



Золотые адреса Болгарии: как продается элитная недвижимость на курортах и не только, кто покупает, за сколько и для чего

Инфантьева Алена Николаевна
Директор компании «Bulgarian ESTATES»
Санкт-Петербург

Тенденции рынка

Уважаемые профессионалы рынка, цель моего доклада, дать объективную оценку ситуации, которая сложилась на рынке болгарской недвижимости на сегодняшний день.

Та экономическая ситуация которая происходит в России совершенно не влияет на рынок болгарской недвижимости. Потому как пришли новые европейские покупатели из Польши, Чехии, Германии, Австрии, Израиля, Англии, Ирландии, а самое главное среди покупателей, первое место занимают граждане Болгарии.

Тенденции рынка

В Болгарии
наблюдается 2 вектора
развития:

- ▶ Рынок недвижимости Болгарии развивается своим путем, не зависимо от России
- ▶ Все дешевые объекты распроданы





Развитие рынка

Год	Что происходило на рынке
С 2000 по 2008 годы	Взлет цен, максимальная цена кв.м. (до 2500 евро)
С 2008 по 2012 годы	Обвал цен (уход с рынка россиян)
С 2012 по 2016 год	Продолжалось падение цен (на 50% от цен 2008 года)
С 2017 и по настоящее время	Начался рост цен не связанный с покупателями из России.

Болгария сейчас

- ▶ Опираясь на наш опыт прошедшего сезона (*Болгария имеет сезонность), мы можем уверенно сказать, что болгарский рынок недвижимости вышел из стагнации, начался рост цен.
- ▶ Продолжает активно развиваться рынок аренды, что поддерживает большой интерес к покупке апартаментов на берегу и в крупных городах Болгарии.



Рынок аренды

- ▶ В последние годы в Болгарии отмечен небывалый всплеск на рынке аренды, как курортной так и городской недвижимости.
- ▶ Это связано не только с кризисом в российской туристической отрасли, но и обще-мировой тенденцией к планированию личного отдыха с помощью специализированных сайтов и поисковых систем (Booking.com, Airbnb, Vput.ru)



Рынок аренды

- ▶ Доходность от аренды составляет в среднем – 10 % годовых
- ▶ Как видно из примера, оперируя нужными инструментами можно легко заранее все просчитать и выгодно заработать
- ▶ Стоимость квартиры на первой линии – 25 000 евро (студия)
- ▶ Сдача в аренду 25 евро в сутки, 3–4 месяца
- ▶ Ваша прибыль за сезон составляет от 2500 евро

www.bulgarianestates.ru



Кредитование

- ▶ В течении последних 15 лет Болгария стала лидером среди продаж по сегменту курортная недвижимость. Обогнав при этом Испанию, Черногорию и Грецию.
- ▶ Во многом помогло этому и ипотечное кредитование. Болгарские банки стали охотно выдавать кредиты под недвижимость на курортах страны.
- ▶ По нашим наблюдениям если квартира выходит на рынок по адекватной цене, то она продается в течении одного двух месяцев.



Кредитование

- ▶ Кредиты в стране подешевели и для резидентов банки снизили ставку до минимума – 4%. Для иностранцев к сравнению – 11%.
- ▶ Проценты по вкладам в местных банках сейчас минимальные и граждане Болгарии стали активно вкладываться в недвижимость. Повысился уровень жизни, стало престижно иметь недвижимость на море.



Уверенный рост

- ▶ В связи с вышеперечисленными критериями эксперты рынка прогнозируют «спокойный, но уверенный» рост цен на недвижимость в Болгарии, порядка 6–8% в год



Уверенный рост

- ▶ Отдельно отметим, активно развивающийся рынок недвижимости в Софии, где порог входа уже начинается от 900–1000 евро за кв.м. и гарантированный круглогодичный спрос на аренду.



Уверенный рост

- ▶ Такая же ситуация и в других крупных городах Болгарии: Пловдив, Варна, Бургас. На самых популярных курортах страны: Солнечный Берег, Золотые пески, Святой Влас, Поморие, Созополь, Несебр, Равда можно купить всего в 700–800 метров от моря небольшую студию за 17 000 евро, а за 35 000–50 000 евро просторную квартиру на первой береговой линии.

www.bulgarianestates.ru



Стратегия продаж

- ▶ Давайте разберем на примере крупной компании (которая является застройщиком), с ней мы работаем уже много лет, насколько грамотно выстроена бизнес стратегия.
- ▶ Компания разделила строительство своих объектов на 2 направления:
 - ▶ 1. Вакационная (курортная) недвижимость
 - ▶ 2. Круглогодичная недвижимость



Стратегия продаж

- ▶ Проектов у компании не много, на данный момент ведется строительство на 3-х объектах в разных локациях. Но ключевым фактором успеха является определенный набор качеств, которыми обладает каждый отдельный объект. Это помогает компании не упускать клиентов из разных целевых аудиторий и продавать свои объекты на 30% выше, чем у других компаний.

www.bulgarianestates.ru



Факторы успеха

- ▶ Теперь мы узнаем, каким набор свойств обладает каждый объект:
- ▶ 1. Вакационный (курортный) проект, имеет выгодное расположение в престижном курортном городе, прямо на берегу моря, с роскошным пляжем. Комплекс построен на огромной территории (несколько гектар). На данный момент 80% проекта возведено, все функционирует, имеется вся необходимая инфраструктура (каскады бассейнов, рестораны, магазин, СПА салон, фитнес клуб, детский центр, йога центр), но также ведется строительство новых вилл с апартаментами и отеля.

www.bulgarianestates.ru



Цены выше но продажи идут

Недвижимость в этом комплексе покупатели разбирают на уровне строительства, несмотря на то, что цены выше в сравнении с другими предложениями в этом курортном городе.

В этом же вакационном комплексе уже сложился пул объектов вторичного рынка, и мы также предлагаем покупателям, их как альтернативу. Для многих приоритетно, что застройщик дает возможность выбора разнообразных планировочных решений, этажности, видовых характеристик, а самое главное – возможность рассрочки.

www.bulgarianestates.ru



Кто покупает

Целевая аудитория у этого проекта – покупатели с маленькими детьми. Комплекс работает круглый год, на зиму приезжает «второе поколение», чтобы остаться зимовать в более комфортных климатических условиях. Объект отлично сдается, как самими собственниками, так и управляющей компанией.

www.bulgarianestates.ru



Городская недвижимость

Второй успешный проект компании, жилой комплекс для покупателей, которые хотят жить круглый год в Болгарии и рассматривают недвижимость в городах с круглогодичной инфраструктурой: школами, детскими садами, магазинами и супермаркетами, хорошим транспортным сообщением, банками, почтой. Застройщик подошел и в этот раз к выбору локации очень разумно и реализует проект

www.bulgarianestates.ru



Грязелечебный курорт

в городе, где расположена здравница национального значения. Город живет круглогодично, расположен на море, но имеет несколько соленых и грязевых озер. Сам жилой комплекс не имеет бассейна, но есть хорошая территория для отдыха и променада, свой сад. В этот жилой комплекс приезжают на зимовку, совмещая курортное лечение, благоприятный климат, качественные условия проживания и все прелести здорового образа жизни.

www.bulgarianestates.ru



Горнолыжный курорт

Третий проект компания реализовала в горнолыжной местности, выстроив апартамент-отель недалеко от подъемника в горах. В комплексе есть СПА с минеральными водами, бассейн, бани, консьерж сервис, ресторан, магазин. Апартаменты сдавались полностью с отделкой и меблировкой для удобства покупателей. Покупателями были молодые активные семейные пары увлекающиеся зимними видами спорта.

www.bulgarianestates.ru



Охват рынка

Отдельно хочется сказать, что эта компания не останавливается только на строительстве, а идет дальше охватывая такие направления, как строительство, управление объектами, агентство недвижимости (сдача в аренду, продажа вторичных объектов).

www.bulgarianestates.ru



Открыты к сотрудничеству

Наша компания предлагает сотрудничество для вас и ваших клиентов, в том же ключе, мы подберем инвестиционно привлекательные предложения в Болгарии, поможем продать уже имеющиеся объекты недвижимости в Болгарии, возьмем в управление объекты недвижимости под 10% годовых.

С уважением,
Компания «Булгариан Эстейтс»

www.bulgarianestates.ru



Контакты

- ▶ Ждем вас в нашем офисе для получения более подробной консультации и приглашаем на семинар **7 ноября в 18-00** в отеле «Crownwell Inn», метро Маяковская, Стремянная д.18
- ▶ +7 953 367 59 21
- ▶ +7 950 009 03 33
- ▶ +7 812 579 05 50
- ▶ Санкт-Петербург, ул.Восстания 23/1

www.bulgarianestates.ru