

БОЛГАРСКИЕ ПЕРЦЫ ПРОТИВ ТУРЕЦКИХ ОГУРЦОВ

АВТОР:

Элина Плахтина



НА ЭТОТ РАЗ СЕРИЮ СОРЕВНОВАНИЙ МЕЖДУ ЗАРУБЕЖНЫМИ СТРАНАМИ ЗА ГОЛОСА И КОШЕЛЬКИ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРОДОЛЖАЕТ ГОНКА МЕЖДУ БОЛГАРИЕЙ И ТУРЦИЕЙ, ЧЬИ КУРОРТЫ НАШИ СООТЕЧЕСТВЕННИКИ ОБЛЮБОВАЛИ ДАВНО И ПРОЧНО. ОБЕ СТРАНЫ ЯВЛЯЮТСЯ КУРОРТНЫМИ И ИМЕЮТ ВЫХОД К МОРЮ (ТУРЦИЯ – СРАЗУ К ЧЕТЫРЕМ), ПОЭТОМУ МЫ РЕШИЛИ УСТРОИТЬ ДЛЯ СОПЕРНИЦ РЕГАТУ.

Соседки Турция и Болгария абсолютно разные, но их объединяет симпатия со стороны русских туристов и покупателей недвижимости. Болгария еще с советских времен носила негласный статус 16-й союзной республики, а юг Турции за последние десять лет превратился в наиболее популярное у русских направление.

Согласно индексу процветания стран мира, составленному институтом Legatum, в 2012 году Болгария находилась на 48-м месте рейтинга благополучия, Турция – лишь на 89-м. В то же время, по данным другого рейтинга, индекса счастья (The Happy Planet Index), подготовленного исследовательским центром New Economic Foundation, турки гораздо счастливее болгар: 44-е и 123-е место соответственно. Так что первый этап участницы преодолевают, набрав равное количество баллов.

С незначительным отрывом Болгария лидирует на отрезке «Комфортность пребывания в стране». Размах восточного гостеприимства турок и отличный сервис никто не оспаривает, но интегрироваться в местное общество большинству россиян гораздо проще

в православной Болгарии, нежели в мусульманской Турции. К тому же болгарский язык, как и русский, относится к славянской группе, а значит, русский поймет болгарина без особых проблем. Впрочем, курорты турецкого юга тоже неплохо владеют русским языком.

Поднять паруса и нагнать упущенное время Турция смогла на этапе «Достопримечательности». Болгария славится преимущественно природными красотами, тогда как в Турции помимо замечательной природы сохранилось множество архитектурных и археологических памятников: античные Троя, Эфес и Галикарнас и один из самых посещаемых городов мира – Стамбул, хранящий загадки Византии и Османской империи, ежегодно привлекают миллионы туристов.

Так как соревнующиеся страны являются курортными, имеет смысл сравнить качество воды и пляжей. Фонд экологического образования, ежегодно отмечающий лучшие пляжи и причалы известной наградой Голубой флаг, в этом году присвоил почетный статус 11 пляжам и одному причалу в Болгарии. А вот число турецких пляжей, получивших награду в нынешнем году, несравнимо больше: 383 пляжа



Турция заняла третье место из 48 стран, участвующих в системе награждения. Больше всего пляжей, удостоенных Голубого флага, находится в Анталии (179), на втором месте Мугла с 76 экологически чистыми пляжами

Основная часть новоиспеченных турецких подданных из России – женщины: с укреплением торговых связей за последние 20 лет значительно выросло количество межнациональных браков

и 21 причал для яхт. Это рекордное значение, которого когда-либо добивалась эта страна. Таким образом, Турция на данный момент заняла третье место из 48 стран, участвующих в системе награждения. Больше всего пляжей, удостоенных Голубого флага, находится в Анталье (179), на втором месте Мугла с 76 экологически чистыми пляжами. Чистые воды турецких пляжей позволили турецкой яхте оторваться от соперницы и уйти вперед.

Однако на следующем этапе «Преференции и ограничения для иностранцев» соперницы опять оказались на равных. В отличие от Бол-

По данным Министерства окружающей среды и городского планирования Турции, продажи жилья в стране зарубежным покупателям увеличились более чем в два раза за первые шесть месяцев 2013 года по сравнению с тем же периодом 2012 года. Причем россияне стали самой активной группой покупателей: на их долю пришлось 1388 сделок с недвижимостью из 7145 объектов, купленных иностранцами в первом полугодии.

Примечательно: по информации турецких властей, из 124 тыс. иностранцев, которые получили гражданство Турции за последнее десятилетие, большинство (44 тыс.) являются болгарскими и 7,5 тыс. – россиянами. Основная часть новоиспеченных турецких подданных из России – женщины: с укреплением торговых связей между Россией и Турцией за последние 20 лет значительно выросло количество межнациональных браков.

Болгария в этом году также сделала шаг навстречу иностранным инвесторам и упростила

Несмотря на размах восточного гостеприимства турок, интегрироваться в общество большинства россиян гораздо проще в Болгарии, нежели в Турции

для них порядок получения вида на жительство. В частности, теперь для получения ВНЖ иностранец должен инвестировать в местный рынок недвижимости более €300 тыс.

Кроме того, Болгария на российском рынке позиционируется как рай для пенсионеров. По словам ведущего специалиста по зарубежной недвижимости агентства «Century 21 Северная Венеция» Павла Лаврова, переезд в Болгарию для российских пенсионеров – самый легкий способ получить вид на жительство в Европе. Для этого необходим пенсионный статус, а российской пенсии вполне хватает на проживание в Болгарии. Если пенсионер к тому же сдаст жилье в России и будет получать дополнительный доход, то в Болгарии он будет чувствовать себя прекрасно (по болгарскому законодательству, пенсия €70 считается достаточной для проживания).

По данным Евростата, в конце 2012 года в Болгарии на постоянной основе проживали более 12 тыс. россиян – это самый высокий показатель среди иностранцев. Еще больше тех, кто приобрел болгарскую недвижимость:

гарию Турция является безвизовой для россиян страной, более того, в этом году власти решили увеличить срок пребывания в стране для иностранных покупателей турецкой недвижимости с трех до шести месяцев.

В прошлом году в Турции был упразднен принцип взаимности и снято ограничение на продажу земли и жилых объектов иностранным гражданам и компаниям. Отмена принципа взаимности означает, что иностранцы могут приобретать турецкую недвижимость, даже если их государство не предоставляет такого же права туркам. Эти меры призваны увеличить приток иностранного капитала на турецкий рынок недвижимости.



Курортный жилой комплекс бизнес-класса в Латвии



Квартиры «под ключ»

1500 - 4000 евро за кв.м

в полностью готовом жилом комплексе на 1-й линии от моря



ЕВРОПЕЙСКИЙ КОМФОРТ

- Квартиры площадью от 42 до 145 кв.м в семи 4-этажных корпусах
- Просторные солнечные террасы, вид на Балтийское море
- Подземный паркинг на 137 машиномест
- Детская площадка
- Круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- Гостиничный сервис
- 50 минут езды от аэропорта Риги



УДОБСТВО И ВЫГОДА ПОКУПКИ

- Рассрочка от застройщика - первоначальный взнос от 30%, ставка от 4% годовых
- Возможность получить выгодный долгосрочный кредит в российском банке
- Услуга «test-life» - бесплатное ознакомительное проживание в одной из квартир комплекса



КУРОРТНАЯ ЭКОЛОГИЯ

- Идеальные условия для климатолечения
- 150 метров до пляжа
- Рядом дюны, сосновый бор, река Кишупе



ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО В СТРАНЕ - ЧЛЕНЕ ЕВРОСОЮЗА

Приобретение квартиры в жилом комплексе «Sun Republic» - отличная возможность получить вид на жительство в Европе на всю семью!

Офис продаж: **Gertrudes 10/12-17, LV-1010, Riga**

www.sun-republic.ru | +371 67 50 05 50; +371 22 04 50 00; +7 495 777 3388

Средняя стоимость жилья в Болгарии и Турции

Болгария		Турция	
Название города	Средний уровень цен, \$/м ²	Название города	Средний уровень цен, \$/м ²
София (Sofia)	983	Адана (Adana)	430
Варна (Varna)	963	Анкара (Ankara)	594
Пловдив (Plovdiv)	641	Анталья (Antalya)	559
Бургас (Burgas)	776	Бурса (Bursa)	554
Стара Загора (Stara Zagora)	599	Стамбул (Istanbul)	965
Русе (Ruse)	587	Измир (Izmir)	762
Велико Тарново (Veliko Tarnovo)	480	Косаэли (Kocaeli)	535

По данным Gordon Rock



по состоянию на 2013 год более 300 тыс. россиян владеют болгарскими квартирами и домами.

Иностранцев, в том числе россиян, помимо лояльной визовой политики, прекрасного климата, моря привлекают невысокая стоимость жизни и низкие цены на недвижимость в Болгарии и Турции. Продуктовая корзина Болгарии – одна из самых дешевых в Евросоюзе, цены на продукты в Турции сопоставимы с болгарскими.

Что касается стоимости недвижимости, по сведениям президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, в Турции начальный уровень цен на освоенных европейцами площадках начинается от €24 тыс. В Аланье за эту сумму получится приобрести двухкомнатную квартиру площадью 65 м² в 500 м от пляжа. В Болгарии реально купить недвижимость за €8 тыс. – именно во столько обойдется однокомнатная квартира с чистовой отделкой площадью 20,5 м² в новом доме в Балчике. Средняя стоимость 1 м² элитного жилья в Софии оценивается в \$1,6 тыс., в Стамбуле – \$3,4 тыс.

Говоря о болгарской недвижимости, директор агентства NV-Companу Нина Волкова советует покупателям ориентироваться на средний ценник €18–25 тыс. за студию, €30–60 тыс. за двухкомнатную квартиру в современном комплексе в 500 м от моря. Стоимость жилья на набережной колеблется

ГЕРМАНИЯ

консалтинг и инвестиции

ПРОДАЖА ДОХОДНЫХ ДОМОВ
В БЕРЛИНЕ – ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ
ДОХОД В ЕВРОСОЮЗЕ.

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.
БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;
Сайт: www.partnergermany.ru
info@partnergermany.ru



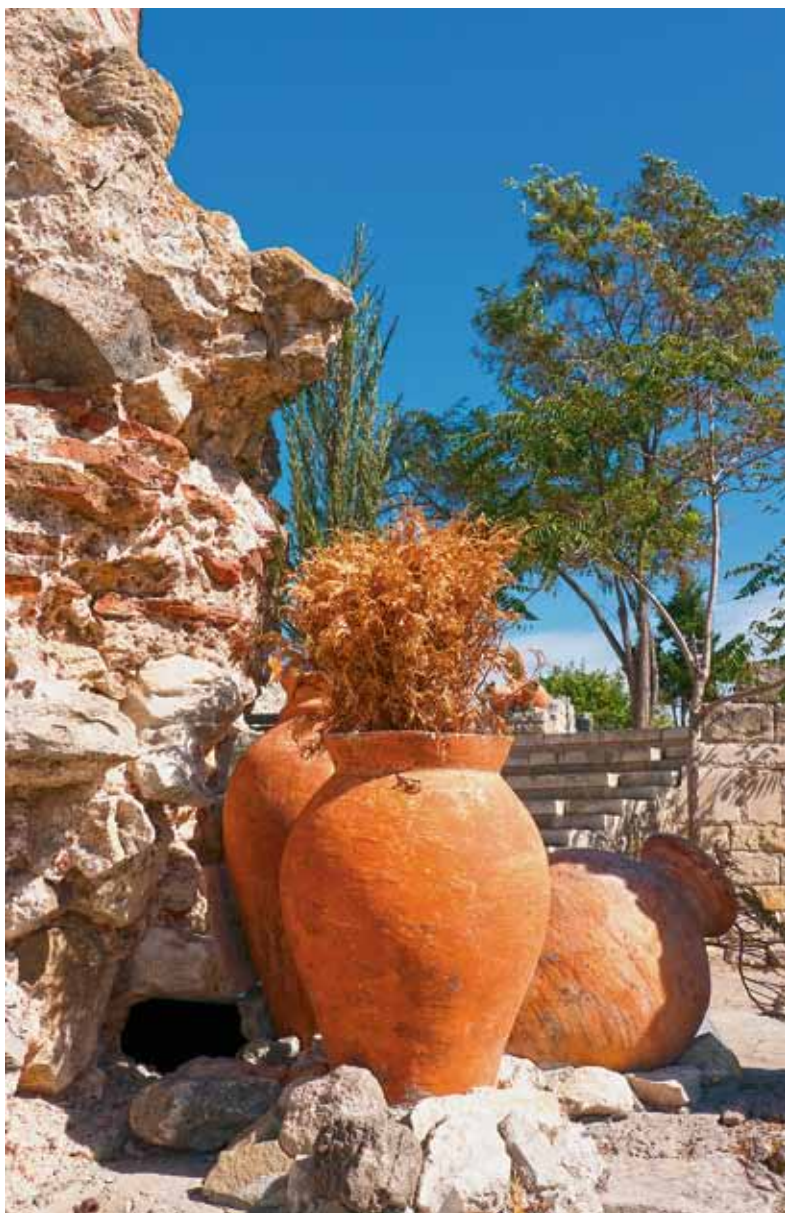
InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64
Сайт: www.icci-berlin.de
info@icci-berlin.de



Примерная стоимость коммунальных услуг в Болгарии и Турции

Название страны	Стоимость электроэнергии	Стоимость водоснабжения	Стоимость газоснабжения	Прочие коммунальные услуги
Болгария	€0,1 за 1 кВт	холодная вода — €0,5 за 1 м ³	дифференцированная	абонплата за стационарный телефон — около €5 в месяц; установка телефона — €100
Турция	от €0,06 до 0,1 за 1 кВт	холодная вода — €0,6 за 1 м ³	баллон газа — €17–22	плата за обслуживание жилого комплекса (уборка территории и т. д.) — €30–35 в месяц

По данным Gordon Rock



в диапазоне €1,2–1,8 тыс. за м². Цены в столице Софии начинаются от €700 и доходят до 3 тыс. за 1 м² в зависимости от расположения и качества здания.

Содержание двухкомнатной квартиры в Болгарии обходится ее собственнику примерно в €500 в год, в Турции этот показатель равняется \$650 в год.

Станислав Зингель отмечает еще одно отличие болгарского и турецкого рынков недвижимости: «Площадь квартир, реализуемых в Турции, больше, чем в Болгарии. Причем превышение размеров достигается в основном за счет многокомнатности жилья. Большая часть турецкого предложения представлена двух-трехкомнатными апартаментами, в то время как в Болгарии наиболее популярны однокомнатные квартиры или квартиры-студии».

На приморских курортах Турции значительно больше индивидуальных жилых домов. Обусловлено это тем, что курортная недвижимость Турции ориентирована прежде всего на внутренний спрос: застройщики возводят жилье большей площади для многодетных турецких семей. Кроме того, в ряде регионов Турции (допустим, в Бодруме) ограничено высотное строительство. Поэтому на турецком рынке недвижимости больше многоквартирных домов малой этажности.

Сравнивая состояние рынков двух рассматриваемых стран, Станислав Зингель отмечает, что сейчас они находятся в противофазе. Если рынок жилой недвижимости Болгарии продолжает стагнировать, то турецкий рынок, наоборот, демонстрирует прирост ключевых показателей. Так, с 2009 по 2013 год стоимость жилья в Болгарии снизилась на 40,3%, в то время как в Турции цены увеличились на 25,4%.



Чувствуйте себя как боги в Садах Афродиты

Aphrodite Gardens — закрытый квартирный комплекс класса люкс, расположенный в районе Като города Пафоса. Он предлагает преимущества комфортной жизни в частной атмосфере клубного поселка. Все апартаменты расположены вокруг двух крупных бассейнов и благоустроенных садов. Каждая квартира имеет дорогую отделку, включая мраморный пол, и оборудована по последнему слову техники: видеодомофон, теплые полы, спутниковое телевидение и интернет. В проекте предлагается большой выбор одно-, двух-, трехспальных апартаментов и пентхаусов.

Контролируемый въезд на территорию, индивидуальные сады и патио, изысканный ландшафтный дизайн, искусственные водоемы, вымощенные тропинки с площадками для отдыха, которые оборудованы лежаками, — все это позволит вам в полной мере насладиться великолепной атмосферой комплекса.

Для удобства резидентов достигнуто соглашение о сотрудничестве с близлежащей больницей «Айэсис». Домовладельцам комплекса предоставляются существенные скидки на медицинские услуги, а общий медицинский осмотр проводится совершенно бесплатно.



Москва,
Кутузовский просп., 9/1, оф. 7
+7 (495) 974-14-53
www.LeptosEstates.ru

Цена: от застройщика

Однако в ближайшие два-три года ситуация, по мнению эксперта, способна измениться на противоположную. Болгарский рынок жилья медленно, но верно начинает выходить из кризиса, а вот на турецком рынке отмечают спекулятивные тенденции. «Годовое падение цен в Болгарии снизилось с 6,1% в 2011 году до 2,7% в 2012-м. Тем временем Турция продемонстрировала увеличение темпов роста цен с 7,1 до 14,8%. А почти 15%-ный рост цен – весьма тревожный симптом. Опыт Китая свидетельствует о том, что даже при наличии политической воли остудить перегретый рынок недвижимости чрезвычайно сложно. А в Турции внутренняя политическая напряженность сочетается с возможным участием в войне у внешних границ. В этой ситуации не до забот о рынке недвижимости», – уверен Станислав Зингель.

Говоря об инвестиционной привлекательности, эксперт констатирует, что в случае обеих

Переезд в Болгарию для российских пенсионеров – самый легкий способ получить вид на жительство в Европе. Для этого необходим пенсионный статус, а российской пенсии вполне хватает на проживание в Болгарии

Иностранцев, в том числе россиян, помимо лояльной визовой политики, прекрасного климата, моря привлекают невысокая стоимость жизни и низкие цены на недвижимость в Болгарии и Турции



стран ее скорее нет. Пик инвестиционной привлекательности турецкий рынок недвижимости, особенно стамбульский, прошел два года назад. Сегодня на рынке недвижимости есть признаки перегрева, что вкупе с политической нестабильностью позволяет сделать вывод о достаточно высоких рисках инвестирования в турецкую недвижимость.

Болгарский рынок недвижимости, невзирая на робкие симптомы выздоровления, еще долго не будет обладать серьезной инвестиционной привлекательностью. Нестабильный рентный доход и относительная слабость болгарской экономики – вот основные причины, по которым рынок недвижимости Болгарии в обозримой перспективе не будет представлять интереса для серьезных инвесторов.

Несмотря на отсутствие интереса к турецкой и болгарской недвижимости со стороны инвесторов, недвижимость в этих странах продолжает быть популярной у россиян, которые приобретают жилье для личного проживания.

Итак, наши участницы завершили гонку с одинаковыми показателями. Какой из стран отдать предпочтение при выборе места для отдыха и проживания – каждый решает сам. Еще один вариант – приобрести недвижимость и в Турции и в Болгарии: четные годы проводить в одной стране, нечетные – в другой. Цены в этих государствах пока позволяют воплотить подобные фантазии в реальность без особого труда. (дн)