

JAN MAZUREK

Odważny krok społeczeństwa bułgarskiego, którego uwieńczeniem była akcesja do struktur Unii Europejskiej, przynosi od początku temu krajowi istotne korzyści.

Kraj jeszcze kilkanaście lat temu zapomniany, któremu nie dawaliśmy większych szans, już pięć lat temu wszedł na ścieżkę szybkiego wzrostu. A jeszcze w latach 90. wisiało tam widmo głodu i niepokojów społecznych.

Napływ inwestorów zagranicznych spowodował boom budowlany – widać to na każdym kroku. Wiele wskazuje, że trend wzrostowy będzie się utrzymywać jeszcze wiele lat. Bułgaria znajduje się w piątce krajów z całego świata, gdzie wzrost cen nieruchomości będzie najwyższy w bieżącym roku – prognozują analitycy. Potencjał wzrostowy jest ogromny, a to ma kluczowe znaczenie przy planowaniu jakichkolwiek inwestycji. Faktem jest, że ceny nieruchomości zarówno w kurortach, jak i miastach, wliczając stolicę, należą tam do najniższych w Unii Europejskiej.

Jest wiele pozytywnych działań rządu w Sofii, stymulujących rozwój tego słonecznego kraju. Przykładem jest wprowadzenie w 2006 roku liniowego podatku CIT w wysokości 10 proc., a od 2008 roku w takiej samej wysokości dotyczy on osób fizycznych. Jak widać możemy pozazdrościć Bułgarom systemu podatkowego.

W Bułgarii na każdym niemal kroku można dostrzec, że tego rodzaju działanie daje w krótkim czasie pozytywne efekty. Kto nie wierzy, niech odwiedzi w te wakacje ten słoneczny kraj. Przykłady innych krajów, gdzie zostały wprowadzone niskie podatki liniowe pokazują, że zdecydowanie przyspiesza to wzrost gospodarki. Dobrym

BUŁGARIA NA NOWO



Fot.: http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Buildings_in_Bulgaria

Budynki mieszkalne z 2000 r. w Pleven

przykładem jest słowacka Bratysława, która jeszcze kilka lat temu była znacznie tańsza niż Praga. Obecnie ceny nieruchomości są tam wyższe niż w stolicy Czech.

Niskie podatki spowodują w najbliższych latach zwiększenie napływu inwestycji zagranicznych do Bułgarii, a jednocześnie popytu, co z pewnością przyczyni się do dalszego wzrostu cen nieruchomości.

Marek Lis, dyrektor Foxestate, brytyjsko-polskiej firmy pośredniczącej w handlu nieruchomościami w Bułgarii, Maroku, Dubaju, Słowacji, Czechach, Rumunii i Polsce zna doskonale realia tego kraju. Swoje biuro z widokiem na morze posiada w Świętym Władzie, sąsiadującym ze Słonecznym Brzegiem, gdzie jest jedna z największych i najpiękniejszych plaż w Europie.

– Obecnie Bułgaria przypomina Polskę lat 90. ze wszystkimi zaszłościami przeniesionymi z poprzedniego systemu, a jednocześnie żyje nadzieją na lepszą przyszłość. Po upływie jednego roku trudno, aby nastąpiły istotne przeobrażenia w gospodarce kraju. Faktem jest, że Bułgarzy byli ogromnymi entuzjastami wejścia do Wspólnoty Europejskiej i obecnie większość z nich z optymizmem patrzy w przyszłość – mówi Lis. Produkt krajowy brutto na jednego mieszkańca stanowi tam 37 proc. średniej unijnej, podał w grudniu 2007 r. Eurostat. Dla porównania dla Polski wskaźnik ten wynosi 52 proc. Będąc członkiem Unii Europejskiej, Bułgaria ma szansę korzystać z funduszy pomocowych. Musi się jednak nauczyć z nich korzystać i odpowiednio wykorzystywać. Wiele wskazuje na to, że Bułgarzy są zwolennikami przyjęcia waluty euro. Może to nastąpić nawet w 2010 r. Jednak na razie na chęciach może to się skończyć, gdyż daleko temu krajowi do spełnienia warunków z Maastricht – inflacja w 2007 r. wyniosła 12 proc. Jest ku temu wola polityczna, a społeczeństwo nie obawia się wprowadzenia wspólnej waluty. Już obecnie w wielu miejscach można płacić w euro. Akceptują je deweloperzy sprzedający nieruchomości, sklepy meblowe i ze sprzętem gospodarstwa domowego, restauracje, hotele. Z Bułgarii tylko krok do wielu interesujących zakątków Europy Południowej. Do granicy tureckiej od jednego z największych i najbardziej popularnych kurortów – Słonecznego Brzegu jest około dwóch godzin jazdy samochodem. Blisko jest Serbia, Macedonia i Grecja. Własny apartament w Bułgarii jest więc dobrą bazą wypadową. Z portów można wybrać się na rejs po Morzu Czarnym lub do Istambułu.

Boom budowlany

Jeszcze 5 lat temu w Bułgarii praktycznie nic się nie budowało. Ziemię w pierwszej linii brzegowej można było kupić, płacąc kilka dolarów za metr kwadratowy. Obecnie kosztuje ona od kilkudziesięciu do kilkuset euro. Nad Morzem Czarnym i w górach powstaje coraz więcej obiektów wypoczynkowych. Nowocześnie wyposażone klimatyzowane apartamenty

ze wszelkimi wygodami mogą zaspokoić każde wymagania. Nic więc dziwnego, że idą jak ciepłe bułeczki. Kurorty zimowe są porównywalne do kurortów alpejskich, z nowoczesnymi wyciągami, naśnieżanymi i świetnie utrzymanymi trasami narciarskimi. Powstają kolejne ośrodki odnowy biologicznej, wykorzystujące również gorące wody termalne, które znaleźć można w wielu częściach kraju.

Przy wielu takich obiektach hotelowych czy prywatnych apartamentowcach znajdują się otoczone palmami baseny. Korty tenisowe, gabinety odnowy biologicznej SPA, markety, restauracje, systemy łączności internetowej stanowią do-

Z Bułgarii tylko krok do wielu interesujących zakątków Europy Południowej

datkowe atuty takich kompleksów. Poza miastami powstają pola golfowe. W pełni wykończony, klimatyzowany lokal mieszkalny, umeblowany, wyposażony w sprzęt AGD, naczynia kuchenne – to wszystko można otrzymać, płacąc znacznie mniejszą cenę za metr kwadratowy niż u nas za podobny, lecz bez drzwi, gładzury, podłóg. I jeszcze jeden szczegół – tam deweloperzy szanują swych klientów. Jeżeli budowa jest w trakcie realizacji, można na bieżąco otrzymywać w Polsce na skrzynkę e-mailową fotografię z budowy, a opóźnienia w terminach realizacji nie są zjawiskiem nagminnym i wiążą się z wysokimi karami dla firmy budowlanej.

Przy konstruowaniu umowy sprzedaży deweloperzy nie zatrudniają sztabu prawników wyuczonych w oszukiwaniu klientów poprzez formułowanie pułapek prawnych, co jest polską specjalnością.

Budują głównie firmy bułgarskie chociaż można znaleźć deweloperów z Irlandii, Anglii, Hiszpanii, Francji, Rosji, a także z Polski.

W Bułgarii jest praktykowany inny niż w Polsce sposób prezentowania powierzchni lokalu mieszkalnego. Podawana

w ofertach deweloperów czy agencji powierzchni całkowita obejmuje również pewną część powierzchni wspólnych, zazwyczaj 7–9 proc. Ponadto zalicza się powierzchnię balkonów oraz powierzchnię przekroju ścian.

Jak stać się inwestorem zagranicznym?

Jako członkowie Unii Europejskiej mamy prawo kupować bez żadnych zezwoleń dowolne nieruchomości mieszkalne na takich samych zasadach jak Bułgarzy. Stajemy się w ten sposób dla nich inwestorami zagranicznymi. Po opłaceniu pełnej ceny prawo własności jest przenoszone na nabywcę poprzez umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Z nabyciem nieruchomości wiąże się również otrzymanie lokalnego numeru identyfikacji podatkowej. Koszt wszystkich opłat urzędowych związanych z zakupem nieruchomości kształtuje się na poziomie 3,5–4,0 proc. wartości nieruchomości. W Bułgarii występują pewne ograniczenia przy nabywaniu ziemi przez cudzoziemców będących osobami fizycznymi. Jednak ten przepis jest do ominięcia – wystarczy bowiem zarejestrować tam firmę. W ten sposób można kupić ziemię pod wymarzony dom z widokiem na morze lub ośnieżone szczyty gór. Można również jeszcze tanio kupić ziemię rolniczą, czy to z przeznaczeniem pod odrolnienie i podział na działki budowlane, czy dla prowadzenia upraw, np. winorośli. Własna winnica to pomysł dobry na własny biznes. Szwajcarski bank UBS świadczy usługę dla swych najzamożniejszych klientów, kupując im winnice w różnych regionach świata – wine banking. Ziemia rolna będzie na świecie drożeć, ze względu na zmniejszenie się jej ilości i jakości, a także widmo niedostatku żywności. To może być dobra inwestycja na wiele lat. Własna nieruchomość mieszkalna to nie tylko świetna inwestycja o ogromnym potencjale wzrostu wartości. To także miejsce dla spędzenia wielu upojnych dni we wspaniałym klimacie. Tam sezon trwa niemal pół roku, a kąpiele morskie można uprawiać od końca maja do końca września.

Inwestorzy nabywający nieruchomości w Bułgarii reprezentują głównie kapitał za-

graniczny – najczęściej są to Anglicy, Irlandczycy, Grecy, Skandynawowie, Rosjanie, Ukraińcy, Litwini, no i oczywiście Polacy.

W naszym kraju ceny nieruchomości osiągnęły już pewien poziom i ich wzrost został zahamowany. Nielatwo jest prognozować, jak kształtować się będą ceny na Bałkanach. Warto wspomnieć, że pod koniec 2006 roku eksperci z Wielkiej Brytanii przewidywali wzrost cen w Bułgarii do 10 proc. pod koniec roku 2007. Tymczasem bezpośrednio po akcesji do UE taki wzrost odnotowano już w styczniu ubiegłego roku. W ciągu całego zeszłego roku wzrost cen nieruchomości wyniósł ponad 36 proc. Dzisiejsza Bułgaria jest członkiem Wspólnoty, stąd znajdujące się tam jedne z najtańszych nieruchomości w Unii Europejskiej będą dalej drożeć. Przemawia za tym znaczne obniżenie podatków, doskonałe walory przyrodnicze i klimatyczne. Przed Bułgarią rysują się doskonałe perspektywy rozwojowe. Jest tam wysoko wykwalifikowana kadra, a młodzież w większości mówi w językach obcych. No i kraj ten będzie coraz więcej korzystać z funduszy UE. To wszystko z pewnością spowoduje wzrost gospodarczy oraz dalszy wzrost cen nieruchomości.

Skąd kapitał?

Inwestorzy mogą nabyć bułgarską nieruchomość na kredyt i za gotówkę. Obcokrajowcy mogą zaciągnąć kredyt hipoteczny na inwestycję w trakcie realizacji, w kwocie do 70 proc. wartości nieruchomości. Oprocentowanie kredytu denominowanego w euro wynosi 6,7–8,2 proc. Można otrzymać kredyt w wyższej kwocie na nieruchomość będącą na etapie ukończenia prac konstrukcyjnych. Wysokość kredytu możliwego do uzyskania w Bułgarii wynosi maksymalnie 300 tys. euro. Jeżeli oprocentowanie wydaje się atrakcyjne, to należy liczyć się ze stosunkowo wysokimi prowizjami bankowymi. W efekcie bardziej opłaca się zaciągnąć pożyczkę hipoteczną w swoim kraju pod hipotekę posiadanej tu nieruchomości.

Stopa zwrotu z inwestycji zależy od kosztu nieruchomości, jej jakości i lokalizacji. Jest dużo nieruchomości atrakcyjnych i u sprawdzonych deweloperów. Inwestując z profesjonalistami, zarobimy więcej, niż robiąc to po omacku. O możliwości



Autentyczny bułgarski dom XIX-wieczny

zarabiania niech świadczy fakt, że ci którzy kupili rok temu nieruchomości w cenie 1300 euro/m², teraz odsprzedają je po 2000 euro za metr kw.

Przeglądając oferty różnych agencji, widzimy, że ceny kompletnie wykończonych apartamentów wynoszą od 570 euro/m² w mniejszych miastach oraz do 3 tys. euro/m² za najlepszej jakości apartamenty w Sofii i miejscowościach wypoczynkowych, np. z widokiem na morze. Jednak wiele bardzo dobrej klasy apartamentów można kupić w cenie 1000–1500 euro nawet w Warnie, Słonecznym Brzegu, Kiten czy Pomorie. Nieruchomość w miejscowości o walorach turystycznych to żyła złota, pozwalająca na spłatę zaciągniętego kredytu, jeżeli udostępnimy ją turystom. W Bułgarii funkcjonują specjalistyczne firmy oferujące możliwość wynajmu.

Dochód z wynajmu, w zależności od lokalizacji i jakości kompleksu oraz firmy zarządzającej wynajmem, może wynieść od 3 do 10 proc. wartości apartamentu za

sezon turystyczny. Niektórzy deweloperzy oferują dyskonto ceny przy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem podpisania umowy wynajmu na ustalony okres. Przy umowie trzyletniej można uzyskać dyskonto 15 proc. oraz zwolnienie z wszelkich kosztów eksploatacyjnych. Po zakończeniu okresu umowy inwestor otrzymuje apartament odnowiony z nowymi meblami. Znacznie wyższą stopę zwrotu można uzyskać, zarządzając nieruchomością samemu. Warto dodać, że ceny za nocleg od osoby w takim kurorcie, jak Słoneczny Brzeg czy Święty Vlas wahają się od 30 do ponad 100 euro. To pozwala uzmysłowić, jaki dochód może przynieść posiadanie i wynajem apartamentu z sypialnią, z kuchnią, łazienką, w którym urlop spędzałaby czteroosobowa rodzina. Kolejną korzyścią z posiadania apartamentu w atrakcyjnej miejscowości bułgarskiej jest możliwość spędzenia urlopu, po kosztach wyżywienia, które będą również niskie, gdyż po-

Fot.: http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Buildings_in_Bulgaria

trawy możemy przyrządzić we własnej kuchni, tak jak lubimy. Jeżeli już znudzi się coroczne jeżdżenie w ten sam rejon, wówczas można skorzystać z możliwości zamiany z inną osobą, która posiada apartament np. na Majorce. Koszty ogólne związane z utrzymaniem budynku, basenu, terenów zielonych na posesji oraz ochrony są stosunkowo niskie – średnio 8 euro za metr kwadratowy apartamentu w skali roku. Przy apartamencie składającym się z pokoju dziennego, sypialni, aneksu kuchennego oraz łazienki koszt roczny kształtuje się na poziomie 500 euro. Kupując nieruchomość za granicą, lepiej zdać się na profesjonalistów, którzy mają doświadczenie w danym kraju. Należy wybrać firmę, która zapewni nam obsługę przed, w trakcie i często również po zakupie nieruchomości. Wskazana jest wizyta w Bułgarii i obejrzenie wielu lokali lub placów budów. Kupując poprzez internet, możemy kupić pięknie wyglądający apartament, lecz w pobliżu ruchliwej drogi. Należy wiedzieć, że prezentowane wizualizacje budynku czy kompleksu są niejednokrotnie dziełem utalentowanych grafików komputerowych. Stąd warto wybrać się z kilkudniową wizytą do Bułgarii. Dopiero na miejscu będziemy mogli przekonać się, co oferuje deweloper.

Poradz się prawnika

Ważna jest obsługa prawna, sprawdzenie statusu prawnego nieruchomości, którą chcemy zakupić, prawo własności ziemi, pozwoleń budowlanych. Agencja sprawdzi również, czy dany deweloper ma już doświadczenie budowlane. Dobra agencja będzie również negocjować dla inwestora warunki umowy przedwstępnej. Kupowanie bez pośredników tak naprawdę nie da nam żadnych oszczędności, ponieważ w większości przypadków agencje nie obciążają klientów żadnymi prowizjami, pobierając prowizję tylko od sprzedającego. Natomiast może nam przysporzyć sporo problemów w przyszłości, jeżeli okaże się, że trafiliśmy na nieuczciwego dewelopera. Inwestorzy mogą korzystać z oferowanych odroczonej płatności nawet do 7 lat. Lepiej nabywać nieruchomość za kredyt zaciągnięty w banku i zawrzeć umowę kupna w postaci aktu notarialnego bez zbędnej zwłoki.

Zamiast puenty

Jak widać nabywanie nieruchomości w Bułgarii to ciekawa forma inwestowania, niezależna od sytuacji na rynkach akcji. Posiadając już zainwestowane pieniądze w nieruchomość w Polsce, planując nabycie kolejnej, zastanówmy się, czy nie warto byłoby kupić ją w innym kraju, tak słonecznym jak Bułgaria, która nie tylko pozwoli nam zdywersyfikować ryzyko inwestycyjne, lecz spędzić wiele miłych dni, korzystając z niewątpliwych uroków subtropikalnej przyrody, ciepłego klimatu, słonecznych plaż, a także specjałów kuchni bałkańskiej i nuty orientu, a przy tym degustować wyborne wina z najlepszych szczepów. Inwestycja w zagraniczną nieruchomość to również atrakcyjny składnik majątku rodzinnego. ■



główny sponsor **65:TourdePologne**

przerzuć się na zysk z Multiportfelem

Wprawiamy finanse w ruch, a tempo jazdy i trasę dobieramy indywidualnie do Twoich potrzeb i warunków rynkowych. Na każdym zakręcie możesz zarabiać, na każdym etapie swojego życia możesz wybrać odpowiednie przełożenie, na każdym odcinku możesz być do przodu i zapewnić sobie finansową stabilizację.

Multiportfel Skandii to właściwy wybór dla Twoich finansów. Przerzuć się na zysk!



www.skandia.pl

infolinia: 0 801 888 000

Skandia Życie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. informuje, że inwestycje w ubezpieczeniowe fundusze kapitałowe są związane z ryzykiem inwestycyjnym – wartość jednostek funduszy może ulec zmianie wraz ze zmianą sytuacji na rynkach kapitałowych, a Towarzystwo nie zapewnia osiągnięcia określonych wyników. Jedynie prawnie wiążące informacje o produktach i ofercie Skandia Życie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. są zawarte w Ogólnych Warunkach Ubezpieczenia produktów oferowanych przez Towarzystwo oraz w innych dokumentach związanych z umową ubezpieczenia.