

Bulgaria stała się najpopularniejszym kierunkiem zagranicznych inwestycji Polaków na rynku nieruchomości

Nie trzeba być krezusem, by inwestować w Bułgarii

Wiadomo nie od dziś, że inwestowanie w nieruchomości to najbezpieczniejsza forma lokaty kapitału, jednak, tak jak w rolnictwie, aby zebrać obfite plony, trzeba najpierw zasiać na dobrym gruncie. Podobnie jest z inwestowaniem w nieruchomości. Wbrew pozorom to nie lada sztuka dobrze zainwestować kapitał, by zarobić, a nie stracić i tylko głęboko przemyślane decyzje o kierunku i właściwym miejscu inwestycji naszych pieniędzy, zaprocentują w przyszłości godziwym zyskiem.

Pozytywne strony kryzysu

Jak pokazują wydarzenia ostatnich dwóch lat kryzys, który dotknął światowe rynki nieruchomości spowodował znaczący spadek cen nieruchomości, tak z rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Jednak w myśl znanego powiedzenia: „Nie ma tego złego co by na dobre nie wyszło” nagłe spadki cen nieruchomości mają także dobrą stronę, gdyż spowodowały także rosnące zainteresowanie inwestowaniem kapitału w sektor nieruchomości, szczególnie we wschodzących i bezpiecznych, a o wiele tańszych od naszego rynku zagranicznych. Obserwujemy, że inwestor z mniej zasobnym portfelem, który niejednokrotnie kredytował zakup wymarzonej nieruchomości w Polsce lub inwestował niewielkie środki na giełdzie, czy na lokatach bankowych z coraz większym zainteresowaniem spogląda obecnie na rynki nieruchomości zagranicznych i coraz śmielej tak właśnie inwestuje swój kapitał. Bodźcem do takiego kierunku inwestowania, jest fakt, iż ceny mieszkań w innych krajach jak np. Bułgaria zaczynają się już od kilku tysięcy EUR. Jest to więc zaledwie kilkanaście tysięcy złotych!

Doświadczenie ostatnich lat pokazuje, że polskich inwestorów na zagranicznych rynkach nieruchomości to bardzo szybkim tempie przybywa. Bez względu na zasobność portfela, każdy, czy to zamożny inwestor z dużym kapitałem, czy też drobny inwestor z kapitałem nawet kilkunastu tysięcy złotych w myśl zasady 3C: „cena czyni cuda” poszukuje wyłącznie okazji, a tym samym najniższych cen w stabil-

nym ekonomicznie i bezpiecznym miejscu z potencjałem. Dla nas Europejczyków jednym z najlepszych obecnie kierunków stała się Bułgaria.

Bułgarskie słońce przynosi pieniądze

Bulgaria to na dzień dzisiejszy najlepsze miejsce do inwestowania, podobnie, jak kilkanaście lat temu ubogie wówczas jeszcze kraje wstępujące w szeregi członkowskie Unii Europejskiej. Bułgaria staje się liderem inwestycji w Europie z nowo wybudowanymi i stale budowanymi kompleksami apartamentowców, osiedlami domków jedno i wielorodzinnych oraz całą infrastrukturą turystyczną, rekreacyjną i wypoczynkową, w tym z przystaniami jachtowymi, polami golfowymi i piaszczystymi plażami – jednymi z najdłuższych i najpiękniejszych w Europie. Warto wspomnieć, iż w ostatnim czasie odnotowano tu rekordową sprzedaż nowych nieruchomości. Ceny apartamentów nad bułgarskim Morzem Czarnym oraz w górskich kurortach, chociaż w ubiegłym roku spadły, znów zaczynają rosnąć średnio o kilkanaście procent w skali roku, a jak mawiają najwięksi inwestorzy: „Miejsca na ziemi nie przybywa, dlatego też ceny nieruchomości choć czasem na krótko tanieją, tak naprawdę stale i systematycznie rosną” i dlatego prognozowane są kolejne wzrosty do 2015 roku, co z kolei pokazuje, że mamy ostatni dzwonek na skorzystanie z nadarżającej się okazji.

Bułgarski sektor turystyczny jest niezwykle silny i stał się on ostatnio

jednym z najszybciej rozwijających się i najbardziej popularnych kierunków podróży w Europie. Liczba turystów odwiedzających Bułgarię wyniosła około 4,5 miliona w 2005 i 4,7 miliona w 2006 roku, ok. 5 milionów w 2007 i 2008 roku, a ok. 6 milionów w 2009 i ok. 6,5 miliona w 2010, co tylko potwierdza, że staje się ona perłą Europy Wschodniej.

Powodów, przemawiających za tym, by inwestować w Bułgarii jest wiele, ale kilka najważniejszych warto przypomnieć:

- BUŁGARIA jest Członkiem Unii Europejskiej od 1 stycznia 2007 roku, a wjazd do kraju dla obywateli EU odbywa się za okazaniem dowodu osobistego.
- Stosunkowo nieduża odległość z Polski: około 1500 km z Warszawy do wybrzeża Morza Czarnego.
- Stale połączenia lotnicze z różnych miast Polski m.in. do SOFII, BURGAS - 30 km od znanego kurortu Słoneczny Brzeg, do VARNY - 15 km od znanego kurortu Złote Piaski „Golden Sands”, etc.,
- Dynamicznie rozwijający się rynek nieruchomości, w tym stale rosnące wartości inwestycji.
- Stabilność lokalnej waluty (Lewa) silnie związanej z Euro (od kilku lat stały kurs).
- BUŁGARIA jest pełnoprawnym członkiem NATO,
- Stale rosnąca liczba turystów każdego roku.
- Szybki ekonomiczny rozwój kraju w związku z członkostwem w Unii Europejskiej.
- Obecnie w związku z kryzysem najniższy poziom cen nieruchomości od kilku lat, a stale funkcjonujący dynamiczny wzrost cen nieruchomości nawet do 2015 roku,
- Tanie linie lotnicze oferują swoje loty w rejon Morza Czarnego od 2007 roku stale i nieprzerwanie, a ceny połączeń w obie strony Polska-Bulgaria-Polska zaczynają się już od ok. 400 PLN, a do tego drogowa dostępność komunikacyjna, powoduje, że z południa Polski za

ok. 50 EUR można wybrać się do Bułgarii autokarem.

•Klimat porównywalny z takimi krajami, jak Hiszpania, Włochy, Grecja, etc.

•Wybrzeże nad Morzem Czarnym ma ponad 1700 godzin słońca od maja do października, a temperatura w sezonie dochodzi nawet do 47 stopni C. Kiedy u nas w listopadzie królowały ujemne temperatury w Bułgarii wciąż było ok. 20 stopni ciepła.

•Koszty życia porównując z polskimi, są często dużo niższe (np. podatek od nieruchomości wynosi w przeliczeniu od 170 PLN/rocznie, woda 290 PLN/rocznie, telewizja kablowa od 290 PLN/rocznie)

•Niskie koszty prowadzenia działalności gospodarczej- podatek dochodowy (liniowy) na poziomie 10 proc. Najbardziej obrazowym potwierdzeniem atrakcyjności Bułgarii, jako najtańszego rynku nieruchomości w Unii Europejskiej niech będzie fakt, że często promując bułgarskie nieruchomości, wśród

potencjalnych inwestorów z Polski, spotkać można się z pytaniem, „A te ceny to prawda, czy żart?” Otóż wyżej wspomniana zasada 3C znajduje najlepszy grunt w Bułgarii, w kraju dla wszystkich, nie dla wybranych.

Mając powyższe na uwadze, na podkreślenie zasługuje fakt, że w samym 2010 roku, tylko przy udziale naszej firmy do Bułgarii do swoich nowo kupionych domów na stałe przeprowadziło się kilkanaście rodzin na emeryturze, a kilkudziesięciu innych inwestorów z całej Polski, korzystając z okazji zakupiło swoje pierwsze apartamenty i domy za granicą, łącząc tym samym bezpieczne inwestowanie z przyjemnością, płynącą chociażby z możliwości corocznego korzystania wakacyjnego z całymi rodzinami w ciepłym kraju.

**Ilona Biercewicz
i Stanisław Lewicki**

Autorzy są współwłaścicielami marek ILSPOLAND.PL i ILS NIERUCHOMOŚCI



Ilona Biercewicz i Stanisław Lewicki

Zielona Dolina walczy o przetrwanie

Walka mieszkańców o osiedle Zielona Dolina w Gdańsku jest ewenementem na skalę całego kraju. Od miesięcy robią oni wszystko, aby zachować prawo do mieszkań, w których mieszkają.

Upadek dewelopera

Siedem lat temu, deweloper TBS Konkret rozpoczął budowę osiedla Zielona Dolina na gdańskich Łostowicach przy ul. Stanisława Dąbka. Ostatecznie udało mu się postawić cztery kilkukipietrowe bloki i rozpocząć budowę piątego, lecz budynek nadal nie może doczekać się wykończenia. Wykopał również wielką dziurę w ziemi, z której „wyrósł” miały w przyszłości kolejne dwa budynki. Oczekiwania przyszłych lokatorów na ich powstanie okazały się płonne – deweloper w grudniu 2008 roku ogłosił upadłość, a mieszkańcy, którzy wprowadzili się do ukończonych bloków, zostali oddani „pod opiekę” syndykowi.

Władza syndyka

Łącznie 150 rodzin trafiło pod zarząd syndyka. Nikt wcześniej nie przewidywał takiego rozwoju sytuacji i nie zabezpieczył się podpisanym z deweloperem aktem własności. Oznaczało to, że według prawa, mieszkańcy bezprawnie przebywali w swoich mieszkaniach, - dotyczyło to nawet tych osób, które wpłaciły wcześniej pełną sumę za lokal. Syndyk najwidoczniej nie chciał, aby na osiedlu mieszkali „dziki lokatorzy” i zaczął systematycznie podwyższać czynsz, który nie został zaakceptowany przez mieszkańców. Pomimo podwyżek, nadal uiszczali pierwotną stawkę i coraz bardziej bali się, że mieszkania, których czuli się prawnymi właścicielami, zostaną zlicytowane w celu

splacenia wierzytelności.

Mieszkańcy w końcu doszli do porozumienia i postanowili wziąć sprawę w swoje ręce. Odkupili od byłego prezesa TBS Konkret potrzebne udziały, dzięki którym przejęli władzę nad firmą. Powołali też nowy zarząd, którym kierują mieszkańcy oraz członkowie Stowarzyszenia Dąbka. W lipcu 2010 roku złożyli w sądzie gospodarczym wniosek o przekształcenie upadłości likwidacyjnej w upadłość układowo-naprawczą.

Ambitne plany

Mieszkańcy wierzą, że ich precedensowa walka o mieszkania powiedzie się, tym bardziej, że przygotowali dobrze przemyślaną strategię. Syndykowi zależy na sprzedaży mieszkań, ponieważ chce spłacić wierzytelności. Mieszkańcy porozumieli się z oczekującymi na spłatę długu wierzycie-

lami, którzy nie tylko rozumieją powagę sytuacji, ale również wyśtosowali listy intencyjne, w których zapowiedzieli poparcie działań poszkodowanych lokatorów. Mieszkańcy wiedzą też, skąd wezmą środki na spłatę długu. Planują ukończyć budowę piątego budynku oraz z pomocą nowego inwestora, wybudować dwa kolejne w wykopanej wcześniej dziurze w ziemi. Jedyne czego potrzebują, to dwuletni okres karencji na spłatę wierzycieli. Założyli również podwyższenie czynszów o dwa złote. Dzięki temu spłacą dług oraz będą mogli przystąpić do podpisywania aktów notarialnych. Na ukończenie tego ambitnego planu dali sobie pięć lat. To będzie czas ciężkiej pracy i walki o mieszkania, których już teraz czują się właścicielami.

Po czyjej stronie stanie sąd?
Pierwsza rozprawa w sądzie odbyła

się 16 listopada 2010, lecz sąd nie wydał ostatecznej decyzji. W trakcie posiedzenia zamkniętego dla dziennikarzy, przesłuchał strony ale odroczył wydanie orzeczenia do czasu aż syndyk przedstawi listę wierzycieli upadłego TBS Konkret. Na werdykt sądu mieszkańcy będą musieli jeszcze trochę poczekać, ale są dobrej myśli i wierzą, że ich problemy wreszcie się skończą. Jak powiedział „Gazecie Wyborczej” Rafał Terlecki, prezes gdańskiego sądu, „To pierwszy w okręgu gdańskim wniosek o zmianę rodzaju postępowania upadłościowego z likwidacyjnej na naprawczą. Czy się powiedzie? O tym zdecyduje sąd. Mogę jedynie powiedzieć, że jeśli możemy dać ludziom szansę, to ją dajemy”. Czy sąd da mieszkańcom Zielonej Doli szansę na spełnienie marzeń o własnym mieszkaniu? O tym przekonają się niebawem.

AO