

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Готовь лыжи летом, покупай апартаменты осенью



К домам, вилам и апартаментам солнечной Болгарии россияне по-прежнему равнодушны. Дёшево, относительно всех предлагаемых вариантов, хороший климат, близкий менталитет и язык. По данным компании «МИЭЛЬ Distant Property Management», по итогам II квартала 2009 года именно недвижимость Болгарии возглавила тройку зарубежных стран, где соотечественники предпочли приобрести жильё, как под место жительства (временного или постоянного), так и для вложения капитала или ведения бизнеса (к примеру, сдача квартиры в аренду). Если говорить о цифрах, то на Болгарию приходится около 30% сделок от общего числа всех покупок недвижимости россиян за рубежом. Аналитики полагают, в случае, если не будет чего-то непредвиденного, эта цифра может возрасти. И хотя риэлторы убеждены, что рынок Балкан достиг «дна» и вот-вот начнёт расти, на практике дисконт, и довольно приличный, всё ещё можно получить. Оговорка лишь одна: речь идёт в первую очередь о жилье экономкласса и ниже, а также, если продавцу необходимо как можно быстрее получить

деньги. Вот только россияне в Болгарии вряд ли будут «покупателями №1». Британцев, несмотря на экономический кризис и серьёзные проблемы банков Туманного Альбиона, им вряд ли превзойти. Потомки Теккерея и Диккенса не гонятся за элиткой Черноморского побережья, а предпочитают что-нибудь попроще, вдали от пляжной суеты, где-нибудь в деревне, в горах, не за «дорого», поэтому и берут количеством.

бы довести её «до ума», потребуется та же сумма. Россияне на такое жильё не падки, зато англичане «берут» за милую душу. Но на курортах, особенно горнолыжных, можно найти что-то лучше, к примеру, за 1000 €/м² — это не люкс, зато всё готово к заселению.

И в этом случае наших соотечественников прельстить таким предложением сложно. «Как правило, россияне если и приобретают что-то в горах, то лишь

На Болгарию приходится **около 30% сделок** от общего числа **всех покупок недвижимости россиян** за рубежом. Аналитики полагают, в случае, если не будет чего-то непредвиденного, эта **цифра может возрасти**

Так, на юго-западе Болгарии, на бальнеологическом курорте Сандански, уже сейчас можно найти квартиру за 350–450 €/м². Обольщаться не стоит. В этом случае предлагается жильё не только без внутренней, но и внешней отделки, а также стяжек пола и потолка. Тем не менее студию за 15 000 € (примерно 40 м²) найти можно, но что-

в том случае, если у них уже есть домик или апартаменты у моря, — говорит **Станислав Зингель, президент Международного агентства недвижимости Gordon Rock.** — Сегодня же, когда в горах мало что строят и наблюдается лёгкое затишье, поскольку новых проектов практически не заявляют, заманить сюда россиян практически нереально».

«Надо сказать, что российский покупатель интересовался и интересуется преимущественно побережьем, — соглашается с предыдущим спикером **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИ-ЭЛЬ ДРМ»**, — и в меньшей степени бальнеологическими и горнолыжными курортами. Поэтому их интерес сосредоточен именно у моря. Хотя активное строительство до последнего времени шло по всей территории Болгарии, как

в горных областях, так и вдоль берега Черного моря. Не спору, сейчас темпы в общем и целом снизились, но сказать, что строительство полностью приостановилось — нельзя. Всё зависит от финансового состояния застройщика. Изменилось поведение покупателей — лишь немногие покупают на стадии строительства, опасаясь, что комплекс не будет достроен, сдан в срок и т. д.».

Как раз эти опасения в первую очередь и связаны с недвижимостью

на горнолыжных курортах Балкан. Всё дело в том, что хитом продаж эта страна стала благодаря прибрежной курортной недвижимости, поэтому активно развивался сначала именно этот сектор. Болгария — не самая богатая страна в Европе, и потянуть все сектора, найти инвесторов подо всё, что в перспективе и смогло бы давать доход, конечно же, не могла. Поэтому и развивала своё Черноморское побережье, потом настала очередь и недвижимости столицы. Ока-



Димитър ЦОНЕВ

глава московского представительства
фирмы «Солвекс»-Болгария

За последние 5 лет горнолыжные курорты Болгарии пережили настоящий ренессанс в своём развитии и превратились в курорты мировой значимости. При этом каждый сохранил свой архитектурный стиль, а инфраструктура и горнолыжные сооружения сегодня не уступают лучшим европейским образцам. Стиль болгарских горнолыжных курортов тесно связан с историей, традициями и культурой болгарского народа. Дома в наших горах строят из натурального камня и дерева, что делает их доступными для покупателей различных «ценовых категорий». Экономический кризис не то чтобы затормозил развитие зимних курортов, но заставил инвесторов и девелоперов оптимизировать свои программы на ближайшие 2–3 года. Было приостановлено проектирование и строительство новых объектов, а уже находящиеся на стадии строительства предлагались на более выгодных условиях. К примеру, если клиент готов купить квартиру или дом на условиях 100-процентной оплаты, он может рассчитывать на скидку от 10% до 15%. Если объект не завершён, покупатель может договориться о первоначальной оплате в размере 10–20%, затем внести 30% при завершении конструкции дома,

а на оставшиеся 50% получить рассрочку — в зависимости от степени завершенности объекта и этапов отделки. Цены на готовые дома зависят от качества отделки, месторасположения, удалённости от центра курорта и горнолыжных подъёмников; сегодня это от 900 €/м² до 2500 €/м².

А теперь предлагаю совершить короткую прогулку по зимним курортам Болгарии.

■ БОРОВЕЦ

Горнолыжный курорт расположен в основном лесу на северных склонах гор Рила у подножия самой высокой на Балканском полуострове вершине Мусала (2925 м). Он находится в 73 км от Софии и в 126 км от Пловдива. Боровец был известен ещё с XIX века, там располагалась охотничья база болгарских царей. Климат здесь мягкий, умеренный, температура в январе не опускается ниже 5°C. Лыжный сезон продолжается с декабря по май, толщина снежного покрова превышает 1,5 м. Гора Рила славится своей удивительной красотой. Особенное очарование придают ей 190 озёр и 79 горных вершин высотой более 2500 м. Сейчас в Боровце имеется развитая туристическая инфраструктура с многочисленными гостиничными комплексами (на площади более 10 км²), увеселительными заведениями и спортивными сооружениями. Трассы различной степени трудности подходят как для начинающих лыжников, так и для мастеров. В Боровце выделены 3 лыжные зоны: лыжный центр «Боровец» — с 1337 м до 1780 м над уровнем моря; лыжный центр «Ястребец» — с 1340 м до 2369 м над уровнем моря; лыжный центр «Маркуджик» — с 2340 м до 2550 м над уровнем моря. Наиболее устойчивый покров снега в районе трассы катания «Маркуджик». Для гостей курорта на освещённых

трассах организуются лыжные шоу, где выступают группы лыжного балета и акробатических прыжков.

■ ПАМПОРОВО

Расположен в горах Родопи в 85 км от Пловдива и в 260 км от Софии. Ближайший город — Смолян, находящийся в 12 км. Этот романтический курорт раскинулся в альпийских сосновых лесах и на солнечных полянах. Его отличает мягкий средиземноморский климат с небольшим колебанием суточных температур. Зима здесь долгая и мягкая — 150 дней в году (сказывается влияние тёплого Эгейского моря). Красивый хвойный лес на склонах и среди скал покрыт хрустящим белым снегом с декабря по май.

Пампорово славится своей уникальной природой и живописными ландшафтами. Здесь есть все: широкий выбор гостиниц, деревянных альпийских домиков со всеми удобствами, кафе, рестораны и условия для ночного отдыха.

Сердца отдыхающих курорт завоевал и своими великолепными лыжными трассами — от самых простых (для детей и начинающих лыжников) до «чёрных», где могут показать своё мастерство профессиональные горнолыжники. Лыжные трассы — широкие, что делает спуск удобным и приятным. Общая длина трасс на спусках достигает 17,5 км, а на пересечённой местности — 34 км, что удовлетворяет запросам опытных спортсменов. Благодаря равномерному горному рельефу здесь прекрасно себя чувствуют и начинающие горнолыжники. Высококвалифицированные инструкторы, владеющие русским языком, предлагают свои услуги по освоению горнолыжной программы любой степени трудности. Современные подъёмники даже в час пик гарантируют быстрый и лёгкий доступ ко всем трассам.

■ БАНСКО

Самый современный горнолыжный курорт находится у подножия величественного Пиринского горного массива в 160 км от Софии. Этот маленький городок — музей с самобытным фольклором и староболгарской архитектурой, с современными гостиницами и новейшей системой трасс и подъёмников — превратился в наиболее престижный горнолыжный курорт Восточной Европы. Здесь можно найти трассы на любой вкус: от пологих (35%) — для начинающих, до крутых (40%), иногда почти отвесных (25%) спусков — для мастеров. Чудесная освещённая лыжная трасса (16 км) оснащена снежными пушками и связывает высокие части курорта с городом Банско. Туристы выбирают Банско ещё и из-за самого длинного лыжного сезона в Болгарии: с декабря по май здесь обильные снегопады, а устойчивый снежный покров гарантирует хорошее катание. В случае оттепели на курорте начинает работать 161 снежная пушка — для искусственного снега, который покрывает 80% трасс.

В числе особо примечательных новинок сезона — последние 7 км спуска, соединяющего лыжный центр с городом Банско и дающего возможность для 16-километрового непрерывного спуска, оборудованного освещением для ночного катания. Новая трасса рядом с Бындеришской поляной тоже освещена, это увеличивает возможности ночного катания. Предполагается, что ночной спуск будет организован по субботам, либо по предварительной заявке. А новый четырёхкресельный подъёмник в районе «Чалин Валог» (общей длиной 1035 м) свяжет этот район с промежуточной станцией гондольного подъёмника. Впрочем, это далеко не все сюрпризы, которые припасли для гостей зимние курорты Болгарии.



залось, что новостройки Софии пользуются спросом не только у местного населения, но и у иностранцев, и опять же, у россиян. А когда настало время вкладывать средства в горнолыжный сектор, в его инфраструктуру — грянул кризис. Под заявленные, интересные и перспективные проекты не оказалось средств. Банки денег не дают, потенциальные инвесторы из покупателей не рискуют вкладывать в нулевой цикл и ищут уже готовый вариант.

«Безусловно, пострадало всё то, что связано с горнолыжными курортами, — считает Станислав Зингель. — И если объекты позиционировали для приобретения иностранцами, а не местными жителями, то они в первую очередь и „загнулись“. Связано это ещё и с тем, что ипотека практически не работает. Есть только отсрочка на 36 месяцев. В результате появилось большое число дешёвых предложений — от 30 000 € за апартаменты далеко от моря, как раз преимущественно на горнолыжных курортах. Они реально усугубляют ситуацию в этом секторе, поскольку действительно что-то хорошее за эту сумму найти сложно. Бывают исключения, но редко. В основном, за такие деньги покупатель получает либо недвижимость, ограниченную по инфраструктуре, либо недострой. Здесь хватает и „замороженных“ проектов. Сколько их? — подсчитать сложно. Не каждый заявляет об этом: есть финансирование, нет его... На самом деле, всё увидим в конце 2009 года. Сколько заявленных проектов было, и сколько

из них удалось реализовать. В Болгарии строят быстро, когда деньги есть».

Не забывайте, что недвижимость на горнолыжных курортах — для избранной публики. Она необязательно богатая, но 100% стоит на лыжах. Да, горный воздух полезен всем, и не толь-

место имеет статус Национального заповедника и находится под охраной «ЮНЕСКО», а также объявлено объектом мирового природного наследия. Несмотря на столь серьёзную «охранную грамоту», потенциальным покупателям предлагают не только апартаменты в старом многовековом фонде. Здесь есть и недавно возведённые курортные комплексы, и дома в коттеджных посёлках, как готовых к заселению, так и находящихся на стадии застройки. Стоимость м² — 950–1500 €, в комплексе с развитой инфраструктурой, возле горнолыжного подъёмника и трасс. Дом «под ключ» в новом коттеджном посёлке сегодня можно приобрести за 100 000–300 000 € — в зависимости от площади и уровня отделки. В любом случае хозяина будет ждать камин, уютные комнаты с окнами и балконами с видом на горные вершины, а по желанию, для особых эстетов и библиотека.

Не менее популярен и Боровец, город на склоне горы Рила, в 73 км к юго-востоку от Софии и в 126 км к юго-западу от Пловдива. Здесь лыжный сезон начинается в декабре, а заканчивается в апреле. Изначально в XIX веке

Аналитики говорят, покупая недвижимость на Балканах сегодня, её владельцу **надо готовиться к долгосрочному вложению**. Тот бешеный рост цен на м², который был в течение последних нескольких лет, вряд ли повторится

ко зимой, но опять же, ценителей этого гораздо меньше, чем тех, кто предпочитает слушать шум прибоя и нежиться в лучах солнца на пляже. К тому же инфраструктура и предложения альпийских курортов выглядят предпочтительнее Болгарии. И в ценовом выражении они не столь разнятся, как, скажем, вила на Лазурном Берегу и тот же вариант на болгарском Солнечном. Понятно, что фанаты слаломов предпочтут вариант в Западной Европе.

Один из самых популярных горнолыжных курортов Болгарии — Банско. Небольшой старинный и уютный город с архитектурой в стиле болгарского возрождения, с традиционными для этой местности ресторанами и крестьянскими домами. Это так называемый горноклиматический курорт, сочетающий в себе девственную природу, величие Пиринских гор и особый ореол средневековых городов. К тому же это

курорт возвели как охотничью базу для болгарских царей, поэтому царский размах и развлечения здесь естественная составляющая. Любители зимних видов спорта найдут и горнолыжные склоны, и трассы для сноубордистов, для беговых лыж, и трамплины. Тем, кто предпочитает экстрим, есть возможность попасть на неосвоенные склоны на вертолёт. Этот курорт пользуется популярностью не только у туристов, но и у покупателей. Именно Боровец лидирует в Болгарии по числу заключаемых сделок (опять же, среди горнолыжных курортов).

Самый южный из горных — Пампорово, расположенный в горах Родопы на высоте 1650 м над уровнем моря. Здесь не только лыжные забавы, но и бальнеологическое лечение. Кроме этого, в Пампорово — самая известная в стране горнолыжная школа с трассами для «грудничков» и уже состоявших-

ся людей, но пробующих себя на лыжах впервые. Да и цены на недвижимость здесь более лояльны, чем в двух предыдущих курортах — от 700 €/м² в апартаментах. Можно и поторгаться.

Есть горнолыжный курорт и в непосредственной близости от столицы Болгарии — Витоше. Он пользуется популярностью у местных жителей —

морских, — говорит Наталья Завалишина, — от 20 000 € до 150 000–180 000 €, в зависимости от площади, вида здания, самого места, близости к подъёмникам и т. д. Небольшая студия, (22–25 м²) может стоить примерно 20 000 €, а большие апартаменты или отдельный коттедж доходить до 180 000 €».

Пока же этому сектору недвижимо-

В Болгарии есть ещё один вид курортной недвижимости — бальнеологический, но если экономический кризис приостановил развитие горнолыжного сектора, то в случае с бальнеологией не дал даже возможности начаться. Есть случаи, как в Пампорово, когда совмещены лыжи и бальнеология, но и они редки. «Есть бальнеологические курорты, но они точечные, — продолжает Станислав Зингель. — И анализировать этот рынок пока рано. Там почти ничего не происходит».

Аналитики говорят, покупая недвижимость на Балканах сегодня, её владельцу надо готовиться к долгосрочному вложению. Тот бешеный рост цен на м², который был в течение последних нескольких лет, вряд ли повторится. Несмотря на то что риэлторы в один голос твердят о «дне» рынка недвижимости и начале нового этапа роста, глобальный кризис вроде бы завершён, по-прежнему покупки идут с дисконтом. Но долгосрочная перспектива — это тоже выход, когда мало кто может прогнозировать дальнейшее послекризисное развитие ситуации в мире. 

“ На самом деле, всё увидим в конце 2009 года. Сколько заявленных проектов было, и сколько из них удалось реализовать. В Болгарии строят быстро, когда деньги есть ”

каких-то 20 км до Софии. Здесь хватает как крутых склонов для опытных сноубордистов, так и трасс для начинающих лыжников.

Склоны, девственная природа, хороший сервис, а главное — демократичные цены — вот те составляющие, которые должны привлечь на горные курорты потенциального покупателя, уверяют продавцы. «Цены на объекты на горнолыжных курортах несколько ниже при-

сти болгарской экономики ещё только предстоит развиваться. Активного строительства в ближайшие полтора года не намечено. «Сейчас мало кто заявляет о горнолыжных проектах, — подчёркивает Станислав Зингель. — Да и в Европе их хватает, и выставлены они по тем же ценам, что и в Болгарии. Главное — завершённость проекта, только там стабильная цена. На горных курортах Балкан таких предложений мало».



**СПЕЦИАЛЬНОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ**



3 дня бесплатное проживание в отелях БОЛГАРИИ
для всех клиентов, при покупке НЕДВИЖИМОСТИ, через
Туристическое агентство “Солвекс” до **31 марта 2010 года!**

На Ваши вопросы ответят консультанты по недвижимости —

**Sproperties
Solvex**

www.solvexproperties.com

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**

Надежда Цонева и Стилиян Якимов

There are many cities in the world...

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

МЕЖДУНАРОДНАЯ **ВЫСТАВКА** НЕДВИЖИМОСТИ

ОИВ 09

ГЛАВНАЯ
выставка
недвижимости

НЕ
ПРОПУСТИТЕ!



БОЛЬШИЕ ФИРМЫ

манеж

САНКТ ПЕТЕРБУРГ

покупка
продажа

САНКТ ПЕТЕРБУРГ

УЧАСТВУЙТЕ В
ВЫСТАВКЕ
ЗАРУБЕЖНОЙ И
РОССИЙСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

УЧАСТВУЙТЕ

МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСТАВКА
НЕДВИЖИМОСТИ

ОИВ 09
PROPERTYWORLDWIDE

Для продавцов
и покупателей

САНКТ ПЕТЕРБУРГ манеж
С 3 по 6 ДЕКАБРЯ 2009 г.

+7 495 741 45 56

vindexexpo.ru

Бронируйте место для своего стенда,
количество участников ограничено!

Организатор

Официальный партнер

Мастерская
бренда

Making
brand

 **runiga**

ЧЕРНОГОРИЯ

1800 объектов по всему побережью

• **низкие цены** • **безвизовый въезд** •



- Полное юридическое сопровождение
- Новое строительство, реконструкция существующих объектов, легализация
- Консалтинг, маркетинг
- Консультации по иммиграции в Сербию и Черногорию

Real Estate Agency "ADRIATIK STROINVEST" LTD

85355 MONTENEGRO, BAR-SUTOMORE, str 10 V. KARADZISA

TEL./FAX: +382 30 307200, +382 67 339919

**Adriatik
Stroinvest**

e-mail: astroinvest@t-com.me, reddfx57.57@mail.ru

www.montereal.ru, www.montenegro-realinvest.com