от государства и финансовых учреждений
- Резкое падение туристического потока

Всё это может нанести непоправимый ущерб строительному сектору Батуми. И пока неясно, смогут ли девелоперы вернуться к обычному уровню продаж и когда это произойдёт.



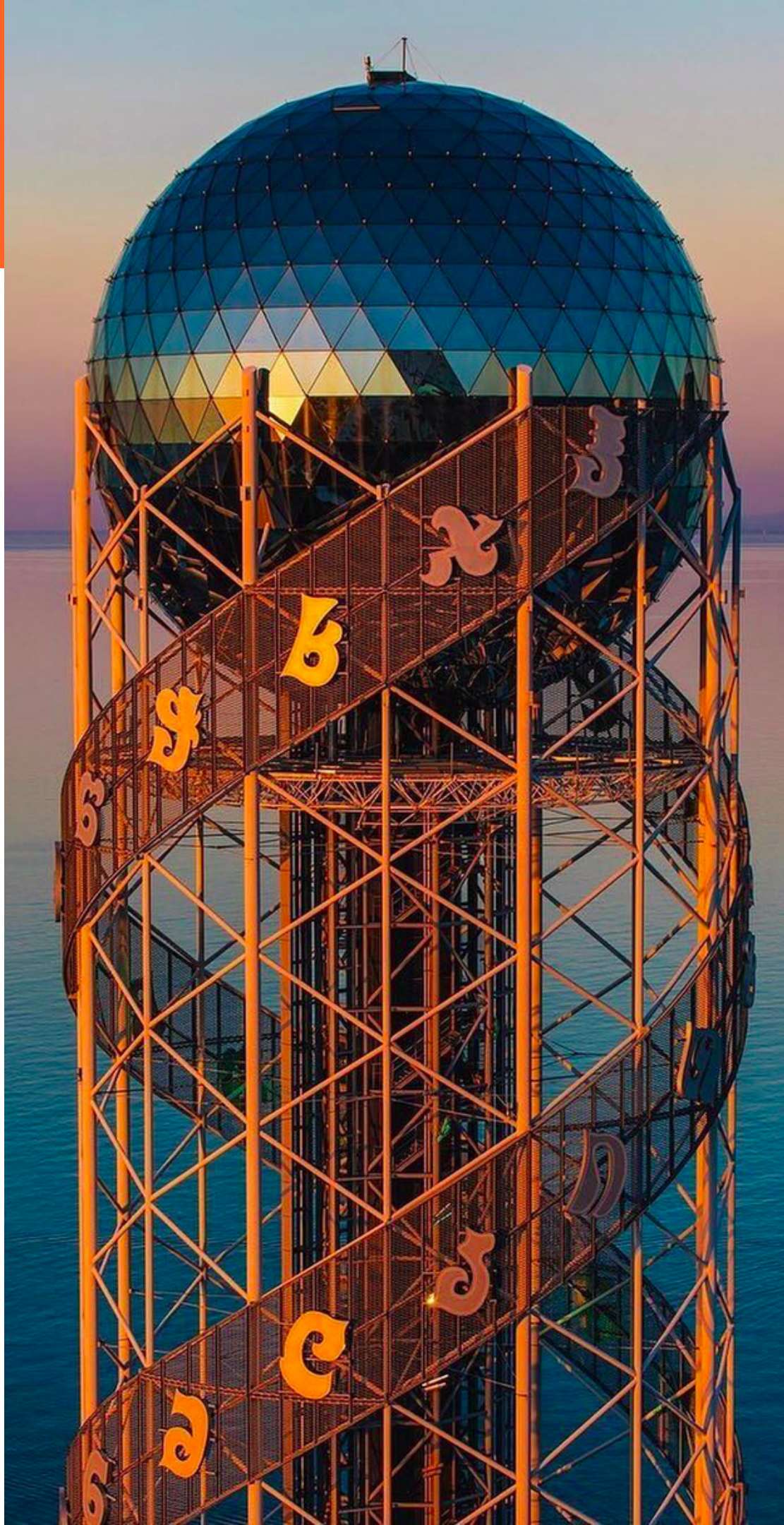
Завтра

Как будет развиваться рынок после пандемии?



Как будет развиваться рынок после Пандемии?





Какие тренды выходят на первый план?

01

**Новый тип
покупателей**

02

**Выживут
сильнейшие**

03

**Инвестиции в
гостиничные
проекты**



Как будет развиваться рынок после пандемии?



НОВЫЙ ТИП ПОКУПАТЕЛЯ

Те девелоперы, кто смог успешно перестроиться на онлайн продажи, говорят о том, что нашли новый тип покупателя

Какой он?

- **Готов совершать сделку онлайн**

Без визита в страну, без осмотра объекта

- **Оптимистично смотрит в будущее**

Верит в развитие рынка и рост цен в пост-ковидную эпоху

- **Приобретает недвижимость в Батуми для диверсификации**

Не доверяет банкам, ищет новые рынки для вложений

- **Отдаёт предпочтение развивающимся рынкам**

Хочет вкладывать деньги там, где есть большой потенциал для роста

- **Ищет решения 'под ключ'**

В идеале - гостиничные номера, обладающие конкурентными преимуществами и профессиональным управлением

Откуда он?

Израиль, Европа, Арабские страны

НА РЫНКЕ ОСТАНУТСЯ СИЛЬНЕЙШИЕ

Сегодня Батуми - эпицентр второй волны коронавируса.

Если летом все ждали, что как только Грузия откроет границы, туристы хлынут в Батуми. Сегодня, даже если границы откроют, никто не поедет в город с населением меньше 200 000 и ежедневным приростом в 300 инфицированных.

Кроме того, сезон прошёл, и даже при изменении эпидемиологической ситуации рассчитывать на большое количество туристов не приходится, не смотря на накопленный отложенный спрос.

В таких условиях только очень крепкие финансово компании смогут продолжить строительство без привычного объёма продаж, и только инновационные и прогрессивные компании смогут обеспечить продажи, пользуясь онлайн инструментами.



Как будет развиваться рынок после пандемии?



KARTULI

- HOTEL -

ИНВЕСТИЦИИ В ГОСТИНИЧНЫЕ ПРОЕКТЫ

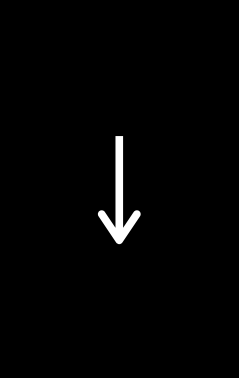
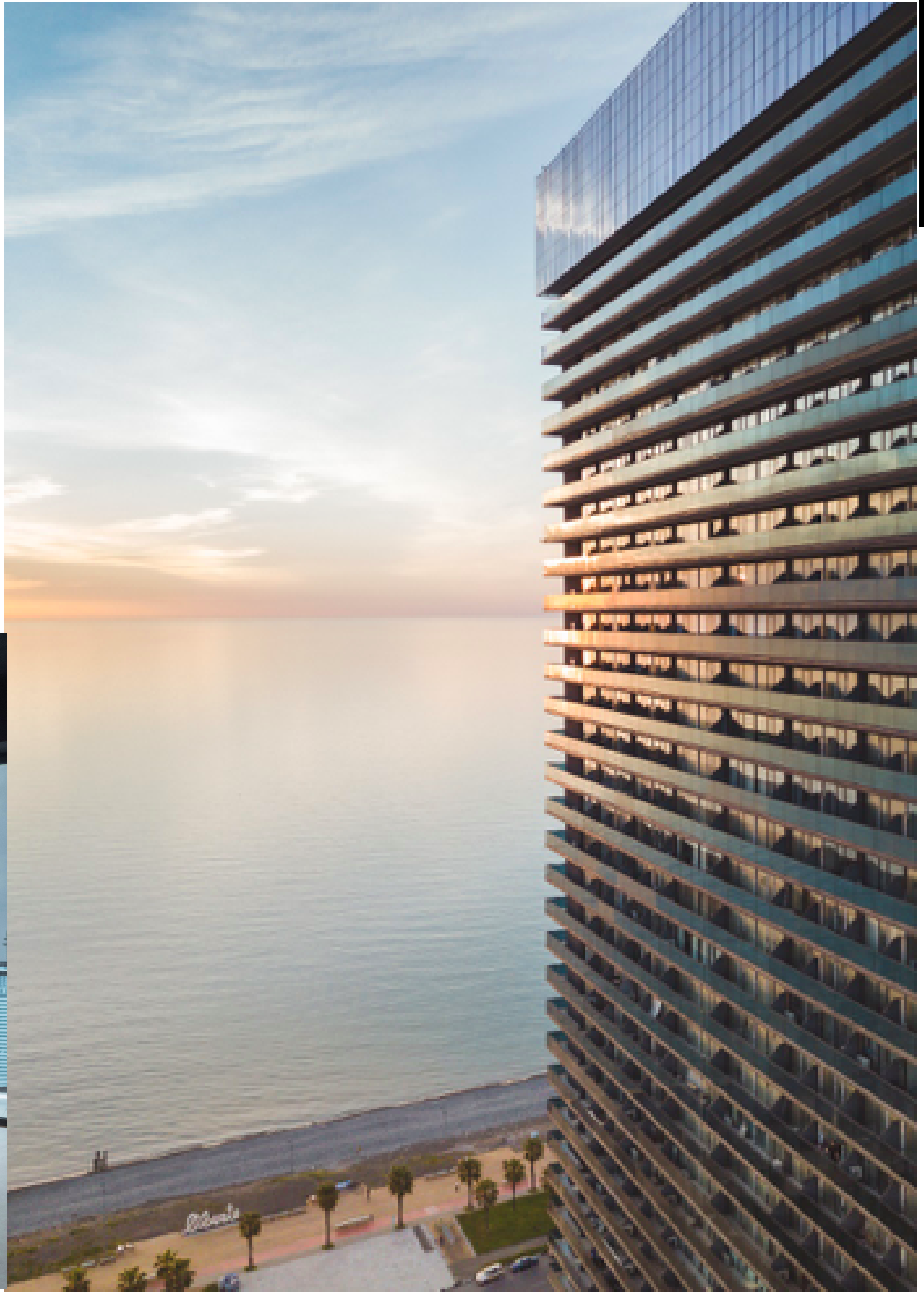
Прибыльная стратегия инвестирования.
Причины инвестиций в гостиничные
номера бутик отелей:

- Меньше конкуренция
- Более высокая заполняемость
- Надёжные и разнообразные каналы бронирования
- Более высокая доходность
- Более низкие издержки на обслуживание
- Более высокий потенциал роста



KARTULI

- HOTEL -



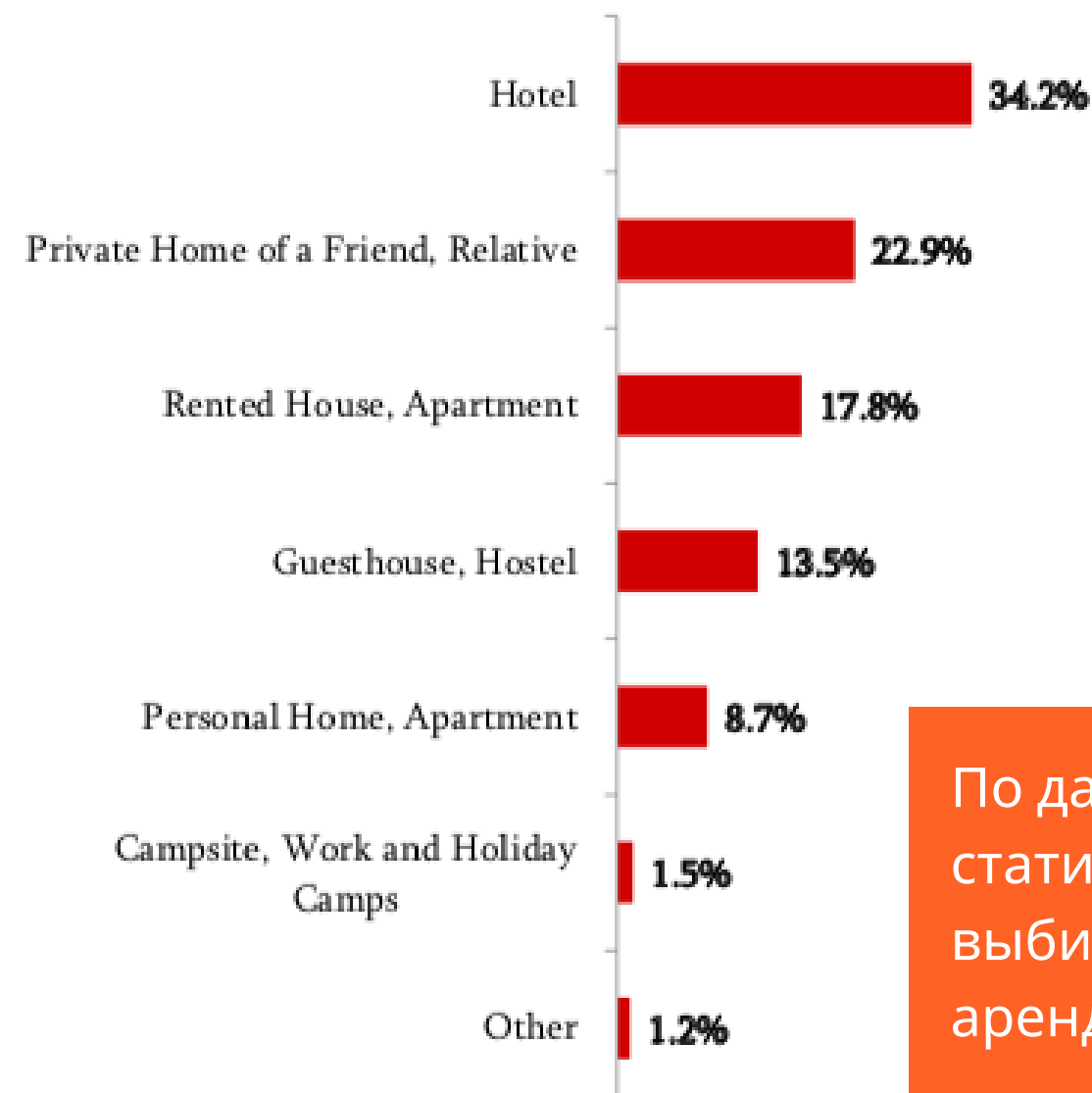


Меньше конкуренция

Исследования показывают, что только 15% от общего объёма строительства в Батуми - отели.

Жилые квартиры/апартаменты - это 80% нового строительства.

Несмотря на развитие AIRBNB, иностранные туристы предпочитают останавливаться в отелях (48%), а не в съёмных квартирах (34%).



По данным грузинского бюро статистики: 34% иностранцев выбрали отели, и только 17% арендовали квартиру



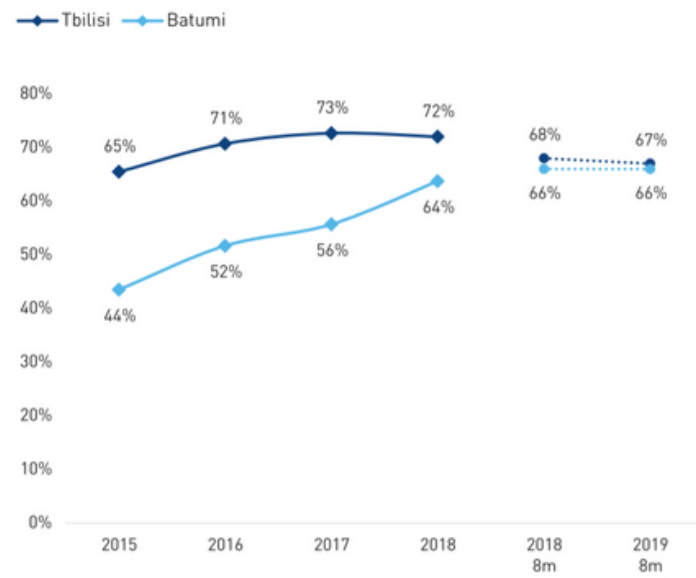
Бутик отель Kartuli находится на 37 и 38 этажах апарт-отеля. На остальных этажах здания расположены апартаменты, но заполняемость отеля намного выше, чем заполняемость апартаментов.



Высокая загрузка

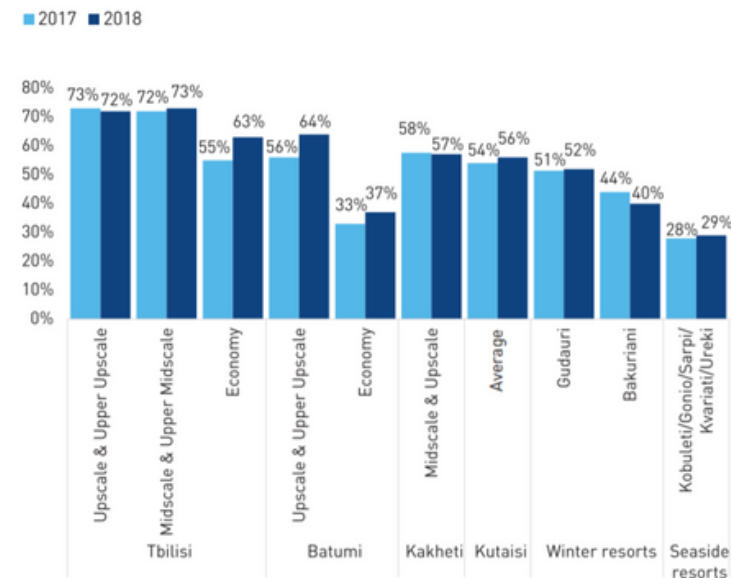
В Батуми отели высокого класса могут похвастаться самой высокой среднегодовой загрузкой - 66%.

UPSCALE & UPPER UPSCALE HOTEL OCCUPANCY RATES



Source: TBC Capital Research

HOTEL OCCUPANCY RATES



Source: TBC Capital Research



KARTULI

- HOTEL -

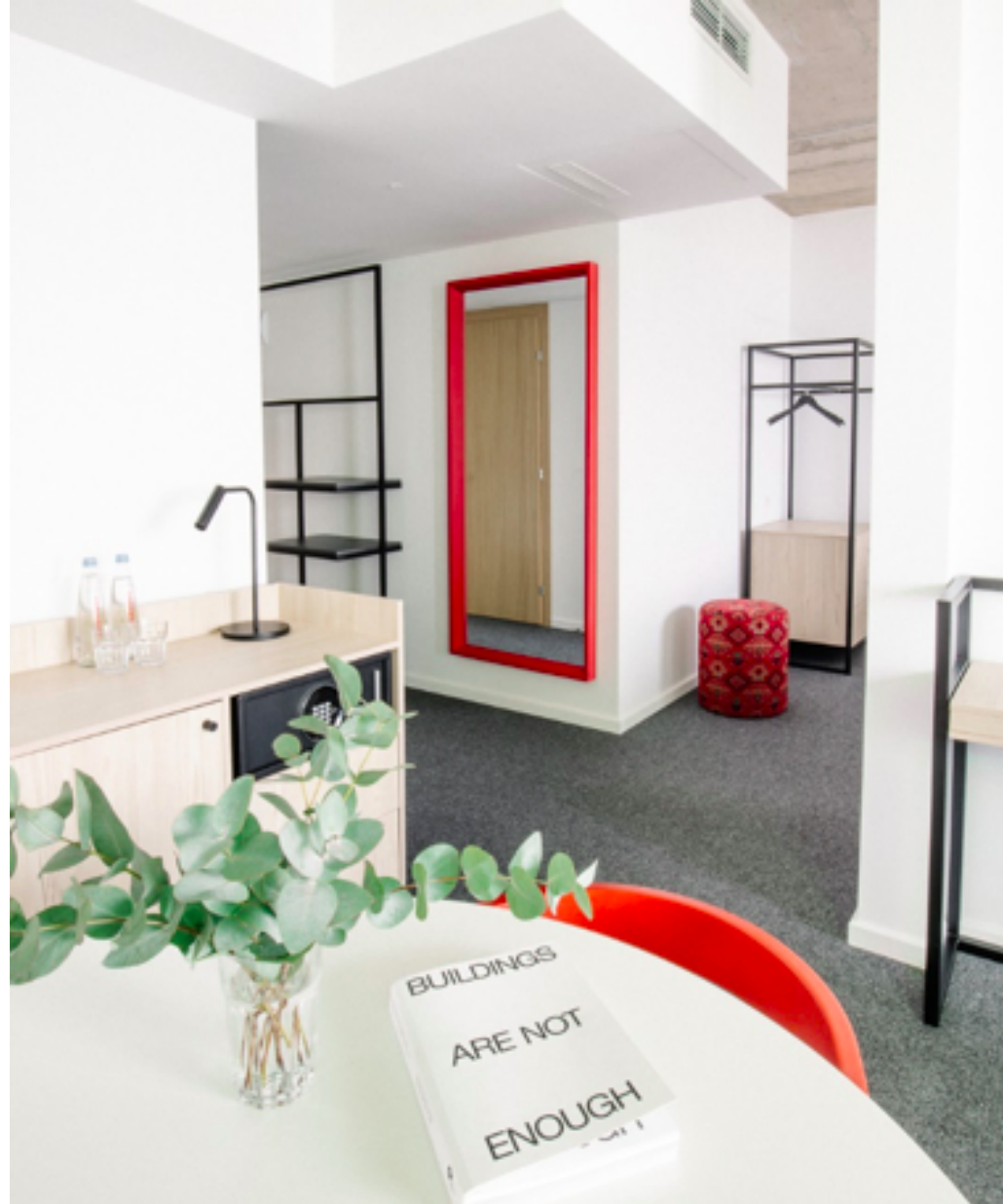
Бутик отель - новый формат для Батуми. Из-за отсутствия конкуренции в своей нише демонстрирует высокие показатели загрузки.

Хоть Батуми и отмечен сайтом AIRBNB как одно из трендовых направлений, статистика показывает - среднегодовая заполняемость апартаментов - 27%. В пик сезона, в августе, - 48%, в октябре - 7%

Надёжные и разнообразные каналы бронирования:

- Возможность сотрудничать с туристическими агентствами для бронирования отдельных номеров и групповых туров (это существенный вклад в загрузку отеля и выгодная работа по системе предоплаты)
- Возможность работы с корпоративными клиентами, в том числе размещение гостей казино - особенно важный источник бронирования в низкий сезон
- Сайт отеля и активные социальные сети позволяют привлекать гостей без необходимости оплаты комиссионных (стандартная комиссия booking.com от 15%)

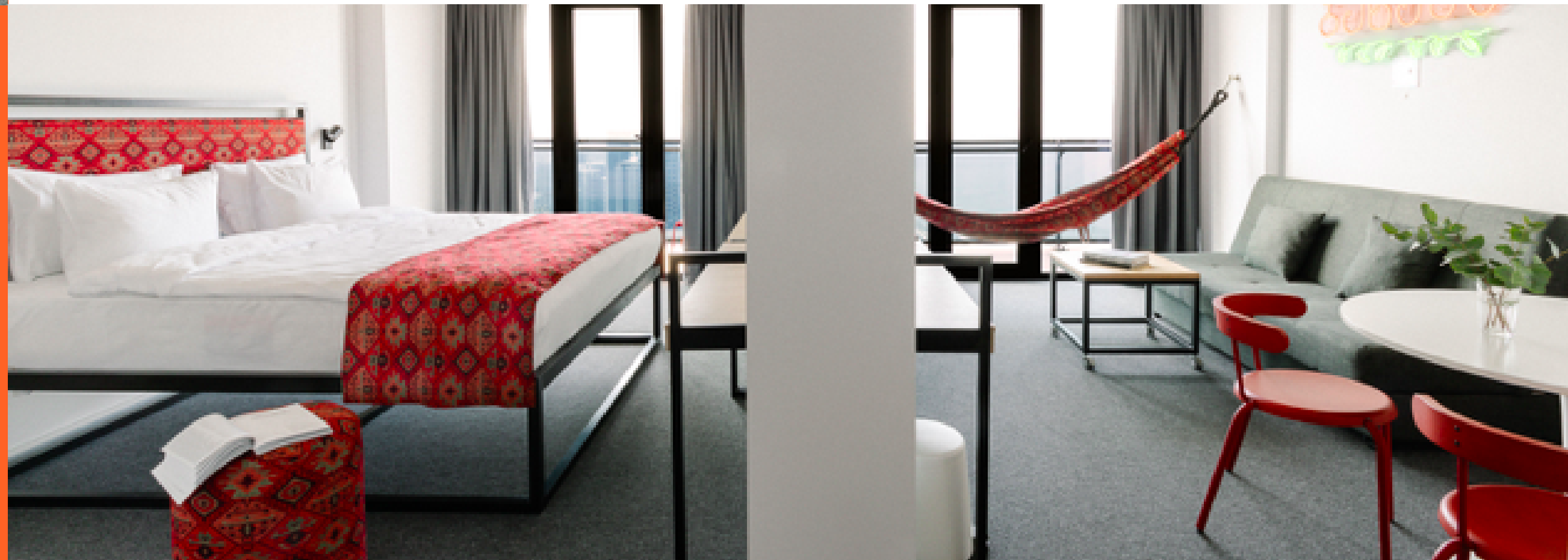
Kartuli Hotel



KARTULI

- HOTEL -

Работа с турагенствами позволила в низкий сезон достичь высокой загрузки, а на прямые бронирования через сайт и соцсети этим летом пришлось более 70%





Более высокая доходность:

Согласно исследованию рынка гостеприимства, проведенному РМСГ в 2019 году, апартаменты или апартаменты в Батуми сдают в среднем от 50 до 100 грузинских лари за ночь, тогда как номер в отеле в Батуми обойдется вам примерно в 137-384 лари за ночь.

Кроме того, статистика показывает, что бутик отели с развитой инфраструктурой генерируют более длительные бронирования, что естественно сказывается на доходности.



Благодаря различным мероприятиям и культурной составляющей, отель привлекает гостей на более длительный срок и помогает поддерживать спрос на номера в условиях пандемии и низкого сезона



Низкие издержки на обслуживание

- на один номер отель требует значительно меньшего операционного бюджета для эффективного управления.

Потенциал роста

- Гостиничный номер - как коммерческая недвижимость - менее подвержен волатильности.
- Бутик отель, помимо хорошей локации, имеет свой неповторимый стиль, характер и свою атмосферу, что увеличивает его стоимость.



[Facebook.com/
kartulihotel](https://www.facebook.com/kartulihotel)



[Instagram.com/
kartuli.hotel](https://www.instagram.com/kartuli.hotel)





Итог:

Ситуация на рынке недвижимости Батуми складывалась с учётом прогнозируемого роста туристических потоков. Пандемия внесла существенные коррективы.

Девелоперы продолжают строительство, но дождутся ли новые проекты своих покупателей?

Как будет развиваться ситуация предсказать сложно, но мы предполагаем, что какое-то время рынок будет существовать в условиях, когда предложение превышает спрос. Как это отразится на рынке недвижимости - мы узнаем завтра.

Спасибо за внимание!

Когда откроют границы,
обязательно приезжайте в
Батуми!

