



GROUP

השקעות נדל"ן במלגריה

Bulgaria

August 2011 Updates

חברים יקרים,



האם כדאי להשקיע בבולגריה? חד משמעית כן. אנחנו התחלנו את העבודה שלנו בתחום הנדל"ן בבולגריה לפני כחמש שנים. זיהינו שהמדינה עוברת תהליך של שינוי ממדינה נחשלת למדינה שרצה קדימה ומדביקה את הפערים עם מערב אירופה בנחישות רבה ובקצב מהמם. בעזרת הקשרים שלי בבולגריה הצלחתי לרכוש קרקעות במקומות טובים במחירים מצחיקים. בתקופת המשבר העולמי חיכינו עד שיחלוף גל הקפאת הנדל"ן והנה זה מתחיל לקרות, במיוחד בסופיה ובפלובדיב, כבר נראים ניצני עליית מחירים וזה מאד משמח אותי. במיוחד עבור המשקיעים הממתינים לרווחים יפים.

אני מאמין גדול בבולגריה, אני רואה את המעבר לטכנולוגיות מתקדמות, את הראייה לטווח ארוך. בולגריה רצה למרחקים ארוכים. אלה שבינינו שרוצים לזרוע ולקצור זה הזמן להשקיע בבולגריה.

אני מאחל לכולנו הצלחה בעסקים והכי חשוב - הבריאות!

תולי

שוק הנדל"ן הבולגרי מתייצב והאשראי גדל

מספר המשכנתאות החדשות עלה ב-18%. גם גובה המשכנתא עלה ב-2,200 יורו, המראה על סכום כולל של 40,595 יורו לעומת 38,366 יורו קודם לכן. אנליסטים של חברת ייעוץ "מרכז האשראי" טוענים כי המגמות בשוק הנדל"ן הבולגרי מצביעות על גידול איטי אך יציב.

הסיבה לגידול במשכנתאות היא הדינמיות הרבה של שוק הנדל"ן. למרות שהביקוש הגדול ביותר הוא לדירות שני חדרים בשווי 40,000-60,000 יורו, ברבעון האחרון רואים עסקאות בכל קטגוריות המחיר. בחודש האחרון אף החלו לבצבץ קונים של דירות גדולות יותר, כפי שהיה לפני המשבר, בזכות הקלה בקבלת האשראי, בעיקר משום שהבנק מאמין שהקונה מגיע לעסקה במחיר טוב.





כלכלה עולה...

כלכלה מתחממת

מדד האקלים העסקי בבולגריה עלה ביולי ב-0.7% לעומת יוני. ההתחממות ניכרת בעיקר בבנייה, עם 2.6% עליה בשל הצפי בהתחלות בנייה, ובמסחר עם עליה של 3.6%.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=130662

עוד ועוד השקעות בתשתיות

הרשות לתשתיות תחבורה ולשכת הכבישים הבולגרית מתגייסות להוספת דרכים מהירות. הדרכים המהירות דומות לכבישים מהירים אך חסרות מאפיינים כמו נתיב חירום.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=130056

אירופה מעניקה ובולגריה מתקדמת

16.5 מיליארד BGN סכום המענק שתקבל בולגריה מהאיחוד עבור 2014-2020, עפ"י השר האחראי על ניהול כספי האיחוד האירופי.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=130788

עלויות בשוק הנדל"ן

מספר העסקאות בשוק הנדל"ן הבולגרי עלה ב-27% במחצית הראשונה של השנה.

שוק הנדל"ן בסופיה פעיל פי ארבעה יותר מאשר בזמן המשבר. ברבעון האחרון עלו מחירי הדירות בסופיה ב-3.6% ובפלובדיב, עלו מחירי הנכסים למגורים ב-0.2% לעומת הרבעון הקודם.

45% מהקונים רוכשים נכסים במחיר נמוך מ-50,000 יורו אבל ניתן לראות יותר ויותר עסקאות בשווי של למעלה מ-100,000 יורו, עסקאות שהיו נדירות מאד פעם.

מאפייני עסקאות השקעות נדלן בולגריה: דירות שני חדרים הן המבוקשות ביותר. קונים נוטים יותר לסגור את העסקאות במהירות, תוך חודש עד מקסימום שלושה חודשים מתחילת החיפוש אחר הנכס.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=130174

http://sofiaecho.com/2011/07/17/1124925_bulgarias-property-market-gained-momentum-in-h1-2011

מודי'ס מעלה את הדרוג

מודי'ס העלה את הדרוג של בולגריה בזכות המשמעת הפיסקלית המתמשכת ויציבות המערכת הפיננסית למרות התנאים המורכבים באזור.

המעבר מדירוג Baa3 ל-Baa2 לוקח בחשבון יותר מעשור של רקורד חזק של ניהול כספי הציבור ונחישות קובעי המדיניות של הממשלות לשמור על המשמעת הזו בעתיד.

הסיבות העיקריות להעלאת הדרוג: הראשון, קונסולידציה פיסקלית אפקטיבית ורפורמות מבניות, שיחד צפויים לשמור על חוב נמוך שיוביל לירידה נוספת בגירעון הממשלתי ולתקציבים מאוזנים בשנים הבאות. השני, התחזקות שלטון החוק בזכות מאמץ נחוץ להגברת ספיגת קרנות האיחוד האירופי לצורך רפורמה במערכת המשפט והמשטרה למשל. השלישי, נזילות רבה ומאגרי הון של המערכת הפיננסית ושל הממשלה, מספיקים לדעת מודי'ס כדי לספוג זעזועים הנובעים מהתנודתיות באזור.

לקריאת המאמר המלא באתר:

<http://www.hsggroup.co.il/moodys-upgrade>



המלצות משקיעים

אז איך הגעתי לבולגריה ואני בכלל מזרחי, הרי שורשים אין לי שם ...

בחנתי באופן יסודי את הפוטנציאל מעבר לים ומהר מאוד התחלתי להתמקד במזרח אירופה המתפתח, לאחר המשבר העולמי ותוצאותיו. בולגריה מדינה מתפתחת עם מיקום אסטרטגי, שהמחירים בה עדיין אטרקטיביים במיוחד, מדינה ששרדה את המשבר באופן מאוד מפתיע.

מה מחפש מי שמעוניין להשקיע מעבר לים? קודם כל הזדמנות בעלת פוטנציאל מניב או תכל'ס, הזדמנות לעשות כסף מהיר וקל עם מינימום סיכון. והדבר השני, גוף מומחה בו יוכל לשים את מבטחו.

הייתי בכמה וכמה חברות, קיבלתי הצעות ושמעתי לא מעט סיפורים. כשהגעתי לחברת HGS ידעתי די מהר שאוכל לשים שם את מבטחי. קודם כל בזכות תולי הזים ומי שעומד מאחורי כל הפרויקט. מבחינתי זה העיקר ... הצוות החם והאווירה המשפחתית, הפרויקט המרשים במיוחד עם מיקום אסטרטגי ובעל פוטנציאל עתידי, פשוט השלימו לי את התמונה.

מאחר ונסעתי לפלובדיב, אני יכול להעיד כי מדובר במקום קסום במיוחד.

[נופר-זהבי/ http://www.hsggroup.co.il](http://www.hsggroup.co.il/נופר-זהבי)

ישראל ופולצ'יה, טיפים וצדף חדשות...

ביבי בבולגריה

ממשלות בולגריה וישראל חתמו על שלושה הסכמים לשיתוף פעולה בישיבה משותפת חסרת תקדים, התחומים: חקלאות, אספקת גז טבעי והגנה הדהדית על השקעות.

"אנו רוצים להגדיל את ההשקעות הישראליות בבולגריה. אני לא בטוח שהקהילה העסקית הישראלית גילתה את בולגריה עדיין, זו משימה אישית שלי, להציג את ההזדמנויות שבולגריה מציעה", הכריז נתניהו.



"בולגריה שואפת למשוך השקעות ישראליות לתחום תשתיות אספקת המים ובניית מאגרי מים ומערכות השקיה. בולגריה היא אלופת אירופה בבזבוז מים, בעוד ישראל אלופת העולם בניצול כל טיפה", אמר בוריסוב.

"התרשמתי מאוד ממה שראיתי. ממשלה אנרגטית מאוד". עוד שיבח נתניהו את הקשר ההיסטורי החזק בין בולגריה וישראל. ביבי הזכיר הצלת 50,000 יהודי בולגריה והודה על שליחת צוות של 85 כבאים לסיוע בכיבוי השריפה שהשתוללה בכרמל לפני כשנה.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=130025

לו הייתי רוקפּלר

הממונה על ההגבלים העסקיים של בולגריה נתן אור ירוק לרכישת Mall of Sofia ע"י אירופה קפיטל מקבוצת רוקפּלר האמריקאית. קניון זה נבנה ע"י סינמה סיטי ואביב הישראליות. לפניו רכשה הקבוצה את הקניון של פלובדיב Mall of Plovdiv.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=130542

שת"פ במפעלים צבאיים

טרייקוב נפגש בירושלים עם ראשי התעשייה הצבאית והתעשייה האווירית לשיחות על שיתוף פעולה במפעלים צבאיים ורכישות של ציוד צבאי וכלי תעופה מבולגריה, גם עבור משקי בית. יתכן אף כי ישתתפו בהפרטה הקרובה של שני מפעלים Sopot ו-Kintex.

<http://paper.standartnews.com/en/article.php?d=2010-01-15&article=31836>

ענף מחשמל

תעשיית ענק של המרת מכוניות רגילות למכוניות חשמליות מתפתחת בבולגריה. הארגון הממשלתי EVIC - Electric Vehicles Industrial Cluster הוקם כדי לייצר שת"פ בין שחקנים שונים בתעשייה. לאחרונה השיג הארגון הסכם עם יבואן סטרואן על המרת ברלינגו וג'מפר. מדובר במהלך מהפכני ממש. בעוד מכוניות חשמליות עולות כ-35,000 יורו, מכוניות רגילות שהומרו יעלו כ-10,000 יורו. ראש הארגון צופה כי בשנת 2012 יהיה בום של מכוניות מומרות אשר ייקנו ע"י חברות לוגיסטיות.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=130323

10 עצות איך להראות את הבית שלכם כדי למכור מהר ובמחיר טוב!

רושם ראשוני

הרושם הראשוני הוא קריטי כל כך. דשא גזום ומטופח, דלת כניסה מחודשת, אמבטיה אסתטית, בית נקי, מסודר, מואר, שמריח טוב. כל אלה משפיעים על קונים פוטנציאליים במודע וגם לא במודע.

רושם שני

כל בעיה שמתגלה מורידה ניקוד, יותר קל להתרשם מבית שנראה טוב בעיניים מאשר לדמיין כיצד ייראה אם ישקיעו בו. באמבטיה תקנו ברזים מטפטפים, איטום וכתמים. בדקו שהכיורים אינם דהויים, אלה עלולים להצביע על צנרת פגומה או שחוקה. בכלל, אמבטיה יפה עם מיטב המגבות, עוזרת למכור בית.

שטח אחסון

רוכשי הדירות מחפשים מרחב מחייה נוח וגם בוחנים שטח אחסון. את ה"ג'אנק" תחביאו במרתף, במחסן או בבויידעם. זו הזדמנות לסדר, לפנות ולתרום דברים שלא נגעתם בהם שנים.

תנו לסוכן שלכם לעשות את העבודה

אמנם אתם מכירים את הבית שלכם הכי טוב אבל סוכן הנדל"ן שלכם הוא זה שמבין את רצון הקונים. תנו לו להציג את סגולותיו של הבית ולנהל משא ומתן על המחיר ותנאי העסקה.

לטיפים נוספים היכנסו לאתר HGS.

<http://www.hsgsgroup.co.il> בלוג

חברת HGS ממשיכה בגיוס השלב האחרון והסופי בפרויקט MARITZA ESTATE

שבעיר פלובדיב. היכנסו לאתר HGS כדי ללמוד על הפרויקט ועל ההזדמנות.

צפי רווח למשקיע מעל כ-200% בכ-3 שנים.

לקביעת מצגת פנו לסמנכ"ל השיווק ברברה פז 050-7235981, 074-7027024

www.HGSgroup.co.il