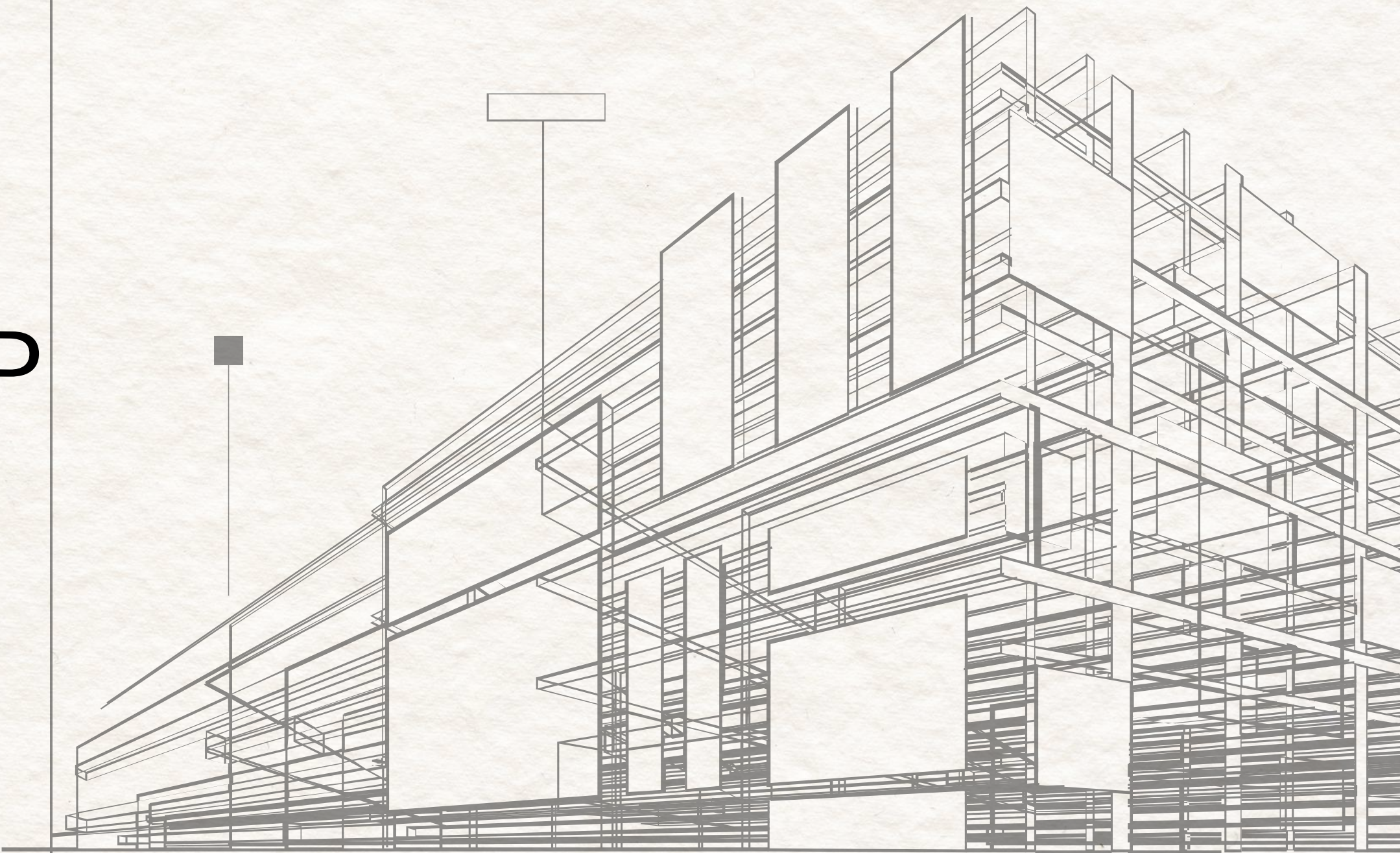


Инвестиции в болгарскую недвижимость цифры 2015–2025

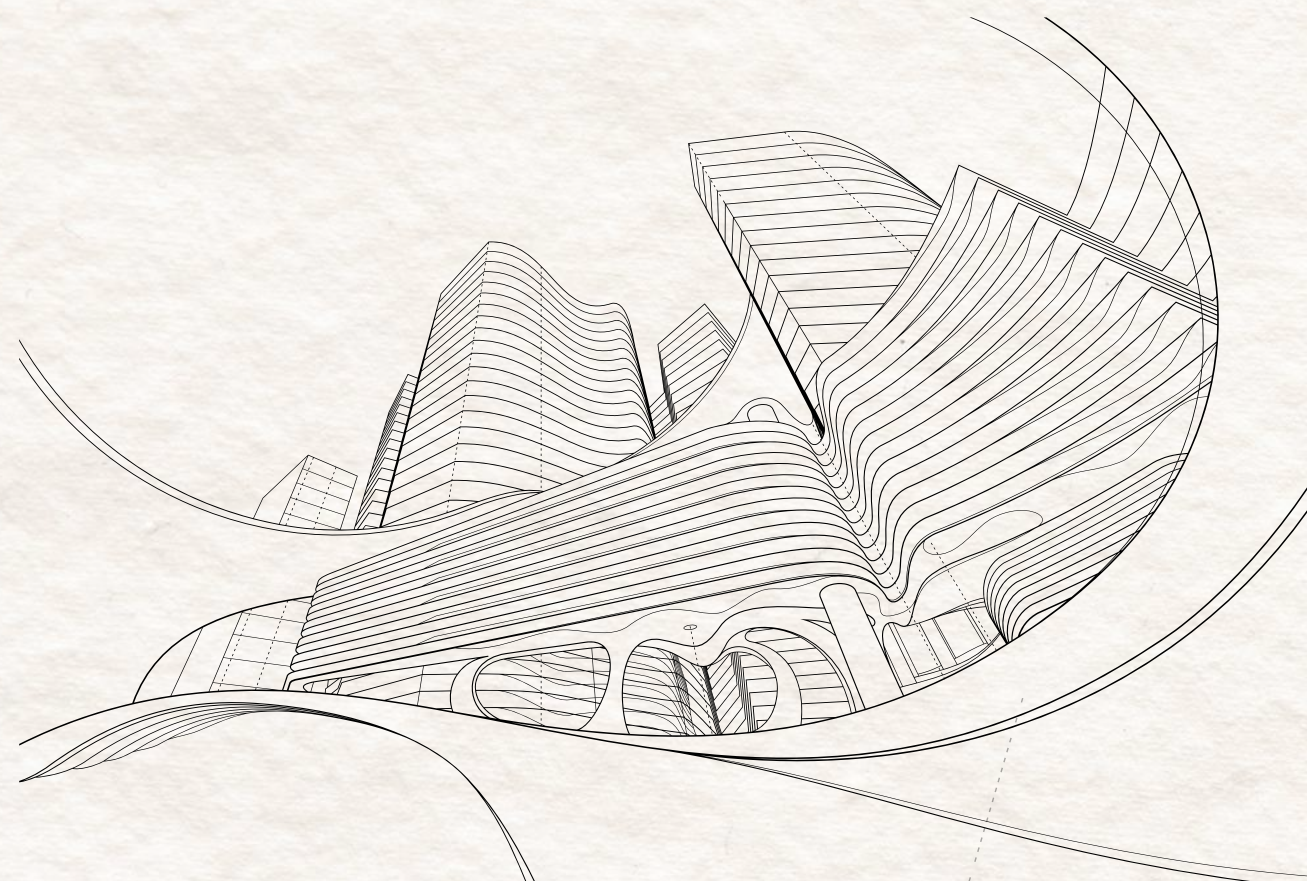


<https://bulgarian-estate.store/catalog-varna/>





Фокус: город Варна - показатели, доходность, сроки окупаемости



Ключевые цифры - Варна и Болгария **2015→2025**

- ✓ Varna: 690 → 1535 EUR/м² (≈122.5% рост)
- ✓ Varna CAGR (2015–2025): 8.32%
- ✓ Bulgaria HPI (2015=100 → 2025): 100 → 258.85 (≈9.98% CAGR)
- ✓ Varna gross rental yield (2025, estimate): 5.06% (source: GlobalPropertyGuide)

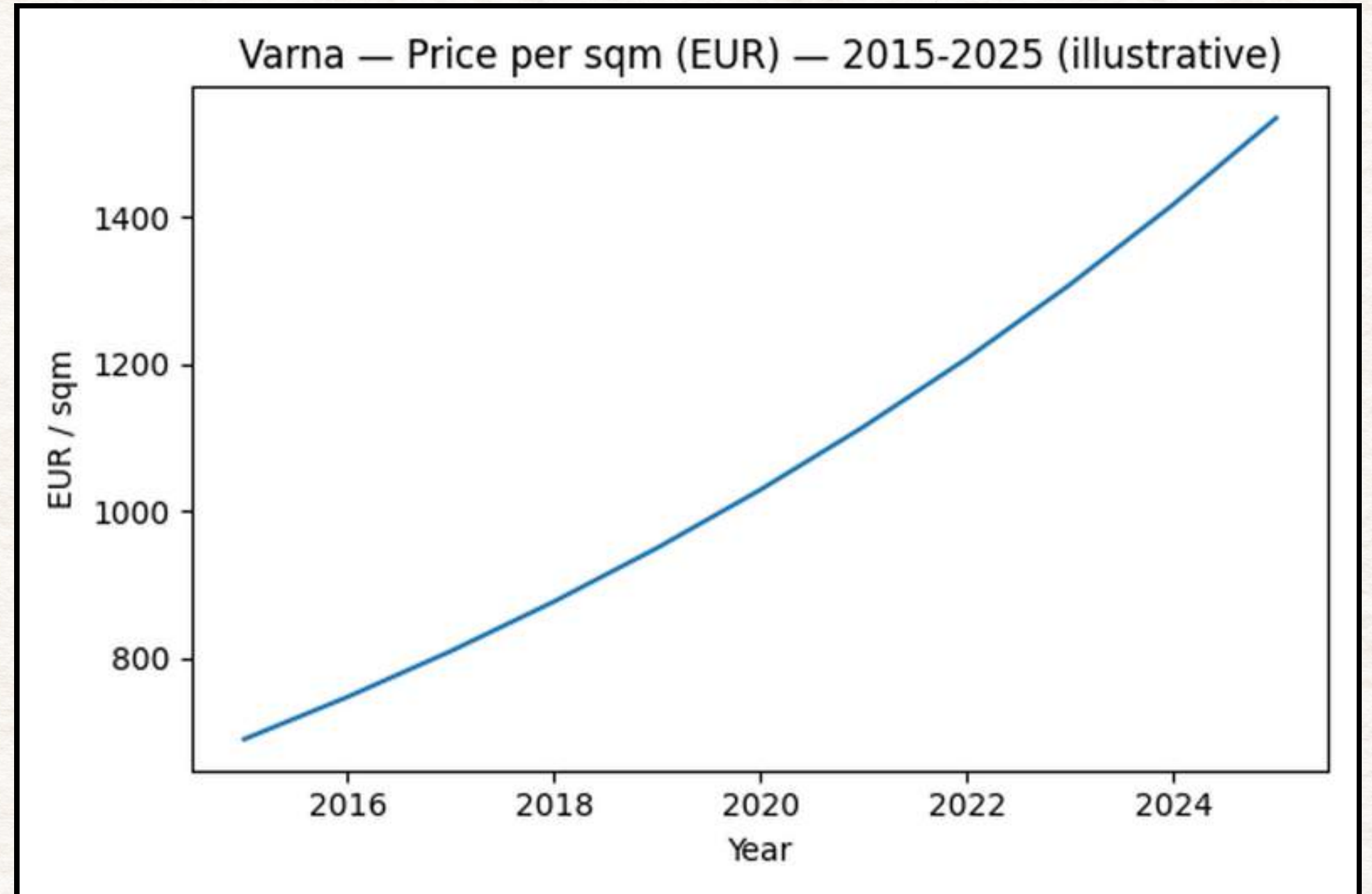


Динамика цен Варна

➤ РОСТ ЦЕН В ВАРНЕ (€/M²): ~690 EUR/
M² (2015) → ~1 535 EUR/M² (2025)

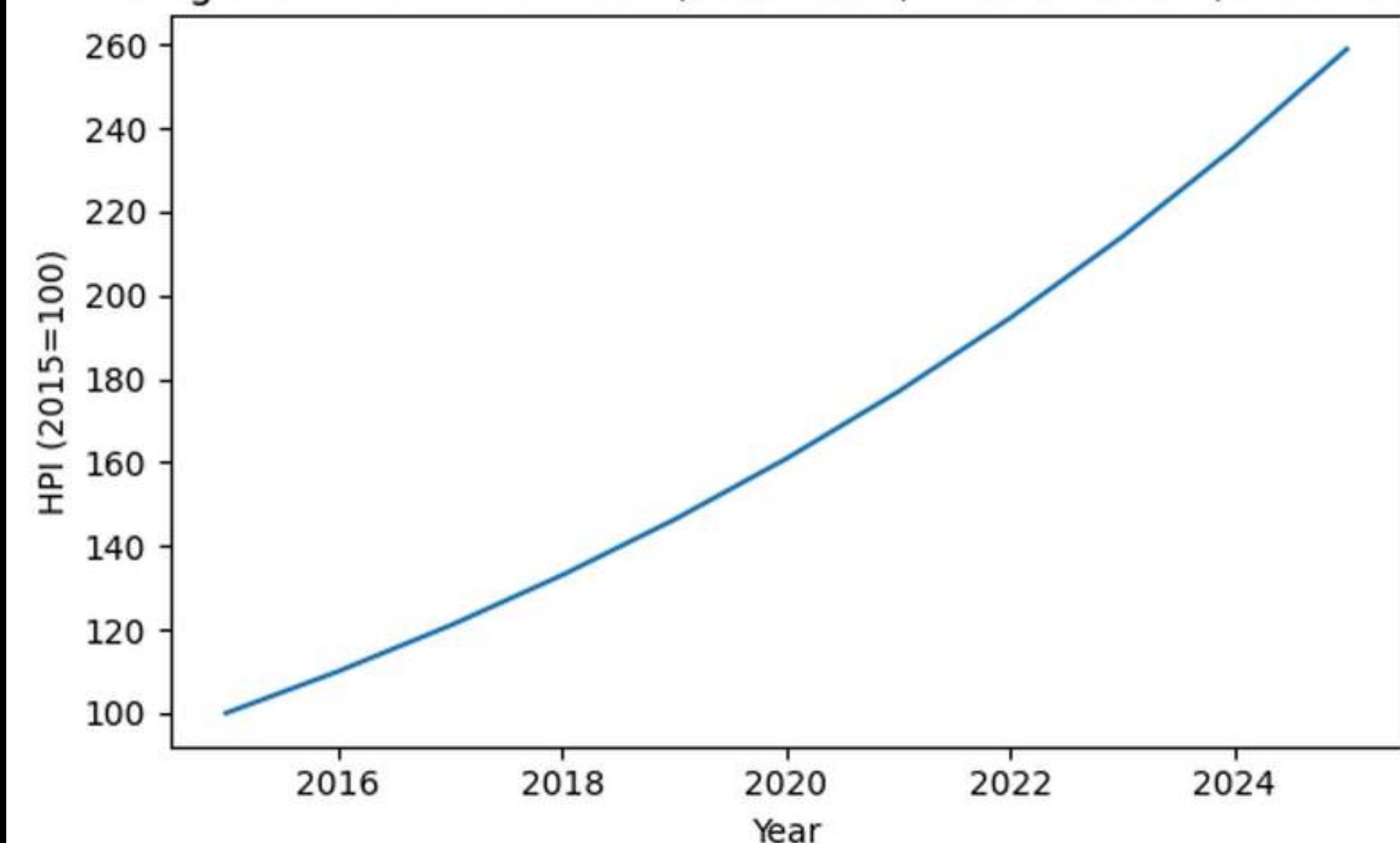
➤ РОСТ ≈ +122.5% ЗА 10 ЛЕТ

**на графике показаны средние цены,
фактически на сегодняшний день цены
за м2 (без ремонта) доходят до 3000 евро*



House Price Index Болгария

Bulgaria House Price Index (2015=100) — 2015-2025 (illustrative)

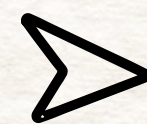


- Национальный House Price Index (HPI, 2015=100 → 2025 ≈ 258.85): по данным агрегатов статистики/рынка — примерный показатель HPI, дающий ~9.98% CAGR за 2015–2025

Пример расчёта и ожидаемая **ДОХОДНОСТЬ**



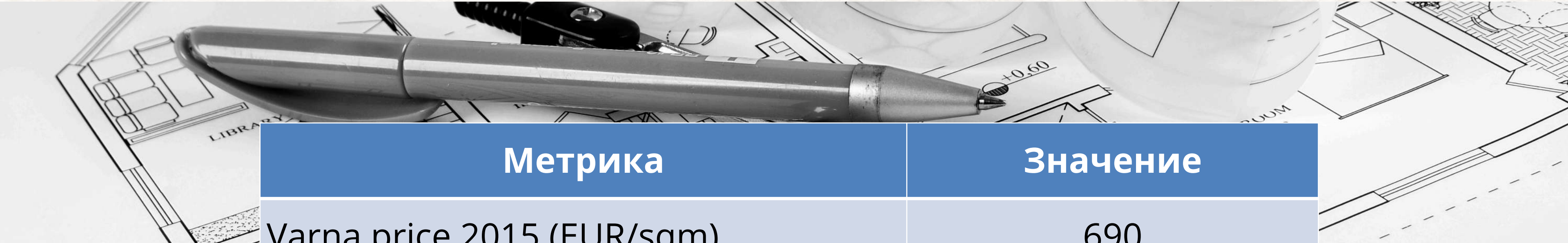
ПРИМЕР: КВАРТИРА 70 М² В ВАРНЕ



ЦЕНА 2015: 48,300 EUR → 2025: 107,450 EUR

- Годовой валовый доход от аренды (по ставке 5.06%):
≈5,437 EUR
- Годовая валовая доходность (комбинация роста цен + аренды): ≈13.81%
- Простой период окупаемости по валовой ставке аренды: ≈19.8 лет

Таблица ключевых метрик



Метрика	Значение
Varna price 2015 (EUR/sqm)	690
Varna price 2025 (EUR/sqm)	1535
Price increase (2015→2025)	122.5%
Varna CAGR (2015-2025)	8.32%
Varna gross rental yield (2025, est.)	5.06%
Estimated gross annual return (price apprec. + rent)	13.81%

ИТОГИ



ПОЧЕМУ БОЛГАРИЯ

- Страна — член Европейского Союза
- Низкий порог входа по сравнению с другими странами ЕС
- Стабильный рост цен на недвижимость
- Переход на евро — дополнительный драйвер спроса



ПОЧЕМУ ИМЕННО ВАРНА

- Крупный морской город и туристический центр
- Спрос на аренду круглый год
- Университеты, медицина, релокация
- Высокая ликвидность недвижимости



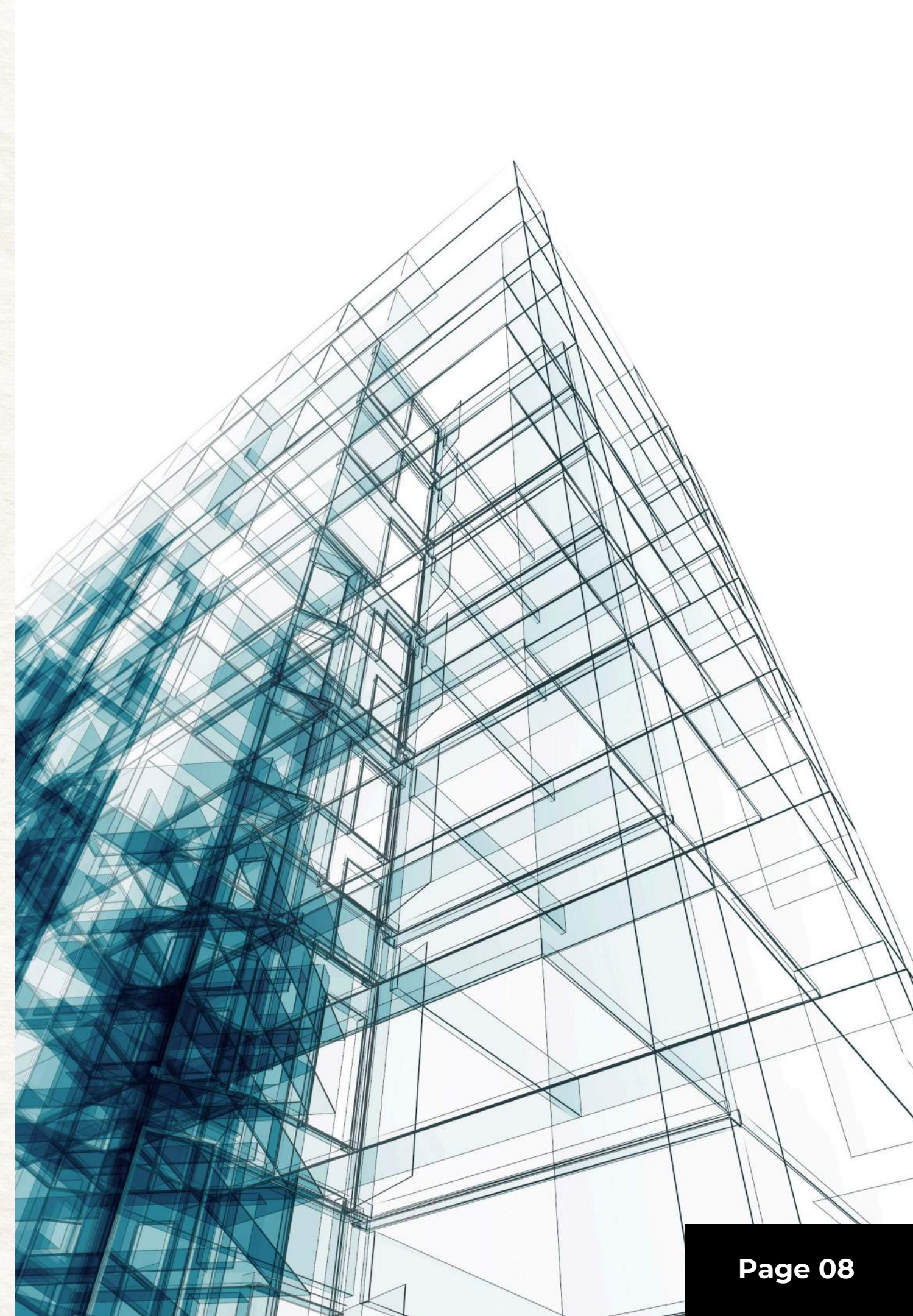
РОСТ ЦЕН В ВАРНЕ (2015–2025)

- 2015: ~690 € за м²
- 2025: ~1 535 € за м²
- Рост более 120% за 10 лет
- Средний рост: ~8% в год



ДОХОД ОТ АРЕНДЫ

- Средняя валовая доходность: ~5% годовых
- Долгосрочная аренда — стабильность
- Краткосрочная аренда — рост дохода в сезон
- Недвижимость обслуживает себя



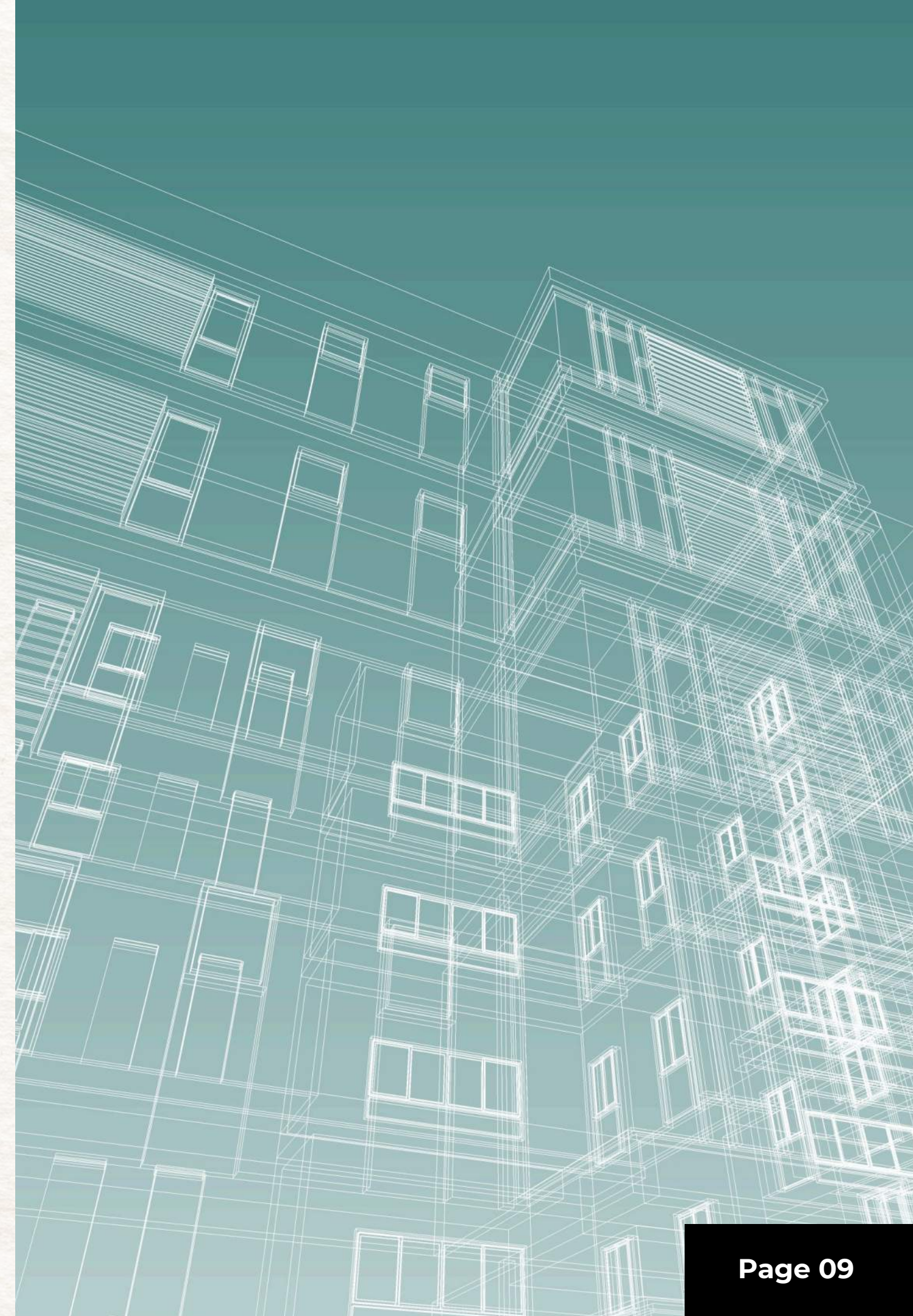
- **ЧИСТАЯ ДОХОДНОСТЬ (NET YIELD)**
- Валовая аренда: ~5.1%
 - Расходы: 20–25%
 - Чистая доходность: ~3.7–4.0%
 - Прозрачная экономика инвестиций

- **СОВОКУПНАЯ ДОХОДНОСТЬ (ROI)**
- Рост стоимости + доход от аренды
 - Средний ROI: 10–12% годовых
 - Без кредитного плеча
 - Консервативный уровень риска

- **СРОКИ ОКУПАЕМОСТИ**
- По аренде: ~20 лет
 - С учётом роста стоимости: 8–10 лет
 - Высокая ликвидность при продаже

- **СРАВНЕНИЕ С АЛЬТЕРНАТИВАМИ**
- Банковские депозиты: 1–3%
 - Облигации: 3–5%
 - Недвижимость в ЕС: 4–6%
 - Варна: 10–12%

- **РИСКИ И КОНТРОЛЬ**
- Рыночные — диверсификация
 - Арендные — стабильный спрос
 - Валютные — привязка к евро
 - Юридическая прозрачность сделок



Investment Summary.

- Недвижимость в ЕС
- Доход + рост капитала
- Понятные цифры
- Подходит для частных инвесторов