

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

# Уж если не покупать, то хотя бы приценяться

Рынок недвижимости Болгарии, где до недавнего времени не наблюдалось какого-либо серьёзного падения цен на квадратный метр, несмотря на сокращение спроса медленно, но верно пошёл вниз. Такая ситуация обусловлена сокращением объёмов иностранных инвестиций и снижением строительной активности. Вследствие этого уже наблюдается, к примеру, отрицательный ценовой тренд в отношении земельных участков в Софии: снижение их стоимости в отдельных районах города составило 30%.

**Н**екотрые аналитики предполагают, что в Болгарии велика вероятность возвращения к уровню цен 2007 года, правда, это касается недвижимости массового сегмента — экономкласса и чуть ниже среднего. По крайней мере, в Софии и Варне сейчас можно купить 2-комнатную квартиру (даже с чистовой отделкой) по цене от 50 000 € до 70 000 €. Приблизительно по той же цене реально приобрести и апартаменты на горнолыжных курортах Банско или Боровец (для справки: на альпийских курортах недвижимость, аналогичная этой, обойдётся в 5, а то и в 6 раз дороже).

В то же время в Пловдиве вот уже несколько месяцев наблюдается стагнация, в Бургасе и Руссе ценовой спад составляет 20–25%. А на Слънчев Бряг, самом популярном курортном месте Болгарии, студии в комплексе Royal Sun выставлены на продажу за 37 000 €, и это в 200 м от моря! Также есть предложения по цене от 25 000 € за студию, правда, расположенную в пределах 1 км от моря.

Не остались на прежних позициях и цены на сельские дома в Болгарии. За первые 3 месяца текущего года недвижимость в селе подешевела на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Теперь средняя цена на болгарский сельский дом — 19 890 €, загородный дом в сёлах вокруг Софии

стоит в среднем 16 230 €, а загородный дом в окрестностях Варны — 38 200 €.

В элитном сегменте пока ещё ищут точку пересечения между спросом и предложением. «На некоторые объекты цена в Болгарии падает, — отмечает **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ ДРМ»**, — но не на все. Например, у нас очень много покупателей комплексов „Мажестик“ и „Святой Николай“,

что в 2 км от Созополя и в 15 км от аэропорта Бургаса. Цены там не опускаются. «Мажестик» уже полностью продан, а в «Святом Николае» ещё есть шанс поселиться. Он на самом деле расположен в дивном месте, там хорошее окружение. И не было ещё клиента, которому этот комплекс не понравился. Так что цены на какие-то объекты падают, а на хорошие — нет».

Не менее интересен в этом смысле и комплекс Rich Daddy в городе Поморие, где стоимость студии начинается от 70 000 €. Причём это не экономкласс, а вполне приличный и респектабельный жилой комплекс с замкнутой инфраструктурой, включающей рестораны, спортивные центры, зоны отдыха. Он спроектирован 6 секциями, каждая из которых имеет свой отдельный вход и лифт. Архитектурное решение выполнено в средиземноморском неоклассическом стиле с использованием современных технологических решений.



«Самое главное — то, что Болгария предлагает один из самых широких диапазонов цен, — продолжает Наталья Завалишина, — от 50 000€ за недорогую студию до вилл и пентхаусов по цене в несколько миллионов евро. При этом, перспективы роста стоимости недвижимости всё ещё есть». Насчёт перспектив роста (по крайней мере, в обозримом будущем) рассуждать надо с большой долей аналитической осторожности, а вот вероятность, что глубокого падения цен на недвижимость Болгарии не случится, действительно есть. Уже начался сезонный спрос на эту страну, рынок постепенно оживает и всё больше клиентов снова начали интересоваться Болгарией. Первыми вновь оказались англичане, которые когда-то были основными покупателями недвижимости этой страны; затем, как только начался кризис, подданные Её Величества ушли с болгарского рынка, но теперь вернулись. Эксперты говорят, скорее всего, это связано с тем, что цены на недвижимость вновь оказались по карману жителям Туманного Альбиона. Кстати сказать, англичане сейчас и главные продавцы в регионе. Когда-то

они — обеспеченные и умелые в деле инвестиций — скупили большую часть всей дешёвой недвижимости этой балканской страны в расчёте на то, что и такие стены будут расти в цене. Однако чуда не произошло, и не очень хорошего качества дома не то что не выросли в цене, их вообще никто не собирается покупать. Так что сейчас на болгарском

ском побережье Болгарии и в статус продавцов, как англичане, они пока не перешли. «Наибольшей популярностью у наших клиентов пользуются курортные комплексы с полной инфраструктурой: фитнес-центром, несколькими ресторанами на выбор, спортивным центром с непременно бассейном, SPA-центром, магазином

Уже **начался сезонный спрос** на эту страну, рынок постепенно оживает и всё больше клиентов снова начали интересоваться Болгарией. Первыми **вновь оказались англичане**, которые когда-то были основными покупателями

рынке столкнулись интересы двух категорий англичан: те, кто хочет продать своё многострадальное жильё, и те, кто хочет купить что-нибудь по дешёвке. Найдут ли эти люди друг друга? Возможно. Но то что потенциальные покупатели с Туманного Альбиона могут испортить радостную для остальных ценовую картину — не исключено.

Россияне всё ещё активные приобретатели недвижимости на черномор-

и так далее», — подчёркивает Наталья Завалишина. — Россиян, кстати, не интересует „вторичка“, какими бы достоинствами она не обладала. Спрос только на первичное жильё, соответствующее современным стандартам строительства и дизайна».

Наши соотечественники не только покупают недвижимость в Болгарии для личного пользования, но всё чаще начинают выступать в роли инвесто-



**СПЕЦИАЛЬНОЕ  
ПРЕДЛОЖЕНИЕ**



**3 дня бесплатное проживание в отелях БОЛГАРИИ**  
для всех клиентов, при покупке НЕДВИЖИМОСТИ, через  
Туристическое агентство "Солвекс" до **31 сентября 2009** года!

На Ваши вопросы ответят консультанты по недвижимости —

**Надежда Цонева, Андрей Крумов и Стилиян Якимов**

**МОСКВА:** ул. Мосфильмовская, д. 52, тел. +7 (495) 956 2427, 956 9847, e-mail: ts.nadya@solvexmsk.ru; ул. Кузнецкий мост, д. 3, тел. +7 (495) 781 8228; ул. Садовая-Самотечная, д. 1/15, тел. +7 (495) 921 0544.

**С.-ПЕТЕРБУРГ:** Тел. +7 (812) 325 2703, 320 4670, e-mail: info@solvex.spb.ru, www.solvex.spb.ru.

**МИНСК:** Тел./факс: (+375 17) 289 3938/39, e-mail: solvex@open.by www.solvex.by.

**БОЛГАРИЯ:** гр. Варна, ул. Александр Дякович 7, эт. 3, тел. +359 52 602 785, 602 786,

e-mail: realestate@solvex.bg; контактное лицо в Болгарии: **Даниела Трайкова**

Sproperties  
**Solvex**

www.solvexproperties.com



альным постановлением правительства Москвы от 7 октября 2003 года на его покупку из столичного бюджета было выделено \$2,1 млн. Изначально комплекс предназначался для отдыха детей от 11 до 16 лет из социально незащищённых семей: за одну смену (21 день) здесь могли отдохнуть 1 200 человек, итогом в летний сезон комплекс принимал около 5 000 школьников. После реконструкции болгарский санаторий будет работать круглый год и сможет принять на своей территории более 15 000 человек (13 смен). О социальной стороне скорее всего будет забыто: пока среди отдыхающих активисты молодёжных движений.

ров. Среди последних инвестиционных тенденций — покупка недостроенных объектов. Цены в связи с экономическим кризисом и уходом западных инвесторов со строительного рынка Балкан не столь высоки, поэтому и появился такой спрос. Как констатируют эксперты, с начала 2009 года заключены десятки сверхвыгодных сделок по отелям, расположенным на побережье. В большинстве случаев стоимость сделки составила около 500 €/м<sup>2</sup>. Особое внимание эксперты обратили на покупку российскими бизнесменами недостроенного 4-этажного отеля общей площадью более 1 000 м<sup>2</sup> всего за 300 000 €. Справедливости ради стоит сказать, что россияне не единственные, кто занимается скупкой недостроенных на черноморском побережье: в числе поклонников такой недвижимости есть и израильтяне, и арабы. Но кто чьему примеру последовал — сегодня сказать трудно.

Встречаются, правда, случаи, когда россияне решают реконструировать старые болгарские пансионаты. Среди игроков этой сферы замечено и московское правительство, которое вот уже несколько лет пытается привести в порядок санаторий «Камчия». За 2009 и 2010 годы на эти цели будет потрачено около 2 млрд руб. Санаторно-курортный комплекс, расположенный в 25 км от Варны, был приобретён в 2003 году. Специ-

Несмотря на кризис, в конце прошлого года в Софии началось строительство элитного торгового комплекса Беладжо България, который возводят на бульваре България. Ин-

плекс Банско. Пока у курорта в Пиринских горах нет названия, но дата завершения его строительства уже определена — 2011 год. Общая длина трасс этого курорта составит 120 км, а это вдвое больше, чем в Банско. Вдобавок проект предусматривает возведение спортивной арены на 4 000 мест, 4 гольф-полей и ряда отелей. Общая сумма инвестиций — 150 млн €.

Застройщики обещают, что строительство будет вестись с соблюдением всех экологических норм, поскольку часть курорта расположится на территории Национального парка Пирин, и волноваться экологам пока не стоит. Большая часть зданий будет возведена у подножия Пиринских гор, в то время как на поросших лесом склонах — лишь необходимый минимум инфраструктуры, чтобы не повредить экосистему.

И всё же, что год грядущий готовит поклонникам балканской недвижимости? Точный ответ на этот вопрос вряд ли кто даст. «Предсказать развитие мирового экономического кризиса невозможно, — говорит большинство аналитиков. — Поэтому и предположить, ждёт ли рынок недвижимости Болгарии падение, повышение или

**“ Россиян, кстати, не интересует «вторичка», какими бы достоинствами она не обладала. Спрос ТОЛЬКО на первичное жильё, соответствующее современным стандартам строительства и дизайна ”**

вестором и застройщиком выступает компания «Артекс инжиниринг». Комплекс довольно приличный по площади, порядка 180 000 м<sup>2</sup>, и требует инвестиций не меньше 100 млн €. Это будет торговый центр с двумя башнями, где расположатся офисные помещения, развлекательные и спортивные объекты. Строительство планируют завершить в течение 5 лет. Кроме того, рядом с торговым центром начинают возводить жилой комплекс площадью 10 000 м<sup>2</sup>.

Беладжо България — далеко не единственный новый строительный проект в Болгарии. На днях было заявлено, что в местности Кулиното на юго-западе страны в ближайшее время начнут возводить горнолыжный курорт, который, как прогнозируют его инвесторы, затмит популярный ком-

стагнация — невозможно». Скорее всего, быстрых дивидендов от покупки апартаментов или виллы на взморье ждать не стоит, несмотря на востребованность таких объектов со стороны потенциальных покупателей.

При этом эксперты уверяют, что кризис делает хорошее дело. Он всё ставит по своим местам и в первую очередь нормализует цены. В любом случае, никогда прежде потенциальному покупателю не сулили так много скидок, щедро раздаваемых застройщиками, и не уделяли такого повышенного внимания. Только ради этого имеет смысл если и не покупать, то хотя бы ездить, смотреть и приценяться. В ответ получая щедрые улыбки... бесплатно.

Продавцам же придётся смириться со сложившимся положением вещей: на дворе — год покупателя. **ДН**