

# Инвестиции в недвижимость. Принципы развития новых возможностей в Болгарии.

Ирена Перфанова  
CCIM, CPM, CIPS, CLHMS, TRC  
MEng, MSc  
Риэлтор, Оценчик



# ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Низкорисковый инвестиционный инструмент
- Медленная амортизация
- Всегда существует остаточная стоимость
- Может нести дополнительный доход
- Трудно ликвидный, но за счет этого его стоимость можно увеличить во времени
- Уникальный по своей сути
- Защитный инструмент при обмена валюты или ее амортизации





**БЕЗОПАСНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ИНФЛЯЦИИ РИСКОВОЙ И  
РИСКОВОЙ БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЫ**

## НЕ ВСЕГДА САМОЕ ВАЖНОЕ ЯВЛЯЕТСЯ НОРМА ПРИБЫЛИ НА ИНВЕСТИЦИИ

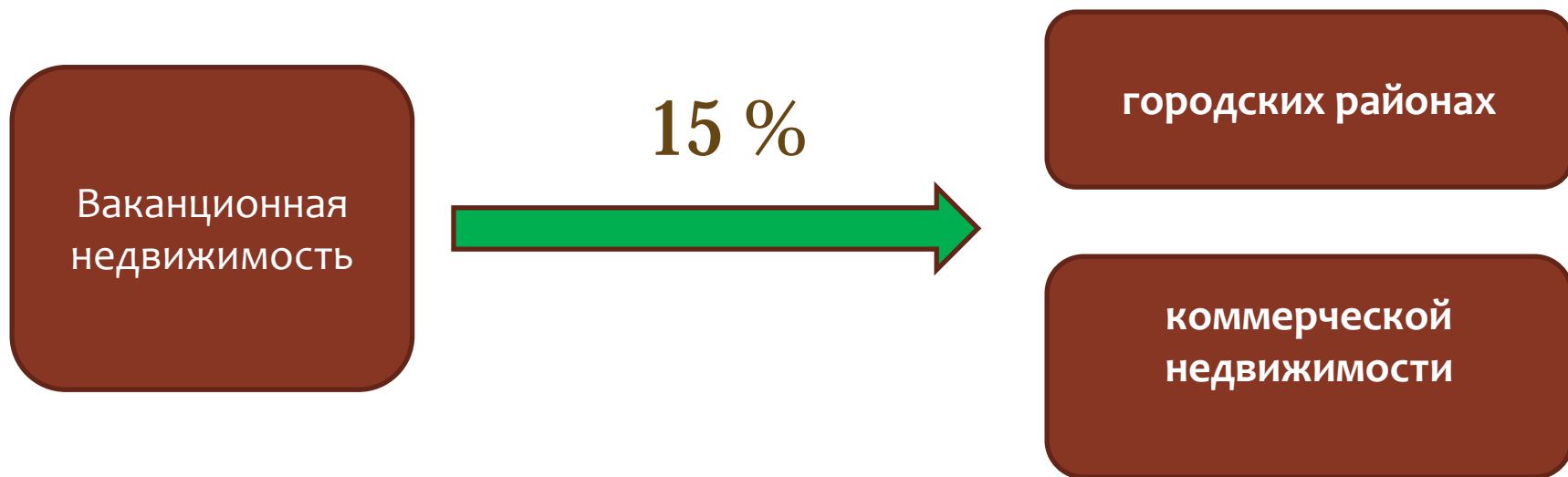
1. Геополитические
2. Плоский налог на прибыль в размере 10%
3. Восстановление рынка с тенденция роста цен
4. Евровый валютный борд
5. Доступная рыночная среда для регистрации и управления бизнесом
6. Новые неиспользованные возможности рынка
7. Хорошо развитая потребность рынка в связи с особености местной культуры
8. Низкий стартовый капитал



## Как высокий риск - тем выше доход

ROI – жилая площадь	4 - 6 %
ROI – коммерческая недвижимость	7 - 9 %
ROI – строительство	9 - 12 % в год
Проценты по банковским депозитам	3 – 4 %
Проценты по банковским кредитам	6 - 7,5 %
Бюджет за жилая площадь	60 000 – 250 000 Евро
Бюджет за коммерческая недвижимость	< 200 000 Евро

## Растущий спрос на недвижимость



# Несколько ключевых ниш для развития бизнеса в доходах выше, чем 12% в год:

СПА-курортов

Эко-туризма

Отели

Коттеджных  
поселков в крупных  
городах

производственных  
предприятий

медицинских учреждений и  
центрах

международных  
университетов

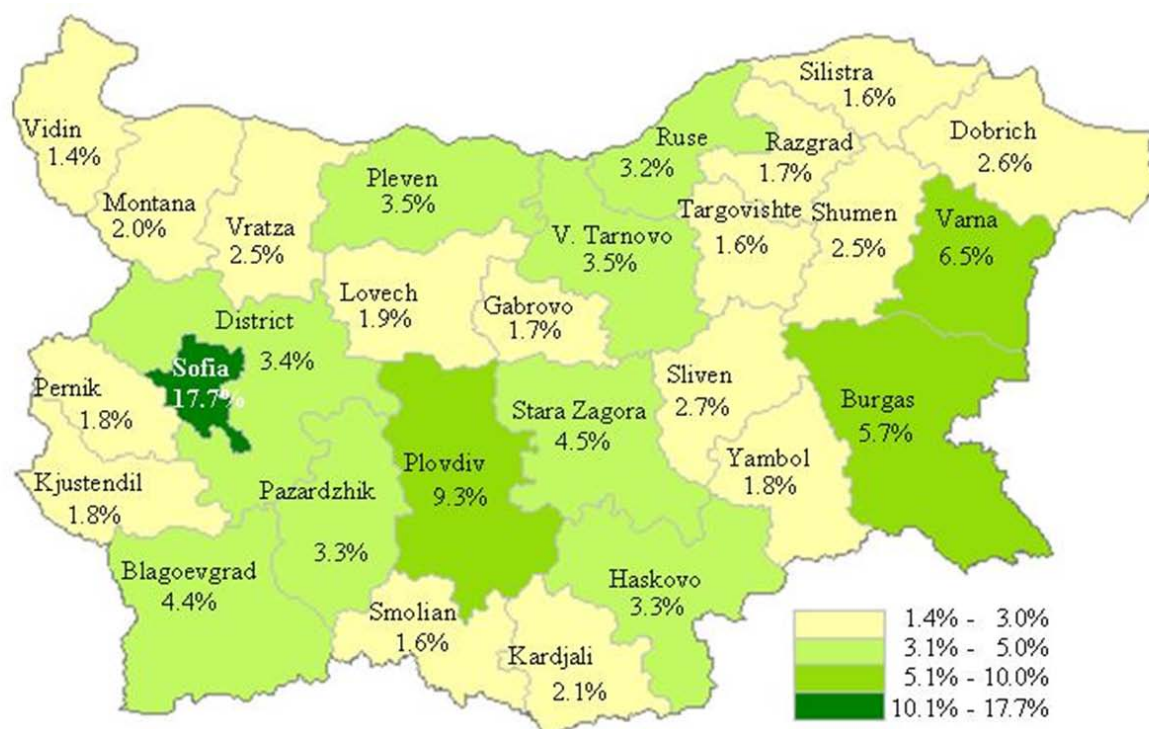
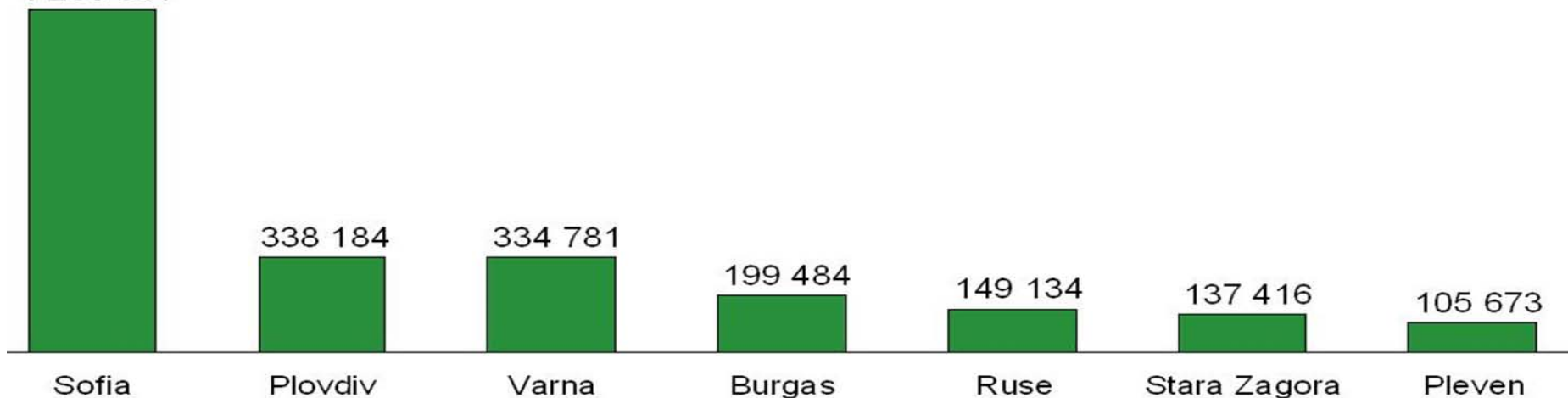
логистических центров

# Национальной стратегии регионального развития 2012-2022

Регионы	Территория	Население	Плотность населения	ВВП на душу населения по РПС,	Фактор безработицы	Фактор занятости	Население в городах	Количество районов и муниципалитетов в регионе
	км <sup>2</sup>	число	д/км <sup>2</sup>	%	%	%	%	число
Северозападный	19 070	847 138	44,42	28,0	11,0	40,0	63,2	5 / 51
Северный центральный	14 974	861 112	57,50	30,0	11,5	42,0	66,5	5 / 36
Северовосточный	14 487	966 097	66,68	37,0	14,5	45,9	72,7	4 / 35
Юговосточный	19 798	1 078 002	54,45	36,0	10,6	45,1	71,3	4 / 33
Южный центральный	22 365	1 479 373	66,14	30,0	11,4	45,1	66,7	5 / 57
Югозападный	20 306	2 132 848	105,03	73,0	6,8	54,0	83,1	5 / 52
<b>Болгария</b>	<b>111 001</b>	<b>7 364 570</b>	<b>66,34</b>	<b>43,0</b>	<b>10,2</b>	<b>46,7</b>	<b>72,5</b>	<b>28 / 264</b>



1 208 097



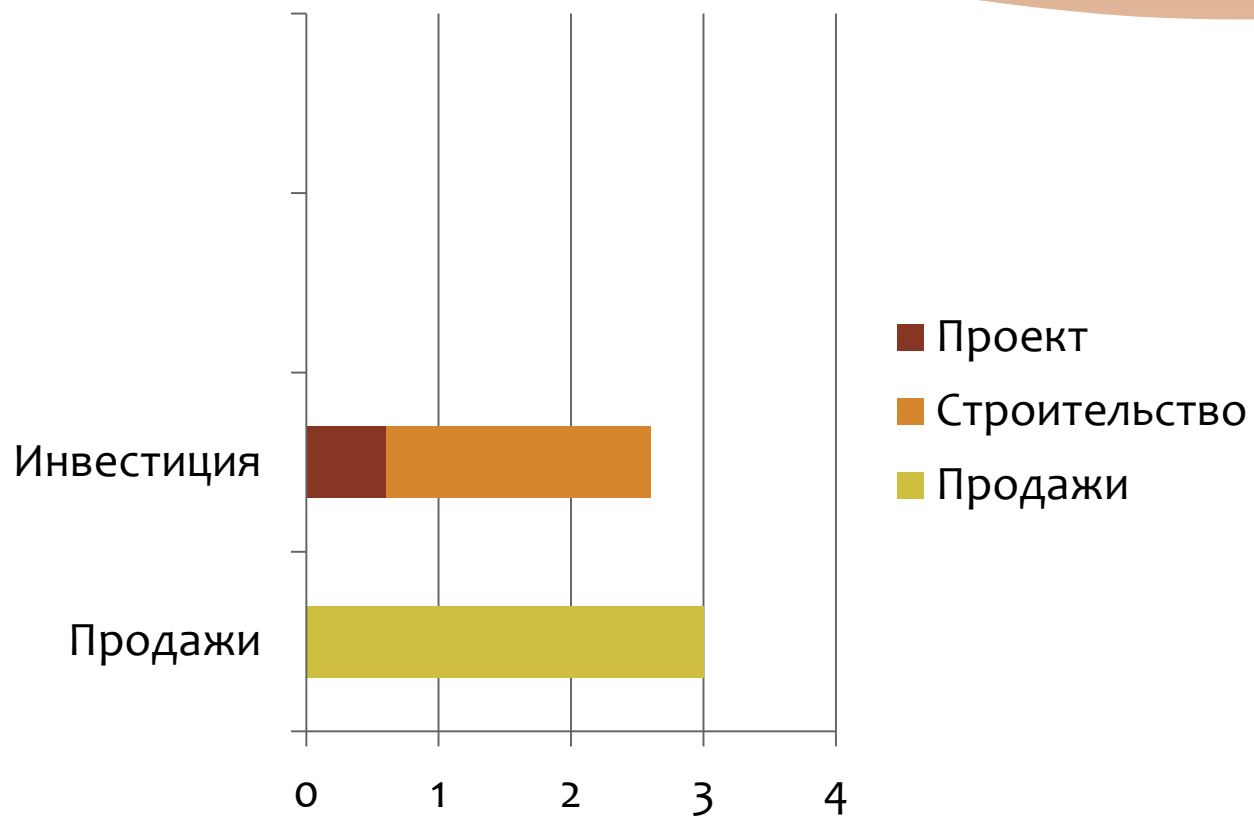
## Основные преимущества, которых русский инвестор должен знать, чтобы создать бизнес в Болгарию

- ❖ Квалифицированная рабочая сила - большой процент молодых людей закончивают обучение в элитных международных университетов
- ❖ Выбор различных типов специалистов  
/Медики, Реабилитологов, Экономисты и финансисты, IT специалисты, Инженеры и дизайнеры, и др. /
- ❖ Богатые природные ресурсы
- ❖ Низкий языковой барьер
- ❖ Удобные транспортные связи с Европой
- ❖ Большой приток импортных товаров против низкой производительности в стране, но за счет этого качественные товары из Болгарии являются предпочтительным продуктом для локального пользователя

# СОФИЯ



Средняя цена продажи	900 Евро/кв.м.	
Отдаленных регионах	600 Евро/кв.м.	
Престижных зданий		до 2000 Евро/кв.м.
Массовые операции	750 Евро/кв.м.	1300 Евро/кв.м.
Стоимость строительства	300 Евро/кв.м.	450 Евро/кв.м.
Участие цены права строительства	90 Евро/кв.м.	500 Евро/кв.м.
Цены права строительства от покупной цены готового продукта	15 %	30 %



# Развивать инвестиция в бизнес



# Болгарский рынок все еще имеет большой потенциал, который должен быть открыт

