



**Здоровый образ жизни,  
старение населения,  
рекреационного зонирования  
и новые реалии инвестиций.  
Меняющийся облик Болгарии!**



# 1 Introduction



---

---

---

**Далай-лама, отвечая на вопрос,  
что удивило его больше всего,  
ответил:**

**«Человек».**

**Потому что он  
приносит в жертву  
свое здоровье для того,  
чтобы делать деньги.**

**Затем он жертвует деньги  
для восстановления сил своего здоровья**

# Здоровый образ жизни



**LOADING**  
PLEASE WAIT...

# Здоровый образ – Краеугольный камень полноценной жизни



**Инвестирование в здоровье –  
серьезная основа для новых успешных проектов**

## **Маркетинговые тенденции:**

- здоровье, жизнеспособность и долголетие как будущие тенденции на рынках недвижимости;
- здоровье и поведение потребителя;
- спрос на медицинские услуги;
- психосоциальное здоровье людей;

# Здоровый образ жизни – Краеугольный камень полноценной жизни

## 5 ключевых рынков СПА в ЕС

Country	Number of spa centers	Total spa revenue
Germany	3 971	EUR 3,842.7 million
France	2 746	EUR 2,299.0 million
UK	2 468	EUR 1,724.0 million
Italy	2 391	EUR 2,237.5 million
Spain	1 816	EUR 1,527.0 million

- ✓ Всего 22 607 СПА центров;
- ✓ Прибыль в размере 18 400 000 евро;
- ✓ Занято 500 000 лиц;
- ✓ 38 миллионов – предполагаемое число активных посетителей СПА на 5 ключевых рынках СПА в Европе;
- ✓ 23 000 – предполагаемое число СПА день/салон в Европе.

# Целевые клиенты: характеристики и двигательные силы



- » **Новая группа потребителей**, серьезно сосредоточенная на превенции здоровья и экологическом образе жизни; образ жизни, направленный на улучшение здоровья и устойчивости;
- » Сегмент с огромным экономическим потенциалом

## • ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ СЕГМЕНТА

- » Доход намного выше среднего;
- » Большая покупательная способность;
- » Необычные навыки траты денег.



## • ЛЮДИ ТРАТЯТСЯ НА:

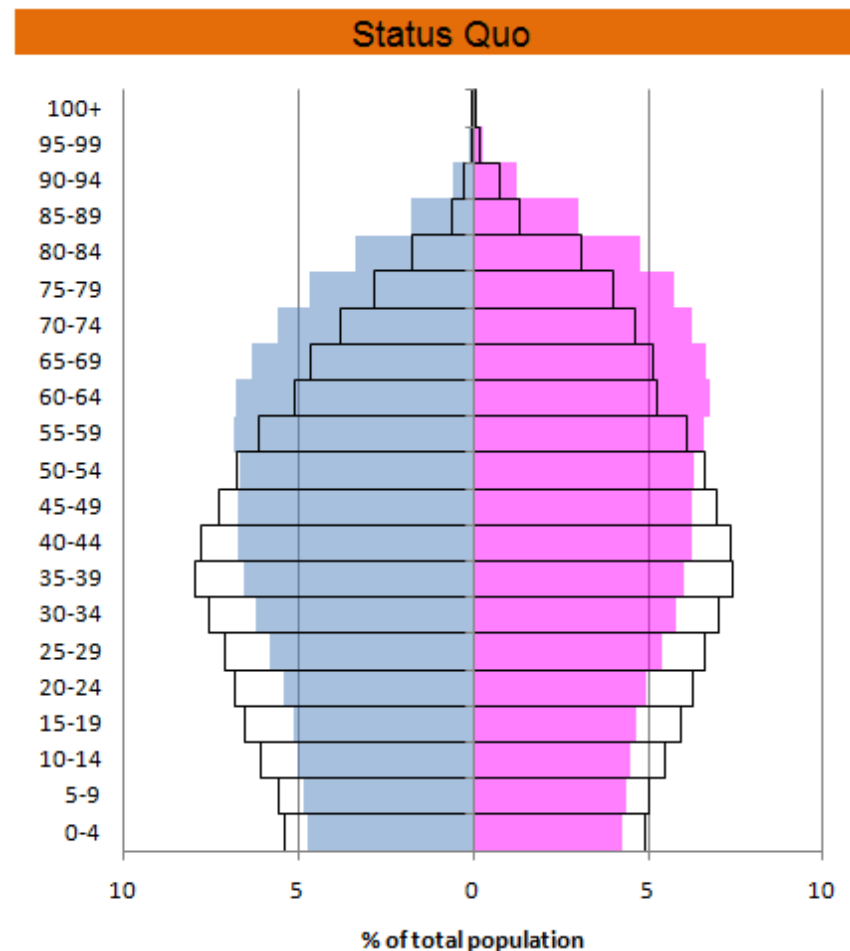
- » Альтернативную медицину и превенцию здоровья;
- » Йогу, фитнес и физические упражнения любого вида;
- » Органическую пищу и одежду из натуральных видов ткани (шерсти, льна) с био-ферм;
- » Туризм - экологически совместимый и природно благотворный;
- » Постоянное личностное развитие и пожизненное обучение;
- » Социально-ответственные инвестиции и инициативы;



# Влияние европейских демографических тенденций на развитие инвестирования

## Демографический вызов в ЕС

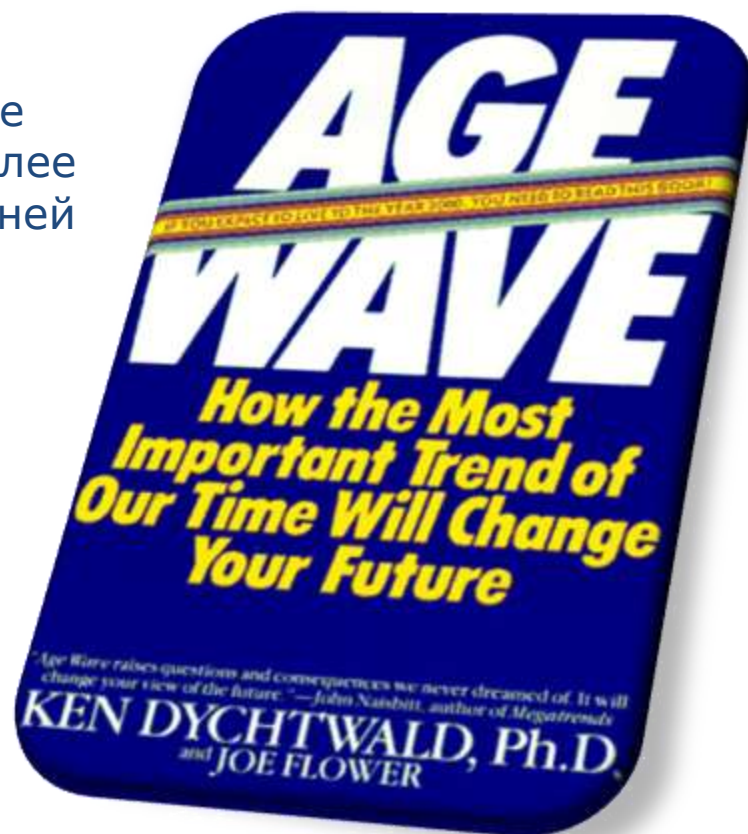
- Рост продолжительности жизни (76,1 для мужчин и 82,2 для женщин в 2007) с возможностью для дальнейшего роста
- Прогнозируется возрастание доли населения в возрасте старше 65 лет почти вдвое (при 17 % в настоящее время до 30 % к 2050 г.)
- Прогнозируется двойное нарастание коэффициента зависимости при пожилых людях (в возрасте старше 64 лет 15-64) с 25 % в настоящее время до 50 % к 2050 г.



Source: DEMIFER, Deliverable D5, Reference Scenarios, Marek Kupiszewski and Dorota Kupiszewska, Central European Forum For Migration and Population Research, International Organization for Migration

# Демографические сотрясения

- Предполагается, что число людей в возрасте старше 65 лет будет одна из наиболее востребованных групп потребителей и с ней придется считаться всем.
- Увеличение пожилого населения с изменяющимися требованиями к способу жизни
- В Eurostat прогнозируют, что в течение следующих 30 лет население Европы увеличится с 500 млн. до 520 млн. человек.





# Новые инвестиционные стратегии

Независимая жизнь



Жизнь со специальными медицинскими потребностями



Пенсионные сообщества  
долгосрочного ухода



Долгосрочный фонд помощи



# Новые потребители

- ...с которыми придется считаться всем, - это...

## ПОЖИЛЫЕ ЛЮДИ

- Экономически развитые страны, такие как, скажем, США, Великобритания, Германия, Израиль, Франция, Испания являются типичными примерами самого развитого сектора в бизнесе с недвижимостью, где на прицеле находится именно эта группа людей.
- В Испании в период с 2002-2007 г. было построено свыше 5 тыс. домов для пожилых людей  
В Германии за одно десятилетие количество таких государственных и частных структур возросло на 23%.

# Хорошие времена для «новых-древних инвестиций»

- Римляне – первые инвесторы в “здоровый образ жизни”. Вокруг минеральных источников выросли “курортные города, ставшие центрами светской жизни. Рядом с лечебницами возникли виллы, амфитеатры, ипподромы и т.д. “инвестиционные проекты”.
- ....и фракийцы славились как большие ценители “Священных источников ” раньше их.
- Бальнеология так же стара, как и человечество



# Инвестиционная привлекательность Болгарии

- **Политическая и экономическая стабильность**
  - Член ЕС и НАТО
  - Валютный совет
  - Низкий бюджетный дефицит и государственный долг
- **Низкие расходы, связанные с развитием бизнеса**
  - 10% корпоративного налога
  - Самые низкие расходы оплаты рабочей силы в ЕС
- **Доступ к рынкам**
  - Европейского союза/ЕАСТ
  - России
  - Турции/Ближнего востока
- **Образованная и квалифицированная рабочая сила**
- **Стимулы, предоставляемые государством**



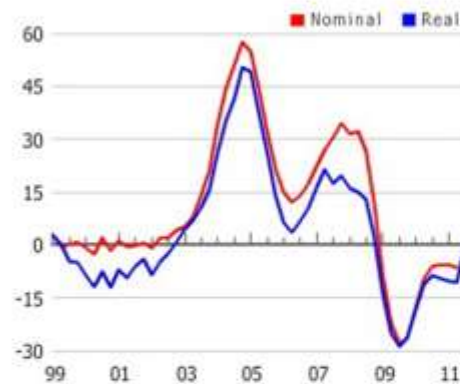
# Динамика недвижимости

## Bulgaria



### House price change

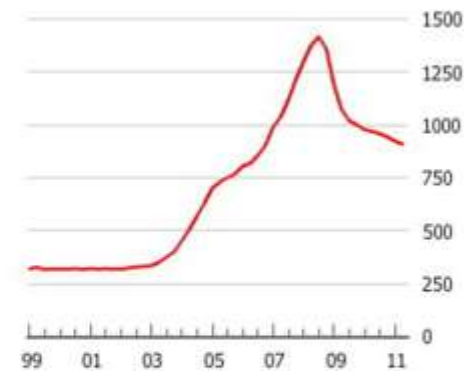
% change over a year earlier



	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>2011</b>	-2.34	-1.59		
<b>2010</b>	-2.30	-0.76	-1.17	-1.46
<b>2009</b>	-12.41	-9.72	-4.98	-1.93
<b>2008</b>	6.83	5.87	3.05	-4.15
<b>2007</b>	9.32	5.36	7.46	8.76
<b>2006</b>	4.73	1.65	4.56	5.51
<b>2005</b>	10.65	4.28	2.88	2.41

% change over a quarter

Average Market Prices of Dwellings (Levs per sq. m.)



Source: National Statistical Institute

**Болгария находится всего в 3 часа полета от всех основных городов Европы, России и Средиземноморья**



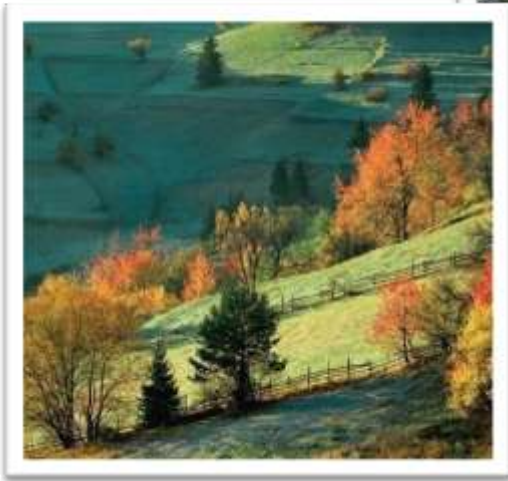
# Болгария – для души и тела

- Очень немногие страны в Европе могут конкурировать с Болгарией в области проектов “здоровый образ жизни”:
- Изучены более 600 источников минеральной воды из 1 600
- Число солнечных дней на 20% больше, чем в Центральной Европе
- 48 горных курортов
- 15 балнео-морских курортов
- Грязевые курорты
- 5 лиманных озер с иловыми лечебными глинами – вблизи городов Шабла, Тузла, Варна, Поморие и Бургас
- Торфяные и торфянно-родниковые месторождения в центральной и западной Болгарии

# БОЛГАРИЯ – ЧЕТЫРЕ СЕЗОНА

## БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКИЙ, SPA и WELLNESS ТУРИЗМ

- Умеренный климат с четырьмя характерными сезонами
- Континентальный до умеренно-континентального в Северной Болгарии
- Переходный континентальный со средиземноморским влиянием в Южной Болгарии





# Бальнео - курорты Болгарии



**Велинград**



**Варшец**



**Кюстендил**

**Поморие**



**Сандански**

**Сандански**



**Хисар**



**Кюстендил**

**Поморие**





# Правительство оказывает поддержку конкретным отраслям согласно Закону «О стимулировании инвестиций» (ЗСИ)

- **Инвестиции должны иметь отношение к следующим секторам:**

- Производство
- Научные исследования и развитие
- Образование
- **Здравоохранение**
- Высокотехнологические услуги
- Логистика

- **Минимальный размер инвестиций** должен превышать 10 млн. евро

- 3,5 млн. евро в регионах с высоким уровнем безработицы
- 2 млн. евро в инвестиционных проектах в сфере высокотехнологических услуг

**Преимущества для сертифицированных инвесторов** предполагают:

- Ускоренные административные процедуры
- **Льготный режим приобретения государственной или муниципальной земли**
- Финансовая поддержка для профессионального обучения/образования
- Инфраструктурные субсидии
- Индивидуальные административные услуги



# Уникальный инвестиционный продукт в Европе – СОК Камчия, Болгария

## СОК Камчия признано „иностранный инвестицией” №1 в Болгарии

- Крупная инвестиция – 250 млн. Евро
- 100%-ная собственность Правительства города Москвы.
- Цель - реабилитация и восстановление здоровья
- Предстоит строительство 3 крупных объектов
- Стремительно развивающийся
- Рядом с природным заповедником
- В 25 км. к югу от Варны
- Социального предназначения – детей, ветеранов
- Зеленая школа
- Спортивные сооружения



# САНДАНСКИ – город солнца!

- Расположен в подножии массива Пирин
- В 180 км от аэропорта София, в 156 км от аэропорта Солоники
- Лучшее для лечения бронхиальной астмы в Европе.
- Умеренно-континентальный климат со средиземноморским влиянием
- Минеральные воды двух типов с температурой 33 - 83о С
- Показания к профилактике, лечению и реабилитации: заболеваний дыхательной системы; опорно-двигательного аппарата; периферной нервной системы; гинекологических, аллергических заболеваний; нарушений обмена веществ
- В районе более 80 минеральных источников с температурой воды от 42 до 81°С
- Родное место фракийца Спартака, возглавившего крупнейшее восстание рабов против Римской империи.
- В близи находится местность Рупите - дом и церковь болгарской пророчицы Ванги



# Инвестиционная привлекательность курорта Сандански



- Самый теплый город Болгарии
- Расположен на границе с Грецией
- Приближен к Эгейскому морю
- Аэропорт Солоники /Греция/ - 166 км
- Близость горнолыжных курортов и гольф поля /Банско - 87 км, Разлог - 80 км./
- В 157 км от Софии
- Поток туристов круглый год
- Постоянная заполненность отелей и заведений
  
- Концентрация культурных и развлекательных ежегодных мероприятий
- Историческое , культурное и архитектурное наследие
  
- **Цена земельных участков от 50 -100 евро за кв.м.**
- **Цена квартир от 650 – 1050 евро за кв.м.**







# Лечебные СПА и вэлнес центры в курорте Сапарева Баня



- Сапарева баня в юго-западе от Софии (70 км) и рядом с Рилой.

находится единственный гейзер в Европе с температурой воды 103оС.

- Первыми жителями поселения являются фракийцы. Самое старое название города Германея

- Курорты и больницы, специализирующиеся на лечении заболеваний опорно-двигательного аппарата, периферной и центральной нервной системы, гинекологические заболевания, острые и хронические отравления, болезни кожи.

# Магия горы Рила - Обетованная земля Белого братства

- Петр Дынов или Учитель Беинса Дуно;
- Жизнь в гармонии;
- Любовь, мудрость, правда, справедливость;
- Летняя духовная школа;
- Паневритмия;
- Каждый год 19 августа у Семи Рильских озер празднуется космический Новый год!
- Тысячи последователей во всем мире;



# ВЕЛИНГРАД – SPA столица на Балканах!

- ✦ Находится в Западных Родопах
- ✦ В 80 км от аэропорта Пловдив, в 130 км от аэропорта София
- ✦ 80 минеральных источников
- ✦ Крупные источники:
  - Минеральная вода ЧЕПИНО – температура 48°C
  - Минеральная вода ЛЭДЖЕНЕ – температура 60°C
  - Минеральная вода КАМЕНИЦА – температура 90°C
- ✦ Показания к профилактике, лечению и реабилитации: заболевания опорно-двигательного аппарата, периферической нервной системы, дыхательной системы, желудочно-кишечного тракта, нарушения обмена веществ, почечные, урологические, гинекологические, кожные заболевания, функциональные расстройства нервной системы
- ✦ SPA СТОЛИЦА НА БАЛКАНАХ



## Ведущие бальнеологические и SPA апарт-отели на территории муниципалит

- ✦ Гранд Отель “Велинград”
- ✦ Бальнеокомплекс “Акватоник”
- ✦ SPA Клуб “БОР”
- ✦ SPA Отель “РИЧ”



# ХИСАР – SPA и конференцтуризм!

- ✦ Расположен в 40км от аэропорта Пловдив, в 165км от София
- ✦ Умеренно-континентальный климат
- ✦ Термальное месторождение, состоящее из 22 источников с доказанными лечебными свойствами
- ✦ Два основных типа минеральной воды:
  - Вода из минерального источника “Момина слеза” с температурой 44° С
  - Вода из минерального источника “Момина баня” с температурой 55° С
- ✦ Показания к профилактике, лечению и реабилитации: заболевания желудочно-кишечного тракта; почечных, урологических; опорно-двигательного аппарата; периферной нервной системы; гинекологически нарушений обмена веществ

**Ведущие бальнеологические и SPA отели на территории муниципалитета:**



## SPA апарта- отель ХИСАР

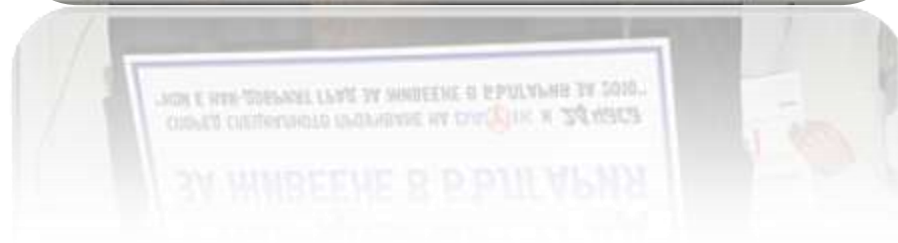


- ✦ Располагает: 140 номерами, 26 апартаментами
- ✦ SPA и Wellness зона
  - Крытый бассейн 12,5 м х 25 м., 27° - 29°С
  - Открытые бассейны 27°-29 °С
  - Крытый и открытый термальный бассейн с минеральной водой – 38°С
  - Джакузи, хамам, инфракрасная сауна, паровая баня, финская сауна, эмоциональный и контрастный душ, ледяная комната, Кнайп дорожка, ванна с хромо-музыкотерапией, жемчужная ванна, тангентор, зона для релаксации
  - Косметический центр
  - Профессиональный фитнес, теннисный корт, мини-футбольное поле, боулинг с 6 дорожками
- ✦ Медикл SPA зона
  - Физиотерапия, бальнеотерапия, гидротерапия, кинезитерапия, реабилитация, врачебный кабинет



# Бургас – лучший город Болгарии 2010

- Бургас – Город возможностей
- Основной пункт на Европейской транспортной карте
- Сооружения Аэропорта, транзитные авиарейсы до основных европейских городов В 3-х часах полета от Москвы
- Доступ по магистрали, 4 часа езды на машине от столицы
- Морской порт Бургас является крупнейшим болгарским портом расположенным на берегу Черного моря



# Бургас – город с перспективой

- Один из двух болгарских городов с разработанным и утвержденным Общим устройственным планом (ОУП)
- Основные приоритеты ОУП:
  - Превращает город Бургас в один из самых зеленых городов Европы – 18 % от общей площади
  - Открывает город к морю - Проект „Супер Бургас“
  - Реструктурирование индустриальных зон с акцентом на зонах для производства зеленой энергии и на определении зон для потребностей отдыха
  - Долгосрочный транспортный план
  - Поощрение использования велосипедов
  - Развитие водного транспорта
- Бургас является лидером в стране по утвержденным проектам, финансируемым ЕС.





# Возможность для балнео и СПА инвестирования

- Возможность для СПА инвестирования
- Бургасские минеральные бани – одно из древнейших мест в Болгарии с минеральными источниками с римских времен.
- Возможности для инвестирования
- Приоритеты Общего устройственного плана Банево
- Обновление зон отдыха – бассейна с минеральной водой и спортивных зон
- Обновление и сохранение археологических и исторических памятников
- Изучение возможности для сооружения СПА центра для отдыха детей-инвалидов



# ПОМОРИЕ – море солнечных эмоций!

- ✦ Поморие – в 8 км от аэропорта Бургас, в 420 км от Софии
- ✦ Самый большой центр грязелечения в Болгарии
- ✦ Лечебная грязь из Поморийского лиманного озера - ценный природный продукт
- ✦ Показания к профилактике, лечению и реабилитации:  
заболеваний опорно-двигательного аппарата; периферической и центральной нервной системы; дыхательной системы; мужской и женской половой системы; кожных заболеваний



# ПОМОРИЕ



# ГРАНД отель ПОМОРИЕ – бальнеология, SPA и Wellness – 5\*

✦ Располагает 153 номерами, 19 апартаментами

✦ SPA и Wellness зона

- Крытый бассейн до 37° С
- Лечебный крытый бассейн с водой из Поморийского озера 15x7м., 30°-34° С
- Открытый бассейн 25x12м., до 25°С
- Открытый бассейн 15x7м., до 37° С связанный с 16-местным джакузи и детским бассейном – диаметром 4м
- Джакузи, паровая баня, сауна, русская баня, финская сауна, турецкая баня, Кнайп дорожка, душ - ведро, ледяная комната, шоколадный бассейн, солярий, комната для релаксации
- Фитнес центр, спортивный зал (крытый) – теннисный корт; волейбольная и баскетбольная площадка; и два сквош-корта

✦ Медикл SPA зона

- Бальнеотерапия, гидротерапия, физиотерапия, кинезитерапия и реабилитация, медкабинет



соленого



# Новые инвесторы – “Новые старые”

- Болгария является единственной страной Евросоюза, предоставляющей в настоящее время:
- Льготные условия для пенсионеров для возможности получения пенсии в Болгарии
- Получение ВНЖ, а затем и ПМЖ в ЕС.



# Преимущества

- Серьезным преимуществом является возможность снять деньги с активов, т.е. существующего жилья, с тем чтобы предложить более высокое качество жизни в более доступном в ценовом отношении регионе, в частности, в Болгарии.
- За цену одной московской квартиры можно купить до трех качественных квартир – на море, в зимнем или бальнеологическом курорте.
- Именно иностранцы являются, как говорится, видимой целью для реализации проектов, ориентированных к пожилым людям, из-за разницы в уровне жизни и доходов в сравнении с Болгарией.

# Курортная балнео- недвижимость- что можно купить за 80 000 тыс. евро

Страна	Город	Характеристика объекта	кв. м
Болгария	ПОМОРИЕ	Элитные апартаменты,Первая линия	80
Болгария	Сандански	Элитные апартаменты,Парк	90
Болгария	К.к. Константин и Елена	Элитные,Первая линия	50
Испания	Коста-Бланка	Дешевыеквартиры,Вторая линия	50
Италия	Калабрия	Среднего уровня, Вторая линия	40
Франция	Лангедок-Русильон,	Без отделки,Третья, четвертая	40
Черногори я	Будве	Дом, требующий ремонта, квартира	50
Чехии	Карлови Вари	Апартаменты, среднего уровня,центре	26
Венгрии	Будапешт	Апартамены, бальнео комплекс	55
Германия	Баден- Баден	Элитные,Центре,бальнео комплекс	12
Австрия	Ишгле, Санкт-Антоне	Элитные ап., Бальнео комплекс	8
Австрия	долине Гастайн Среднего уровня,	Балнео комплекс	27

# Курортная бальнео-недвижимость- цены на земельные участки



- Велинград – бальнео-столица Балкан  
25 – 130 евро за кв.м.
- Хисаря – 40 – 90 евро за кв.м.
- Сандански – 50-110 евро за кв.м.
- Поморие – 150- 300 евро за кв.м.
- Бургасские минеральные бани – 30-65 евро за кв.м.
- К.к. Константин и Елена – 175 – 1 000 евро за кв.м.
- Бургас – 500 – 1 000 евро за кв.м.



# Наш выбор



*Какое яблоко купили бы Вы  
своему ребенку?*




*Выбор не всегда очевидный ...*

*– Налицо вкус яблока... аромат яблока  
и это действительно ЯБЛОКО!*

# ИСТОЧНИКИ

- 1. Влияние европейских демографических тенденций на развитие инвестирования – Доктор Иван Тошич, Метрополитен Институт, ЕвроКомисии
- 2. Европейска СПА Асоциация (ЕСПА) доклад 2010-2011
- 3. БОЛГАРСКИЙ СОЮЗ БАЛЬНЕОЛОГИИ И SPA ТУРИЗМА (BUBSPA), доклад 2011
- 4. проф. Роберт Поулс – “Continuing Care Retirement Communities”, New York University, Lehman College and Columbia University, USA, Member of the Board of the Global Housing Foundation
- 5. DEMIFER, Central European Forum For Migration and Population Research, International Organization for Migration
- 6. EUROSTAT
- 7. НСИ Болгарии
- 8. Агенция Инвестиции Болгарии, доклад 2011
- 9. Доклад Министерство Регионального развития Болгарии, 2011



*In vino veritas, in aqua sanitas*  
– Истина в вине, здоровье в воде!

**ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ В БОЛГАРИЮ!**

Антония Вирт

CCIM кандидат, CIPS, TRC, FIABCI диплом

**CRYSTAL REALTY OOO**

**crystalrealty1@gmail.com**