



Апартаменты в Болгарии после вступления в зону евро (2026)



В январе 2026 года Болгария вошла в зону евро, завершив важный этап своего экономического развития. Для рынка недвижимости, особенно на побережье Черного моря, это означает начало изменений, которые ранее уже наблюдались в других странах Европейского союза. Цены на недвижимость в Болгарии по-прежнему остаются одними из самых низких в ЕС. Однако опыт стран, которые приняли евро раньше, ясно показывает: **такое рыночное окно не длится долго**.

Что меняется после вступления Болгарии в зону евро

С момента принятия общей валюты рынок недвижимости становится более прозрачным и сопоставимым с другими рынками ЕС.

Исчезает валютный риск, а цены начинают восприниматься напрямую в евро, как и в других странах еврозоны. На практике это приводит к росту интереса со стороны иностранных покупателей и постепенному выравниванию цен до уровней соседних рынков.

Как реагировали рынки недвижимости после введения евро в других странах ЕС

Опыт стран, ранее вступивших в зону евро, показывает очень схожий сценарий изменений:

- рост интереса иностранных покупателей
- быстрое исчезновение лучших предложений
- постепенное сближение цен с соседними рынками

Это не резкие скачки за один день, а несколько месяцев последовательных изменений, которые со временем закрепляют новый уровень цен.

Польша и Болгария - почему это сравнение актуально сегодня

Для многих покупателей из Польши такое сравнение является естественным.

В крупных городах Болгарии, таких как София или Варна, цены на квартиры уже приблизились к уровням, известным во многих польских городах.

В то же время **побережье Черного моря остается одним из последних сегментов рынка в ЕС**, где курортные апартаменты все еще доступны по ценам, которые в Польше, особенно на побережье, встречаются крайне редко.

Что мы видим сегодня в предложениях на болгарском побережье

На основе текущих предложений и разговоров с владельцами недвижимости видно, что рынок входит в переходную фазу:

- часть продавцов выставляет объекты до начала сезона
- владельцы без временного давления все чаще откладывают продажу, ожидая роста цен
- количество наиболее привлекательных предложений постепенно сокращается

На практике это означает, что хорошие локации исчезают быстрее, чем год или два назад.

Чего в Болгарии пока нет, но исключать нельзя

На сегодняшний день:

- отсутствует массовый институциональный капитал
- цены ниже, чем в Испании или Португалии
- рынок еще не прошел полную сезонную переоценку

При этом уже заметны первые сигналы изменений, аналогичные тем, которые в других странах предшествовали устойчивому росту цен.

Часто задаваемые вопросы

Приводит ли вступление в зону евро к автоматическому росту цен на недвижимость?

Не сразу. Однако опыт других стран показывает, что в течение нескольких или десятка месяцев рынок постепенно адаптируется к новому уровню цен.

Лучше покупать сейчас или подождать?

Переходный период обычно означает больший выбор. После начала сезона предложение сокращается, а ожидания продавцов по ценам растут.

Могут ли цены в Болгарии сравняться с польскими прибрежными городами?

В крупнейших городах Болгарии этот процесс уже заметен. Побережье Черного моря пока остается сегментом с относительно более низкими ценами, однако разрыв постепенно сокращается.

Актуальные предложения и информация

Апартаменты в Болгарии:

<https://ru.ilspoland.com/недвижимости/болгария>

Процедуры и расходы на покупку:

<https://ru.ilspoland.com/недвижимости/болгария/процедуры-расходы>

Правовая информация

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Данные имеют сравнительный и ориентировочный характер.



Więcej na stronie www.ilspoland.com