

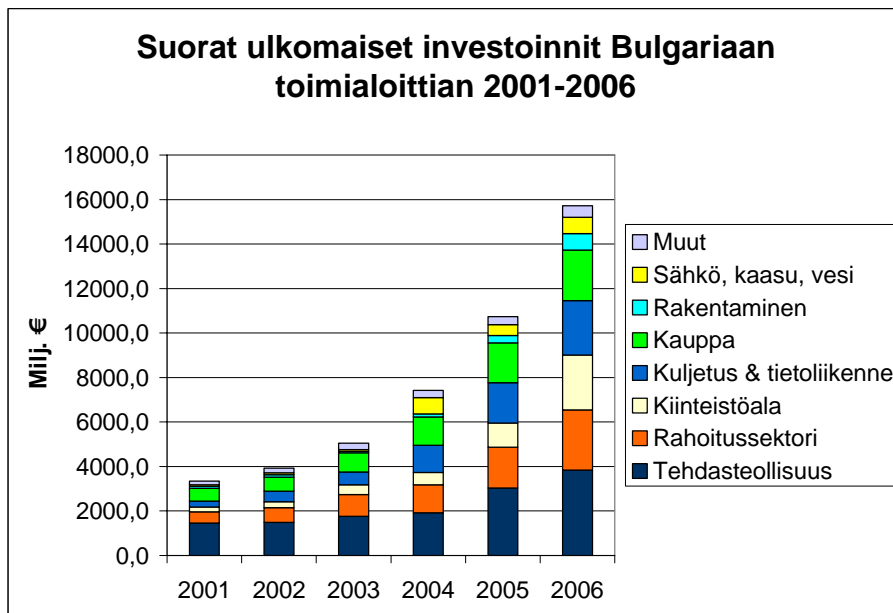
# ULKOMAISTEN INVESTOINTIEN KASVU BULGARIAAN JATKUU – KIINTEISTÖT KIINNOSTAVAT

10.9.2007 [Seija Spiridovitsh](#)

Ulkomaisten investointien virta Bulgariaan jatkuu edelleen korkealla tasolla. Huolestuttavaa hallituksen kannalta on kuitenkin investointien rakenteen muuttuminen viime vuosina. Investointeja vetävät nyt rakennussektori, kauppa ja kiinteistöala, varsinkin vapaa-ajan asunnot. Sen sijaan valmistavaan teollisuuteen sijoitusten määrä on vähentynyt. Toinen muutos viime vuosien aikana on tapahtunut tärkeimpien investoijamaiden suhteen. Kiinteistöinvestointien ansiosta Iso-Britannia on ottanut useana vuonna johtoaseman investoijien joukossa Itävallan edellä, kun taas investoinnit monista muista perinteisistä investoijamaista, mm. Saksasta ja Italiasta ovat kasvaneet hitaasti.

## Investointien rakenne

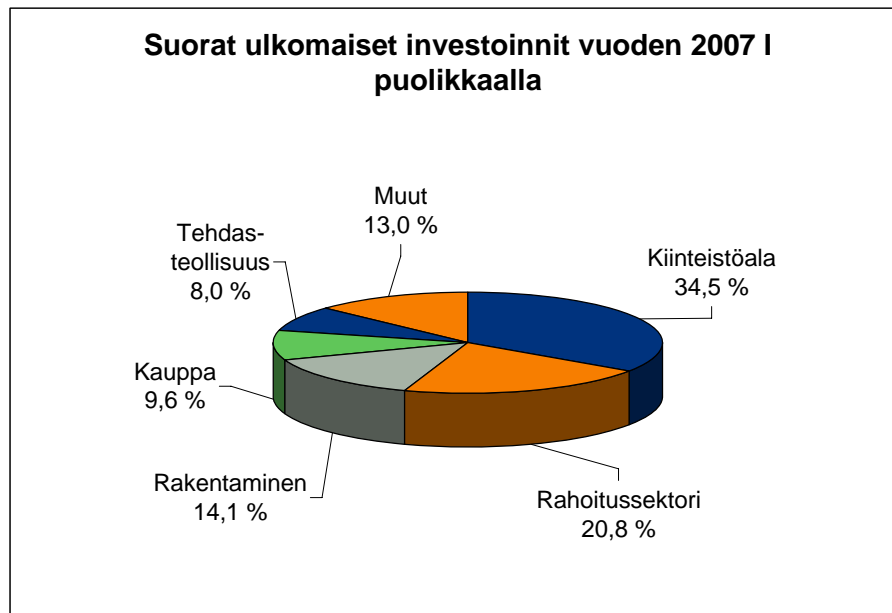
Ulkomaiset investoinnit Bulgariaan ovat kasvaneet kuluvan vuosikymmenen alkupuolella suurin kaksinumeroisin luvuin, kahtena viime vuonna yli 60 prosenttia edellisvuodesta. Ulkomaisten investointien virta ei johdu kuitenkaan siitä, että Bulgariasta olisi tullut ulkomaisille investoijille houkutteleva tuotantopaikka. Investoinnit valmistavaan teollisuuteen ovat päinvastoin vähentyneet. Vuonna 2005 valmistava teollisuus sai 22,9 prosenttia kaikista Bulgariaan tehdyistä ulkomaisista investoinneista, vuonna 2006 enää 19,2 prosenttia ja vuoden 2007 ensimmäisellä puolikkaalla vain 8 prosenttia.



Lähde: Bulgarian keskuspankki

## Kiinteistösijoittaminen houkuttelee

Ulkomaisten investoijien suosikkikohteita ovat viime vuosina olleet rakennussektori, rahoitusala ja vähittäiskauppa. Merkittävin kasvuun vaikuttanut tekijä ovat kuitenkin olleet ulkomaiset sijoitukset kiinteistöihin - tontteihin ja rakennuksiin, erityisesti asuinhuoneistoihin ja -rakennuksiin. Kiinteistösektorin osuus Bulgariaan tulleista ulkomaisista investoinneista on noussut nopeasti. Vuonna 2001 osuus oli vain noin kaksi prosenttia, vuonna 2005 jo 19 prosenttia. Vuoden 2007 ensimmäisellä puolikkaalla kiinteistösektori veti jo yli kolmanneksen Bulgariaan tehdyistä ulkomaisista investoinneista.

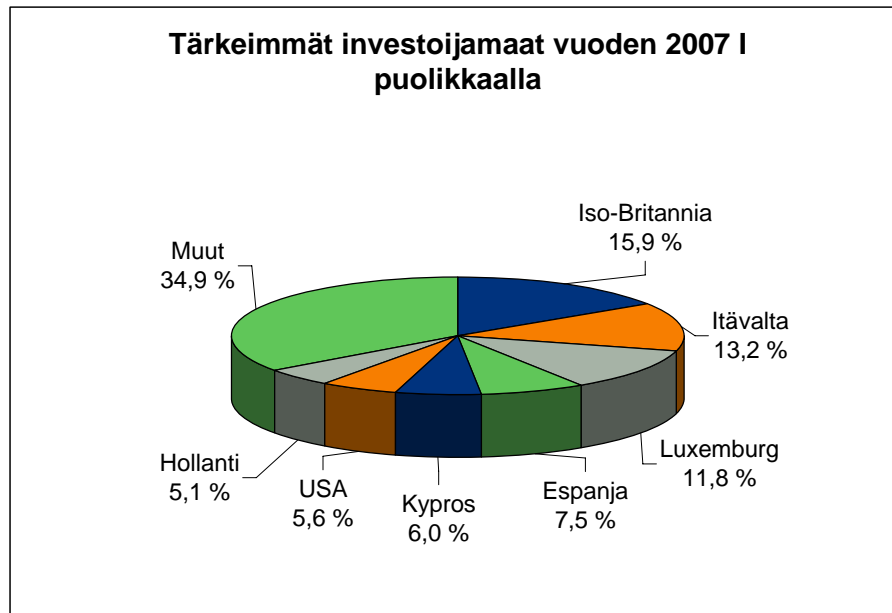


*Lähde: Bulgarian keskuspankki*

## Iso-Britannia merkittävin investoija

Bulgarian suotuisat ilmastolliset olosuhteet ja vielä kohtalaisen edulliset hinnat ovat houkuttelleet kakkos- tai loma-asunnon ostajia enenevässä määrin vuodesta 2004 alkaen. Eniten asuntoja ovat ostaneet isobritannialaiset, joiden omistukseen on siirtynyt Mustanmeren rannalta ja myös Bulgarian vuoristoseuduilta kymmeniä tuhansia asuntoja lyhyen ajan sisällä. Maassa on kokonaisia kyliä, joissa britannialaiset lomalaiset ja eläkeläiset ovat enemmistönä.

Vuonna 2005 Ison-Britannian investoinnit Bulgariaan nousivat 330 miljoonaan euroon, joka oli enemmän kuin kymmenenä aikaisempaan vuonna yhteensä. Vuonna 2006 Iso-Britannia otti jo johtoaseman investoijien joukossa perinteisen ykköspaikan haltijan Itävallan edellä. Vuoden 2007 ensimmäisen puolikkaan tiedot osoittavat, että johtoasema säilyy myös kuluvana vuonna. Ison-Britannian nousu johtopaikalle selittyy suurelta osin juuri investoinneilla kiinteistösektorille, sillä investoinnit muille sektoreille ovat olleet vain noin 50 miljoonan euron luokkaa vuodessa.



Lähde: Bulgarian keskuspankki

## Venäläisten tulo kiinteistömarkkinoille nostaa hintoja

Brittien ohella kasvavaa kiinnostusta Bulgarian kiinteistömarkkinoita kohtaan ovat osoittaneet venäläiset, joiden määrä on moninkertaistunut kiinteistöjen ostajien joukossa lyhyen ajan sisällä. Varakkaat venäläiset haluavat luksus-asuntoja, eikä hinta ole ratkaiseva tekijä ostopäätöksiä tehtäessä. Venäläisten tulo markkinoille on jo heijastunut asuntojen hintatasoon. Vuoden 2006 aikana hinnat Mustanmeren rannikolla nousivat noin 18 prosenttia ja vuoden 2007 ensimmäisellä puolikkaalla 15 prosenttia. Kasvun odotetaan jatkuvan 5-10 prosentin vuosivauhdilla myös tulevina vuosina. Lomakohteiden ohella asuntojen hinnat ovat nousussa myös muualla maassa. Esimerkiksi Sofian parhailla alueilla hinnat nousivat viime vuonna noin 20 prosenttia edellisvuodesta.

### Keskimääräisiä asuinhuoneistojen hintoja Bulgarian suurissa kaupungeissa (EUR/m<sup>2</sup>)

	Elementtitalo	Tiilitalo	Uudisrakennus
Sofia	500-1200	750-1400	700-1800
Sofian keskusta	800-900	900-1200	900-1300
Plovdiv	300-600	450-550	450-650
Plovdiv keskusta	420-520	500-600	450-750
Varna	500-850	500-900	650-1000
Varna keskusta	600-1000	700-1000	750-1200
Bourgas	400-600	400-600	500-700
Bourgas keskusta	600-700	600-800	600-1000

Lähde: Invest Bulgaria Agency

### Asuntojen hintataso Bulgariassa verrattuna muutamiin muihin Kaakkois-Euroopan maihin

Maa	Hinta €/m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> :n asunto, hinta €	Kuukausivuokra, €	Vuokra-tuotto, %
Sofia	1 042	125 040	1 100	10,56
Bukarest	2 350	282 000	1 840	7,83
Ljubljana	2 467	296 000	1 680	6,81
Zagreb	2 215	265 800	e/t	e/t
Skopje	1 125	135 000	805	7,16
Chisinau	917	110 000	1 295	14,13

Lähde: *Global Property Guide*

### Vuonna 2007 edellisvuoden investointiennätys rikkoutuu jälleen

Maan keskuspankin mukaan Bulgariaan tehtiin vuoden 2007 ensimmäisellä puolikkaalla suoria investointeja 2,1 miljardin euron arvosta, jossa oli kasvua viisi prosenttia edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasosta. Vaikka kasvu on selvästi hidastunut viime vuosien tasosta, on kehitys edelleen kasvusuuntaista, vaikka alkuvuodesta investointien ennustettiin kääntyvän laskuun. Kiinteistöjen myynnillä ulkomaalaisille ansaittiin vuoden 2007 tammi-kesäkuussa 817 miljoonaa euroa, kun summa vastaavana ajankohtana vuotta aikaisemmin oli 457 miljoonaa euroa.

Koko vuoden 2007 osalta suorien ulkomaisten investointien ennustetaan ylittävän vuonna 2006 saavutetun 4,1 miljardin euron ennätyksen ja nousevan 4,5-5,0 miljardiin euroon. Ulkomaisilla investoinneilla on suuri merkitys Bulgarian taloudelle, sillä niillä saadaan katettua huomattavan suurta vaihtotaseen vajetta, jonka ennustetaan nousevan kuluvana vuonna lähes 18 prosenttiin bruttokansantuotteesta edellisvuoden 15,8 prosentista. Houkutellakseen lisää ulkomaisia investoijia Bulgaria alensi vuoden 2007 alussa yhtiöveron 10 prosenttiin ja korvaa vuoden 2008 alussa progressiivisen henkilöverotuksen (20-24 %) yhtenäisellä 10 prosentin verolla.

Lähteet: Dnevnik, SeeNews, factiva, EIU, Bulgarian tilastovirasto, Bulgarian keskuspankki, <http://www.bulgarianproperties.com>, <http://www.bulgariareals.com>, <http://www.kirov.bg>; <http://www.dejavu-bg.com>