

Hermes Hotel & Apartments: český development v Bulharsku

Author: SF / Petr Bým | Published: 12.05.2009

Vstup českého developmentu (pojem „český“ je v tomto případě poněkud relativní - developerem je Alexandria Group, jehož páteří je cestovní kancelář Alexandria, zaměřená i díky bulharskému původu svého zakladatele právě na Bulharsko) na trh jednoho z balkánských nováčků EU se odehrál v nijak skromném rozměru. Hermes Hotel & Apartments je tvořen pěti objekty. Tři z nich zajišťují hotelový provoz, ve dvou dalších sedmipodlažních budovách se zájemcům nabízí 80 bytových jednotek. Výstavba začala v dubnu 2007, provoz celý komplex zahájil loni v létě.

Investice a rekreace

„Lidé hledají alternativní investice, ale také pohodlný a klidný odpočinek. Kolem 80 % našich klientů jsou čeští podnikatelé - apartmány ostatně prodáváme jen v Česku. Pro jejich nové majitele je koupě jednak cestou k diverzifikaci majetkového portfolia, jednak splněním jejich snu,“ popisuje Martin Pinl ráz a motivaci klientely projektu.

Komplex Hermes nabízí studia o ploše 30 metrů čtverečních i prostorově velkorysé střešní apartmány s terasami, jejichž plocha dosahuje takřka 140 metrů čtverečních. Cena za metr je pohyblivá v rozpětí 1100 - 2000 eur. Majitelé musí navíc počítat s poplatky za správu a údržbu, jejichž výše ale není nijak závratná: jde o částku 10 eur na metr čtvereční za rok.

Díky aktivitám CK Alexandria prodejce nabízí majitelům apartmánů i bonus v podobě organizace cesty do Careva a v rámci toho i zlevněné letenky. Není to jediná výhoda: majitelé bytů mohou využívat stejné služby jako hosté v hotelu, počínaje gastronomickým servisem a konče hlídáním dětí. Pro leckoho bude nezanedbatelnou výhodou i samotná lokalita - apartmánové domy jsou pár desítek metrů od moře, na okraji Careva, což je ještě stále malé přímořské městečko (6 000 obyvatel) s poklidnou atmosférou, ovšem tomu také odpovídající slabší nabídkou služeb a „zábavy“. Bez významu samozřejmě není ani členství Bulharska v EU, což mnohé usnadňuje. Vzhledem k probíhající ekonomické krizi prodej apartmánů nemá nijak závratnou rychlost, ale zájem je - největší o 90 metrové byty s dvěma ložnicemi.

Potřebné know-how

Bulharsko nemá mezi investory právě nejlepší pověst. Ekonomové poukazují na propast, která jeho hospodářství dělí od vyspělého evropského Západu a je nejvíce patrná na stavu (nevyhovujícím) infrastruktury a také na sice relativně levné, ale nevýkonné pracovní síle - bulharské HDP je dnes na 38 % průměru Unie, což mluví samo za sebe. V kalkulacích investorů ale hrají svou roli faktory ještě negativnější. Především je to korupční prostředí, jehož ráz dosáhl takové intenzity, že Brusel na nějakou dobu Bulharsku pozastavil výplaty z unijních fondů. S chabým fungováním státní správy úzce souvisí i byrokratické obstrukce nejrůznějšího druhu, což právě pro development s administrativně a právně složitou přípravou každého projektu není nejlepší pozvánka. Zdá se ovšem, že toto vše nejsou nepřekonatelné bariéry. „Neřekl bych, že realizace nám přinesla větší problémy. V Bulharsku samotném jsme získali i úvěr, a to od místní dceřiné společnosti Sociétés Générale - znamenalo to sice trojí schvalování, v Sofii, Praze a Paříži, ale ani tady jsme nenarazili na větší potíže,“ konstatuje Martin Pinl. Stejně pozitivně hodnotí i práci bulharských stavebních firem - výstavba si vyžádala pro objekty tohoto typu a velikosti standardních 14 měsíců. „Bez znalosti místního prostředí se ale neobejdete,“ upozorňuje ovšem Pinl na klíčový faktor úspěchu projektu Hermes Hotel & Apartments. A právě takové know-how

Alexandria Real v osobě svého hlavního protagonisty Alexandra Pavlova má.

Volný prostor

„Místní realitní trh teď doslova stojí. Recese je patrná i tady, v okolí našeho projektu sledujeme dvanáct dalších - a z těch pokračuje pouze jeden. Samozřejmě se zpomalil i prodej už hotových objektů, nějaké masivnější výprodeje se sníženými cenami jsme ale nezaznamenali,“ komentuje M. Pinl dopady globální ekonomické krize na „rekreační“ development v Bulharsku. Ten v nedávné minulosti na jeho jižním pobřeží, tedy mezi Varnou a tureckou hranicí, nabral poměrně vysoké obrátky, do nich se nepochybně za nějaký čas opět dostane. Jeho hlavním motorem a argumentem jsou ceny. „Rozdíly v cenách srovnatelných projektů v Bulharsku a například Řecku či Chorvatsku jsou značné - kvantifikoval bych je na 20 - 30 %. V obou jmenovaných zemích je navíc z různých příčin značně omezená nabídka,“ tvrdí Pinl s tím, že pro bulharské Carevo či Primorsk nepředstavuje větší konkurenci ani sousední Rumunsko, jehož černomořské pobřeží je krátké.

Prostor pro takové projekty, jako je Hermes, je na bulharském pobřeží bezesporu velký. Platí to hlavně pro území na jih od Careva, tady ovšem všechny developerské aktivity limituje doprava. Pobřežní dálnice končí v Sozopolu, slušná silnice 1. třídy vede do Careva, ale dále na jih už je dopravní dostupnost problematická. Přitom právě tady na investory čekají rozsáhlé pozemky, často s odumírajícími rekreačními objekty, které jsou od pádu komunistického Živkovova režimu využívány jen minimálně.

12.05.2009 09:50, SF / Petr Bým