В Болгарии стоит обратить внимание на приморские территории, а покупка недвижимости в крупных городах или горнолыжных курортах лишена смысла

ALAMY/ФОТОГРАФ-ТАСС

Болгарские грезы

зона риска

Дешевизна болгарской недвижимости заставляет задуматься о ней как об альтернативе недорогой подмосковной даче. Действительно, такая покупка может быть оправданной, но только если использовать жилье в Болгарии для собственного пользования и удовольствия. Частное инвестирование в эту страну сейчас лишено смысла.

Цена братской любви

С 2006 года практически невозможно было найти более или менее обеспеченного российского гражданина, который не задумывался бы о домике у моря в Болгарии. Покупали все: звезды эстрады и мелкие лавочники, пенсионеры и семейные пары с детьми. Игорь Индриксонс, управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru, подсчитал, что собственниками жилья в Болгарии стали порядка 337 тыс. россиян. Они сегодня составляют около 80% от общего объема покупателей недвижимости в этой стране. Остальные 20% приходятся на британцев, ирландцев, скандинавов и румын. Однако еще три года назад ситуация была иной: 60% инвестиций приходилось на долю британцев и ирландцев. «То, что происходило на болгарских курортах в 2006–2008 годах,— типичная пирамида, разогнанная английскими и другими западными инвесторами. На самом ее пике накануне кризиса им на смену пришли русские. На них, первопроходцы собственно, и зафиксировали прибыль»,— уверяет Максим, один из тех, кто инвестировал в болгарскую недвижимость в годы бума.

Да, в 2008 году сказка кончилась. Болгария ухнула в кризис вместе с остальными и недвижимость в ней стала стремительно дешеветь. «Цены на недвижимость падали следующими темпами: 2009-й — –21,4%; 2010-й — –10,1%; 2011-й — –6,1%. В третьем квартале 2012 года средняя цена на недвижимость в Болгарии снизилась еще на 2,2% — до €451 за квадратный метр»,— подсчитал господин Индриксонс.

По его мнению, болгарский пузырь лопнул потому, что рынок недвижимости этой страны полностью скопировал испанскую систему. «В Испании, как и в Болгарии, через зарубежную недвижимость нечего было продавать, кроме солнца,— поясняет эксперт.— В 1970-х годах испанцы приняли решение давать разрешение на строительство всем, отдать всю землю около побережья под бесконтрольную застройку. И таким образом они насиловали экономику своей страны 37 лет. Именно из-за этого Испания на сегодняшний день находиться в самом ужасном кризисе недвижимости из всех стран мира. В Болгарии все длилось не так долго — всего четыре года. В 2008 году у них все закончилось. Поэтому в Болгарии ситуация не так плоха, как в Испании. Но даже и за эти четыре года болгары успели бесконтрольно застроить побережья и прилегающие к ним окрестности».

Самое неприятное: многие застройщики обанкротились, и теперь в Болгарии огромное количество русских «обманутых дольщиков». Дело в том, что в Болгарии рынок недвижимости абсолютно неподконтролен государству, поясняет господин Индриксонс, поэтому инвестор там совершенно не защищен. «Стоит упомянуть такой абсурдный момент,— приводит он пример.— Болгары не удосужились исправить в законодательстве положение, что объект продолжает находиться в собственности застройщика, если он не

ALAMY/ФОТОГРАФ-ТАСС

Содержание яхт обходится в Болгарии значительно дешевле, чем на средиземноморских курортах

готов на 80%, даже если заказчик за него полностью заплатил. Именно это и позволило застройщикам, когда они почувствовали, что кризис приближается и нужно успеть заработать денег для себя и своих внуков, возводить здания до 80% и закладывать их в банк». В результате, подсчитал эксперт, в период с 2004 по 2008 год россияне потеряли на первичном рынке Болгарии около $10 млрд. И это еще не предел, уверен он. «На сегодняшний день в Болгарии наблюдается очевидный переизбыток апартаментного и другого курортного жилья, что угнетающе действует на рынок. Так что число „обманутых дольщиков“ среди российских „владельцев зарубежной недвижимости“ еще будет расти»,— говорит он.

Купить ли на хаях?

Еще не успев подсчитать убытки, российские граждане вновь заинтересовались этим рынком. Расчет простой: раз рынок так просел, значит, пора покупать, пока снова все не подорожало. «Недвижимость в Болгарии одна из самых дешевых в Европе, и это значит, что она будет в перспективе дорожать вместе с ростом экономики страны и общим улучшением инвестиционного климата»,— говорит Ксения Аношина, аналитик инвестиционной компании «Грандис Капитал». Впрочем, это произойдет не сейчас. «В 2013-м резких скачков на рынке не ожидается, будет преобладать умеренная отрицательная динамика»,— добавляет Максим Любимов, эксперт Tranio.ru.

Сейчас, по словам госпожи Аношиной, недвижимость в Болгарии привлекает многих россиян среднего класса, так как ее стоимость часто сопоставима с ветхими деревенскими домиками с небольшими участками в 8–10 соток в ближайшем Подмосковье в 50–80 км от МКАД. «За 1,5–2 млн рублей можно купить студию в отеле на первой-второй береговой линии или квартиру,— говорит она.— Встречаются предложения и за 1 млн рублей за студию. Владельцы отелей часто предлагают часть апартаментов инвесторам в собственность, чтобы покрыть свои издержки на запуск отеля или снизить долг перед кредиторами. То есть половину отеля населяют собственники, а половину — туристы-отдыхающие».

Квартиры в городах стоят в среднем €760/кв. м, в сельской местности можно найти более дешевые предложения, продолжает господин Любимов. Стоимость жилья, по его словам, начинается от €10 тыс. «На российском рынке за такие деньги непросто найти жилье даже в глубинке»,— замечает эксперт. По его словам, чаще всего наши соотечественники покупают квартиры на курортах Солнечный Берег, Свети-Влас, а также в городах Варна, Бургас, Поморие и Созополь. «Сделки часто заключаются в бюджете до €30 тыс. Это новые квартиры площадью 33 кв. м в жилых комплексах. За апартаменты просторнее неподалеку от моря придется отдать не меньше €50 тыс.»,— отмечает эксперт.

Болгария не заграница

«Сразу надо сказать, что рынок зарубежной недвижимости и рынок недвижимости Болгарии — это разные категории. И это необходимо четко понимать. Многие классические представления о зарубежной недвижимости к Болгарии не относятся или относятся лишь отчасти»,— предупреждает Максим Любимов.

В первую очередь лучше забыть о покупке с целью инвестиций. «Приобретать болгарское жилье есть смысл только для собственного проживания, но не для инвестиций: на падающем рынке не заработаешь. Доход от аренды здесь низкий: в Софии — не более 5%. Туристический сезон длится два-три месяца, поэтому большую часть года квартира будет пустовать»,— говорит господин Любимов.

«Стоимость аренды среднего размера апартаментов в сезон на Солнечном Берегу составляет €15–20 в сутки,— говорит Максим Любимов.— Однако получить эти деньги удается далеко не всем. Сдачу апартаментов можно осуществлять при помощи управляющей компании, обслуживающей ваш комплекс, или одного из многочисленных бюро недвижимости. В связи с перенасыщенностью рынка размеры комиссии достаточно высоки. Серьезной проблемой является огромное количество мошеннических контор. Типичный вариант: владельцу апартаментов предлагается договор, согласно которому компания будет сдавать его недвижимость, но для этого надо заплатить ей от €500 до €1000 на покупку различных аксессуаров для жильцов. Как нетрудно догадаться, к концу сезона не будет ни денег, ни компании».

В Болгарии стоит покупать недвижимость, если есть четкое понимание, что приобретается неликвидный объект, который потом нельзя будет ни перепродать, ни сдать в аренду, констатирует господин Индриксонс. «Но в случае, если предполагаете там жить более шести месяцев в году, сейчас самое время покупать»,— советует он.

Однако даже покупая объект «для себя», нужно четко понимать особенности этого рынка.

Во-первых, эксперты категорически не советуют покупать незавершенные объекты. «Следует внимательно изучить компанию-застройщика, а лучше всего приобретать уже готовую или почти готовую (на уровне Акта-15) недвижимость»,— говорит Максим Любимов.

Во-вторых, не стоит покупать апартаменты в жилых комплексах для отдыхающих. «Квартиры в них имеют красивый интерьер, здесь приятно остановиться и переночевать пару дней. Однако для постоянного проживания такая недвижимость мало подходит»,— предупреждает господин Любимов. К тому же некоторые недобросовестные управляющие отелей стараются искусственно завысить счета для собственников-нерезидентов, поскольку полагают, что те не пойдут в суд в чужой стране, добавляет госпожа Аношина. «Один мой знакомый как раз купил студию в отеле и квартиру в жилом доме на той же улице,— приводит она пример.— Счет за студию (притом что ее площадь в два раза меньше) в пять раз (!!!) превышает счет за квартиру. За квартиру он платит €100–150 в год, приезжая на три-четыре горячих месяца в году (с июня по сентябрь). Оплата коммуналки в студии сопряжена со спорами и скандалами из-за непрозрачности схемы начисления затрат. Многие соседи моего знакомого по злополучному отелю в данный момент находятся в поиске покупателей своей недвижимости». Если решите покупать в закрытых комплексах, будьте готовы к тому, что вас постараются обмануть, накрутить сверхвысокие цены на обслуживание, что ваша первая линия может превратиться в третью, предупреждает господин Индриксонс. «Именно все это и случилось с Киркоровым, Лолитой, большой частью российских звезд и многими покупателями»,— говорит эксперт.

Самый надежный вариант вложения — покупка студии/квартиры в обычном жилом доме, там, где квартиры покупают сами болгары, констатирует госпожа Аношина. «В этом случае вы оберегаете себя от возможных непредвиденных расходов: на круглосуточное освещение помещений общего пользования (в новых домах свет включается по датчику движения, а в отелях некоторые зоны освещаются круглосуточно), в жилом доме отсутствуют бассейны, аквариумы с рыбками, газоны, тренажерные залы, ресепшн, охрана и прочее — все то, за что берут дополнительную плату в отелях»,— говорит она. Впрочем, и здесь бывают случаи, когда целые дома оказываются во власти неизвестного происхождения проходимцев, предупреждает Максим Любимов. В этом случае возможно необоснованное повышение коммунальной платы, а также незаконное использование жилья во время отсутствия хозяев. «Нередки случаи, когда приезжающие в свои квартиры россияне обнаруживали в них посторонних людей. Это значит, что управляющий в отсутствие хозяев просто сдавал их жилье третьим лицам. Преимущественно это болгарские или турецкие гастарбайтеры. Полиция и местные власти, к сожалению, предпочитают закрывать глаза на такие случаи»,— рассказывает он.

Во-вторых, добавляет господин Любимов, жить в большинстве жилых комплексов в курортной зоне круглогодично, как о том мечтают некоторые россияне,— занятие довольно сомнительное. «Большинство домов не имеет отопления, а зимой в Болгарии случаются и холода. К тому же многие управляющие компании на зиму дома просто консервируют. Также в зимнее время в курортных местах не работают магазины, больницы и другие нужные учреждения»,— поясняет он.

Не гнаться за дешевизной

При покупке недвижимости в Болгарии слово «халява» лучше забыть. В частности, эксперты предостерегают от покупок недвижимости на аукционах. Несмотря на ходящие в России легенды о купленных за гроши хоромах, в реальности на аукционе можно сэкономить не более 10–30% от рыночной цены, например если продается недвижимость, заложенная банку, подсчитывает Юлия Кожевникова из Tranio.Ru. «Но бизнес на аукционах вряд ли удастся построить: в Болгарии много проблемных ипотечных кредитов, а спрос на жилье небольшой. Как правило, лучшие объекты покупают у банков или судебных приставов свои люди еще до торгов, а до аукциона чаще доходят неликвидные дома и объекты»,— добавляет она. А господин Индриксонс уверен, что непрофессионалам с аукционами вовсе связываться не следует, потому что тут есть огромное количество особенностей и нюансов. «На аукционах иногда бывает до 50 участников. Чтобы купить несколько приличных квартир, нужно участвовать в порядка сотне аукционов. Плюс на них нужно или присутствовать самому, или нанять посредника с доверенностью, что влечет дополнительные расходы»,— говорит он.

При этом, по словам госпожи Кожевниковой, в качестве продавца может выступать мошенник, которому недвижимость на самом деле не принадлежит. «Поэтому прежде, чем участвовать в аукционе, желательно проверить, действительно ли продавец является собственником жилья. Для этого нужно взять выписку из земельного кадастра. Проверять документы на недвижимость лучше с помощью юриста»,— советует она.

Вообще, эксперты советуют перед покупкой обязательно ознакомиться с объектом на месте, внимательно отнестись к документации и пообщаться с застройщиком и/или управляющей компанией. Например, не все продавцы сообщают покупателям, что недвижимость заложена банку, говорит господин Любимов. Поэтому нужно проверять чистоту сделки с помощью юриста. Бывает так, что реальные размеры жилья отличаются от представлений покупателя: в площадь помещения включается площадь балконов, террас, внутренние размеры рассчитываются не «от стенки до стенки», а от середины кирпичной кладки. Еще момент: новые дома часто строятся без лифтов. Поэтому этот вопрос нужно уточнять у риэлторов.

Особенно важно, покупая жилье в Болгарии, навести справки об управляющей компании. «Достаточно пообщаться с ее бывшими и настоящими клиентами,— говорит господин Любимов.— Подписывая договор с компанией, необходимо проверить его на соответствие нормам, закрепленным в законе об управлении этажной собственностью („Закон за управление на етажната собственост“) от 1 мая 2009 года».

Еще можно поселиться в доме, где нет управляющей компании. «Управляющие компании могут повысить плату за обслуживание, не уведомив об этом жильцов,— поясняет господин Любимов.— Формально для изменения тарифов достаточно согласия жильцов, которые могут присутствовать на собрании. Большинство россиян приезжает в свои апартаменты только летом. Поэтому зимой управляющие компании принимают решения с участием лишь нескольких постоянных жильцов. Когда приезжают собственники из России, они узнают, что должны заплатить управляющей организации значительно больше, чем рассчитывали».

Но в любом случае нужно быть готовым к немалым расходам на воду и электроэнергию, предупреждает он. «Владельцу студии площадью 40 кв. м придется уплатить €500–600 за один сезон (три месяца) и €1,3–1,5 тыс. за услуги управляющей компании (если она есть)»,— подсчитал эксперт.

Что касается регионов, наиболее подходящих для покупки, то, по словам госпожи Кожевниковой, на рынке жилой недвижимости ликвидными считаются квартиры на популярных курортах, таких, как Солнечный Берег и Варна. «Цены на апартаменты в комплексах варьируются от €11 тыс. за студию до €250 тыс. за квартиру с тремя спальнями в апарт-отеле на первой линии моря. Есть и элитные апартаменты с большими комнатами, выходящими на море, цены на такие объекты достигают €900 тыс. Однако россияне чаще интересуются квартирами за €30–50 тыс. в комплексах с бассейнами и фитнес-залами»,— говорит она.

Татьяна Рыбакова