

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ *Болгарии*

ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ ИНВЕСТОРУ



Болгария

краткая справка о стране

7 МЛН

Население

111 000 КМ²

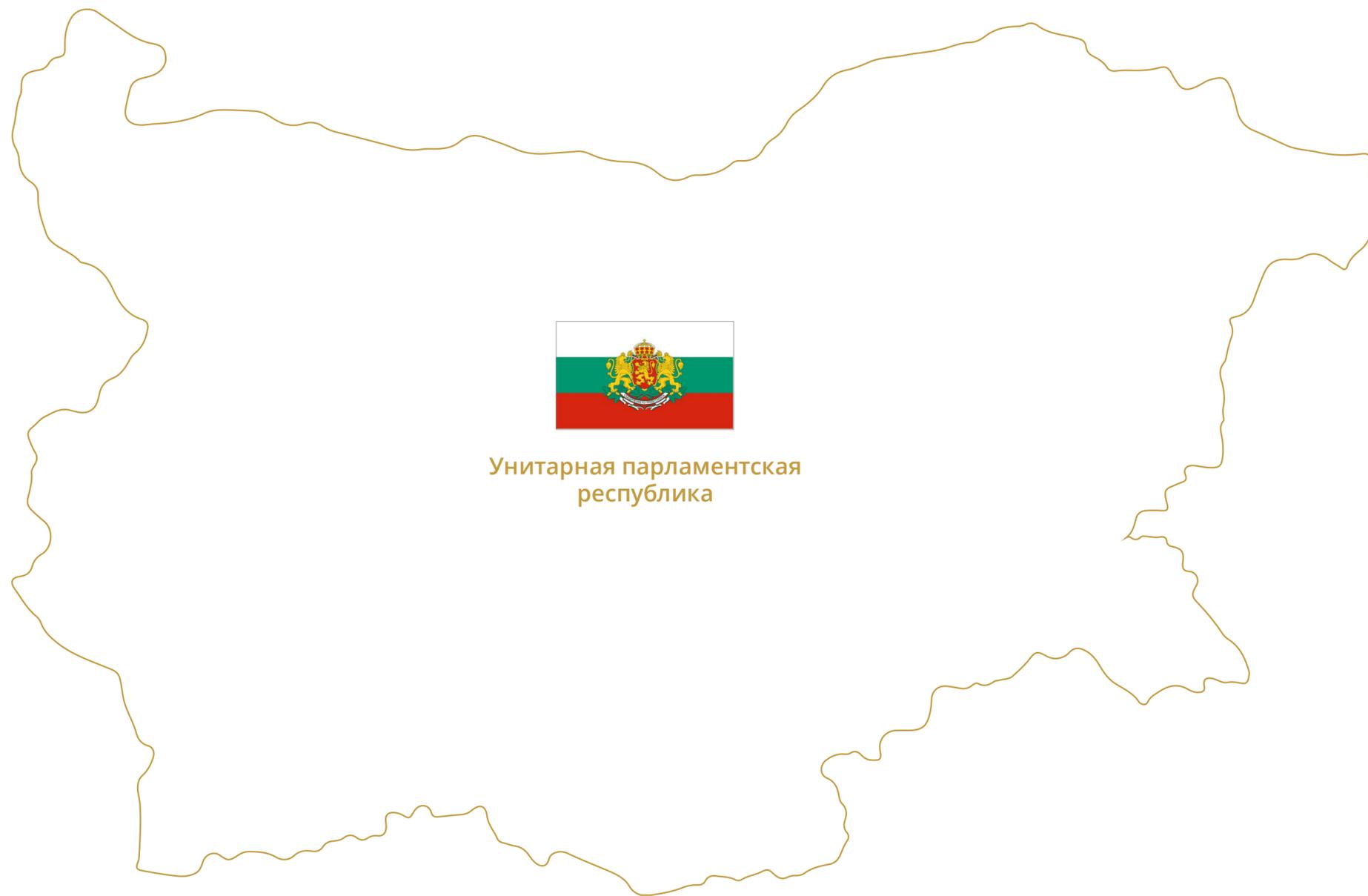
Площадь

\$108 МЛН

ВВП номинал

Государство в Юго-Восточной Европе. Имеет выход к Чёрному морю.

Граничит с Грецией, Турцией, Румынией, Сербией и Северной Македонией.



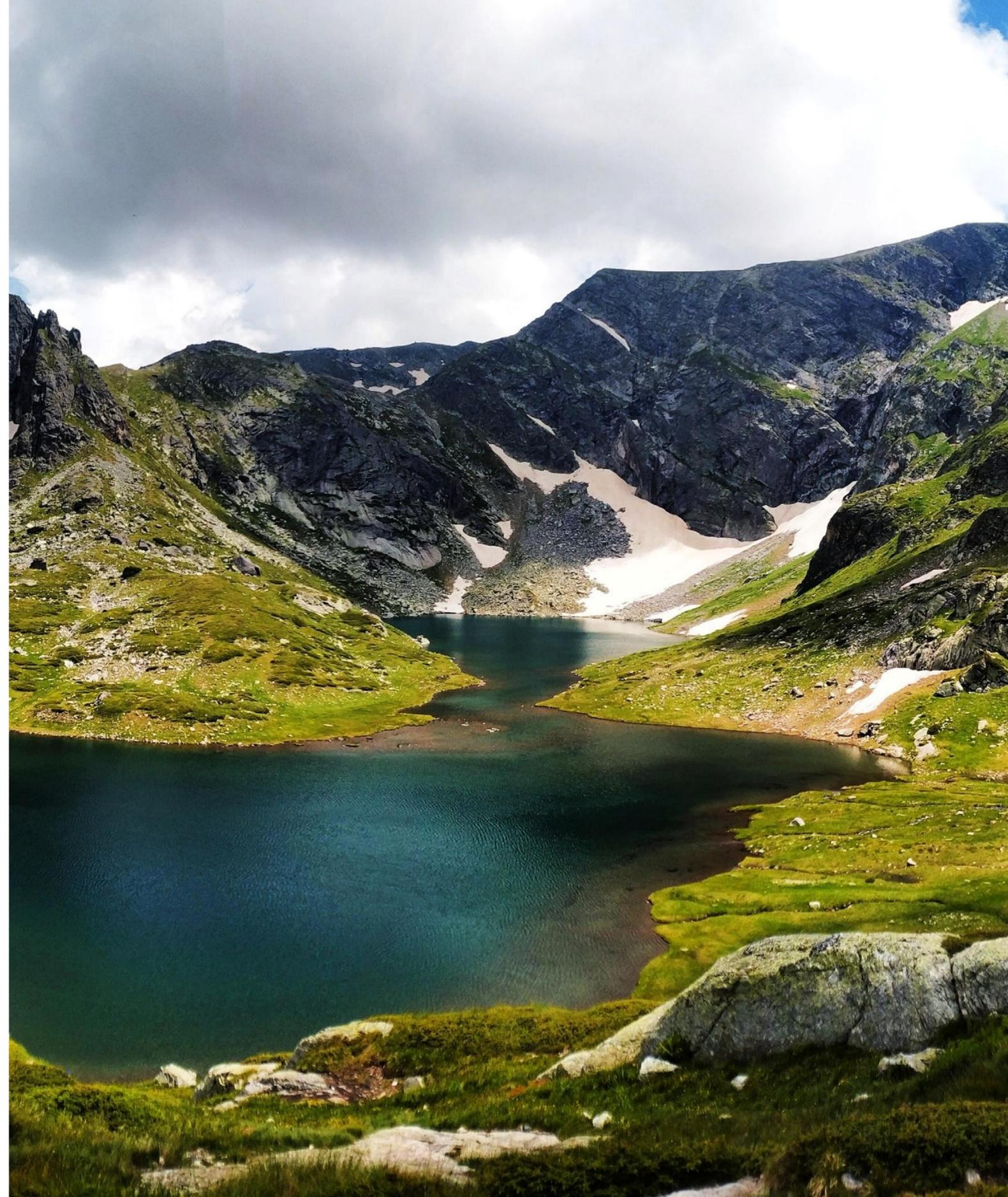
Скрытая жемчужина *Европы*

- Одно из старейших государств на континенте
- Стратегическая локация на перекрёстке цивилизаций
- 2-3 часа полёта до главных столиц Европы



Идеальное место для размеренной жизни и отдыха

- Занимает одно из лидирующих мест в Европе по количеству подземных минеральных источников. Более 1 200 источников
- Уникальные целебные свойства родниковых вод
- Общая протяженность горнолыжных трасс в Болгарии превышает 310 км
- Помимо пляжного развивается и горнолыжный туризм: 4 крупных курорта и несколько небольших горнолыжных зон



Идеальное место для размеренной жизни и отдыха

- Выход в Чёрному морю. Береговая линия протяженностью 378 км
- Широкие золотистые песчаные пляжи, курорты мирового уровня
- В Болгарии есть несколько первоклассных марин. Яхтинг — отличный способ исследовать Чёрное море
- Превосходные гольф-поля, отвечающие самым высоким стандартам
- Три гольф-поля на черноморском побережье, два рядом с Софией и два горных курорта в Софии и два на горных курортах



Инвестируйте в Болгарию

- САМАЯ НИЗКАЯ СТОИМОСТЬ РАБОЧЕЙ СИЛЫ В ЕС
- САМЫЕ НИЗКИЕ НАЛОГИ В ЕС
- НИЗКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

10% корпоративный налог
(самый низкий в ЕС)

3,8% инфляция

Высокий приоритет внедрения
двойного образования



Почему
Болгария?

98% учащихся школ
изучают иностранные
языки

5,6% безработица

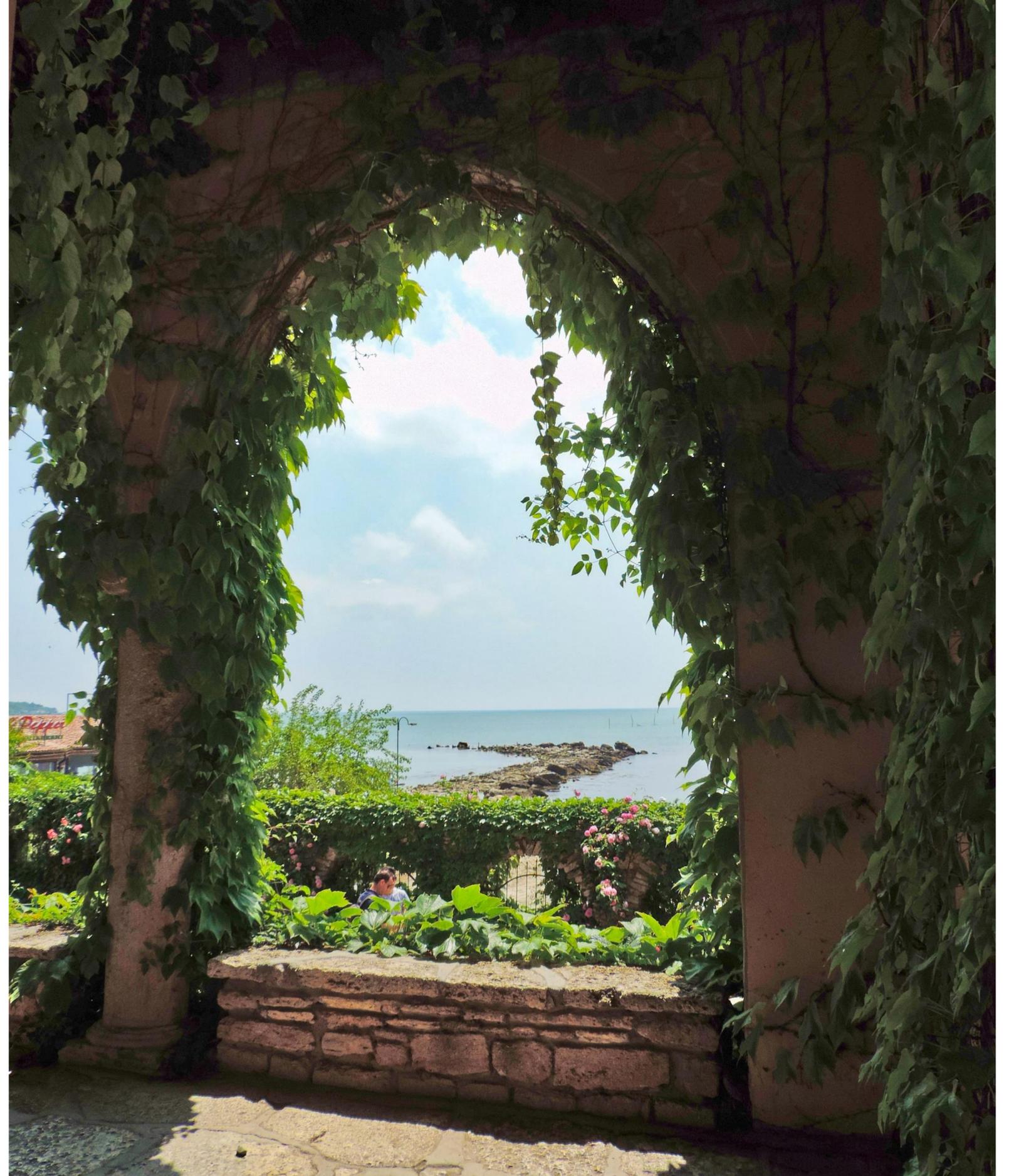
Более 60% находятся в
трудоспособном возрасте

80 000 студентов
за границей

Почему стоит инвестировать в Болгарию

ЧЕМ БОЛГАРИЯ ПРИВЛЕКАЕТ ИНВЕСТОРОВ

- В настоящее время в Болгарии самая низкая средняя цена за кв. м в Европе, которая, как ожидается, будет расти
- В 2025-2026 годах Болгария перейдёт на евро, что в долгосрочной перспективе спровоцирует прирост цен на недвижимость
- Налог на прибыль для физических лиц — всего 10%
- Высокий уровень жизни по низкой цене



Болгария в цифрах

Территория: 110 993,6 кв. м

Столица — София

Валюта — болгарский лев

Член ЕС с 2007 года, с 1 марта 2024
вошла в Шенген

Средний ВВП за 1996-2023 - +2.82%

ВВП в 2023 +1.8%

ВВП Q1 2024 +1.8%

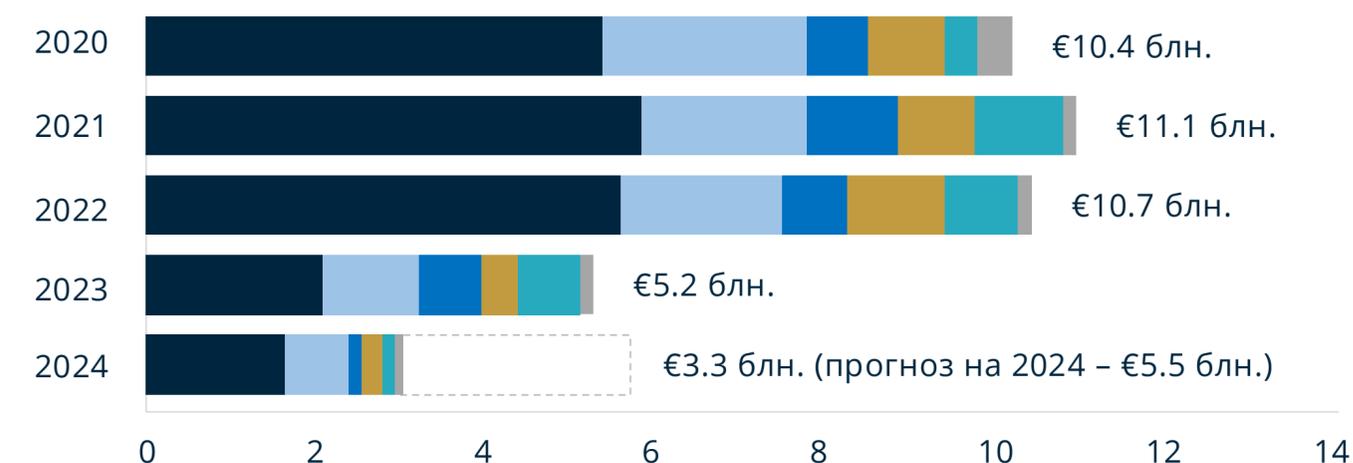
ВВП (ППС) на душу населения: 38 690 USD – 53
место в мире, 27 место из 27 в ЕС (World Bank)

Текущее положение в ЕС обеспечивает широкие возможности для роста, чему особенно поспособствует дальнейшее вхождение в евро зону к середине 2025-2026 году. Лев будет заменен на евро, традиционно это приводит к росту цен и приходу новых инвестиций, т.к. снимается валютный риск. Переход на евро напрямую не окажет существенное влияние на цены на недвижимость, однако этот шаг ведёт к другим потенциальным косвенным выгодам: ускоренное развитие бизнеса, инвестиции и экономический рост, ведущие к повышению доходов, уровня жизни, а следом и рост цен на недвижимость.

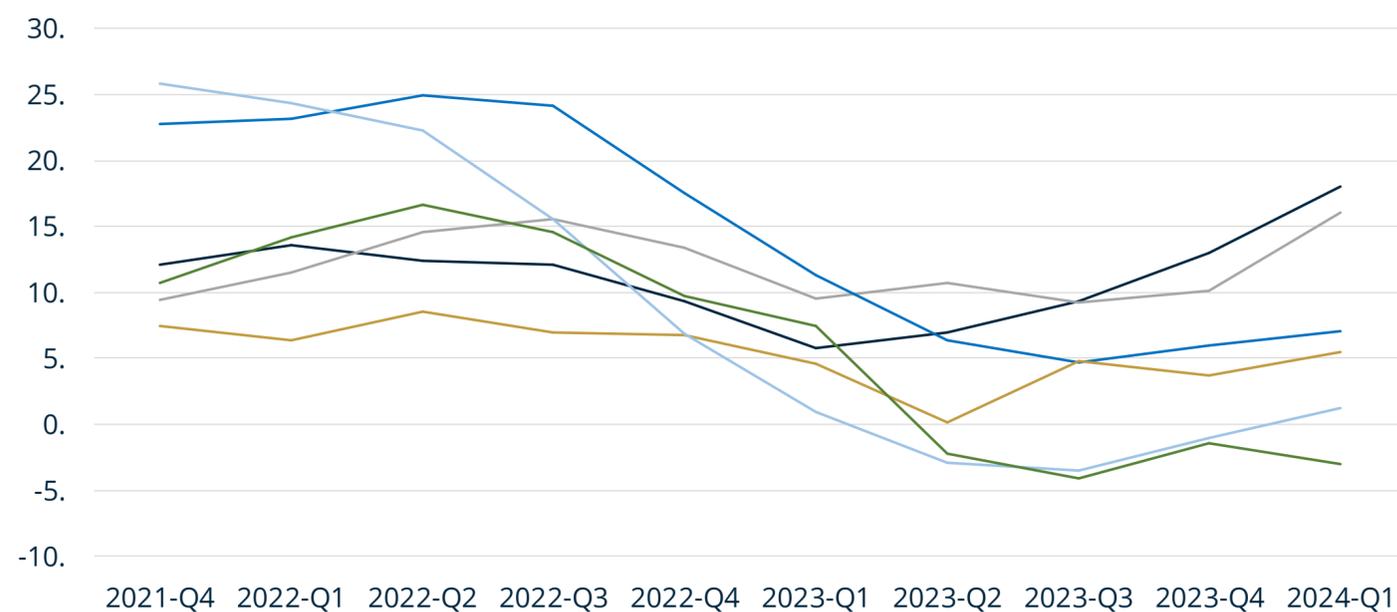
Центральная и Восточная Европа продолжает начавшуюся в Западной Европе тенденцию снижения объемов инвестиций в результате повышения процентных ставок. Покупатели продолжают ожидать низких цен на активы, в то время как у продавцов по-прежнему нет мотивации продавать. Болгария не является исключением: в 2023 году объемы были почти на 25% ниже, чем в предыдущем году. Для сравнения – в странах ЦВЕ это падение составило более 50%. В текущем 2024 году ожидается больше инвестиций, чем в 2023 году, что всё равно будет далеко от исторических значений до повышения процентных ставок.

ОБЪЕМЫ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРАНАХ ЦЕНТРАЛЬНОЙ И ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ, 2020-2024, БЛН. EUR

■ Польша
■ Венгрия
■ Словакия
■ Чешская Республика
■ Румыния
■ Болгария



ИНДЕКС СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ (2015=100), Q4 2021 - Q1 2024, Г/Г, %



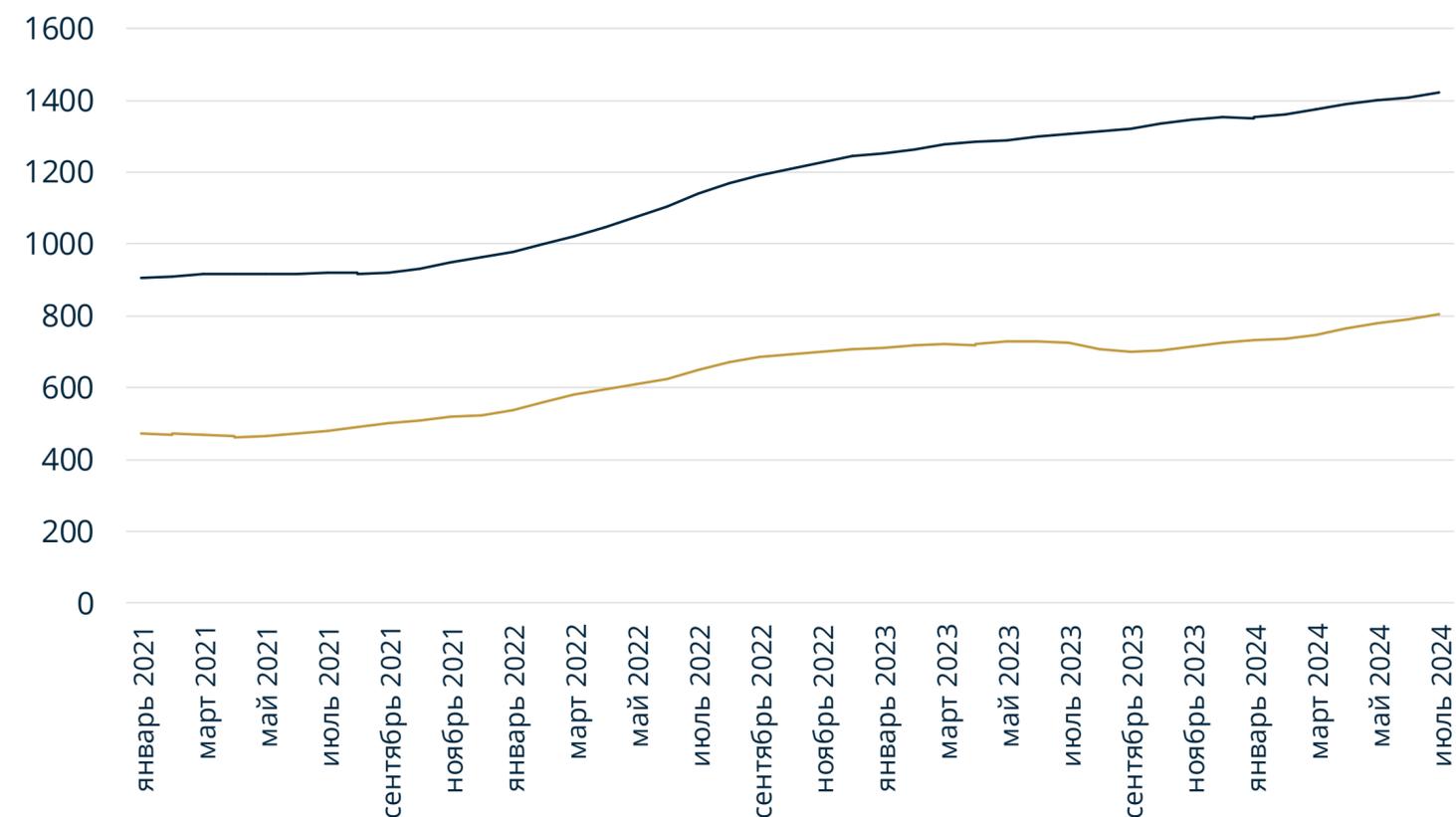
Источник: Eurostat, Colliers

Общие тренды рынка недвижимости Болгарии

- Рынок ликвиден без иностранцев, основными покупателями на рынке являются местные жители, покупающие жилье для жизни. Такой спрос не подвержен большим колебаниям.
- Валовая рентная доходность апартментов составляет около 3,8% годовых. Покупка на ранних этапах строительства, а затем перепродажа по более высокой цене после завершения строительства является предпочтительным вариантом инвестиций.
- Цены на дома с начала 2020 года выросли более чем на 50%. При этом стоимость строительства выросла почти на 64%. Если эта тенденция сохранится, вероятно, что фокус застройщиков сместится в места с более дешевой землей.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА КВ. М, EUR

— Апартаменты — Дома



Источник: Properstar

Общие тренды рынка недвижимости Болгарии

Ожидается, что цены будут продолжать расти. Первичное предложение в этом сегменте (со стороны инвестора) не сможет удовлетворить имеющийся спрос. Также увеличиваются затраты на строительство и повышается стоимость земельной собственности.

Растёт спрос на дома с современным дизайном и технологическими решениями. Ожидается, что эта тенденция сохранится, Всё больше застройщиков интегрируют «зелёные» технологии в свои проекты, чтобы удовлетворить растущий спрос.

ДИНАМИКА СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В БОЛГАРИИ, 2018-Q1 2024, г/г, %

— Новостройки — Вторичное жильё



Источник: Republic of Bulgaria National Statistical Institute



За год цены в Софии выросли на **+9%** на апартаменты и **+2%** на дома, в Пловдиве апартаменты приросли на **+9%**, дома на **+9%**, в Бургасе апартаменты выросли на **+8%**, дома на **+8%**, в Варне апартаменты выросли на **+18%**, дома **+13%**

Откройте все ВОЗМОЖНОСТИ *Софии*

- Идеальный баланс между бизнесом, размеренностью и развлечениями
- Культурный и экономический центр страны
- 40% ВВП Болгарии производится в Софии
- Население 1,3 миллиона человек
- Молодая и высокообразованная рабочая сила
- Стратегическое положение между Европой, Ближним Востоком и Россией
- Привлекательное туристическое направление



Тренды рынка недвижимости Софии

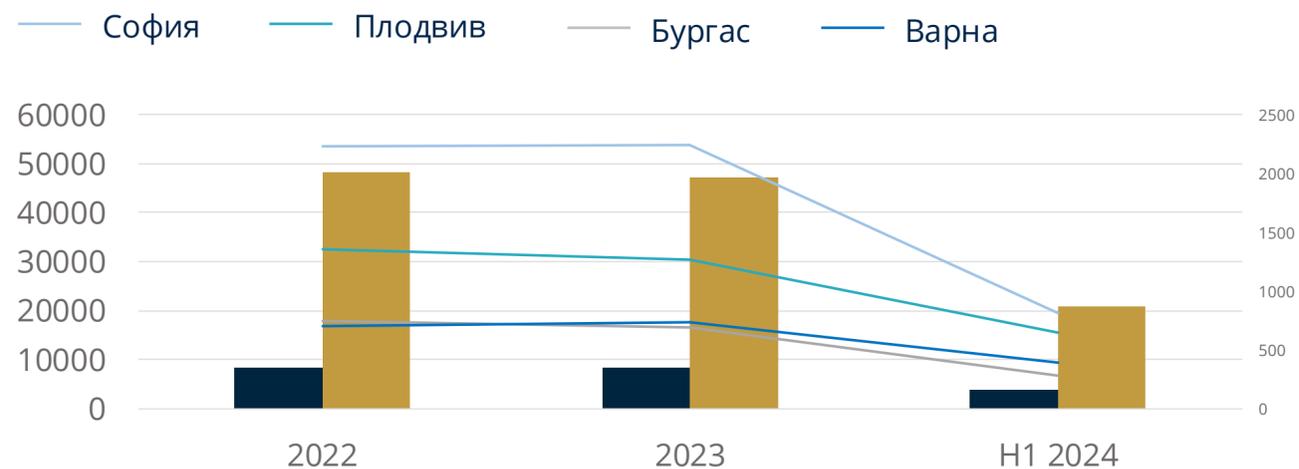
По мнению Colliers, строительство крупных проектов продолжит реализовываться в более отдаленных локациях Софии из-за отсутствия подходящей земли для строительства или её высокой стоимости.

Краткосрочная перспектива развития жилых проектов по-прежнему сосредоточена в южной части столицы. Это связано с развитой логистикой и общественной инфраструктурой.

В последние годы повышенная активность наблюдается и в юго-восточной Софии – вокруг сел Герман и Лозен, благодаря их расположению и более низким ценам на земельные участки.

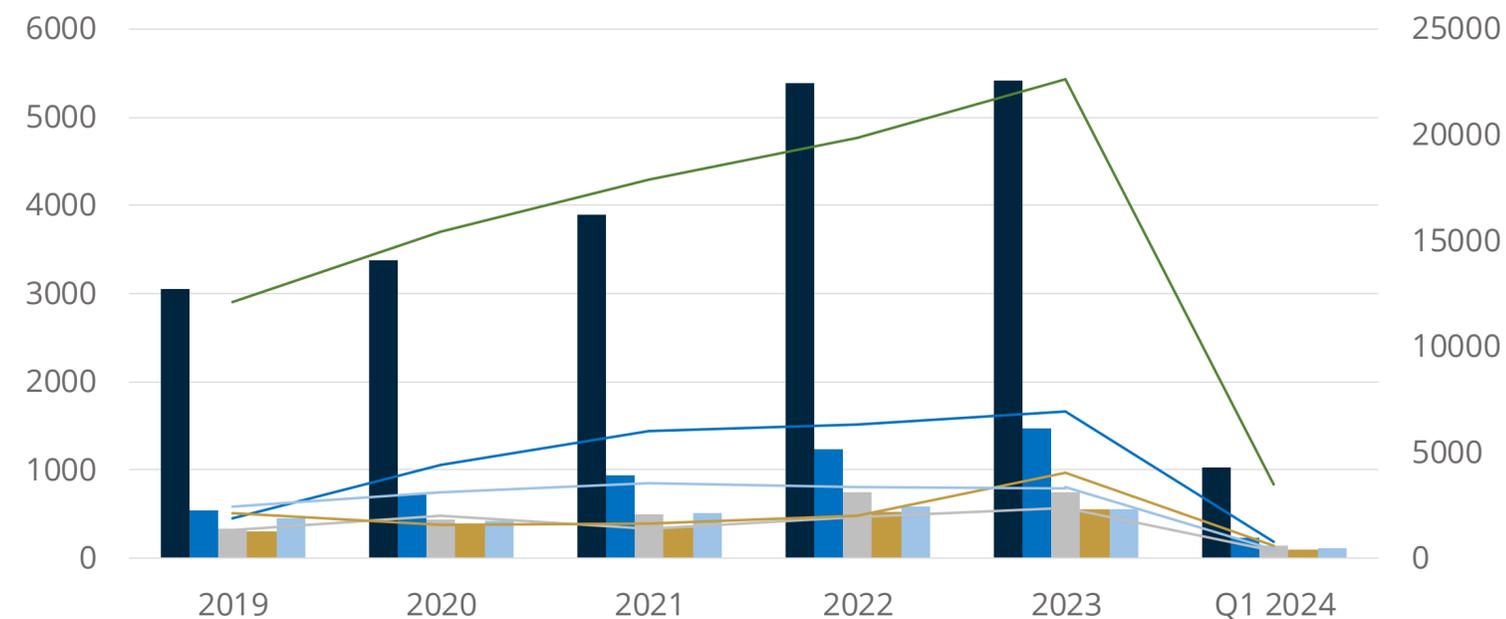
КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, 2022-Н1 2024

■ Количество выданных разрешений на строительство
 ■ Количество выданных разрешений на строительство, юнитов



Источник: Republic of Bulgaria National Statistical Institute

КОЛИЧЕСТВО СДАННЫХ ПРОЕКТОВ И ЮНИТОВ В НИХ, 2019-Q1 2024



■ Количество сданных комплексов
 ■ Количество сданных юнитов
 ■ София ■ Пловдив ■ Бургас ■ Варна

Согласно прогнозу Colliers, инвестиционные покупки домов продолжат снижаться. Покупка для собственного проживания преобладает как основная причина приобретения. В отличие от значительно выросших за последние годы процентных ставок в Западной Европе, стоимость ипотечных кредитов в Болгарии остаётся на отличном уровне, близком к самому низкому за всю историю. Банки находятся в состоянии избыточной ликвидности, и покупатели могут получить ипотечный кредит по ставке ниже 3,0%, при этом первоначальный взнос составляет не менее 20% от стоимости недвижимости.

Наши предложения в *Болгарии*

1000+

ОБЪЕКТОВ НА ПРОДАЖУ

500+

ОБЪЕКТОВ ДЛЯ АРЕНДЫ

1 000 000 EUR

20% ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРЕВЫШАЮТ ЭТУ СТОИМОСТЬ



Наши предложения в Болгарии

ДОМА



ПОМЕСТЬЯ



Наши предложения в Болгарии

АПАРТАМЕНТЫ



ВИЛЛЫ



Наши предложения в Болгарии

ОФИСЫ



ЗАМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



The information contained in these materials is provided for informational purposes only. Taking into account possible changes in legislation, rules or regulatory requirements the information contained in these materials may have gaps or inaccuracies. Information does not constitute any legal, accounting, tax or other recommendation. Therefore, such information should not be used without prior consultation with accounting, tax, legal and other professional advisors.

We do our best to ensure that the information contained in the materials has been obtained from reliable sources. Russia Sotheby's International Realty is not responsible for any errors, omissions or for the results associated with the use of this information. All information contained in the materials is provided without guarantees of completeness or accuracy, and guarantees of results that can be achieved in connection with the use of this information, and without guarantee of any kind, whether express or implied. Russia Sotheby's International Realty, its affiliates, partners, agents or employees are not responsible for any decision or action based on this information, as well as for any consequences, including losses. In no event will Russia Sotheby's International Realty, its affiliates, or the partners, agents or employees thereof be liable to you or anyone else for any decision made or action taken in reliance on the information contained in the materials or for any special, incidental or consequential damages or losses.

All materials in this presentation are copyrighted, including design. It is forbidden to copy, distribute, including by copying to other sites and resources on the Internet, or any other use of information without the prior written consent of the copyright holder, Russia Sotheby's International Realty*

*** Each Office is Independently Owned and Operated**

Информация, содержащаяся в этих материалах, предоставляется исключительно в ознакомительных целях. Принимая во внимание возможные изменения в законодательстве, правилах или нормативных требованиях, информация, содержащаяся в этих материалах, может иметь пробелы или неточности. Информация не является юридической, бухгалтерской, налоговой или иной рекомендацией. Поэтому такая информация не должна использоваться без предварительной консультации с бухгалтерскими, налоговыми, юридическими и другими профессиональными консультантами.

Мы делаем все возможное, чтобы информация, содержащаяся в материалах, была получена из надежных источников. Russia Sotheby's International Realty не несет ответственности за какие-либо ошибки, упущения или результаты, связанные с использованием этой информации. Вся информация, содержащаяся в материалах, предоставляется без гарантий полноты или точности, а также без гарантий результатов, которые могут быть достигнуты в связи с использованием этой информации, и без каких-либо гарантий, явных или подразумеваемых. Russia Sotheby's International Realty, ее филиалы, партнеры, агенты или сотрудники не несут ответственности за какие-либо решения или действия, основанные на этой информации, а также за любые последствия, включая убытки.

Все материалы данной презентации являются объектами авторского права, в том числе дизайн. Запрещается копирование, распространение, в том числе путем копирования на другие сайты и ресурсы в сети Интернет, или любое иное использование информации без предварительного письменного согласия правообладателя, Russia Sotheby's International Realty*

*** Каждый офис находится в независимом владении и управлении**

ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛ:

Наведите камеру на QR-код



+7 (495) 215-50-05

Москва, 1-ый Колобовский переулок, 17/1

sothebys-realty.ru

info@sothebys-realty.ru

