

Рынок недвижимости в Болгарии во время пандемии: что происходило в сезон и тенденции развития

Директор представительства в России
Инфантьева Алена Николаевна



Болгария 2020

Болгарские квадратные метры по-прежнему дешевы. Но такого ажиотажа, как раньше, нет. Да и цены пока не растут. Поэтому для вложений в болгарскую недвижимость сейчас самое подходящее время, решили новые покупатели. Кто же они? И как прошел сезон 2020 в Болгарии вы узнаете из презентации компании «Булгариан Эстейт»



А есть ли кризис?

Как ни странно, но кризис, связанный с эпидемией COVID-19, сыграл на пользу рынку болгарской недвижимости. Этому способствовало несколько факторов:

Во-первых, активнее стали вкладываться в местную недвижимость обеспеченные граждане Болгарии. Причина банальна: закрытие границ вынудило многих отдыхать дома. А относительно низкие цены дали возможность не снимать, а сразу приобретать курортное жилье.

Особенной популярностью стали пользоваться виллы и лакшери апартаменты площадью от 100 кв.м.



Кто покупает и для чего

- Во-вторых, расширилась география покупателей. На рынок болгарской недвижимости зашли инвесторы из Восточной Европы - Чехии, Словении, Польши. Они предпочитают жилье среднего класса - квартиры на 2-3 спальни для семейного выезда на море.
- Также появились покупатели и из более экзотических стран - Китая и Индии. Их, в первую очередь, интересует дорогая недвижимость, которая обеспечит право на ВНЖ, а также коммерческая - для открытия в Болгарии своего бизнеса.

Цены на недвижимость

- Соответственно, ни о каком падении рынка недвижимости и прогнозируемых ранее больших корона-скидках речи не ведется. Цены на недвижимость в Болгарии остались стабильными - без дисконтов, но и без повышения. Стали чаще приобретаться апартаменты на первой линии в ценовом диапазоне 50-60 000 евро для сдачи в аренду.
- Отдельной темы заслуживает сегмент лакшери. Последние годы виллы и дорогие апартаменты от 500 тысяч евро продавались долго. И только сейчас спрос на них оживился. Отдаленность от моря уже не играет первостепенную роль: покупатели больше акцентируют внимание на видовые характеристики

Особенности

- Готовясь к покупке болгарской недвижимости нужно учитывать, что основное предложение формирует вторичный рынок. Поскольку активного строительства на побережье не ведется, продается в основном жилье в комплексах, построенных максимум 15 лет назад. И среди продавцов по-прежнему большая конкуренция.

Сколько можно заработать

- Рынок недвижимости в Болгарии стабильный, особенных ценовых скачков на нем не происходит. Поэтому вариант покупки квартиры с целью перепродажи рассматривать не стоит. Другое дело - инвестиции в недвижимость для сдачи в аренду.
- Предложений на рынке много, поэтому важно выбрать правильную нишу, которая обеспечит доход. Как правило, лучшими вариантами являются квартиры средней ценовой категории, например студия за 30 000 евро или апартаменты за 50-60 000 евро на первой линии. Как показывает практика, именно их чаще всего и бронируют. Если у инвестора есть большая сумма, допустим 300-400 000 евро, мы рекомендуем вкладывать не в один объект, а распределить в несколько.

Сколько можно заработать

- Еще один момент - квартира должна быть расположена ближе к морю. Дома, которые стоят на пляже, заполняются в первую очередь. Уже к концу февраля свободных мест обычно не остается.
- Доход от аренды в Болгарии приносит 10-11% годовых. Это с учетом того, что сезон длится всего 5-6 месяцев и стоимость аренды в разные месяцы отличается. Наиболее доходные апартаменты в люксовом сегменте - в среднем приносят 80-100 евро в сутки. На первой линии апартаменты сдают за 50-60 евро. Эконом вариант даст не больше 35 евро в сутки.

Как прошел сезон 2020

- Нынешний сезон в Болгарии начался по-настоящему только с июля месяца. Когда Болгария разрешила въезд гражданам Евросоюза. Все бронирования сдвинулись с июня на июль и далее, кто-то попросил перенести на следующий сезон, собственники пошли на встречу.
- Активно развивался внутренний туризм, особенно когда сняли ограничения по передвижению между городами Болгарии, поток машин хлынул из Софии к морю и все уикенды с пятницы по понедельник апартаментные комплексы были заполнены.
- С конца июля потянулись на отдых к морю граждане Украины на машинах большими семьями с детьми.
- Много было и отдыхающих из Польши, Венгрии, Австрии, Словении и Македонии. Совместивших приятный отдых у моря с покупкой апартаментов.

Новое в законодательстве

- В прошлом году в Болгарии заговорили о вводе налога на доход с аренды.
- Правительство объявило, что для сдачи квартиры в аренду необходимо будет получить лицензию. Но, очевидно, эпидемия коронавируса способствовала тому, что эту инициативу поставили на паузу.

Тенденции развития

- Рынок Болгарской недвижимости 2020 в условиях пандемии продолжает развиваться благодаря притоку новых покупателей из Восточной Европы и обеспеченного местного населения.
- Сезон начался на 2 месяца позже, но отыгрался «отложенным спросом». Арендные ставки не упали и держались на уровне 2019 года.
- Популярными стали бронирования и покупки в сегменте лакшери. Было проведено 80% сделок дистанционно по сравнению с 2019 годом.
- Покупатели из России по-прежнему есть, инвестируют в доходную недвижимость на морских курортах. Отдельная категория собственников держит недвижимость как запасной аэродром.
- Многие процессы в Болгарии сейчас проходят дистанционно, госорганы в период карантина перешли на электронный документооборот.
- Приостановлена подача документов на ВНЖ до конца ноября.

«Bulgarian ESTATES» Недвижимость в Болгарии

Санкт-Петербург, м.пл.Восстания

ул.Восстания д.23/1

Офис +7 (812) 579-05-50

Моб. +7 (953) 367-59-21

Продажа недвижимости в Болгарии,
аренда апартаментов на море,
авиабилеты, детский отдых, визы, ВНЖ

Болгария, Бургас, ул.Възраждане, 10

Недвижимость + 359 877 787 787

+ 359 876 803 088



Национальное агентство недвижимости,
профессиональное и качественное обслуживание!