

БОЛГАРСКИЙ ДОМ



ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ

12-13 февраля 2010

Москва, Тишинская пл., д. 1, стр. 1, Выставочный комплекс «Т-Модуль»
+7 495 926 9695, moscow@aigroup.ru
www.bgshow.ru, www.bgexpo.ru

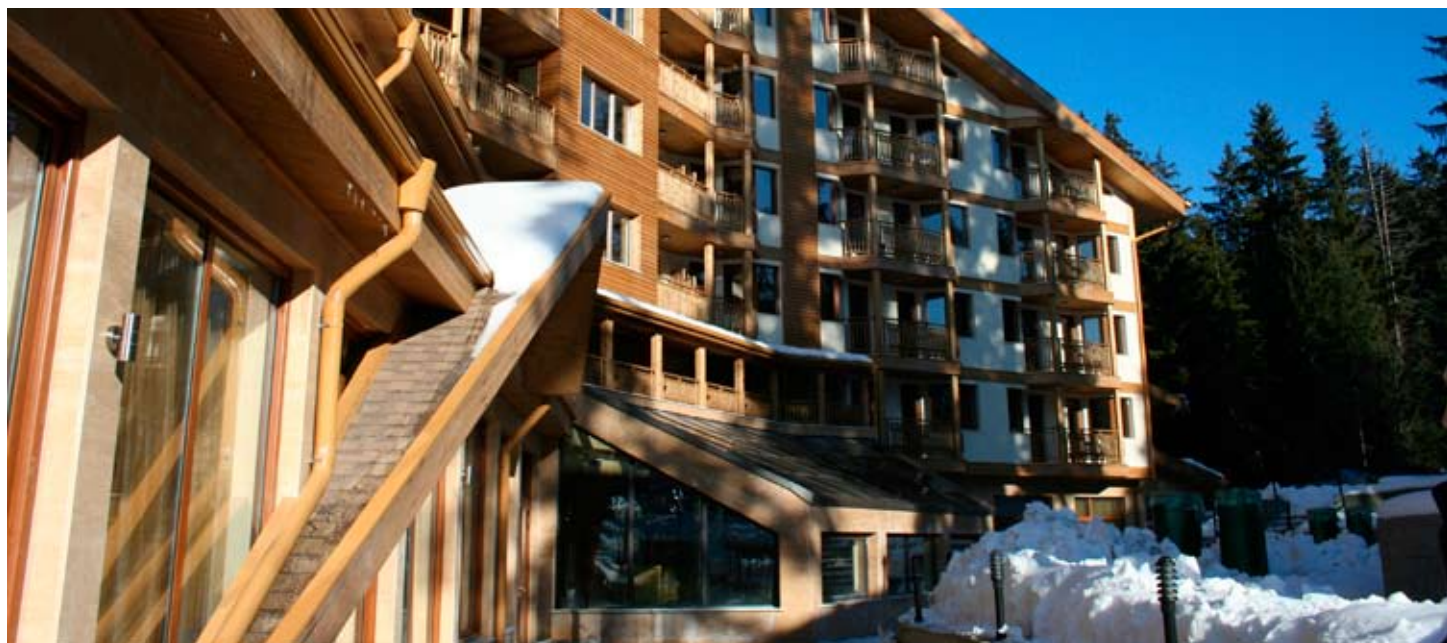

ЦЕНТР
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
РЕСПУБЛИКИ
БОЛГАРИЯ В МОСКВЕ

www.aigroup.ru
aigroup


VIRTUS
VIRTUS NOBILITAT

Автор: **Светлана АНДРЕЕВА**

Болгария, не самая экономически благополучная страна восточной Европы, несколько лет назад неожиданно стала серьёзным конкурентом на рынке курортной недвижимости всего Старого света. Девелоперы наперебой называли её черноморское побережье — самым инвестиционно привлекательным регионом, а составляющими успеха — тёплый и мягкий климат, чистое море и дешёвый квадратный метр. Неудивительно, что среди застройщиков и владельцев болгарской недвижимости есть представители практически всего мира.



Россияне снова спасают Болгарию

Застройка шла на побережье бешеными темпами. Но параллельно аналитики всё чаще стали говорить о том, что сказки со счастливым концом не будет: рынок перегрет, цены завышены, довольно много нового жилья, несоответствующего современным требованиям. Прогнозы специалистов не то, чтобы сбылись — просто глобальный экономический кризис «откорректировал» болгарский рынок. Число новых проектов заметно сократилось — некоторые проекты заморожены до лучших времён, другие, несмотря на заявления о строительстве, так и не начали возводиться; с рынка ушла часть ин-

весторов, да и возможности потенциальных покупателей оказались не безграничны. Значительно сократилось и число работающих на территории Болгарии строительных фирм — около 1500. Если цифру перевести в проценты, она составит порядка 25. Те же, что остались, не имеют необходимого объёма заказов, что опять же связано с сокращением объёма строительства. И как уверяют оставшиеся на рынке, если ситуация в 2010 году не изменится, тенденция к уменьшению продолжится.

Некоторое время назад Национальный институт статистики Болгарии обнародовал данные по числу

выданных разрешений на строительство за 2009 год. Согласно этим данным, в III квартале 2009 года в Болгарии было выдано 1783 разрешения на строительство жилых объектов, что на 2,7% ниже показателей II квартала 2009 года и на 35% меньше аналогичного периода 2008 года. На фоне уменьшения числастроек число выставленных на продажу объектов значительно увеличилось: где-то — на 15,6% по сравнению со II кварталом 2009 года. Одновременно с этим уменьшается число сданных в эксплуатацию объектов недвижимости. Только квартир рынок Болгарии получил на 60% меньше, чем за тот же

период 2008 года. Больше всего домов было возведено в Варне (163), Бургасе (133) и Велико-Тырново (45). София с пригородами оказалась лишь на 6 месте по данному показателю. В курортном городе Кюстендилье за июль-сентябрь не построили ни одного жилого объекта. Хотя стоит сказать, что активность рынка наблюдает-

ся клиенты, компании предложили аналогичные апартаменты в своих уже готовых комплексах, сопоставимых по ликвидности. (Отметим, что эти предложения делаются по взаимозачётам в пользу клиента; были случаи, когда покупатели получали за те же деньги большую площадь и уже с мебелью и техникой).

Для привлечения новых покупателей застройщики **предлагают дисконтные акции**, бесплатное укомплектование апартаментов мебелью и техникой, **дополнительные рассрочки платежей** даже на готовые объекты

ся преимущественно на побережье, на первой и второй линиях. Всё, что находится несколько дальше, пока заморожено.

И всё же надо отдать должное некоторым местным застройщикам, которые в столь нелёгкие времена ведут себя максимально порядочно с инвесторами-покупателями. Взамен отложенных на долгий срок проектов, в которые уже успели вложить-

В целом, для привлечения новых покупателей застройщики предлагают дисконтные акции, бесплатное укомплектование апартаментов мебелью и техникой, дополнительные рассрочки платежей даже на готовые объекты.

«И тем не менее, недвижимость Болгарии потеряла в цене. И снижение продолжается, — говорит **Юлия Кайнова**, руководитель департа-

мента зарубежной недвижимости CENTURY 21 BeverlyWood Realty. — Первыми с рынка ушли англичане и немцы, затем скандинавы. Россияне ещё некоторое время продолжали покупать „по инерции“, очарованные гостеприимством „болгарских братьев“. В настоящее время на рынке затишье. Планирующие приобретение либо требуют больших скидок с прицелом на будущее снижение, либо выжидают. В некоторых районах цены упали на 30–40%. В целом по побережью снижение составило 10–12%. Особенные скидки предлагаются на удалённые от моря объекты».

Не советует инвестировать на данном этапе в недвижимость Болгарии и **Игорь Индриксонс**, директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании **IntermarkSavills**. Более того, рынок побережья этой страны, наряду с рынками таких государств, как Таиланд, Вьетнам, Тунис, курортной части Египта и побережья Испании, он считает поражённым болезнью виртуального роста цен и испорченным бесконтрольной застройкой.

реклама

IN GREEN RESIDENCE

Шикарный комплекс жилья InGreen в Болгарии!
Городская жизнь среди природы!

- В Софии, у подножья горы
- Европейское качество
- 20 минут от центра города
- В нескольких метрах от горнолыжного подъемника

www.ingreen.bg

IMMORENT
www.immorent.com

У экспертов компании «МИЭЛЬ Distant Property Management» несколько другое видение ситуации. Они считают, что интерес россиян к приобретению квартиры или виллы на черноморском берегу Болгарии не ослабевает. «Россияне активно инвестировали в недвижимость Болгарии по нескольким причинам, и одной

у тех, кто ищет «дачу на море», и круг таких покупателей достаточно обширен. Тому есть несколько причин: отсутствие языкового барьера, общность религии, близость к Москве (не более 2,5 часов лёта), улучшение качества строительства и организации управления в строящихся комплексах», — говорится в докладе компании.

На сегодняшний день **погоду** на горнолыжных курортах Балкан **делают россияне**. 60% иностранных покупателей этого сегмента **на рынке недвижимости Болгарии** приходится на жителей России и СНГ

из наиболее весомых для средних и крупных инвесторов была возможность получения визы D или вида на жительство. Ранее для этого достаточно было инвестировать \$500 000 в экономику страны, например, купив несколько апартаментов. Сейчас входной порог увеличился до нескольких миллионов, что существенно сократило круг потенциальных инвесторов. Но Болгария по-прежнему популярна

В то время, как одни зарубежные инвесторы уходят с болгарского рынка, пустующие места тут же занимают другие, но уже не европейцы. Арабским шейхам приглянулись балканские просторы. Миллионеры с востока намереваются возвести в «Стране роз» коммерческую и жилую недвижимость. И в первую очередь инвестиции будут направлены на развитие туристического сектора черномор-

ского побережья, а также сельского хозяйства. Надо сказать, шейхи интересуются инвестиционной привлекательностью страны в течение нескольких последних лет, и уже дважды их представители посещали Болгарию для детального ознакомления с местным рынком недвижимости. В середине ноября нынешнего года арабские бизнесмены встретились с болгарскими должностными лицами, посетили парламент страны. И есть вероятность, что следующим этапом будет подписание документов.

Правда, человек предполагает, а кризис располагает. Пока эксперты рынка строили планы на светлое арабско-болгарское будущее, крупнейшие государственные компании — инвестфонд Dubai World и его девелоперская «дочка» Nakheel не смогли вовремя расплатиться со своими иностранными кредиторами, в результате чего правительство эмирата Дубай было вынуждено просить об отсрочке своих платежей на шесть месяцев (долг Dubai World оценивается в \$80 млрд). Удастся ли спасти экономику Дубая, и как мировая поддержка



**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 —

SolveX
properties

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

аукнется на всех рынках недвижимости? Специалисты не рискуют давать точных прогнозов и лишь надеются, что ситуацию можно будет удержать под контролем.

Итак, шейхи размышляют о своём следующем шаге. При этом некоторые аналитики считают, что сейчас сложилась самая благоприятная ситуация для покупки недвижимости на Балканах: всё ещё можно приобрести Mercedes по цене Volkswagen, говорят они. Цена на квадратный метр достигла «дна», и пока не начался рост, следует воспользоваться стечением обстоятельств и купить что-нибудь по дешёвке. Через некоторое время рынок оправится от рецессии, и всё, что сегодня можно приобрести за \$20 000–\$30 000, завтра взлетит в цене в несколько раз. По крайней мере, местные риэлторы начали замечать, что наиболее предприимчивые потенциальные покупатели уже «просекли момент» и рванули приобретать квартиры и виллы, в первую очередь элитного сегмента, цены на объекты которого снизились в некоторых случаях на 50%. А стоимость домиков, расположенных на зимних курортах, упала до уровня 2005 года. И в первую очередь на таких курортах, как в Банско, где «квадрат» в квартирах идёт на рынке от 300 € до 1 200 €.

На сегодняшний день погоду на горнолыжных курортах Балкан делают россияне. По данным международного агентства недвижимости Gordon Rock, 60% иностранных покупателей этого сегмента на рынке недвижимости Болгарии приходится на жителей России и стран СНГ. Примечателен также тот факт, что среди российских покупателей 40% составляют жители Москвы и Санкт-Петербурга.

Основными покупателями недвижимости у моря также становятся россияне и жители СНГ. И, в основном, ими востребована недвижимость средней ценовой категории. «Сейчас цена запроса редко поднимается выше 100 000 €, — утверждает Юлия Кайнова, — а с учётом скидок в этом ценовом сегменте покупатели попадают в бизнес-класс».

Такой интерес соотечественников к Болгарии не остался без внимания некоторых местных предпринимателей. Есть данные, что одна болгарская компания скупала жилую недвижимость оптом, в пределах от 390 € до 650 € за м² в Софии, Варне, Банско и на черноморских курортах, а потом продавала её состоятельным россиянам, получая 20% прибыли с каждой продажи. Правда, среди клиентов этой фирмы были, в основном, жите-

ли Сибири и Урала. Москвичи оказались предприимчивым коммерсантам «не по зубам».

В общем и целом, болгарские девелоперы с особой надеждой смотрят на россиян и именно в них видят инвесторов, которые не дадут упасть в пропасть рынку недвижимости Балкан.

«Если рассматривать преимущества для россиян, — добавляет Юлия Кайнова, — то, в первую очередь, это, конечно, схожесть менталитета и отсутствие языкового барьера. В Болгарии всё просто и понятно. Вариант отправить туда бабушку, не говорящую ни на каком другом языке, кроме русского, с внуками на лето — по-прежнему беспроблемный. Все будут чувствовать себя комфортно и безопасно».

Специалисты уверены, рынок недвижимости Болгарии, как впрочем, и всех остальных стран, медленно, но верно будет вставать с колен. «К марту велика вероятность стагнации в предвкушении „сезона-2010“, — считает Юлия Кайнова. — Если в мире всё будет так же, как идёт сейчас, то март ознаменуется стагнацией, а затем оживлением на рынке, а именно, возрастет количество сделок. Но продавцы всё ещё будут податливы на разного рода уступки». ■



Димитър ЦОНЕВ

глава московского представительства фирмы «Солвекс»-Болгария

В начале 2009 года кризис на рынке недвижимости Болгарии вошёл во вторую свою фазу (первая фаза — уход английских и европейских покупателей в начале 2008 года). Надежда на то, что российский покупатель останется стабильным и надёжным, рухнула после девальвации рубля в России в на-

чале 2009 года. И хотя одни продавцы снизили цены на 10–15%, другие в качестве бонуса стали меблировать апартаменты, третьи решили предоставлять длительные рассрочки, «разворот» в сторону России не полностью оправдал их надежды: финансовый кризис ощутимо отразился и на платёжеспособности россиян, что привело к сокращению спроса на зарубежную недвижимость.

В течение года спрос наблюдался в двух сегментах. Клиенты с небольшим доходом интересовались дешёвыми студиями и маленькими апартаментами стоимостью от 25 000 € до 40 000 €. Спрос на элитную недвижимость стоимостью свыше 200 000 € носил эпизодический характер. И при этом большинство клиентов как и прежде интересовалось недвижимостью на побережье Чёрного моря. Покупали недвижимость и в горах — как правило, это либо те, кто уже имеет «дом

на море», либо большие поклонники горных лыж.

Кризис отразился как на курортной недвижимости, так и на недвижимости других городов Болгарии. Недалеко от Солнечного берега цены на некоторые апартаменты упали до 390 € за м², а на самом курорте они находятся в пределах от 900 € до 1 500 € за м². На Золотых Песках готовые апартаменты можно найти по цене от 1 200 € до 2 500 € за м². На горнолыжных курортах апартаменты реально купить по цене от 1 000 € за м², а на бальнеологических курортах — от 1 200 € за м². В Софии стоимость недвижимости в элитных кварталах упала незначительно, а цены в спальных районах практически определяют покупатели, имеющие наличные деньги. Эта тенденция набирает обороты на фоне резкого сокращения объёма строительства новых объектов.

И всё же, несмотря на кризис, Болгария остаётся самой привлекательной

страной для российских покупателей. Общая славянская письменность, схожие культура и религия скрепили наши народы и являются важным фактором при выборе «второго дома». Кроме того, начиная с этого года прямые авиаперелёты из Москвы в Варну и Бургас стали выполняться круглый год. Таким образом, короткий перелёт, расположение страны на Балканском полуострове и тот факт, что как член Европейского союза через год Болгария вступает в Шенгенское пространство, будут весомым стимулом для покупки недвижимости в Болгарии в 2010 году.

А если ко всем этим факторам добавить природные и климатические особенности Болгарии (лечебные минеральные источники и тёплое море), то инвестиции в болгарскую недвижимость выглядят весьма привлекательно на фоне всё ещё непомерно высоких цен в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах России. ■

Where
"SKIING IS BELIEVING"

and if you don't ski it doesn't matter
because there's so much
more to do !



Всего один час езды от Женева

Чтобы узнать о наших предложениях и услугах звоните:

ТУРИСТИЧЕСКИЙ ОФИС ШАМОНИ
Русский филиал Шамони
Тел. +33 450531303 www.chamonix.com