

Личный опыт: квартира в Болгарии на первой линии моря

09 мая 2012 года

Чем Святой Влас лучше Бургаса и Варны? Почему квартиры в Болгарии не стоит покупать заочно? Сколько придется платить за содержание апартментов и что можно заработать на аренде? Ответы на эти и другие вопросы дал наш собеседник, который в 2011 году приобрел жилье на первой линии моря.



Досье Prian.ru

Покупатель: Андрей, предприниматель из Самары

Риэлтор: New Estate Bulgaria

Регион: Болгария, Святой Влас

Объект: квартира с одной спальней

Цена: €85 000

Сделка: покупка на вторичном рынке, 2011 год



- *Цены на продукты в Болгарии такие же, как и в России. А вот коммунальные платежи дороже, чем у нас.*
- *Болгарские риэлторы часто приукрашивают реальность. Например, пишут, что до моря 100 метров, а на практике надо идти пешком 15-20 минут.*
- *Летом в курортном комплексе хорошо, а вот зимой – совершенно нечего делать. Все отдыхающие уезжают, и там остается одна охрана.*

Как у вас возникла идея приобрести недвижимость за рубежом? И почему вы остановились на Болгарии?

Идея купить недвижимость за границей давно кружилась в воздухе. Хотелось найти квартиру на море, в которую можно было бы приезжать на отдых с семьей.

Со страной мы определились сразу. У Болгарии много плюсов. Она член Евросоюза. Кроме того, эта страна уже давно обещала вступить в Шенгенское пространство. Когда я покупал квартиру в 2011 году, риэлторы говорили, что это вот-вот случится. Перспектива иметь Шенгенскую визу для нас сыграла большое значение.

Также Болгария – прекрасная страна с точки зрения экологии. Эдакий аграрный придаток России, не засоренный промышленными предприятиями. Кроме того, там есть Черное море, на котором можно хорошо отдохнуть с детьми. Ну и цены на недвижимость – в Болгарии они намного ниже, чем в других европейских странах.

В итоге мы нашли замечательный вариант – апартменты с одной спальней и большой террасой, как я и хотел, расположенные в современном жилом комплексе между Святым Власом и Елените на первой линии моря.

Справка

Квартира с одной спальней в Болгарии – это двухкомнатные апартменты. Обычно они состоят из просторной гостиной с выделенной кухонной зоной, спальни, совмещенного или отдельного санузла и, в большинстве случаев, балкона.

Prian.ru



Почему именно там, а не, например, в Бургасе или Варне?

Почему мы не рассматривали варианты в Бургасе, вы сможете понять, если посмотрите на карту побережья. Город находится в самом большом в Болгарии заливе, и если в море попадает какая-нибудь гадость, она вся стекает туда. Все-таки приятнее купаться в открытом чистом море.

А Варна действительно хороший город. Если бы не одно но: цены на недвижимость там намного выше.

Андрей, расскажите, как вы нашли эту квартиру?

Сначала мы долго изучали различные варианты в интернете, в том числе на сайте Prian.ru. Потом нашли агентство New Estate, списались с ними. Риэлторы подробно описали этот жилой комплекс и прислали несколько снимков объекта. Мне этого показалось недостаточно, я попросил еще фотографий. Они съездили, сфотографировали. На первый взгляд мне все понравилось.

Затем я поехал в Болгарию. Договорился, в том числе, и с другими фирмами на просмотр объектов. Пробыл там 4 дня. За это время просмотрел около десятка различных предложений, но вскоре понял, что ничего лучше первого варианта я не найду.

В целом, ощущения от проведенной сделки двоякие. С одной стороны, мне очень понравилось, как работали агенты New Estate – профессионально и объективно описывали имеющиеся предложения. С другой, многие привирали или приукрашивали ситуацию. Например, пишут в объявлении, что от дома до пляжа – 100 метров. Но на практике оказывается, что пешком надо идти 15-20 минут. Может быть, они проводят на карте прямую и так высчитывают расстояние... Но ведь я же не буду летать по воздуху. Поэтому я бы не рекомендовал покупать квартиру в Болгарии заочно, то есть по одним фотографиям.

В каком состоянии находился дом и квартира? Пришлось ли вам делать ремонт?

Никаких дополнительных вложений в квартиру я не делал – она продавалась сразу с мебелью и бытовой техникой, то есть полностью готовой к проживанию.

Что касается дома, то он расположен в комплексе Panorama Fort Beach в 2,5 км от курорта Святой Влас и в 900м от Елените. Местоположение, по-моему, очень удачное. Вдоль побережья ходит регулярный автобус, на котором можно добраться в Солнечный берег, Несебр или другие города. Также можно взять на прокат машину или вызвать такси.

Это развитый с точки зрения инфраструктуры поселок. На его территории есть рестораны и кафе, 9 плавательных бассейнов (один из которых с искусственными волнами, один с джакузи, 4 с водными аттракционами для детей), медицинский центр, магазины, фитнес-клуб, сауна, салон красоты, теннисные

корты, бильярдная, поля для мини гольфа, детские площадки, парковка, туристическое агентство, в котором можно заказать спортивное снаряжение и экскурсии.

А как с ценами на эти услуги? Платные ли там пляжи? И во сколько обходится содержание квартиры?

Все пляжи в Болгарии бесплатные, этот комплекс – не исключение. А за шезлонги, как и везде, надо платить.

Цены на продукты такие же, как и в России. А вот коммунальные платежи дороже, чем у нас. Они берут деньги за эксплуатацию общих территорий – лестничных площадок и двора. Также счет рассчитывается исходя из метража квартиры – а в метраж входят, в том числе, лоджии и балконы, которые в России, например, оплачиваются по сниженным тарифам. За свет и воду платится по счетчикам. За квартиру с одной спальней у меня получилось €1300 в год.

Кто следит за квартирой в ваше отсутствие? Вдруг трубу прорвет или еще что-нибудь случится...

Прежде всего, недвижимость застрахована. Это обязательное условие владельцев комплекса - страховка (€50) входит в ежегодный счет за коммунальные услуги. Также согласно договору, у управляющей компании дома должен быть доступ во все квартиры. Поэтому один ключ мы оставили им.



Думаете ли вы о сдаче этой квартиры в аренду?

Да, такие мысли были. Планируем один месяц отдыхать там сами, а на оставшиеся 3-4 месяца горячего сезона сможем сдать квартиру в наем. Насчет цен на аренду наших апартаментов на лето 2012 года пока не узнавал. Но когда я покупал эту квартиру, видел на двери объявление, что это жилье можно снять за €100 в день. Такую цену клиентам выставило агентство (видимо, какая-то дочерняя компания застройщика комплекса), которое занимается поиском арендаторов. Хотя я как собственник, скорее всего, всю эту сумму не получу – агентство ведь возьмет себе комиссию за привлечение клиента.

У вас есть долгосрочные планы насчет Болгарии – перебраться туда в будущем, оформить вид на жительство?

Возможно... Пенсионерам там раздолье, а я как раз приближаюсь к этому возрасту.

Справка

Prian.ru

Иностранные пенсионеры в Болгарии имеют особый статус. Именно для этой категории граждан в стране действует упрощенный режим получения вида на жительство. Кроме того, относительно дешевая недвижимость, низкая стоимость жизни, близкая культура, отсутствие языкового барьера и прекрасный

климат делают длительное пребывание иностранного пенсионера в Болгарии особенно комфортным. Подробнее читайте в статье «Болгария для пенсионеров».

Только в этом случае придется искать еще и дом в Болгарии, потому что наша квартира для постоянной жизни не подходит. Летом там хорошо, а вот зимой – будет совершенно нечего делать. Все отдыхающие уезжают, и в комплексе остается одна охрана. Говорят, что некоторые собственники живут там круглый год, но лично я себе такой вариант не представляю.

Беседовала Анастасия Фалей

Фото bulgarianestateagent.net, yestravel.ru, gt-travel.ru

Prian.ru