

# МАЛОЭТАЖНОЕ ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В БОЛГАРИИ

---

## Принципы девелопмента

---

## Особенности рекламных кампаний для привлечения покупателей

## Малоэтажное строительство в Болгарии

### Основные жилищные зоны:

- 1) Преобладание малоэтажного строительства — возведение объектов высотой до 10 м;
- 2) Преобладание средневысотного строительства — до 15 м;
- 3) Преобладание высотного строительства — более 15 м;
- 4) Преобладание комплексной застройки.

Картина застройки (этажность, тип зданий, направление и т.д.) определяется для каждого города, поселка, курортного комплекса, района в отдельности **Генеральным планом**, утверждаемым советом муниципалитета.

Для каждого отдельного участка параметры застройки указываются в **Визе для проектирования** или **ПУП**е (подробном устройственном плане) участка. Для каждой жилищной зоны определяются различные параметры, способ и коэффициенты застройки, озеленения.

## Малоэтажное загородное строительство

В прибрежной части страны преобладают **средневысотные** (5–6 этажей) и **малоэтажные** здания (2–3 этажа). Значительную долю малоэтажного строительства составляет загородная недвижимость: небольшие районы около моря, пригороды, коттеджные поселки, провинция, горнолыжные курорты.

### Особенности застройки загородных участков:

- **Статус земли:** за городом земля обычно находится в статусе «сельскохозяйственная» — строительство на таком участке запрещено. Для получения права возведения здания для участка необходимо оформить статус «УПИ» («урегулиран поземлен имот»), подтверждающий пригодность для строительства, наличие поблизости электро-, водопровода, асфальтированной дороги. Территория любого участка при получении статуса «УПИ» начинает рассматриваться как часть населенного пункта;
- Необходимость **создания основной инфраструктуры** (канализации, электро-, водоснабжения, транспортных связей и пр.) Данная проблема требует вложения дополнительных средств, что соответственно приводит к удорожанию готового проекта.

## Малоэтажное загородное строительство: типы недвижимости

- Курортные комплексы (апарт-отели);
- Жилые комплексы закрытого типа;
- Дома;
- Таунхаусы;
- Виллы.



## Особенности застройки на берегу моря (ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ)

В законе «Об обустройстве Черноморского побережья» выделены 2 зоны, в соответствии с которыми определяется тип строительства на берегу моря:

За счет такого типа строительства повышается ликвидность недвижимости.



\*Закон «О благоустройстве Черноморского побережья» от 01.01.2008

\*\*Постановление «Об остановке строительных работ в курортный сезон»

\*\*\*Закон «Об обустройстве Черноморского побережья» от 01.01.2008

\*\*\*\*Там же

## Особенности застройки на берегу моря (коммерческая недвижимость)



\*Закон «О благоустройстве Черноморского побережья» от 01.01.2008

\*\*Постановление «Об остановке строительных работ в курортный сезон»

\*\*\*Закон «Об обустройстве Черноморского побережья» от 01.01.2008

\*\*\*\*Там же

## В нужное время в нужном месте

- **Анализ рисков** — тщательное исследование рынка, предполагающее оценку экономической ситуации, уровня спроса и предложения, деятельности конкурентов, способов финансирования и пр.;
- **Выбор времени** — прогнозирование наиболее оптимального момента для начала создания проекта на основе проведенного анализа рынка, планирование сроков реализации;
- **Выбор местоположения** — выбор итоговой площадки для реализации проекта, учитывающий множество важных факторов: от рельефа местности и погодных условий до государственных ограничений.

## Выбор участка под застройку: критерии оценки

- Рентабельность участка;
- Расположение: в прибрежной зоне — близость к морю, центру города, парку; в горах — близость к подъемнику;
- Расположение: в бухте, заливе — минимальные риск ущерб от штормов, ветра, больших волн и пр.;
- Наличие песчаного пляжа и удобного доступа к нему;
- Благоприятные погодные условия;
- Близость к муниципальной инфраструктуре;
- Расположение участка в городе или за городом;
- Близость парков или лесных массивов.



## Выбор участка под застройку: критерии оценки

- Перед покупкой земельного участка специальная **инстанция «Геология»** проводит **исследование его пригодности для застройки** желаемого проекта с необходимой этажностью, а также **анализ почвы**;
- Важную роль играет **статус земли** (сельскохозяйственная, УПИ и др.);
- Необходимо учитывать **количество собственников** (физических лиц), владеющих землей на выбранном участке, так как чем их больше, тем больше времени требуется на соединение отдельных участков;
- При приобретении земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, проводится **торг по закупке**.

**Гос. органы, с которыми необходимо согласовать изменение статуса земли на УПИ:**

- Министерство земледелия
- РИОСВ (региональная инспекция по окружающей среде и воде);
- Департамент по бассейнам;
- Соответствующие эксплуатационные органы (ЕВН — электроэнергия, ВИК — водоснабжение и др.).

## Выбор строительных материалов

- Высокая влажность, морские ветры, песчаные почвы, солнечная активность (360 солнечных дней в году), на побережье — влиятельные климатические факторы, которые должны учитываться при возведении зданий.
- Подбор материалов, специально подходящих для строительства объектов на берегу моря, обеспечивающих контроль температур внутри зданий — приоритетная задача и показатель качества работы компании-застройщика.



## Холдинг “Atlantis Bulgaria”. Используемые строительные материалы:

- **Керамический кирпич** Wienerberger Porotherm — соответствие эко-стандарту, отличные тепло-, звукоизоляционные свойства, паропроницаемость, устойчивость к погодным условиям;
- Особая технология строительства **вентилируемого фасада**, способствующая лучшей циркуляции воздуха (препятствие образованию плесени);
- **Гидроизоляционные материалы** “Мареi” (отделка);
- Оконные рамы “Eternit” и стекла «Солгар» с **термальной защитой**, обеспечивающие оптимальный термоконтроль в помещении на протяжении всего года.



## Особенности оформления в собственность недвижимости с земельным участком

Проблема:

Законодательные ограничения на  
приобретение иностранными лицами  
права собственности на землю

Решение:

Оформление болгарского  
юридического лица

Организация бухгалтерского  
обслуживания «спящей»  
компании

## Развитие инфраструктуры: инвестиции в жилую среду



### Пример: район Сарафово, г. Бургас. Преимущества:

- Крупный бальнеологический курорт
- Близость международного аэропорта, международного круизного порта
- Развитая система автомобильных дорог, велосипедных дорожек
- Детские сады, русская школа в Бургасе, 2 университета
- Медицинские пункты
- Экологически чистый пляж
- Приморский парк Бургаса (здесь проводятся международные спортивные соревнования, культурные мероприятия)
- Жилые комплексы с развитой внутренней инфраструктурой: магазин, аптека, рестораны, боулинг, SPA-центры (круглогодичное обслуживание)

## Преимущества курортной недвижимости с собственной инфраструктурой



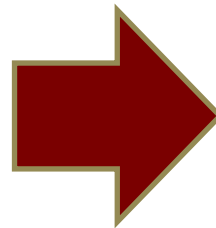
## Основные требования к инфраструктурным объектам и благоустройству территории в жилых комплексах

- **Обязательный процент озеленения земельного участка**  
(зависит от расположения, способа застройки и пр.);
- **Обязательное наличие парковочных мест**  
(количество зависит от типа объекта);
- **При наличии бассейнов в комплексах обязательны ограждения;**
- Расстояние от комплексов до улицы с прилежащими к ней тротуарами для малоэтажного строительства должно составлять в среднем 5 м.



## Ориентация на потребности клиента — неограниченные возможности прогресса

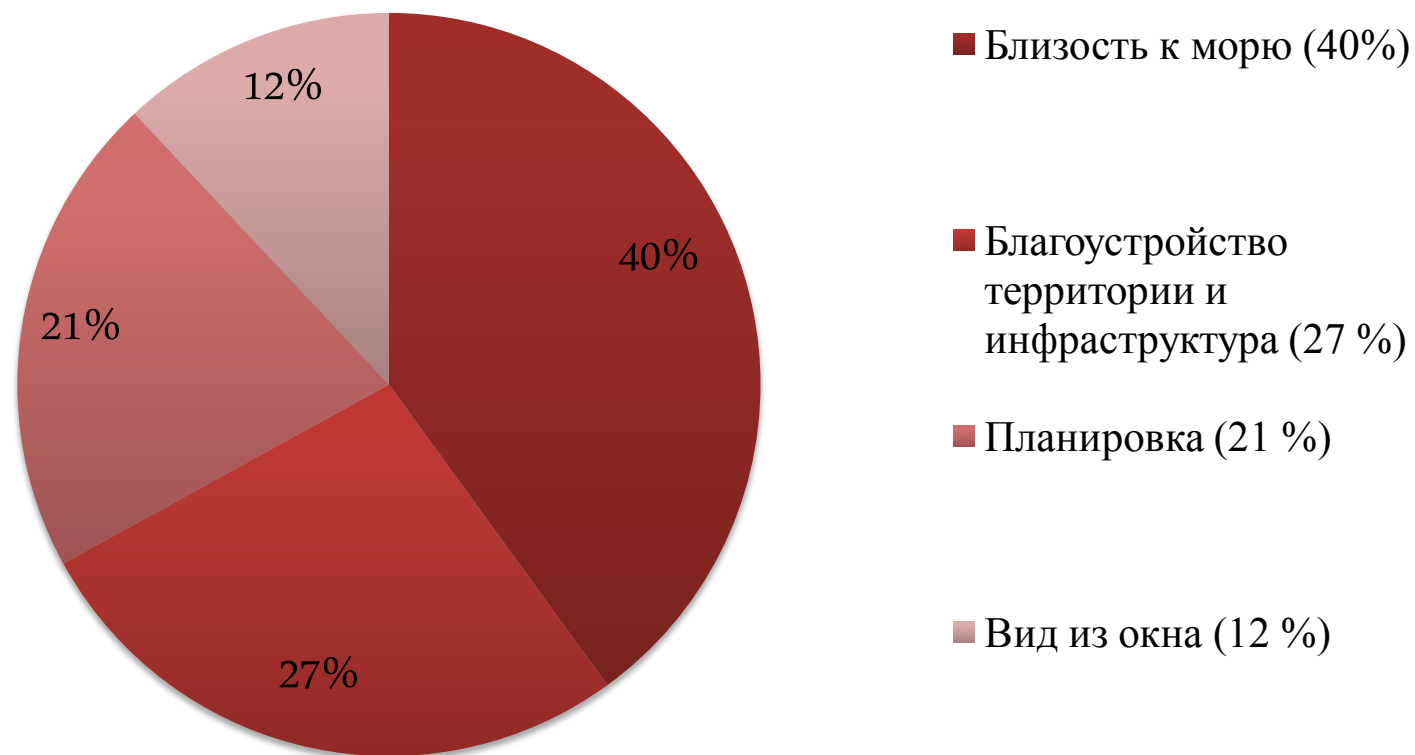
- Проведение регулярных собственных исследований и опросов клиентов, имеющих и потенциальных;
- Отслеживание запросов, жалоб и предложений клиентов.



Развитие сервиса и инфраструктуры:  
усовершенствование  
и благоустройство, в первую очередь,  
того, что наиболее важно клиенту.



## Основные критерии выбора объекта для приобретения (в собственность) недвижимости для отдыха в Болгарии:



Результаты собственного  
исследования  
маркетингового отдела  
Atlantis Bulgaria Holding

## Развитие инфраструктуры: государственные инициативы

Национальные конкурсы: «Лучший город для жизни в Болгарии», «Лучший город для бизнеса», «Самый красивый город Болгарии»; специальный приз за вклад в развитие туризма.

Приоритет развития — **транспортная инфраструктура, туристические проекты.**

### Основные инвестиционные проекты в г. Бургас:

- Новый терминал аэропорта мощностью 2,7 млн. чел.;
- Звукоизолирующая стена между аэропортом и городом;
- Международный морской круизный терминал (с открытым общественным доступом);
- Учебная база подготовки по парусному спорту для детей и подростков;
- Туристический аттракцион «Святая Анастасия»;
- Выставочный центр «Флора Бургас»;
- Спортивно-развлекательный центр «Арена Бургас»;
- «Океанариум Бургас».



## Развитие инфраструктуры: опыт взаимодействия с гос. структурами

Разработка и представление к рассмотрению мэрии города Бургас проектов по усилению привлекательности региона:

- В 2014 году была утверждена программа Холдинга “Atlantis Bulgaria” **«Найди свою Болгарию»**, основная идея которой – представление Болгарии как невероятно разнообразной и богатой ресурсами страны, где даже самый взыскательный путешественник сможет найти место по душе.
- В рамках этой программы будет организован большой **пресс-тур российских журналистов в Болгарию**. Предварительно запланирована встреча с мэром г. Бургас Д. Николовым.



## Особенности рекламных кампаний по привлечению клиентов

- Формирование сильного и стабильного профиля бренда в online и offline пространстве, отстройка от недобросовестных конкурентов, наносящих ущерб имиджу Болгарии;
- Нарращивание репутационных характеристик за счет продуманной работы с ЦА, ориентации на потребности клиентов. Полная прозрачность деятельности, предельная честность во всем: от информации об используемых строительных материалах до юридического оформления сделки.
- Использование нестандартных методов продвижения для повышения лояльности ЦА.

Предложение не просто жилой недвижимости —  
предложение уникальной жилой среды качественно нового уровня.

Принципы взаимодействия и характер отношений компании и клиента  
основаны на семейной поддержке и доверительности.

## Разработка специальной клубной системы

---

- Обеспечение уникальной сервисной поддержки владельцам недвижимости;
- Карта члена клуба — дополнительные широкие возможности и специальные предложения по программе лояльности;
- Охват не только Болгарии, но и других стран;
- Личный сервис-консьерж, который позаботится об отдыхе, досуге, охране, финансовой безопасности клиентов;
- Подготовленная заранее культурно-развлекательная программа пребывания владельцев недвижимости на территории Болгарии.

**ATLANTIS** BULGARIA  
HOLDING  
*Investor, constructor, developer*

Формирование  
качественно новой  
жилой среды

---

Разработка  
индивидуальных  
программ  
проведения досуга



Предложение  
уникального сервиса на  
территории Болгарии и  
других стран







Проведение совместных мероприятий с российскими PREMIUM-брендами





Управляемая и поощряемая  
система рекомендаций  
и слухов



## СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

---

По всем дополнительным вопросам Вы можете обратиться в Atlantis Bulgaria Holding:  
Елизавета Фучиджи, директор по развитию

Тел.: +359 (888) 67-67-70

E-mail: [manager@atlantisbulgaria.ru](mailto:manager@atlantisbulgaria.ru)

Адрес: Республика Болгария, г. Бургас, кв. Сарафово, ул. Ангела Димитрова, №58