

BUŁGARIA MNIEJ ATRAKCYJNA

SVETOSLAV ZAICEV

2008 był rokiem oczekiwań, że kryzys kredytowy, który się rozwinął z kryzysu finansowego, nie dotknie Bułgarii. Jednak ostatnie trzy miesiące ubiegłego roku pokazały, że były to tylko złudzenia.

Analitycy Bulgarian Properties (BP), jednego z największych biur handlu nieruchomościami w Bułgarii, w opracowaniu dotyczącym roku 2008 twierdzą, że miało to negatywny wpływ na cały rynek bułgarskich nieruchomości. W ciągu ostatniego kwartału ub. roku rynek prawie zamarł. Stało się tak głównie z powodu spowolnienia w decydowaniu o zawarciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. – Kupu-

jący i sprzedawcy stali się wynajmującymi i najemcami, czekając na rozwój sytuacji w nowym roku – twierdzi Polina Stoykova, analityk Bulgarian Properties, autorka opracowania.

Spadek cen i transakcji

Transakcje nieruchomościami w roku 2008 – zdaniem BP – były zawierane po cenach wyższych o ok. 20–26 proc. w po-

równaniu do tych samych wskaźników w roku 2007. Taka tendencja trwała do października. Potem rynek zwolnił. Do takiego stopnia, że nie było możliwe nawet zanalizowanie cen. Możemy jedynie wskazać, że ilość transakcji spadła o 15–20proc. w porównaniu do tych wskaźników za pierwsze dziewięć miesięcy roku.

Wyższe ceny transakcyjne nie wynikały przy tym z wyboru nieruchomości klasy



Zbudowany w 1891 r. most Orłów na rzece Perłowskiej, w Sofii.

wyższej, co było tendencją główną w poszukiwaniu nieruchomości, mającą początek w roku 2008. Wraz z poszukiwaniem nieruchomości z najwyższego cenowego segmentu, w 2008 r. zaobserwowano popyt na domy, działki i mieszkania w najniższym segmencie cenowym. Brakowało natomiast transakcji w średniej klasie cenowej.

Ilość transakcji nieruchomościami w omawianym okresie zmniejszyła się o 40 proc. w skali roku. Na to wskazuje statystyka czołowego biura handlu nieruchomościami, Bulgarian Properties. Spadek liczby transakcji zależy, co oczywiste, od rejonu. Sprzedaż w miejscowościach Bansko, Pamporovo i Borovets była nawet o 80 proc. niższa w stosunku do tego samego okresu 2007 r. Spadek ilości transakcji w okolicach kurortów nad Morzem Czarnym wyniósł ok. 30 proc. Wszystko to było powodem korekty poziomów cenowych.

Kurorty w cenie

Obecnie na rynku funkcjonuje mnóstwo atrakcyjnych ofert w kurortach morskich i narciarskich po korzystnej cenie, nadających się do długoterminowej inwestycji. W odróżnieniu od kurortów, w Sofii spadek liczby zrealizowanych transakcji wyniósł 33 proc., w Plovdiv – 50 proc., w Burgas – 31 proc. Ale istnieją rejony takie jak miasto Vidin, gdzie zmniejszenie ilości transakcji w 2008 r. wyniosło jedynie 15 proc. w porównaniu do roku 2007.

Średnie ceny kupionych nieruchomości w stolicy wzrosły w omawianym okresie o 18,5 proc. w porównaniu do roku 2007. Największy wzrost wystąpił w trzeciej dekadzie roku, a potem nastąpił zastój w sprzedaży i odejście kupujących, co wywołało 20-proc. spadek cen realizowanych transakcji za ostatnie trzy miesiące roku. Średnia cena kupionych nieruchomości w Sofii w 2008 r. wyniosła 96 tys. 200 euro (ok. 420 tys. zł). Nieruchomości w małych miejscowościach blisko stolicy kosztowały około 29 tys. 500 euro (ok. 130 tys. zł). Wyższe poziomy cenowe nadal dotyczą nieruchomości w mieście Varna, gdzie średnie ceny wynoszą 107 tys. 500 euro (ok. 460 tys. zł). Koło Varny, na wsiach, nie nad morzem, średnia cena wynosi natomiast 31 tys. 300 euro (ok. 140 tys. zł). Od stycznia do połowy ubiegłego roku zaobserwowano wzrost cen nierucho-

mości, zarówno w samym mieście Varna, jak i jego okolicach. Ten wzrost się spóźnił i zatrzymał w ciągu ostatnich miesięcy roku. Niektórzy z deweloperów wprowadzili politykę zmniejszenia cen albo promocji bożonarodzeniowych i sylwestrowych.

Mieszkania w mieście Plovdiv były sprzedawane w średniej cenie 50 800 euro (220 tys. zł), a nieruchomości wiejskie blisko miasta – za 17 300 euro (ok. 33 tys. zł), co oznacza wzrost o 24 proc. w porównaniu do cen we wsiach tego rejonu w roku 2007.

Średnie ceny sprzedanych nieruchomości w Bansko wyniosły 66 tys. euro (290 tys. zł), w Pamporovo – 77 tys. euro (335 tys. zł), w Słonecznym Brzegu i innych podobnych miejscowościach – 110 tys. euro (ok. 450 tys. zł). Te dane wskazują, że klienci woleli kupować nieruchomości w kurortach luksusowych, w kompleksach z udogodnieniami, blisko nartostrad albo morza.

Ceny średnie w mniej zaludnionych obszarach nie zmieniły się w porównaniu z 2007 r. Za nieruchomości na wsi, zlokalizowane na zachodzie od morza w rejonie miasta Burgas, klienci płacili około 28 tys. 800 euro (ok. 125 tys. zł). W rejonie miasta Vidin nieruchomości wiejskie były sprzedawane po cenie 12 500 euro (ok. 55 tys. zł), a nieruchomości koło miasta Veliko Tarnovo – za 14 200 euro (ok. 65 tys. zł). Na południowym wschodzie popularne wśród obcokrajowców wiejskie działki i domy koło miasta Elhovo były sprzedawane w cenie ok. 16 300 euro (ok. 71 tys. zł). Najwięcej transakcji w 2008 r. biuro Bulgarian Properties zrealizowało w rejonie miasta Burgas – w tym w Słonecznym Brzegu i innych, sąsiednich miejscowościach kurortowych tego samego regionu. Sporo ich także było w miastach Sofia, Varna i rejonie Plovdiv. Najbardziej popularne nieruchomości w Sofii znajdowały się w okolicach

ścisłego centrum miasta i rejonu Lozenets. Na kolejnych miejscach należałoby wspomnieć o mieszkaniach i domach w kwartałach południowych – Boyana, Dragalevtsi.

Wśród miejsc kurortowych najbardziej preferowane wśród klientów były okolice Słonecznego Brzegu, również Sozopola. Charakterystyczne było to, że spadała liczba transakcji w stosunku do nieruchomości odznaczających się stosunkowo słabą lokacją i położonych daleko od morza. I to mimo tego, że ich ceny spadły o 450–500 euro na przykład w okolicach Słonecznego Brzegu. Klienci coraz częściej natomiast wybierają działki, domy i mieszkania w tzw. pierwszej linii brzegowej albo maksymalnie oddalone o pięć minut spacerem od morza.

Mimo że droższe, kurorty północne Morza Czarnego też przyciągały znaczną liczbę kupujących – zarówno Bułgarów, jak i obcokrajowców.

Z wiejskich nieruchomości najbardziej interesujące wśród klientów Bulgarian Properties były działki, domy i mieszkania koło miast Plovdiv i Stara Zagora. Leżą tam bardzo interesujące i stosunkowo dobrze rozwinięte wsie, oferujące wysoki standard życia, położone jednocześnie dość blisko dużych ośrodków miejskich. Nieruchomości wiejskie nad morzem i koło Varny i Burgas też się cieszyły popularnością wśród klientów.

Razem z bułgarskimi klientami, którzy tradycyjnie realizują ponad połowę transakcji nieruchomościami, klienci z Wielkiej Brytanii nadal stanowili wysoki procent kupujących obsługiwanych przez Bulgarian Properties. Choć liczba transakcji, których stroną byli obywatele Wielkiej Brytanii spadła z 50 proc. w 2007 r. do 30 proc. w 2008 r. Wśród tej grupy największą popularnością cieszyły się rejony

Ceny będą rosnąć

Svetoslav Drumev, dyrektor Biura Sofia Bulgarian Properties

Inwestowanie w nieruchomości w Sofii w 2009 r. nadal będzie przynosiło zyski. Procesy, które obserwujemy przez ostatnie miesiące na rynku, wynikające głównie z kryzysu finansowego, w pewnym sensie powodują wyzwolenie rynku. Będziemy świadkami otrzeźwienia zarówno wśród sprzedawców, jak i kupujących. Na rynku zostaną tylko najlepsze projekty, z drugiej strony zwiększy się jakość oferowanych nieruchomości. Moim zdaniem, inwestycja teraz jest mądra i sensowna. Ceny zaczną się stabilizować, a ich powolny wzrost nastąpi około połowy roku. Tendencja ta utrzyma się do końca roku.



Św. Konstantyn, bułgarski kurort położony 10 km od Warny.

miasta Plovdiv, Stara Zagora, Montana, Vidin i Elhovo. Nadal utrzymywał się stosunkowo wysoki procent Rosjan, kupujących luksusowe nieruchomości w dużych kurortach morskich. Poza tym nieruchomości kupowali chętnie obywatele prawie wszystkich krajów Europy.

Prognoza

W ciągu pierwszych miesięcy tego roku klienci nadal czekają, ale coraz wyraźniejsze jest zainteresowanie mieszkaniami w Sofii, Warnie, Burgas i Plovdiv. Co ciekawe, znaczny procent poszukiwanych działek, domów i mieszkań stanowią nieruchomości wiejskie i położone nad morzem, w rejonach górskich albo na terenie dużych miast centralnej Bułgarii.

Tylko obcokrajowcy różnią się w swoim wyborze. Ich interesują przede wszystkim luksusowe nieruchomości w Sofii, Warnie i kurortach, a także tanie działki, domy i mieszkania w całej Bułgarii. Klienci szukają obecnie nieruchomości o 15–25 proc.

tańszych niż są oferowane. Transakcje są zawierane, jeżeli sprzedawcy zgadzają się na proponowany rabat.

W tym roku, zdaniem Bulgarian Properties, będziemy świadkami całościowej zmiany obrazu rynku. Pojawi się dużo możliwości dla inwestycji w nieruchomości, jeżeli tylko osoby ich poszukujące będą wykazywać się zdrowym rozsądkiem i pragmatyzmem.

Kategoryczna prognoza poziomów cenowych nieruchomości na 2009 r., zdaniem przedstawicieli biura, byłaby mało profesjonalna. Istnieje zbyt dużo czynników, które mogą wpłynąć na ceny. Należy do nich zaliczyć poziom kredytowania bankowego, sytuację na rynku pracy w kraju, czynniki psychologiczne wśród obywateli, wywołane świadomością kryzysu finansowego itd. Wszystko to ma poważny wpływ na rynek nieruchomości.

Jednak zdaniem Bulgarian Properties podstawowymi tendencjami będą:

- Ceny na nieruchomości nie będą się zwiększać. Raczej powszechnie jest ocze-

kiwanie, że ceny zachowają obecne poziomy dla nieruchomości wysokiej jakości, a dla nieruchomości w blokach z wielkiej płyty, z niedobłą lokacją i dla niektórych mieszkań w dużych kompleksach mieszkalnych oczekiwana jest obniżka.

- Klienci będą bardziej wymagający, co dotyczy jakości samej budowy, jak i parametrów nieruchomości, której będą szczególnie poszukiwane.
- Biuro prognozuje znaczący spadek nowo rozpoczynanych budów. Uważa także, że wielu deweloperów, szczególnie tych mniejszych, będzie zmuszonych wycofać się z rynku.
- Wiele już rozpoczętych projektów budowlanych zostanie „zamrożonych”.
- Ceny standardowych działek pod budowę będą spadać.
- Rynek będzie pracował dla klienta, a sprzedawcy będą oferować rabaty. ■

W tekście wykorzystano obszernie fragmenty analizy rynku nieruchomości w Bułgarii w 2008 r. autorstwa Poliny Stoykovej z Bulgarian Properties.