

Турция

World  
Residence  
Awards  
2008



# Позвольте вашей мечте осуществиться...

Второй дом - дом для отдыха  
прекрасное финансовое вложение

Бесплатный тур осмотра продаваемой недвижимости

Впервые Турецкий Банк предоставляет  
жилищные кредиты Российским гражданам



KAZAN OFFICE : ул. СПАРТАКОВСКАЯ Д.6 ОФИС 1405СУВАР ПЛАЗА Г. КАЗАН ТАТАРСТАН - РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Тел & Факс :+7 843 526 53 04 Мобил : +7 905 377 37 95

115184 Россия, Москва, Большой Овчинниковский пер.-16 офис 610 Т.Ц АРКАДИЯ Ст.Новокузнецкая  
Тел.: +7 495 514 13 93 Факс: +7 495 514 13 79 Моб.: +7 495 648 49 74

info@okey-property.com www.okey-property.com

CREATIVE DESIGN: PANAMA

Antalya



Кемер, от 159 000 евро  
Жилой комплекс  
расположен в 45км.  
от Анталии и 500м.  
от пляжа. 28 двухэтаж-  
ных квартир с 2-3  
спальнями + залом по 120  
и 164кв.м. На территории  
бассейн, фитнес-центр,  
смотритель.



Анталия, от 89 000 евро  
Жилой комплекс в  
Лара-Кунду состоит из  
2-ух 6 этажных домов.  
36 апартаментов с 2-3  
спальнями+ залом  
по 90, 100 и 190кв.м.  
Детская площадка,  
бассейн, рядом  
торговый центр и пляж.



Анталия, от 72 000 евро  
Комплекс на 51  
апартаменты с 1-2  
спальнями+залом  
площадьюот 50 до 105кв.м.  
Бассейн, фитнес-центр,  
кафе. 300м. до пляжа,  
25 км. до аэропорта.



Белек, 649 000 евро  
Вилла на берегу реки с  
собственным бассейном.  
На территории комплекса  
открытый и крытый  
бассейны, теннисный  
корт, бакалейная  
лавка, охрана,  
фитнес-центр,  
сауна, баня. Рядом  
с гольфовыми полями.



Белек, от 155 000 евро  
17 вилл, 30 танхаусов,  
80 квартир, 80 пентхаусов.  
Открытый икрытый  
бассейны, теннисный корт,  
бакалейная лавка,  
фитнес-центр.В 60км. от  
Анталии, 45км. от  
аэропорта.



Анталия, от 140 000 евро  
Апартаменты с 2 спальнями  
+залом по 100кв.м. На  
территориикруглосуточная  
охрана,противопожарное  
во дохранилище,  
генератор, открытая  
автопарковка, бассейн  
120 кв.м., детский бассейн  
16кв.м., доступ в интернет  
"Wi-Fi ADSL".  
Всего в 50м. от пляжа.



Анталия, от 144 000 евро  
Апартаменты с 3 спальнями  
+залом по 120, 135 и  
185кв.м. Открытый  
изакрытыйбассейны,  
турецкая баня, сауна,  
парилка, фитнес-зал,  
витамин-бар, теннисный  
корт, крытая автостоянка,  
охрана.



Анталия, от 90 000 евро  
В 14-квартирном  
комплексе с бассейном  
апартаментыот 90  
до 230кв.м. Встроенная  
кухонная техника, двойной  
стеклопакет-ПВХ,  
автоматические внешние  
ставни, электрический  
термосифон, видео диафон.  
Всего в 300м. от пляжа.



Кемер, 460 000 евро  
У подножия гор, на  
участке 11соток отдельно  
стоящая виллас 3  
спальнями+залом 320кв.м.  
Вилла оборудована  
камерами наблюдения и  
системой сигнализации,  
имеет собственный  
бассейн.

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

# Болгария всё ещё хит?

Несколько лет назад рынок недвижимости Болгарии кто-то метко назвал «инвестиционным хитом Европы». Тогда желающим приобрести дополнительные квадратные метры трудно было найти место лучше: в пользу Болгарии говорили **бесконечное число предложений** на любой вкус, цвет и размер кошелька. Уставшие от отсутствия солнца россияне потянулись к **тёплому морю и золотому песку**, вездесущие англичане оккупировали тихие предгорные деревеньки, да и квартиры в новостройках Софии быстро находили зарубежных хозяев.



**В**то же время многие использовали болгарский рынок недвижимости как точку приложения своих инвестиционных сил. В отличие от Старой Европы, стоимость м<sup>2</sup> здесь была невысокой и стабильно росла, особенно в тот момент, когда страна вступила в Евросоюз. Аналитики рынка недвижимости Болгарии тогда начали спорить: как долго будет расти стоимость м<sup>2</sup> и до какой планки она дойдёт. Все точки над «i» поставил международный экономический кризис. Ситуации, наблюдающейся сейчас на рынках недвижимости США, Испании и даже Британии, в Болгарии пока нет. «Лёгкий» спад наметился, но каков он? Единого мнения на этот счёт нет ни у аналитиков, ни у тех, кто непосредственно связан с рынком недвижимости Болгарии. Более того, подчас взгляды экспертов диаметрально противоположны.

«На данный момент никаких существенных изменений нами замечено не было, — рассказывает **генеральный директор компании «МИЭЛЬ DPM» Наталья Завалишина**. — Цены не снижаются, покупательская актив-

ность есть. Поэтому, как нам кажется, кризис не отразился на рынке недвижимости Болгарии».

«Сейчас в Болгарии несколько уменьшилось число сделок, но цены пока держатся, — продолжает **Ксения Комракова, специалист по зарубежной недвижимости компании CENTURY 21 Master Realty.** — В целом же, это одна из стран, менее всего пострадавшая от кризиса. Это связано, прежде всего с тем, что небольшое число сделок было проведено с помощью кредитов. В основном все застройщики предлагают рассрочку платежа, поэтому у клиентов не было необходимости в ипотеке».

«Конечно, нельзя сказать, что кризис обошёл стороной болгарский рынок, — такого мнения придерживается **Владимир Труфанов, директор по продажам компании «Виртус».** — Большая часть спекулятивного капитала пытается выйти с рынка, что резко увеличило число готовых объектов в свободной продаже. Это повлекло за собой снижение интереса к строящемуся жилью и коммерческой недвижимости». «На рынке Болгарии, как и России, кризис отразился с задержкой примерно в год, по сравнению с рынками США, Великобритании, — развивает тему **Александр Пыпин, руководитель аналитического центра портала gdeetoddom.ru (GED Analytics).** — Связано это было с тем, что в начале века уровень цен в Болгарии был низким, а инвестиционная волна на рынок недвижимости этой страны пришла только в 2005–2006 гг., когда прояснилась ситуация со вступлением в Евро-союз. С января 2007 года страна стала



тику. Некоторые из них снизили цены на 10–15%, — уточняет **директор московского представительства болгарской фирмы «Солвекс» Димитър Цонев,** — другие включили мебель в стоимость апартаментов, третьи на-

пейские покупатели. Но на тот момент палочкой-выручалочкой стали россияне. Причём это были не только обеспеченные люди, но и те, кто даже в дальнейшем Подмосковье предпочёл апартаменты на болгарском побережье. Поэтому некоторые застройщики и продавцы пересмотрели свои проекты, учитывая потребности русских покупателей и цены на недвижимость в России. Это привело к заметному подорожанию — как в сегменте класса «люкс», так и в сегменте «бизнес». Однако разворот в сторону России не полностью оправдал надежды инвесторов. В начале августа 2008 года финансовый кризис стал отражаться и на платёжеспособности россиян, что привело к сокращению спроса на зарубежную недвижимость.

В такое непростое с экономической точки зрения время каждый сегмент рынка недвижимости Болгарии (впрочем, как и любой другой страны), ведёт себя по-разному: часть апартаментов

Несмотря на кризисные явления, **Болгария остаётся притягательной страной** для русских покупателей.

Её месторасположение, природные и климатические факторы делают инвестиции привлекательными

членом ЕС, и бурный рост цен продолжился. С марта 2007 года по март 2008 цены выросли на 31,5% в национальной валюте (15% с учётом инфляции). И снижение началось только в IV квартале 2008 года — за последние 4 месяца оно составляет около 25% от пиковых значений».

«На фоне возрастающего кризиса инвесторы пересмотрели свою поли-

чали давать рассрочку покупателям при 30% предоплате. Таким образом, инвесторы пытаются перестроиться».

Несмотря на то что единства взглядов на ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости Болгарии, нет, большинство инвесторов, застройщиков и продавцов начали чувствовать кризис ещё в начале 2008 года — когда стали уходить английские и евро-

падает в цене на 10%, 20%, 30%. Вариации могут быть самыми разными — всё зависит от класса недвижимости и её месторасположения. Так, в одном месте «элитка» может потерять 20%, а в другом — 25%.

Однако ориентировать потенциального покупателя проще, используя абсолютные показатели. «Недалеко от курорта Солнечный Берег можно купить апартаменты с мебелью по цене 490 €/м<sup>2</sup>, — продолжает Димитър Цонев. — На самом же Солнечном Берегу цены находятся в пределах от 900 €/м<sup>2</sup> до 1500 €/м<sup>2</sup> — в зависимости от степени и качества отделки, а также удалённости от моря. На Золотых Песках готовое жильё можно найти по цене от 1200 €/м<sup>2</sup> до 2500 €/м<sup>2</sup>. На горнолыжных курортах — от 1000 €/м<sup>2</sup>, а на бальнеокурортах — от 1200 €/м<sup>2</sup>».

Ксения Комракова представляет прайс своей компании: «В Софии: от 800–1000 €/м<sup>2</sup> до 4000 €/м<sup>2</sup>. На побережье: от 700–800 €/м<sup>2</sup> до 3000 €/м<sup>2</sup>. Например, комплекс Kavarna Hills — один из немногих, который находится рядом с гольф-полем; в нём предла-

гают апартаменты площадью от 62 м<sup>2</sup> до 116 м<sup>2</sup> по цене от 100 000 €. В комплексе 4 бассейна, спортивные площадки, сауна, зона игровых площадок для детей, ресторан, бар, подземные местные коммерческие гаражи. На горнолыжных курортах цены — от 600 €/м<sup>2</sup> до 2000–2500 €/м<sup>2</sup>. Например, в SPA-комплексе «Невјастата»

И всё же, остаётся ли Болгария инвестиционным хитом Европы? Вопрос пока открыт. Но если проанализировать цифры, представленные продавцами рынка, можно сделать вывод: недвижимость этой балканской страны по-прежнему дешевле если не всех остальных, то многих. Значит, поток страждущих приобрести что-нибудь

**Если говорить об инвестициях,** то болгарская недвижимость сейчас привлекательна **для долгосрочных вложений,** а также для инвесторов, заинтересованных в получении дохода от сдачи жилья в аренду

в этих ценовых пределах предлагаются апартаменты площадью от 55 м<sup>2</sup> до 140 м<sup>2</sup>».

«Несмотря на кризис, на рынке недвижимости Болгарии есть и объекты по более высокой цене, — уточняет Наталья Завалишина. — Например, по 3500–3600 €/м<sup>2</sup>. В прошлом году таких объектов ещё не было, и максимальные цены были на уровне 1500–1600 €/м<sup>2</sup>».

на побережье или в горах не сократится? Вопрос также открыт. Камнем преткновения являются банки, которые сейчас не столь охотно расстаются с деньгами, да и их условия всё чаще не устраивают покупателей. К тому же у россиян в Болгарии пока нет возможности владеть земельным участком. У граждан Евросоюза при соблюдении определённых условий такая возможность уже появилась.



VII выставка

ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

20-22  
марта

Петербургский СКК

Недвижимость 40 стран мира

Предложения от 110 компаний

Ежедневные семинары и консультации

Генеральный  
спонсор

**Pafilia**  
Sales • Leasing • Servicing • Refinancing

Спонсор  
Деловой  
программы

**DINEM GROUP**

Генеральный  
спонсор  
“Путеводителя  
по рынку  
зарубежной  
недвижимости”

**Dream Home .bg**  
Иностранцы в Болгарии

**Y-EXPO.RU**

Покупатели других стран ждут января 2014 года, когда ограничения на приобретение недвижимости в собственность будут сняты, а пока вынуждены регистрировать компании в Болгарии.

Если говорить об инвестициях, то болгарская недвижимость сейчас привлекательна для долгосрочных вложений (более 3 лет), а также для инвесторов, заинтересованных в получении дохода от сдачи жилья в аренду — прежде всего в крупных городах, таких, как София.

«Как правило, у граждан, желающих инвестировать или уже вложивших финансы в недвижимое имущество, возникают сомнения в обоснованности своих действий, — размышляет Владимир Труфанов. — Но надо понимать, что так или иначе недвижимость является тем базисом, который, по сравнению с другими, сохранить намного проще. Риски при приобретении гораздо ниже, чем фондовые, валютные, банковские или товарные. Тем более недвижимость — материальна, её можно использовать, например, сдавая в аренду. Несмотря

на возможное колебание цен, никто ещё не придумал ничего более стабильного в экономическом пространстве, чем вложение в недвижимость».

Наталья Завалишина также считает, что болгарский рынок недвижимости остаётся привлекательным для инвестиций. «Вот только объекты надо выбирать с особой тщательностью, — уточняет она. — Так как по-прежнему

скачкообразным, как прежде. Цены в Болгарии и так очень низкие, намного ниже, чем среднеевропейские. Так что страна остаётся популярной».

У граждан Болгарии свой взгляд на возможность приобретения россиянами недвижимости в их стране. «Несмотря на кризисные явления, Болгария остаётся притягательной страной для русских покупателей, —

## Болгария — одна из стран, менее всего пострадавшая от банковского кризиса. В основном все застройщики предлагают рассрочку платежа, поэтому у клиентов не было необходимости в ипотеке

строят много, и есть риск купить неликвидные».

«Надо учитывать ещё один момент, — подчёркивает Ксения Комракова. — Если раньше годовой рост стоимости недвижимости был в районе 20%, а то и больше, то теперь эта цифра снизится. Элитная недвижимость будет в цене. Ну а рост цен вскоре начнётся, но будет не таким

подводит итог Димитър Цонев. — Её месторасположение, природные и климатические факторы, минеральные источники и тёплое море делают инвестиции привлекательными, а общая славянская письменность и язык, сходная культура и церковные традиции, веками скреплявшие наши народы, являются мощным толчком при поиске своего второго дома». ■



**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