



Vuelve el 'boom' inmobiliario

19/04/07 - Texto: Ana Franco / María García Mayo

El año pasado, José Miguel Grande, socio fundador de la cadena de muebles Althea Interiores, decidió que era el momento de invertir en inmuebles fuera de España. “¿Por qué no Bulgaria?”, pensó. Había oído hablar bastante del país y decidió visitarlo. “Hay que crear una sociedad para invertir allí y conseguir un aval bancario. Es importante ir con un intermediario local, pero merece la pena”. Tanto, que José Miguel compró 6 apartamentos en Bansko, “una estación de esquí impresionante, similar a las de los Alpes, donde acuden muchos turistas. Compré sobre plano, y cada apartamento me costó unos 50.000 euros. Espero una rentabilidad del 8% anual, aproximadamente”.

Bulgaria A LA CAZA DEL TURISTA

Bulgaria ha dado un gran salto en poco tiempo. Ahora es un paraíso turístico, con ritmos de crecimiento del 20%, gracias a sus costas en el Mar Negro y a

sus estaciones de esquí. Además, su prosperidad económica y un acceso menos restringido a la financiación hipotecaria han contribuido a la subida rápida de los precios. El incremento de la demanda local, junto con la internacional, hacen de este mercado uno de los más jugosos del momento, con precios aún bajos. Desde 50.000 euros se pueden adquirir apartamentos en zonas turísticas de montaña o mar. “Esperamos una rentabilidad de la inversión como mínimo del 25%, es decir, creemos que se podrá duplicar la inversión en cuatro años”, señala Luis Manuel Rubí, abogado especializado en la gestión y compra de inmuebles en el país. Fernando Sánchez, director general de la empresa inmobiliaria GYO Bulgaria, invirtió en 2005 en oficinas en Sofía y Plovdiv y este año se ha decidido por el mercado residencial. “Nos gustó Bulgaria por sus grandes posibilidades de desarrollo debido a su entrada en la Unión Europea”, dice.



Siempre compran

Luis Manuel Rubí, de Rubí Blanc Abogados, se encarga de asesorar en la adquisición de inmuebles en Bulgaria. “Los que viajan y lo conocen siempre compran”, asegura.

DE UN VISTAZO

Crec. PIB 2006: 6,5%

Crec. IPC 2006: 6,5%

Cambio moneda local (1): 1 lev=0,5 euros

Evol. Precio vivienda 2006: cerca del 20%

Rentabilidad alquiler al año: 7-8%

Precio medio del metro cuadrado: Sofía: entre 900 y 1.400 euros. Zona costera: entre 1.000 y 1.200 euros

Zonas con mayor interés: Sofía, estaciones de esquí como Bansko, o las costeras Kavarna y Obzor.

Promociones de empresas españolas: Ferry Group, Mangle y la consultora Tercialia. Mangle: apartamentos en Kavarna y Obzor desde 50.000 euros. Algunas promotoras internacionales como Archadia, Park Lane o Teramo Apartments han apostado por la montaña y ofrecen apartamentos desde 60.000 euros en estaciones de esquí como Bansko.

Pros/contras: Para comprar el pleno dominio de un inmueble por un extranjero la operación hay que hacerla a través de una sociedad búlgara con capital

100% español. Poca cultura hipotecaria. Aún cuenta con un nivel de corrupción alto en la Administración Pública.

Fiscalidad: Las rentas sólo pagan impuestos en Bulgaria, donde el tipo del impuesto de sociedades es actualmente el 10%.

Otros: Su reciente entrada en la Unión Europea impulsará el desarrollo de las infraestructuras, lo que puede mejorar los datos turísticos del país.

Dispone de un moderno registro de la propiedad, algo poco común en los antiguos países de la órbita comunista.

Riesgo político y económico: Nivel 2 (2)

(1) A 10 de abril

(2) 1= poco riesgo 5 = muy alto, según AON y Oxford Analítica