Автор: **Алёна ЖУРАВСКАЯ**

По оценкам экспертов, лет за 5 до кризиса Болгария числилась у мировых инвесторов чуть ли не во главе списка. **Сегодня объём продаж по всем регионам существенно упал, и спрос далеко не на высоте.** Однако для покупателей жилья налицо ободряющий «плюс» — небывало низкие цены даже на знаменитых курортах, не говоря уже об их ближних и дальних окрестностях, интерес к которым заметно возрастает.

В обход курортных мегаполисов

Если пару лет назад 70 000 € едва ли хватило бы на тесную off plan квартирку на столичных задворках, сегодня этой суммы будет вполне достаточно на 100-метровые апартаменты в приличном районе Софии. Впрочем, это лишь яркая иллюстрация того, что происходит на рынке, потому что львиную долю потенциальных покупателей интересует Черноморское побережье, где, кстати, найдутся и более впечатляющие примеры. Так, зарегистрированы случаи, когда цены на побережье снижались до уровня 250 – 300 €/м^2. «Просто девелоперы зачастую спешат распродать квартиры в новостройках», — объясняют аналитики.

Цены на дома на побережье упали минимум на четверть, но на рынке немного таких предложений. По мнению специалистов, только те, кто испытывает крайнюю необходимость, выставляют сегодня дома на продажу. И едва ли цены на них ждёт дальнейшее понижение — уже сегодня они более конкурентоспособны, чем цены на новые апартаменты.

По некоторым наблюдениям, на ряде участков побережья цены пытаются воспротивиться общему тренду. Прежде всего это касается южного побережья и связано, видимо, с падением числа предложений. На северном же побережье (вне крупнейших туристических зон) цены, бывает, снижаются до упомянутого минимума, что, конечно, повышает привлекательность региона для покупателей жилья. Впрочем, всё по порядку и со всеми остановками в пунктах наименее атакуемых туристами, зато всё более привлекательных для охотников за недвижимостью.

» С СЕВЕРА НА ЮГ

В окрестностях самой северной точки побережья — тихого и полного исторических артефактов приморского городка Каварна с 12-тысячным населением — метр площади в новом жилом комплексе с собственной инфраструктурой оценивается от 800 €. На стадии строительства подобное предложение может выглядеть на 20% дешевле. Однако сразу оговоримся: покупать в Болгарии недострой так же опасно, как и в России. Есть сведения, что строительные кредиты болгарские банки выдают под залог земли, т. е. самого строительного участка. Банкротство строительной компании, как показывает практика, будет означать разборку недостроенного здания с последующей перепродажей банком земли другому девелоперу. Перед «обманутыми вкладчиками» банк, разумеется, ответственности не несёт.

Новый дом в сельской местности, площадью 150 м^2, с земельным участком, могут предложить за 650 000 €. Но продолжайте искать, потому что довольно велик шанс найти такой же, пусть и с меньшим участком, зато в 4 раза(!) дешевле.

Среди наиболее интересных предложений вне зон особого внимания риэлторы называют **Созополь, Царево, Обзор.** И тут любопытна точка зрения покупателей, предпочитающих один раз увидеть, чем сто раз пролистать каталог

Соседний Балчик, кроме протяжённых пляжей, интересен минеральными источниками, летним дворцом румынской королевы Марии и крупнейшим на Балканах ботаническим садом. Го-

товый жилой комплекс на первой линии здесь оценивается в 1 096 €/м², а нечто подобное, но уже в городе, будет стоить от 650 €/м². Чуть дальше от центра и моря — и цена снижается до 514 €/м². Даже апартаменты «люкс» могут заметно потерять — из-за 300-метровой удалённости от берега (от 650 €/м²), зато близость к гольф-полям может взвинтить цены до 1 900 €/м².

Кранево — типичный курортный посёлок, подходящий как для семейного, так и для молодежного отдыха, расположен на ближних подступах к Албене и Золотым Пескам. Цены на квартиры в новом доме на первой линии стартуют от 898 €/м². Почти вдвое дороже обойдётся квартира в жилом комплексе с собственной инфраструктурой. Тем более привлекательными могут выглядеть предложения вроде: «Меблированный двухэтажный дом в коттеджном посёлке, 350 м от пляжа, цена — 177 000 €».

Природный парк, минеральные источники, рельефный морской берег, бухты, утёсы… Тишина и умиротворение отличают другой курорт — Св. Константин и Св. Елена. Апартаменты в новом комплексе с богатой инфраструктурой оцениваются минимум в 1 420 €/м² (возможно, сказывается близость Варненского ботанического сада). Самое недорогое предложение — от 890 €/м2. Для сравнения: в соседней Варне цена на апартаменты в новостройке — от 1 590 €/м².

В Селе Приселци, что к югу от Варны, в отличие от большинства приморских курортов с многоквартирными домами, предлагаются особняки. Цены стартуют с отметки в 250 000 € за дом.

Продвигаясь ещё дальше к югу, попадаешь в рыбно-виноградный рай Бяла, с его белоснежными пляжами. Здесь предлагаются апартаменты в строящемся на солнечном холме жилом комплексе по цене от 800 €/м², причём на завершающем этапе строительства. В 10 минутах от моря цена снижается до 730 €/м². Новое жильё в соседнем Обзоре обойдётся ещё дешевле — от 570 €/м², правда, уже не в жилом комплексе, а в обычном доме.

Южное побережье Болгарии открывает Святой Влас, известный крупнейшей в Болгарии яхтенной мариной. Отсюда и другой уровень цен. Апартаменты в новом жилом комплексе на первой линии — от 2 500 €/м². В обычном доме, расположенном чуть в глубине, гораздо дешевле — от 727 €/м². Для рискующих вложиться в недострой, м² обещает обойтись в 450 € и выше.

Бальнеологический курорт Поморие также интенсивно застраивается жилыми комплексами. Минимальная цена на первой береговой линии — 1 180 €/м², а при продвижении в глубь суши — 700 €/м².

В окрестностях туристической Мекки (Созополь) можно подобрать квартиру на берегу из расчёта 1 000 €/м². В этом же регионе можно встретить достаточно редкий для исследуемого побережья тип жилья — таунхаус: 135-метровая квартира предлагается (на стадии строительства!) по цене 189 000 €.

Самые южные населённые пункты болгарского побережья — Приморско, Лозенец и Царево — в гораздо большей степени ориентированы на спокойный семейный отдых, чем традиционно развитое в туристическом отношении северное побережье. Самые разумные цены на жильё лучше искать в Царево (от 614 €/м²). Здесь почти уже стандартные для побережья предложения квартир примерно на треть разбавлены предложениями домов, причём вполне убедительными — новый двухэтажный дом, площадью 245 м² оценивается в 160 000 €.

Димитър ЦОНЕВ
глава московского представительства фирмы «Солвекс»-Болгария

На территории черноморского побережья два больших административных, транспортных и туристических центра – Варна и Бургас. В городской части морских центров готовые квартиры на расстоянии 1 км от моря можно купить по цене от 1 000 €/м².

В 20 км от Варны и Бургаса расположены Золотые Пески и Солнечный берег. Известность этих курортов привлекает многих россиян покупать недвижимость не только рядом, но и по всему Черноморскому побережью. Конечно, престижность Золотых Песков и Солнечного берега является фактором, гонящим вверх цены на объекты недвижимости: в домах первой береговой линии цены доходят до 2 000 - 2 500 €/м², а на расстоянии 300 - 500 м от моря цена предложения составляет 800 - 1 000 €/м². При этом в 3 км от Солнечного берега можно купить апартаменты и по цене 395 €/м².

В настоящий момент на побережье построены и выставлены на продажу свыше 20 000 апартаментов, которые (в зависимости от качества отделки, месторасположения и инфраструктуры) предлагаются по ценам от 800 €/м² до 2 000 €/м². Так, например, в городе Балчик (40 км от Варны) есть готовые апартаменты с меблировкой по цене 1 400 €/м². В Обзоре (55 км от Варны и 50 км от Бургаса) можно найти апартаменты по цене 1 000 €/м², а в одном из элитных комплексов этого города предлагают апартаменты стоимостью от 1 400 €/м² до 1 700 €/м². В Святом Власе (30 км от Бургаса) также в комплексе элитного класса предлагают апартаменты ценою от 2 000 €/м², а совсем рядом можно купить квартиру, где м² стоит всего 1 100 €. В Созополе цена предложения в элитном комплексе – 1 600 - 1 800 €/м².

По сравнению с прошлым, 2008 годом снижение спроса на недвижимость Болгарии составило до 40%. Но, учитывая сравнительно низкие по сравнению с Россией цены, природные факторы, короткий перелёт и наличие с этого года регулярных круглогодичных рейсов до Варны, инвесторы и строители Болгарии надеются: спрос на болгарскую недвижимость со стороны российских покупателей будет расти. ■

ВЗГЛЯД С РАЗНЫХ РАКУРСОВ

Привлекательные цены — не единственное, что определяет интерес покупателей к приморским районам, расположенным вне главных туристических мегаполисов. Как заметил **Александр Абрамчук, менеджер отдела зарубежной недвижимости компании «Центр-2000»,** «тихие места на побережье очень популярны у тех, кто предпочитает пассивный отдых и кому не по нраву плотная застройка. Кстати, такие предложения стали иметь место после того, как Золотые Пески и Солнечный Берег превратились в бетон». С ним соглашается **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-DPM»:** «Далеко не всем покупателям хочется приобрести недвижимость на дискотечно-клубном Солнечном Берегу или Золотых Песках, хотя предложений достаточно вдоль всей береговой линии — от румынской до турецкой границы, их всё же существенно больше в крупных туристических мегаполисах. Ещё есть небольшая разница в структуре предложений. На Солнечном Берегу или Золотых Песках, где жилых комплексов много, можно купить апартаменты разного ценового диапазона. В зависимости от расстояния до моря и уровня самого комплекса можно найти и за 30 000 €, и за 300 000 €. В небольших городках обычно 3 – 4 комплекса, да и выбор существенно меньший».

Новый дом в сельской местности, площадью 150 м², с земельным участком, **могут предложить** за 650 000 €. Но **продолжайте искать,** потому что довольно велик шанс найти такой же, пусть и с меньшим участком, зато в 4 раза дешевле

Среди наиболее интересных предложений вне зон особого туристического внимания риэлторы называют Созополь, Царево, Обзор. Тем любопытнее точка зрения покупателей из числа тех, кто предпочитает один раз увидеть, чем сто раз пролистать каталог недвижимости. «На мой взгляд, на побережье интересно только то, что южнее Бургаса. Там ещё сохранились островки нетронутой природы и самобытный уклад. Это, к примеру, Ахтополь и Синеморец, не слишком ещё разросшиеся Приморско, Китен, Царево. Неплох Черноморец, очарователен, хотя уже и перенаселён, Созополь, — делится своими наблюдениями **Олег Левяков, профессор Международной академии бизнеса.** — Остальное же побережье практически повсеместно застраивается крупными жилыми комплексами с апартаментами. Вилл немного, в основном под Варной».

С другой стороны «жилые комплексы, с точки зрения инфраструктуры, вполне квалифицированно оборудованы, — отмечает Наталья Завалишина. — Как правило, есть ресторан, 1 – 2 мини-маркета. Обеспечена необходимая медицинская помощь. Объекты предлагаются самые раз-

нообразные — и фешенебельные комплексы, стоимостью 1 600 – 1 800 €/м², и более бюджетные варианты по цене 800 – 900 €/м²».

Достаточно продвинуться на несколько километров от береговой линии вглубь, чтобы убедиться: зоны, которую по подобию Испании или Франции можно было бы образно назвать «второй линией», в интересующем покупателей смысле здесь просто не существует. «В основном это однообразная равнинно-сельскохозяйственная местность, совсем не романтичная, похожая на наше черноземье, — продолжает Олег Левяков. — В 10 км от моря, севернее Варны, что-то строят, но... Заложенные на месте кукурузных гольф-поля, руины элеваторов в зонах проектируемой застройки пока выглядят довольно удручающе». По оценке тех, кто уже обзавёлся жильём в Болгарии, для иностранцев, интересующихся здешней недвижимостью, по-настоящему может быть привлекательно только Черноморское побережье и юго-запад с его тремя горными группами — Рила с известными горнолыжными курортами Банско и Боровец, Пирин, с живописными SPA-курортами Сандански и Мельник, Родопы — практически болгарские Альпы: тут и Велинград, и Пампорово, и Батак, и Чепеларе. «Есть ещё симпатичный район Стара Планины, где находится Шипка и Велико Тырново, — добавляет Олег Левяков, — но это уже глубинка с весьма слабой, даже для Болгарии, инфраструктурой».

Лъчезар ДИНЕВ
директор проекта Mountain Paradise

На протяжении 5 лет – с 2003 по 2007 год – пальму первенства по объёмам жилья, приобретаемого на болгарских горнолыжных курортах и в их окрестностях, прочно удерживали британцы и ирландцы. А сегодня около 75% всех сделок приходится на россиян. Активность также проявляют представители Украины, Греции и самой Болгарии: внутренний спрос на недвижимость в горах довольно высок, хотя болгары, как правило, ищут или что-то откровенно недорогое, или особо удачно расположенное.

Подавляющее число сегодняшних «горных» предложений – это многоквартирные комплексы ростом в 2 - 4 этажа, где можно найти и небольшие студии, и апартаменты с 2 - 3 спальнями. Конечно, кризис заставил продавцов снизить цены – и в 2 раза, и даже более в некоторых проектах. Но наиболее привлекательные по набору характеристик объекты особой ценовой корректировке не подверглись. Всем же понятно – кризис пройдёт, а жильё останется, да ещё и прибыль сможет приносить при грамотном управлении (в зависимости местоположения объекта, качества предлагаемых услуг и умелости управляющей компании, сдающееся в аренду жильё в горах даёт его владельцу от 5% до 11% годовых). Я думаю, сейчас в хорошем, целиком или практически полностью готовом комплексе цены в среднем колеблются в районе 800 - 1 000 €/м², иногда доходят даже до 1 600 €/м². Но подальше от инфраструктурных центров можно найти предложения и по 400 €/м². Хотя я всегда призываю людей к осторожности: всё может оказаться не таким заманчивым, каким кажется с первого взгляда. ■

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

3 дня бесплатное проживание в отелях БОЛГАРИИ

для Всех клиентов, при покупке НЕДВИЖИМОСТИ, через Туристическое агентство "СолВекс" до 31 сентября 2009 года!

Properties Solvex
www.solvexproperties.com

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.bu www.solvex.bu.
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**