

A wide-angle photograph of a majestic mountain range covered in snow under a clear blue sky. The snow is thick and covers the peaks and ridges, with some rocky outcrops visible.

**ЦИКЛИЧНОСТЪ**

A lush green valley with rolling hills and scattered trees. The vegetation is vibrant and dense, suggesting a healthy ecosystem.

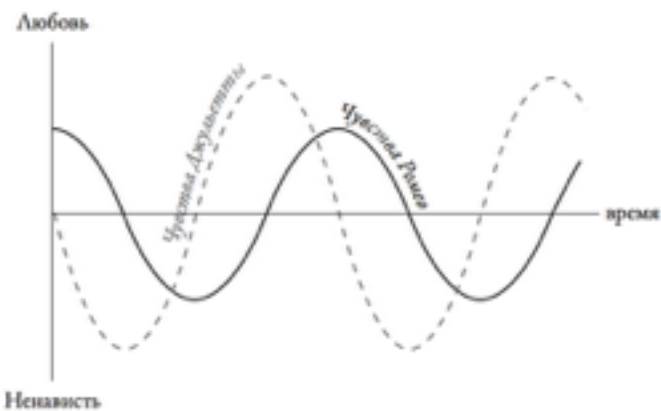
**НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

A close-up photograph of a field of bright red poppies in full bloom. The flowers are numerous and fill the frame, creating a vibrant and colorful scene.

**БОЛГАРИИ**

# ЦИКЛИЧНОСТЬ

В ЖИЗНИ  
В ПРИРОДЕ  
В ЛЮБВИ...



# ЦИКЛИЧНОСТЬ



# ЭВОЛЮЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ

- **Цикличность** – это фундаментальное свойство любых типов эволюционного развития сложных систем, как в неживой, так и в живой природе, в том числе и эволюционного развития социально-экономических систем.



# ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЦИКЛЫ

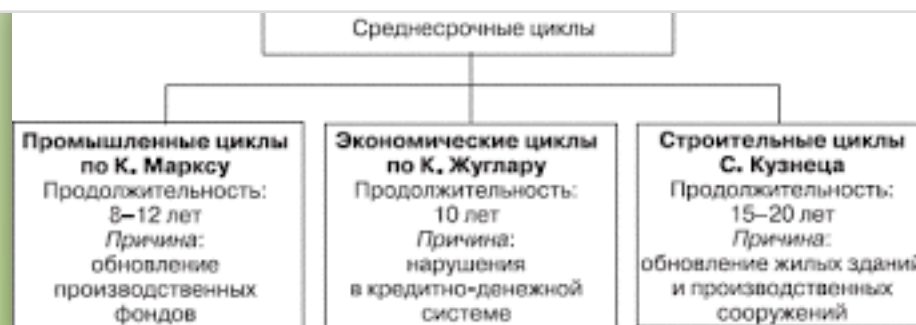
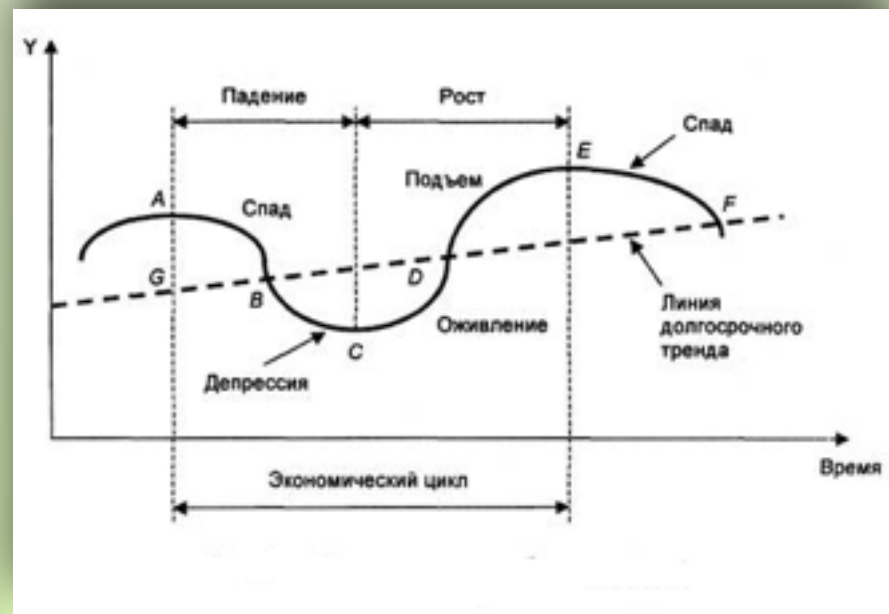


Рис. 18.3. Среднесрочные экономические циклы

# Цикличность глобального социального развития человечество



## ВРЕМЯ-РАЗУМ

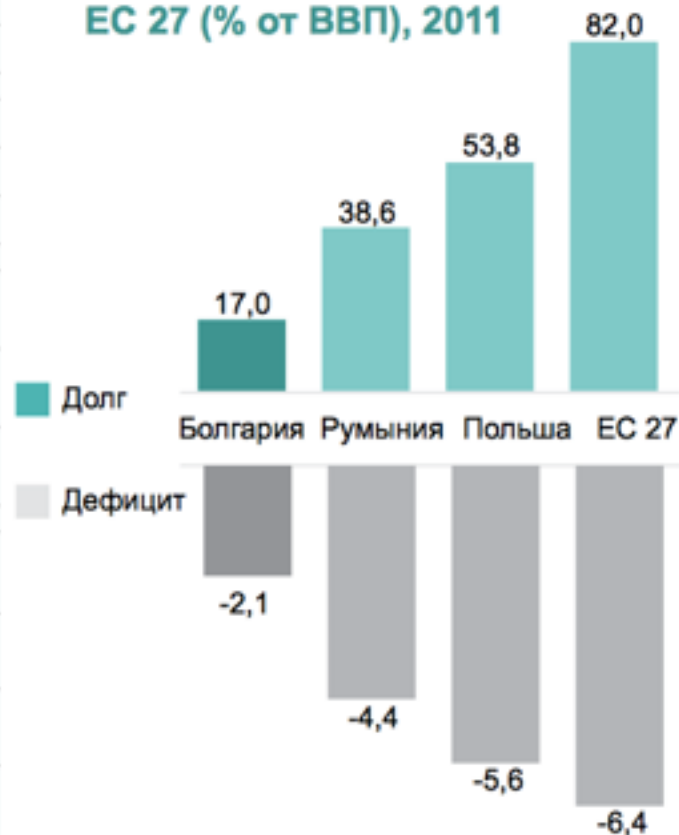


СТАРТ  
ПОДЪЕМ  
ПЕРЕХОД К СТАБИЛИЗАЦИИ  
РЫНОЧНЫЕ КОЛЕБАНИЯ  
ДОЛГОСРОЧНЫЙ ТРЕНД

# Болгария имеет образцовые макроэкономические показатели

Экономическое обобщение	
ВВП (евро, млрд.):	39,7
Экспорт (евро, млрд.):	26,5
Чистые ПИИ (% от ВВП)	3,7
Рост ВВП (2012П, %):	0,8
Безработица (%):	11,4
Инфляция (%):	3,0
Государственный дефицит (% от ВВП):	-0,5e
Государственный долг (% от ВВП):	18,9
Баланс по текущему счету (% от ВВП):	-1,3
Долгосрочный кредитный рейтинг:	
Moody's:	Ваа2 стабильный
S&P:	ВВВ стабильный
Fitch:	ВВВ положительная

Государственный долг и государственный дефицит Болгарии, Румынии, Польши и ЕС 27 (% от ВВП), 2011



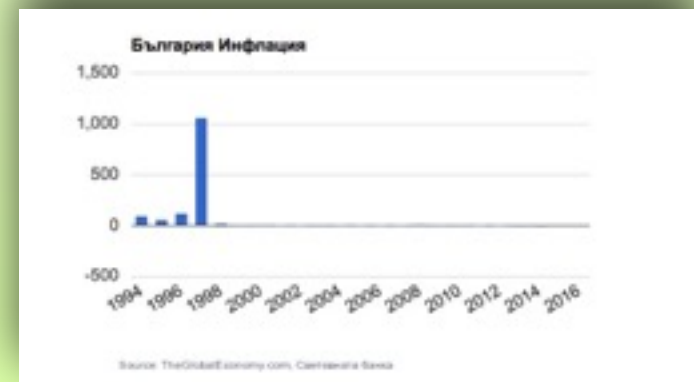
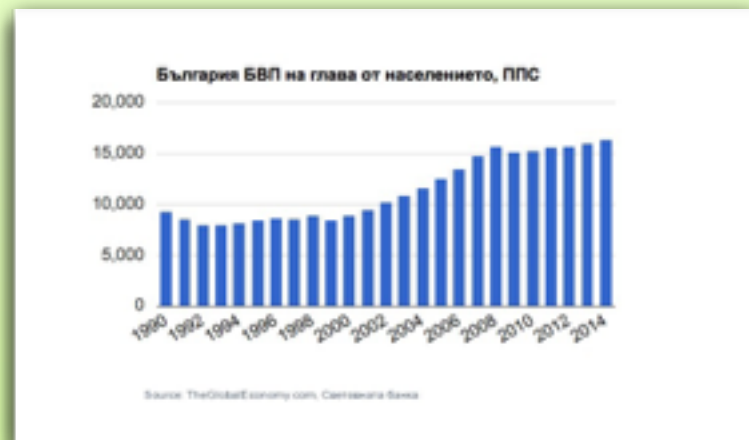
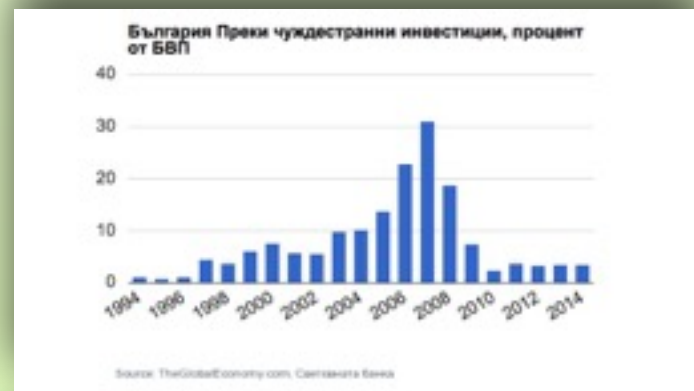
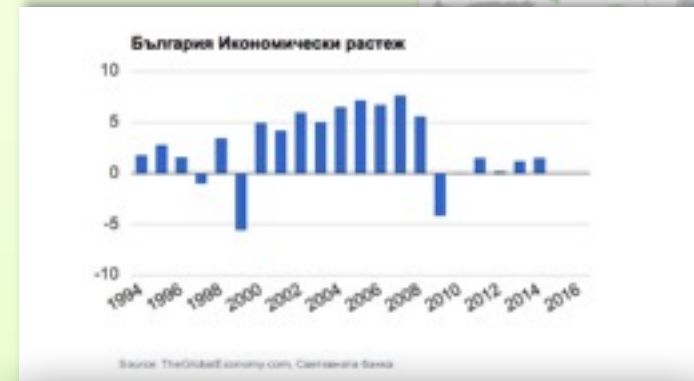
Источник: Болгарский народный банк, Евростат, веб-страницы компаний,

# Внутренние и внешние факторы



## Политическая и бизнес-стабильность

- 2004 - член НАТО
- 2007 - член EU
- 1997- Валютный совет
- 2007- 10% НАЛОГ корпораций и физлиц (0% в зонах с высокой безработицей)
- 2008 Мировой финансовый кризис
- ВВП
- Демография





# Финансовые рынки и цена нефти - источник внешних воздействий на болгарский рынок недвижимости



Trade Currencies.

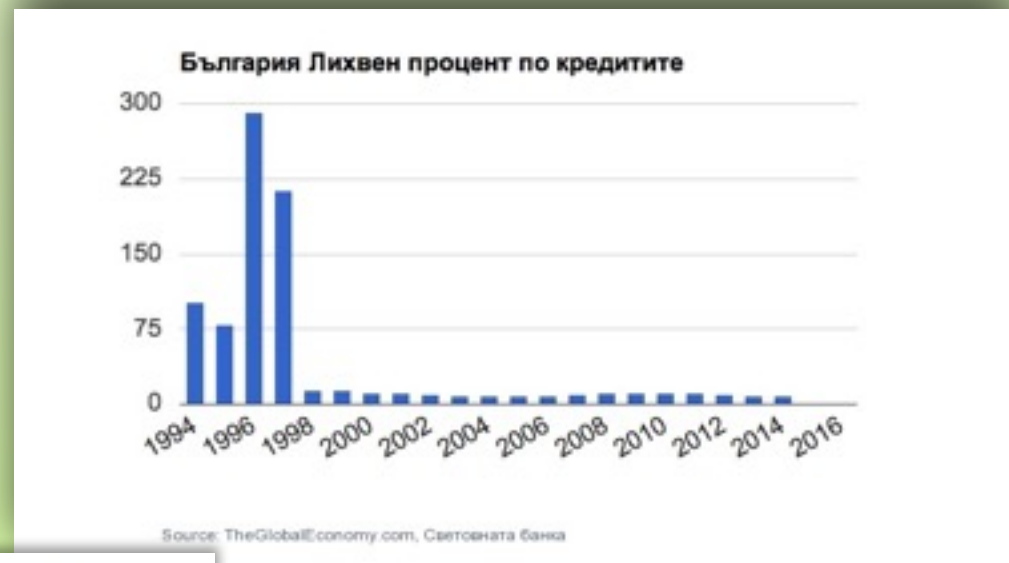
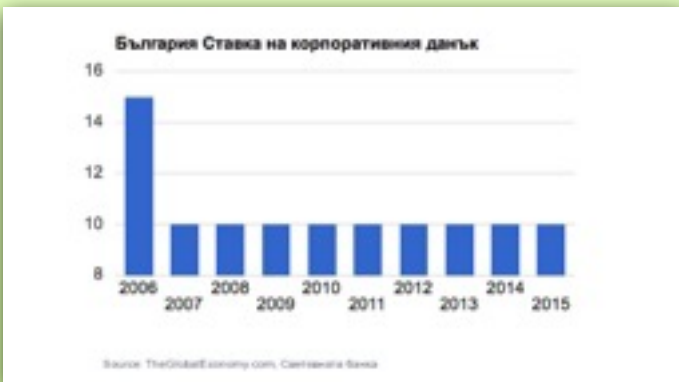
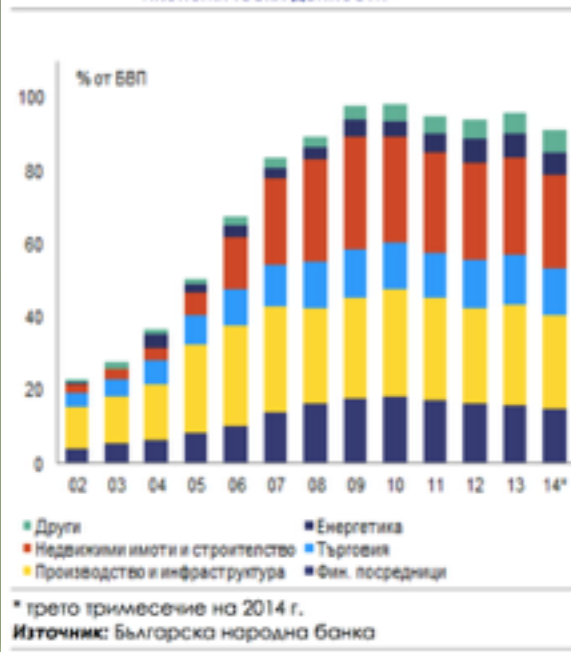
[Click here >](#)

[Click here >](#)



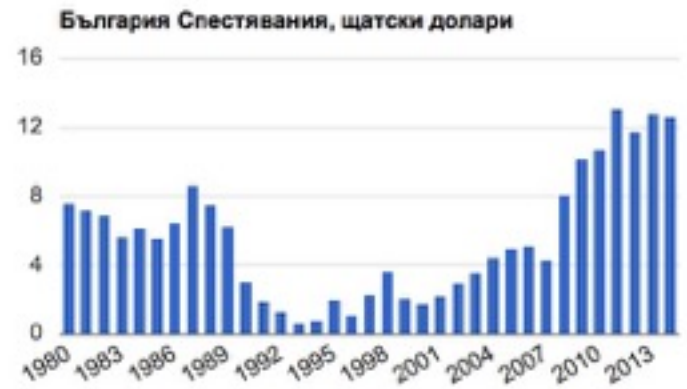
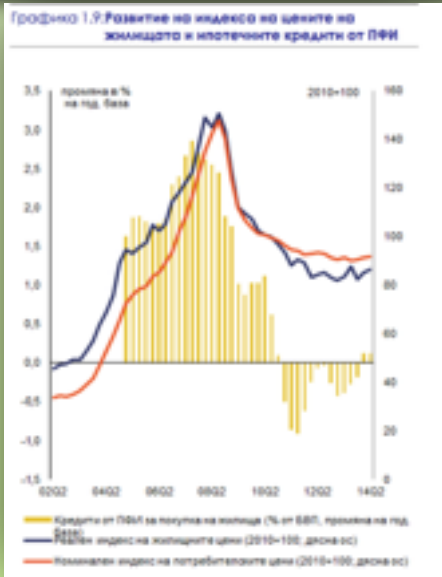
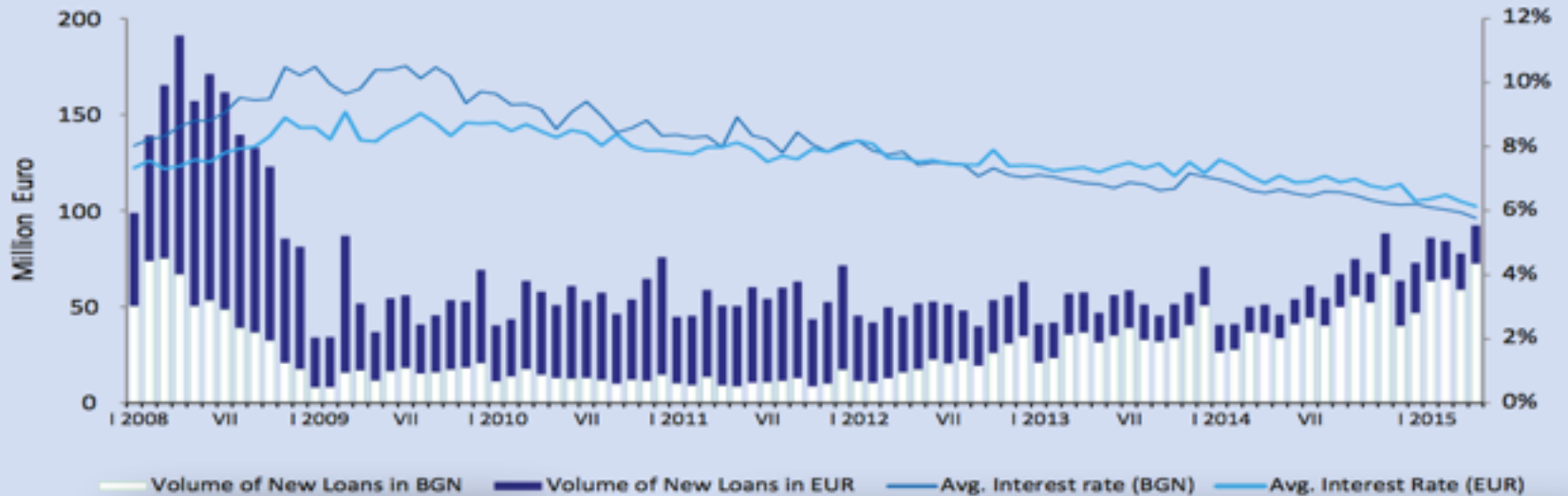
# ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Графика 2.2.11: Размер на входящите ПЧИ по икономически дейности



# Банковская система и субъективные факторы. Меняются ожидания инвесторов - меняются и цены.

## Household Mortgage Loans - new volume and interest rates



TheGlobalEconomy.com, Световната Банка



# Циферблат рынка недвижимости Болгарии

## Столица V/S Второй дом

**Подъем**  
Сокращение  
незанятых  
помещений и  
строительство

**Снижение  
спроса**  
Избыточное  
предложение

**Восстановление**  
Сокращение  
незанятых площадей.  
Нет нового  
строительства

**Спад**  
Увеличение  
незанятых  
помещений

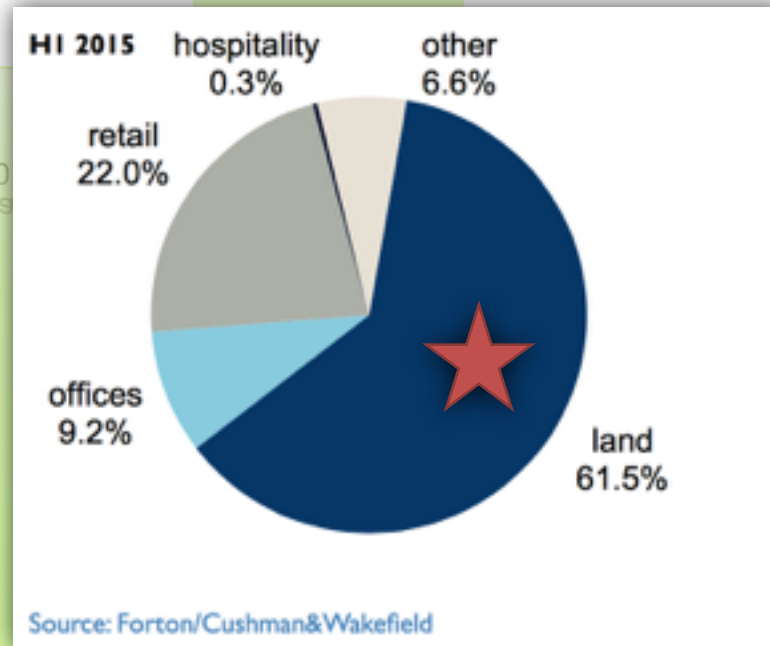
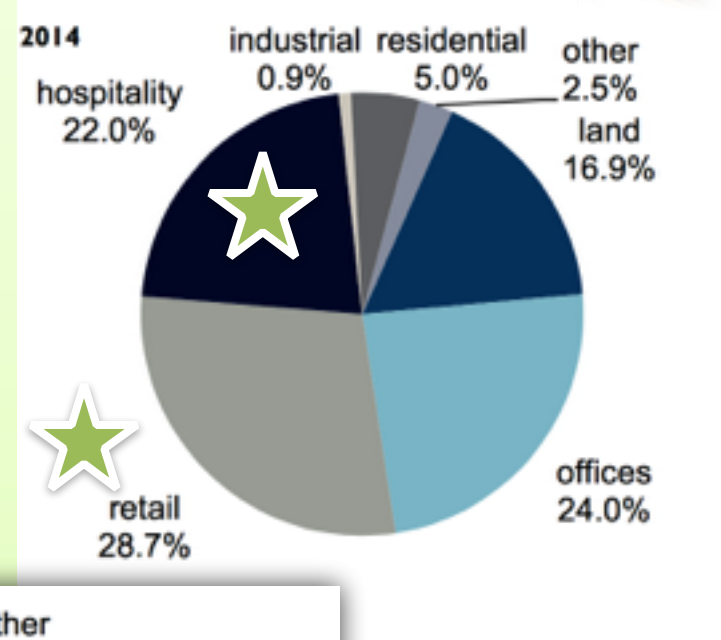
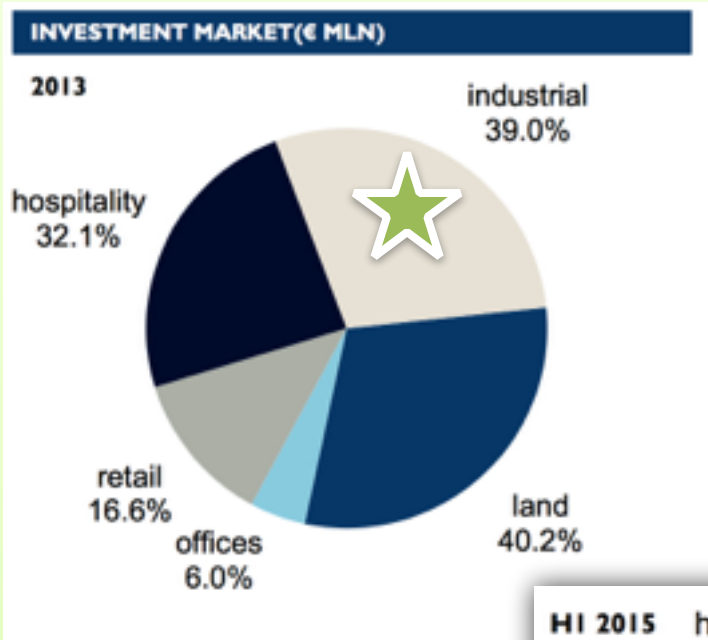
Недвижимость не является активом с высокой ликвидностью и отстает от макроэкономических циклов.

# ЖИЛИ-БЫЛИ....

- 1995 - основано НСНИ
- 1996 - Рынок недвижимости - в лева
- 1997 - Гиперинфляция - 1050% , Рынок в \$\$\$
- 1997 - Валютный совет в Болгарии МВФ - 1 евро = 1.95583 лева
- 1997-2000 - Кризис. Переход цены недвижимости в ЕВРО.
- 1998 - Начинается строительство - Sunny Beach, Golden Sand, Св.Св Константин и Елена.
- 2000 - НДС на компании недвижимости
- 2001 - Первые инвесторы из Израиля и Англии в Софии и деревнях
- 2002 - Начинается строительство гольф-полей - Lighthouse, Black Sea Rama, Thracian Cliff, Pirin Golf ...8 гольф-полей до 2015.
- 2003 – Строятся комплексы класса «люкс» на море для англичан, для ирландцев Sunset Resort Поморие, а дальше и для русских Oasis – Лозенец, Sun Palace - Св. Влас
- 2004 - Новое инвестиционное законодательство. Первые ПИФы.
- 2005 - Бум строительства в Банско
- 2006 - Санта Марина, Созополь
- 2007 - Яхтенный порт в Св.Власе
- 2006 - 2009 - СПА комплексы - Сандански, Велинград, Хисаря...
- 2009 - кризис в Софии
- 2010 - 2013 Кризис на Побережье. Падают цены. Ирландцы и англичане продают русским.
- 2015-2016 - Болгары начинают покупать Второй дом на море и в Банско. Цены на дне.....
- 2009 - Рынок сельскохозяйственной земли
- 2011 - 2015 Торговые центры
- 2012 - 2014 Банковская недвижимость
- 2014 - Банкротство КТБ :)



# Инвестиционный рынок Болгарии



# ЗЕМЛЯ В ИЛЛЮМИНАТОРЕ

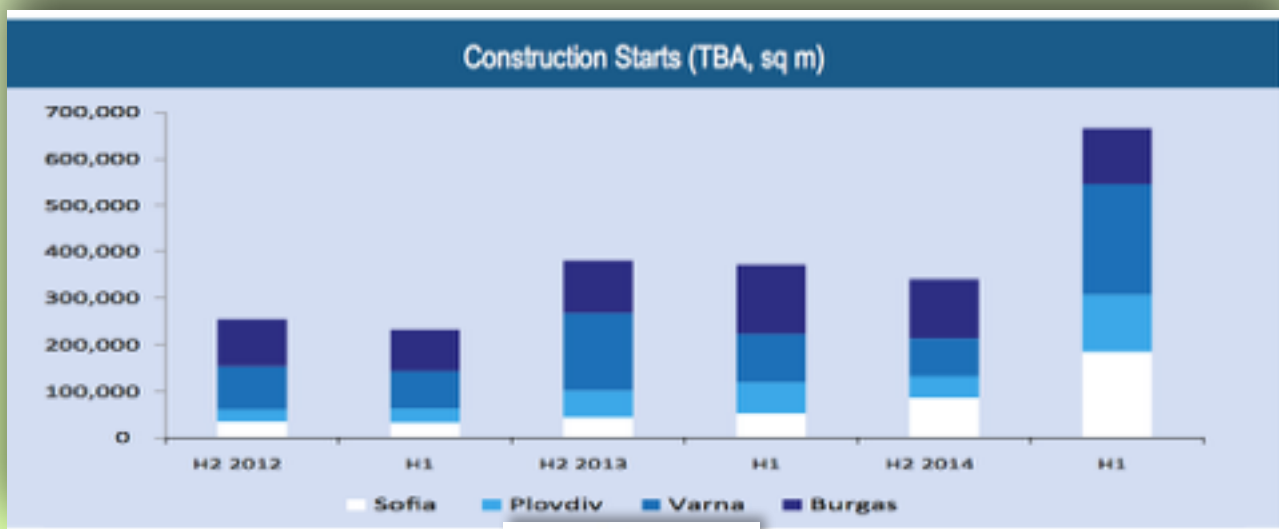
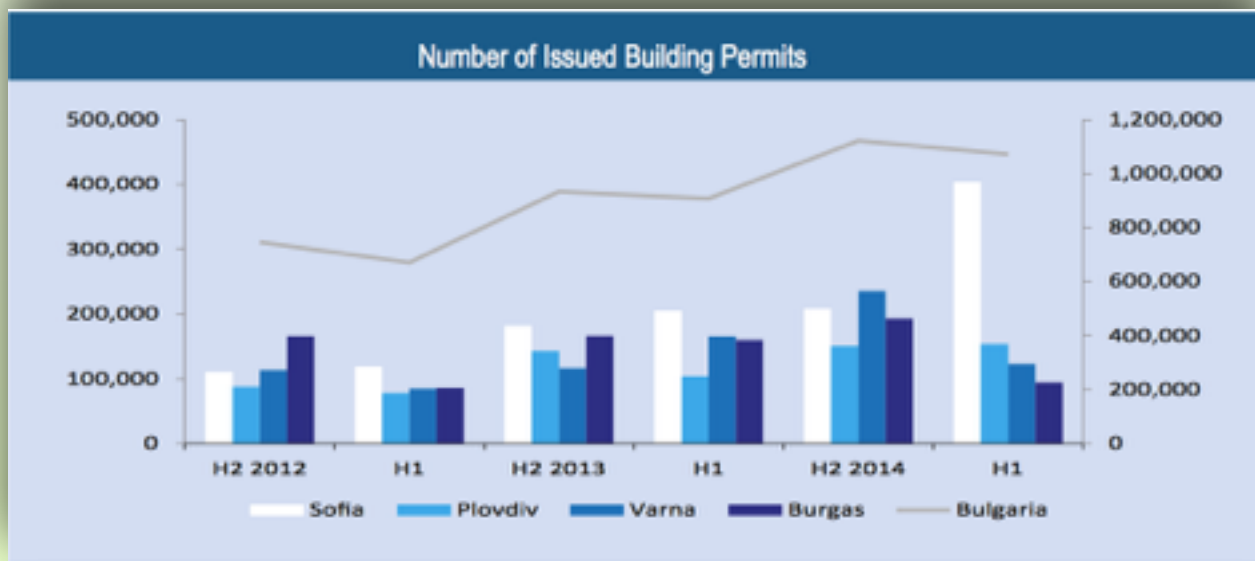
средни цени на пазара на земя 2002-2009



## СРЕДНИ ЦЕНИ НА СДЕЛКИТЕ СЪС ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ (ЛВ./ДКА)

КАТЕГОРИИ НА ЗЕМЯТА	2010	2011	2012	2013	2014
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ - ОБЩО	279	398	547	594	684
НИВИ	279	413	556	621	708
ОВОЩНИ НАСАЖДЕНИЯ	242	284	412	433	440
ЛОЗЯ	206	248	262	319	451
ПОСТОЯННО ЗАТРЕВЕНИ ПЛОЩИ	189	207	217	198	246

# Цикличность городского строительства в Болгарии





# Жилая недвижимость



Fig 1. Total Sales Transactions Volume (mln EUR)

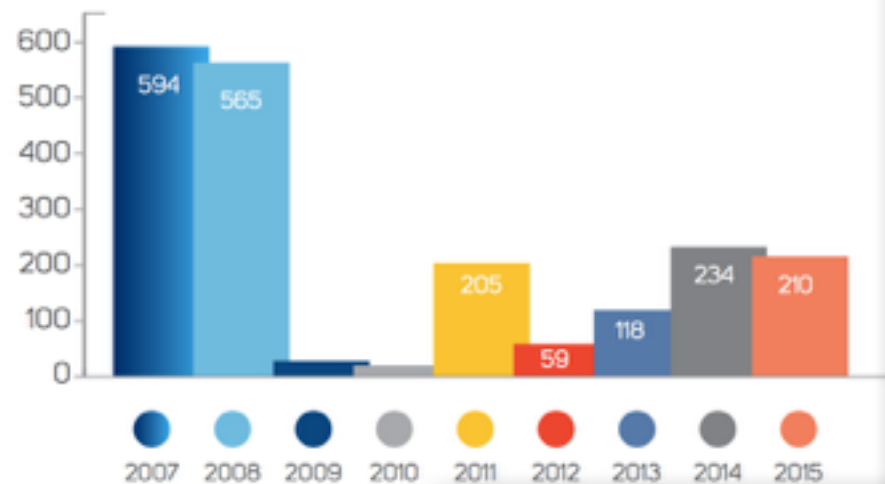
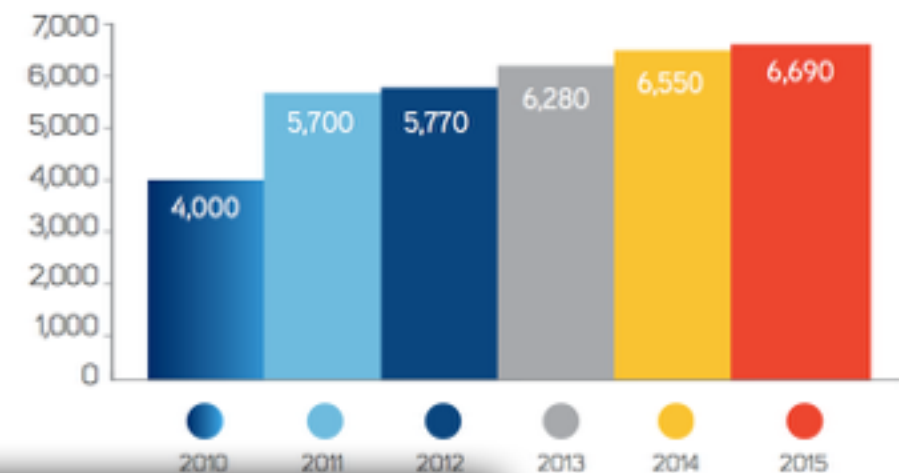
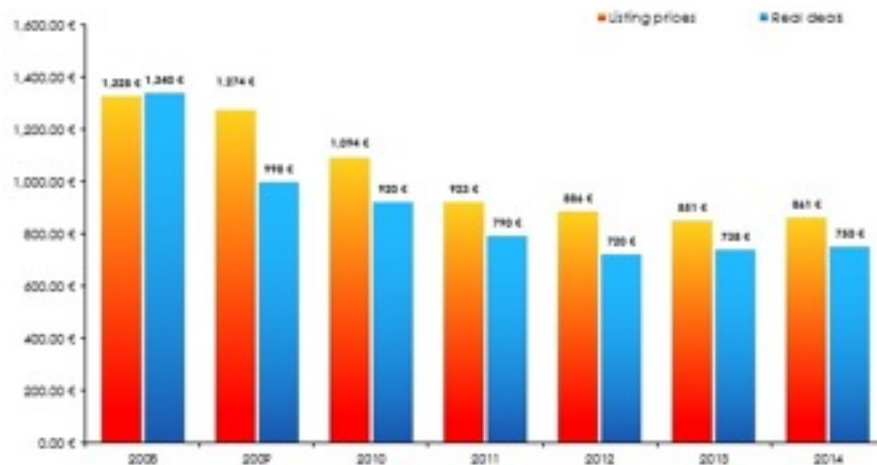


Fig 1. Number of residential units in mid-plus and high-end market



Average Annual Prices of Apartments in Sofia, Bulgaria, Euro/sq.m.

Source: www.BulgarianProperties.com



Столица  
София

2008-2015



# Доходность



Fig 6. Prime Yields

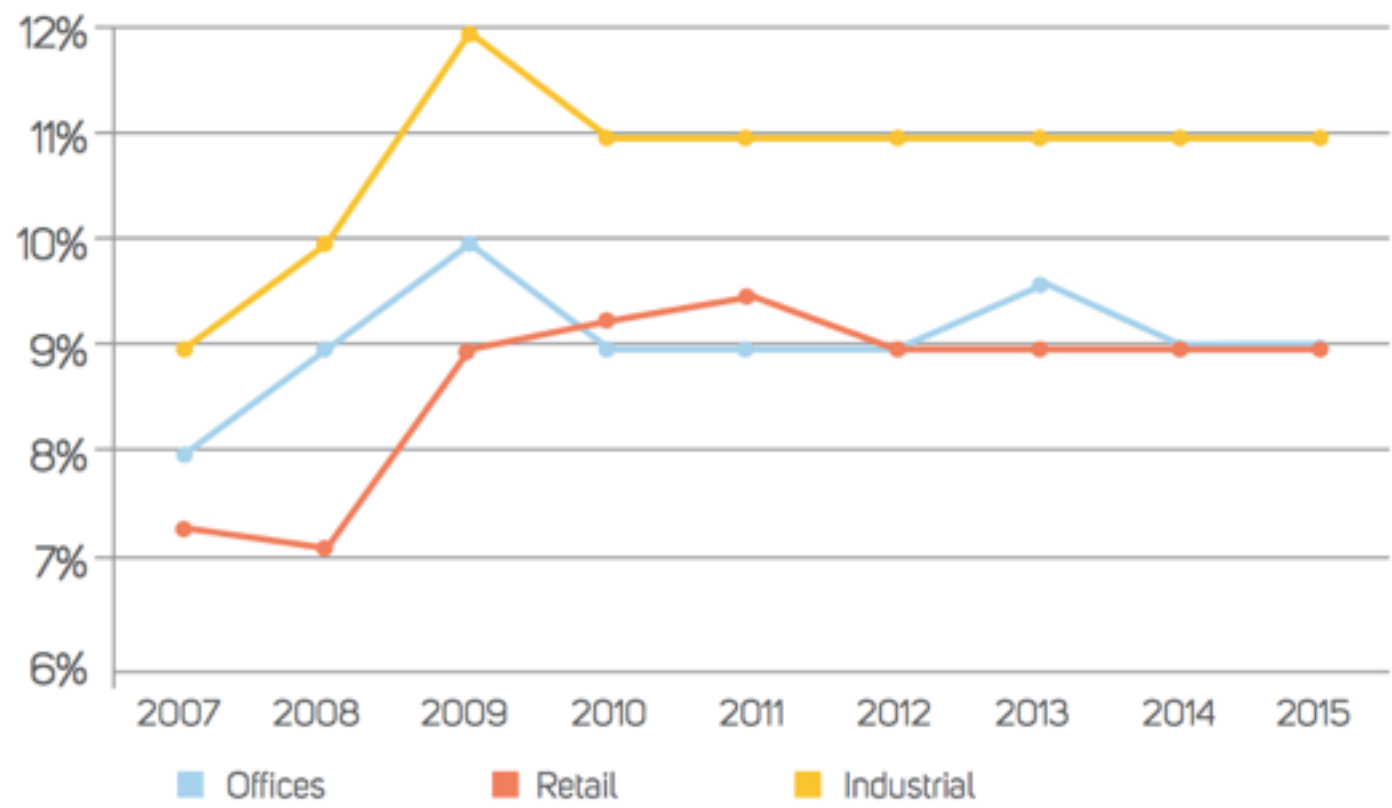




Fig 2. Class A asking rental levels in Sofia (euro/ m<sup>2</sup>/ month)

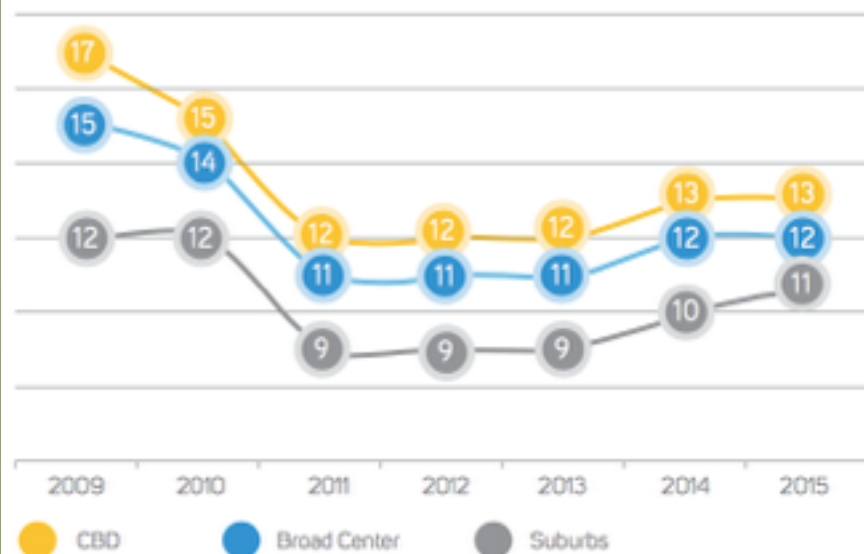


Fig 2. Average asking rental rates for modern logistics space in Sofia (euro/ m<sup>2</sup>/ month)

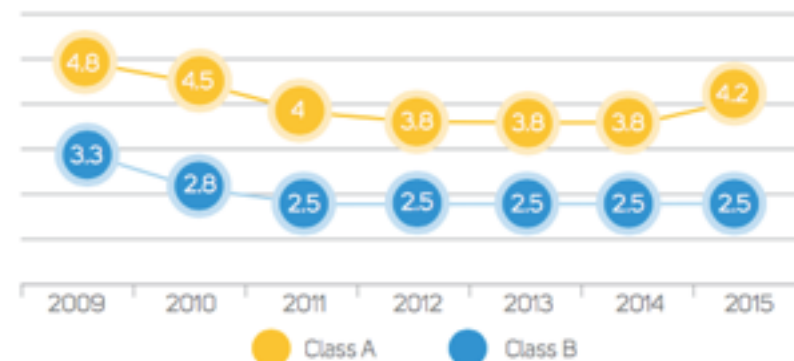
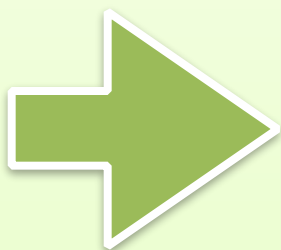
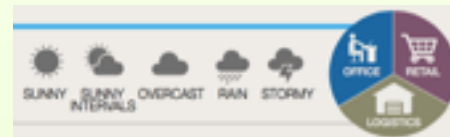


Figure 2. Prime rental rates in Sofia (EUR/m<sup>2</sup>/month)



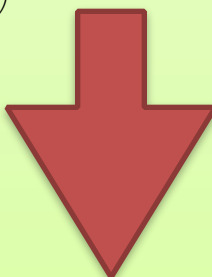
# ПОДЪЕМ И ПАДЕНИЕ



СОФИЯ  
Изменение  
цен Q 2 2016  
+ 8%



ПОБЕРЕЖЬЕ  
Изменение цен  
(средние цены)  
Q 1 2016  
- 20 %



Страна	Изменение цен (четвертый квартал 2014 г. - четвертый квартал 2015 г.)
Болгария	4,0%
Испания	4,3%
Италия	-0,9%
Чехия	4,5%
Латвия	6,4%
Франция	0,1%
Финляндия	0,7%
Кипр	-0,6%
Хорватия	-2,1%
Словения	0,1%
Португалия	5,0%
Эстония	5,1%
Венгрия	10,3%
Великобритания	7,1%
Бельгия	1,4%
Дания	6,5%
Ирландия	6,6%
Литва	3,3%
Люксембург	3,6%
Мальта	1,0%
Нидерланды	4,7%
Австрия	6,4%
Румыния	2,8%
Швеция	14,2%

# ТУРИЗМ - ВАКАНЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ЦИКЛИЧНОСТЬ ВАКАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1997-2003



2007-2009



2003-2007



2015...?

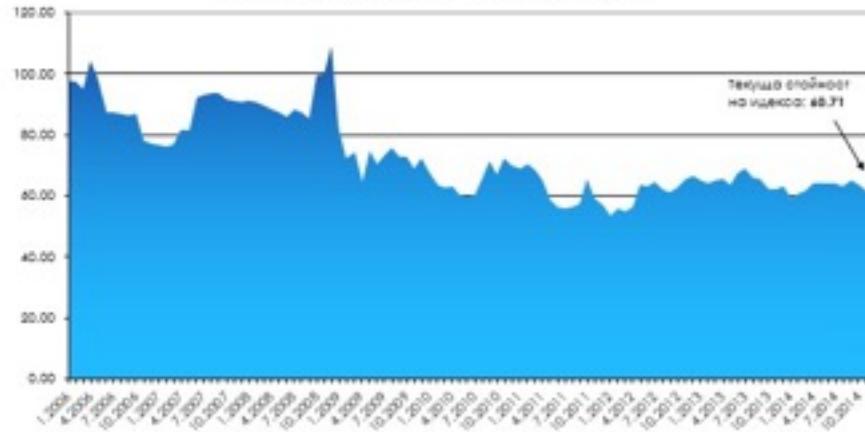


2010-2014



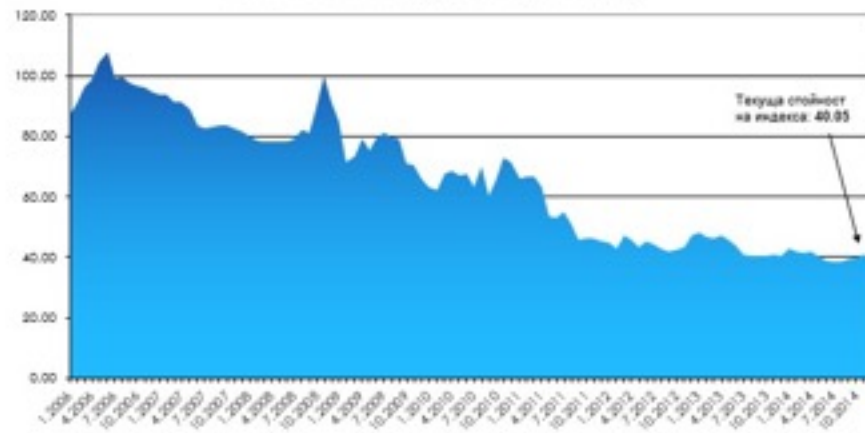
## Индекс на BULGARIAN PROPERTIES за офертните цени на апартаментите в Слънчев бряг, 11.2008=100

Източник: www.BulgarianProperties.bg

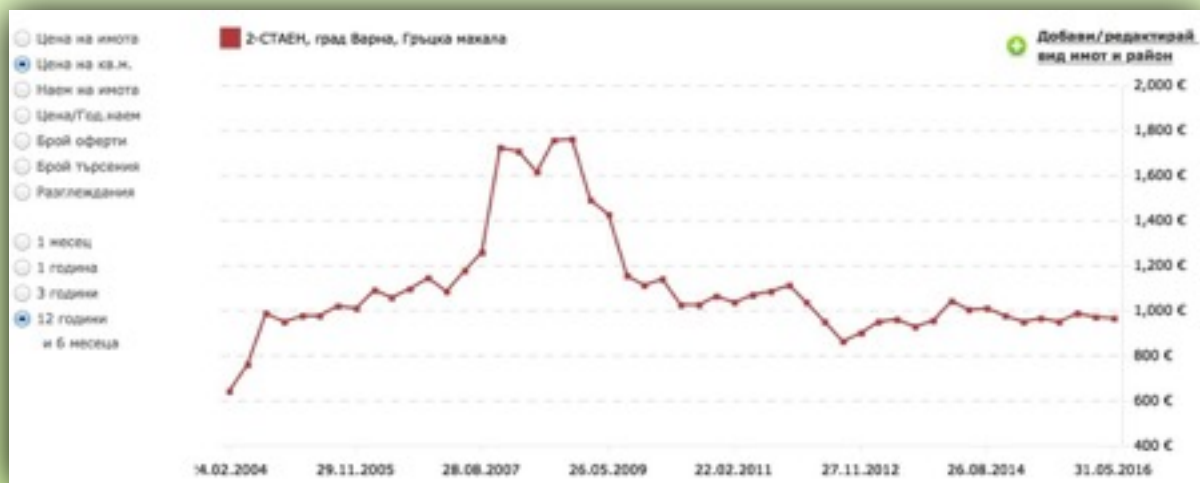
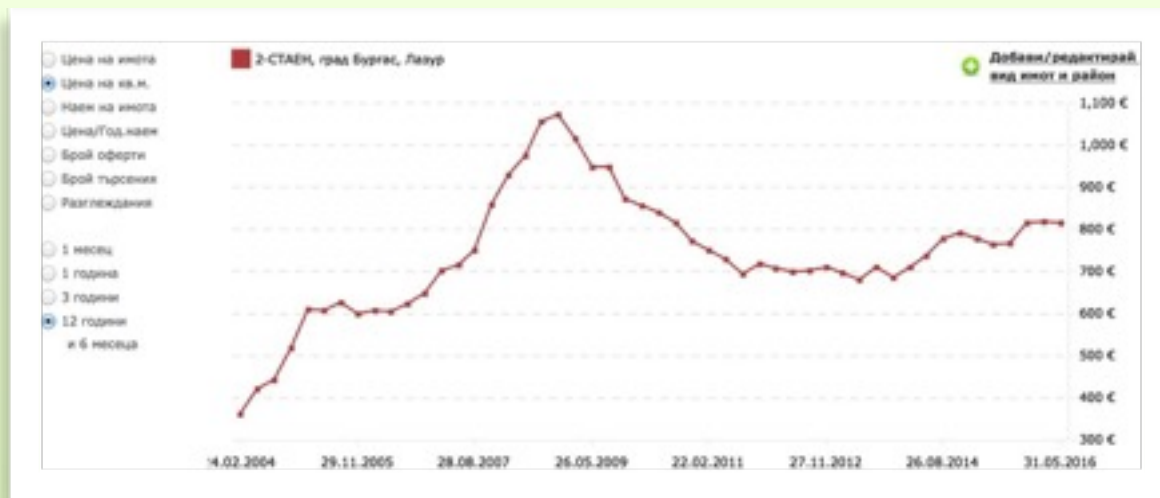


## Индекс на BULGARIAN PROPERTIES за офертните цени на апартаментите в Банско, 11.2008=100

Източник: www.BulgarianProperties.bg



# Б УРГАС v/s ВАРНА

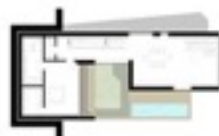




# КАЧЕСТВО & УСТОЙЧИВОСТЬ



РАЗРЕЗЕНИЕ 1-Й ЭТАЖ



РАЗРЕЗЕНИЕ 2-Й ЭТАЖ



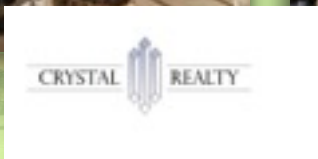
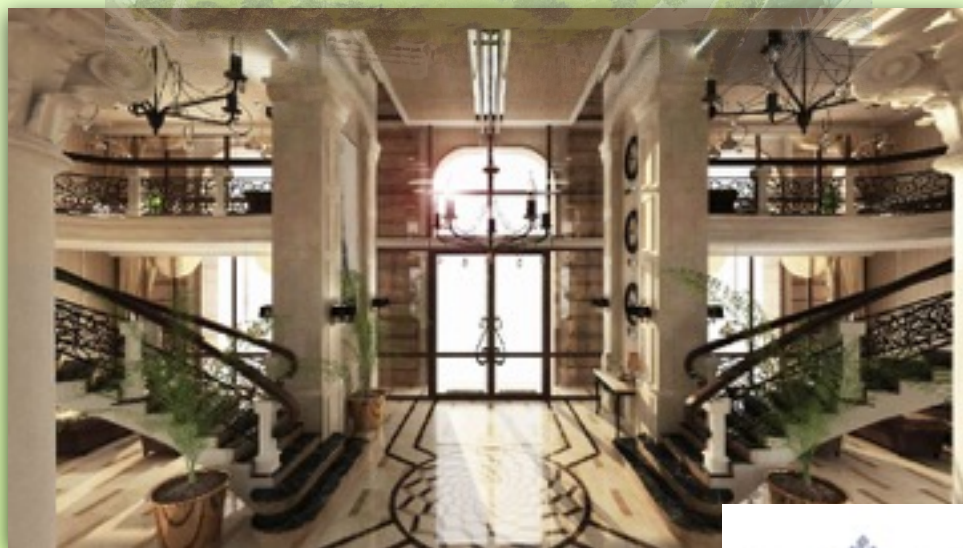
РАЗРЕЗЕНИЕ 3-Й ЭТАЖ



РАЗРЕЗ



# Новый городской стиль жизни



# Сказка начинается снова ...а выводы?



НОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦИКЛ  
ЕВРОПЕЙСКИЕ ФОНДЫ

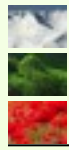
# Спасибо всем моим учителям, друзьям и партнерам



*Antonia Wirth*  
CCIM, CIPS, TRC  
President FIABCI  
Bulgaria 2010-2012



*Director*  
*Crystal Realty ltd*  
[wirth61@gmail.com](mailto:wirth61@gmail.com)  
cell:+359 88 678 29 63



# МРАЧНЫХ - ДО РАССВЕТА

