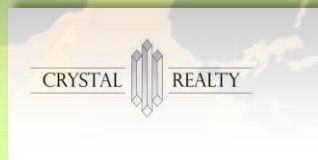




РИСКИ И ВЫЗОВЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВО ВРЕМЯ ПОСТ КРИЗИСА.

БОЛГАРИЯ - СТАРЫЕ ОШИБКИ - НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ



НОВЫЙ МИР И ГЛОБАЛЬНЫЕ ПОЛИТИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПЕРЕМЕНЫ

11.09.2001 Нью Йорк

15.09.2008 Lehman Br.

2010 - Греция, Ирландия, Кипр,
Испания...

EU финансовой кризис

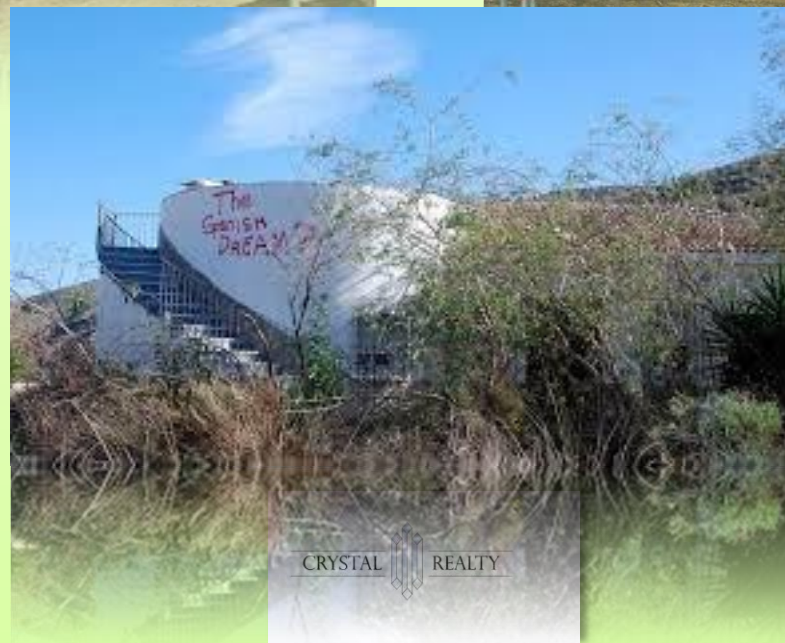
18.12.2010 Тунис

Арабская весна

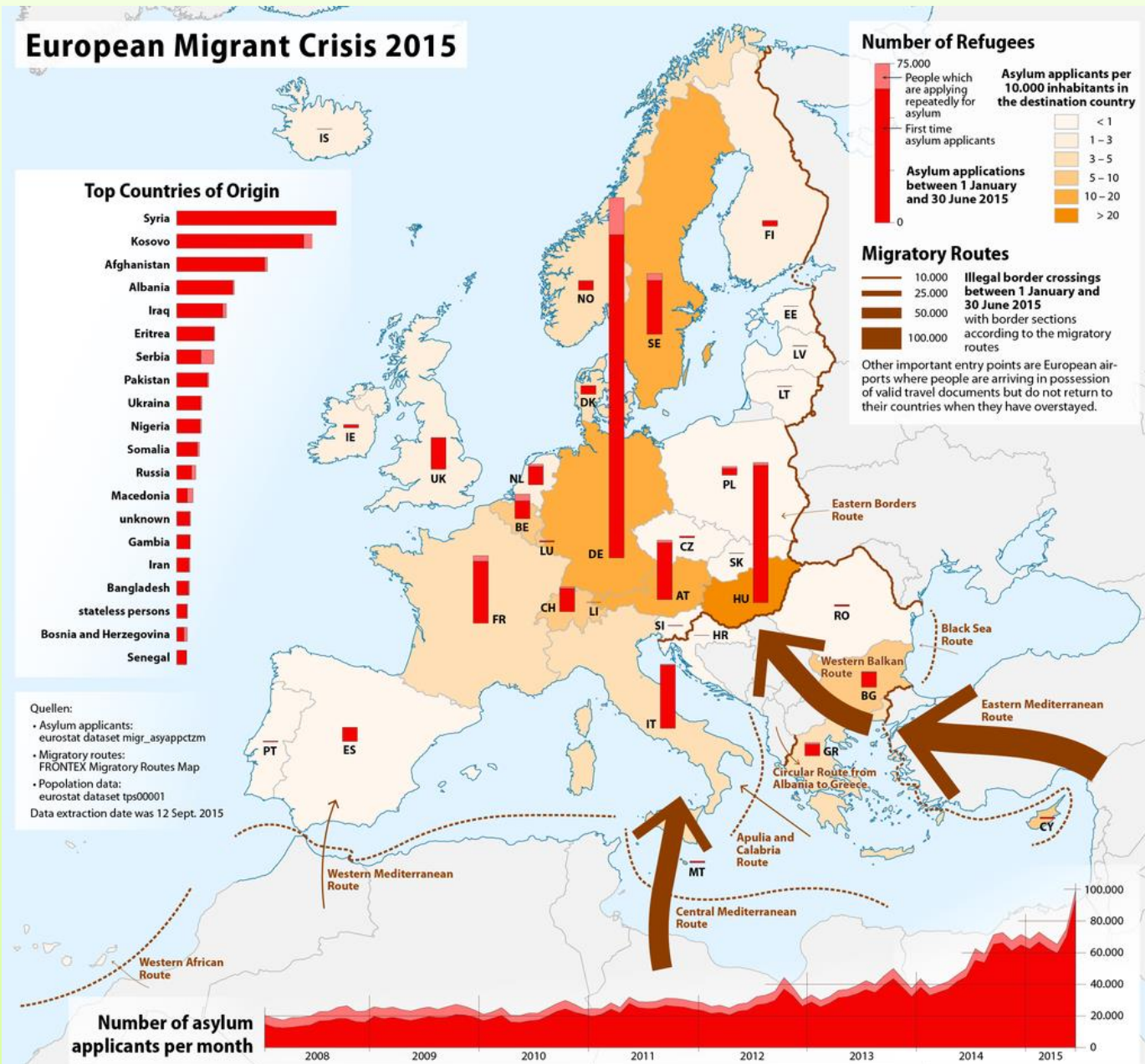
2015 Гражданская война
Сирии



МЕЧТА ЖИТЬ В ЗАРУБЕЖЬЕ, КОТОРАЯ НЕ СБЫЛАСЬ 2008-2009 ИСПАНИЯ, КИПР, ПОРТУГАЛИЯ, ИТАЛИЯ, БОЛГАРИЯ



Как эмигрантский поток меняет EU рынок недвижимости



2016 BREXIT - КТО ВЫИГРАЕТ

ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ В ЕУ НЕДВИЖИМОСТЬ



ALANNA PETROFF/CNN/MONEY

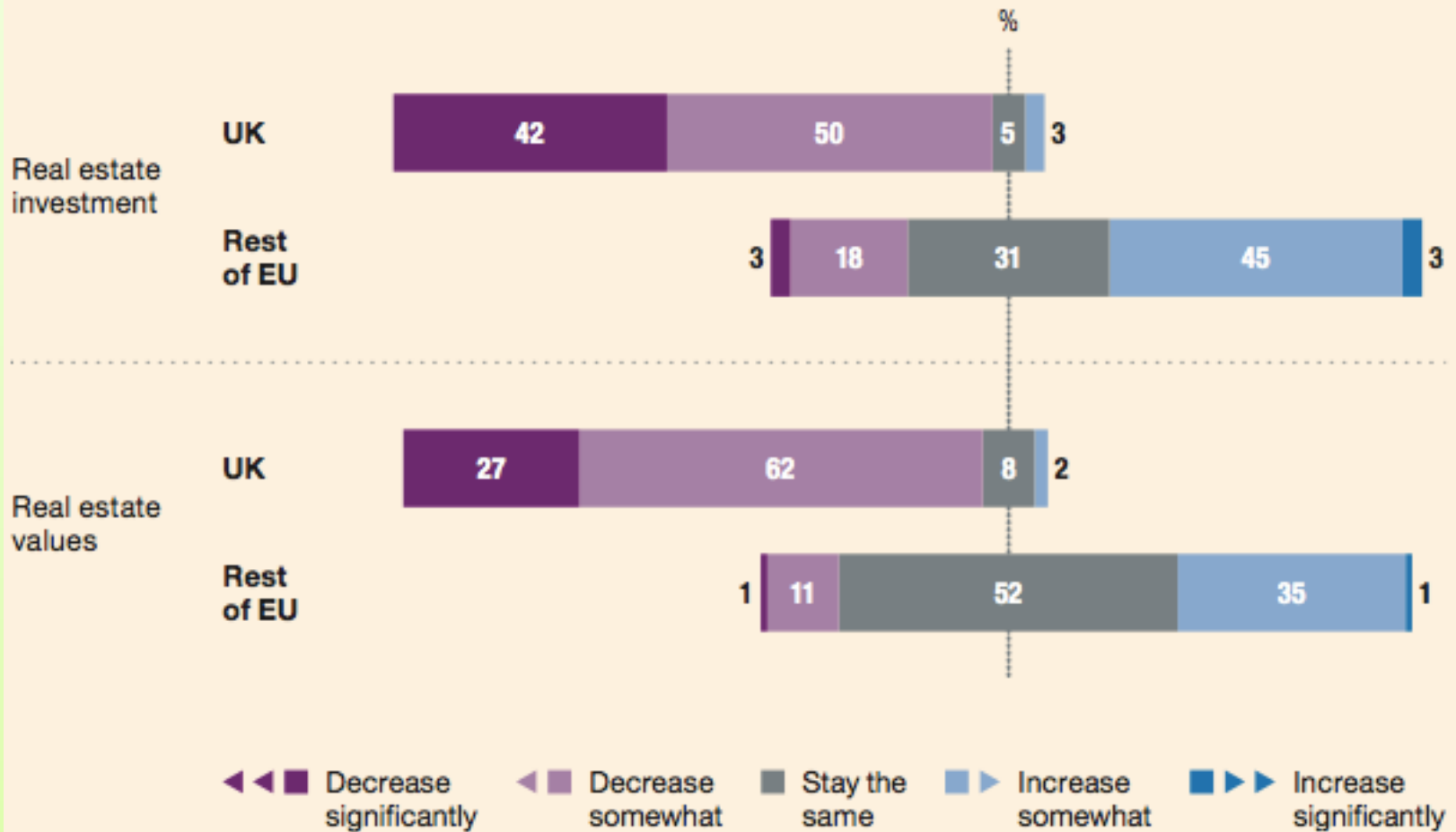


ЕВРОПА - ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ГЕОПОЛИТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ СЕПАРАТИЗМА



ВЛИЯНИЕ BREXIT-а НА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Figure 1-8 Impact of Brexit on real estate in 2017

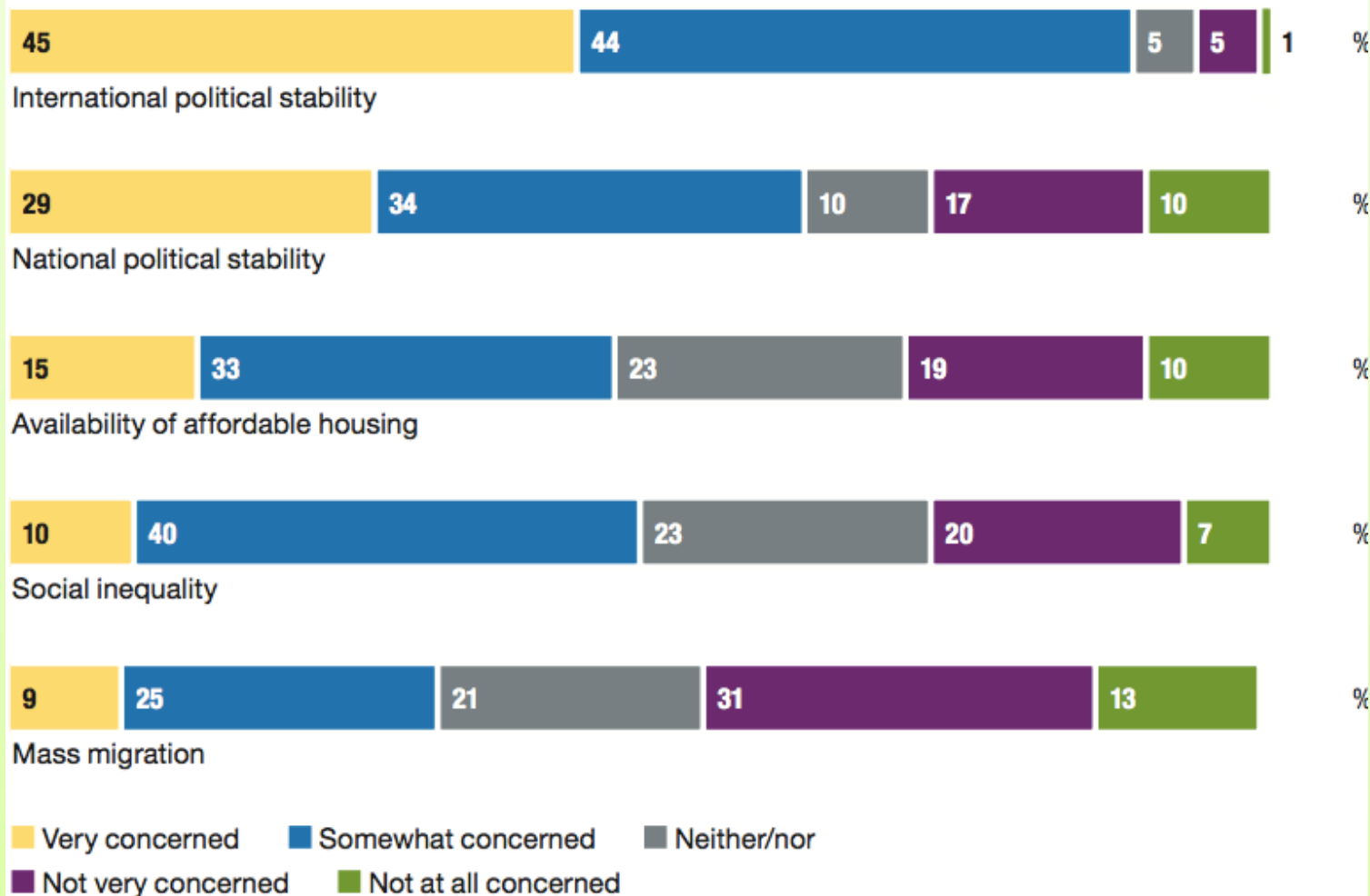


Source: Emerging Trends Europe survey 2017



СОЦИАЛЬНО-ПОЛИТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ПЕРЕД ИНВЕСТИТОРОМ В ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

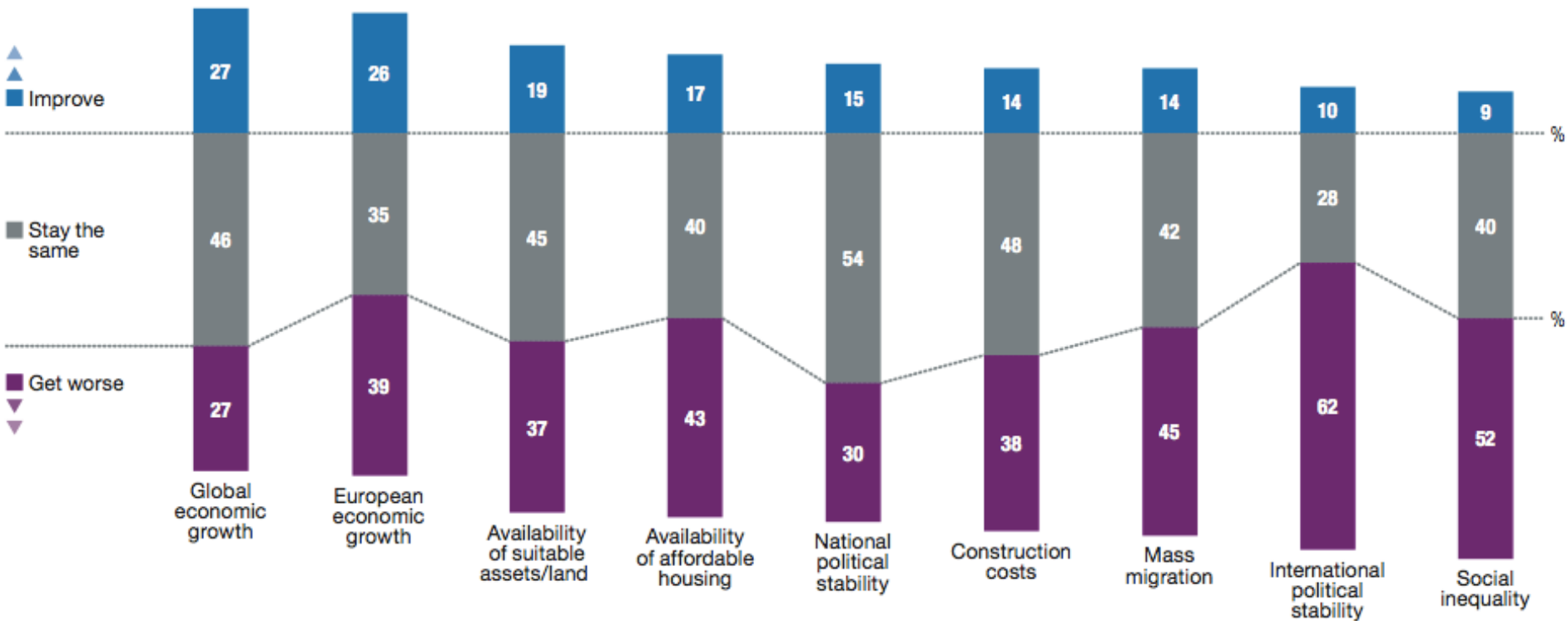
Figure 1-1 **Social issues in 2017**



Source: *Emerging Trends Europe survey 2017*

БИЗНЕС-СРЕДА В ЕВРОЗОНЕ В СЛЕДУЮЩИЕ 3-5 ЛЕТ

Figure 1-2 European business environment in the next 3-5 years



Source: Emerging Trends Europe survey 2017

CROSSING BOARDERS

- ДЕМОГРАФИЯ, РАСТУЩАЯ ЭКОНОМИКА, КАЧЕСТВО ЖИЗНИ.
ВАЛЮТНЫЕ ФЛЮКТУАЦИИ И УРБАНИЗАЦИЯ - ВЛИЯНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

Figure 3-2 Europe's 10 most active markets, Q4 2015–Q3 2016 (bn)



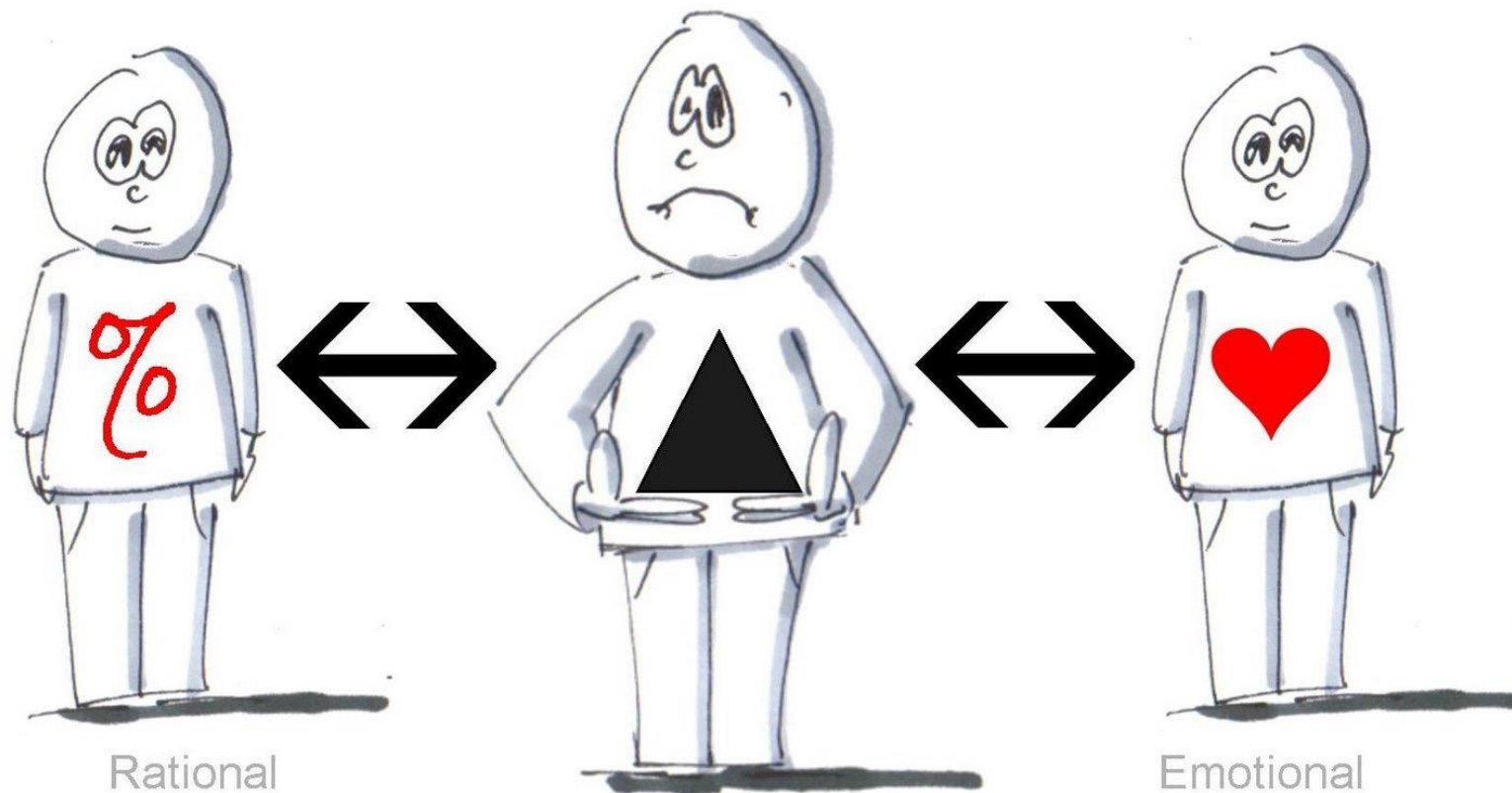
Source: Real Capital Analytics



РИСКИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ



КАК ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЯ? РАЦИОНАЛЬНЫЙ V/S ЭМОЦИОНАЛЬНЫЙ ВЫБОР



Rational
Logical
Reason to believe

© Nick Black, 2009.

Emotional
Personality
Values

РИСКИ И ОШИБКИ ПРИ ВЫБОРЕ РЕГИОНА, ОБЪЕКТА, ВАЛЮТЫ... И ИСТОРИКО- ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МОМЕНТ ИНВЕСТИЦИЙ

ОЖИДАНИЯ



ОШИБКИ





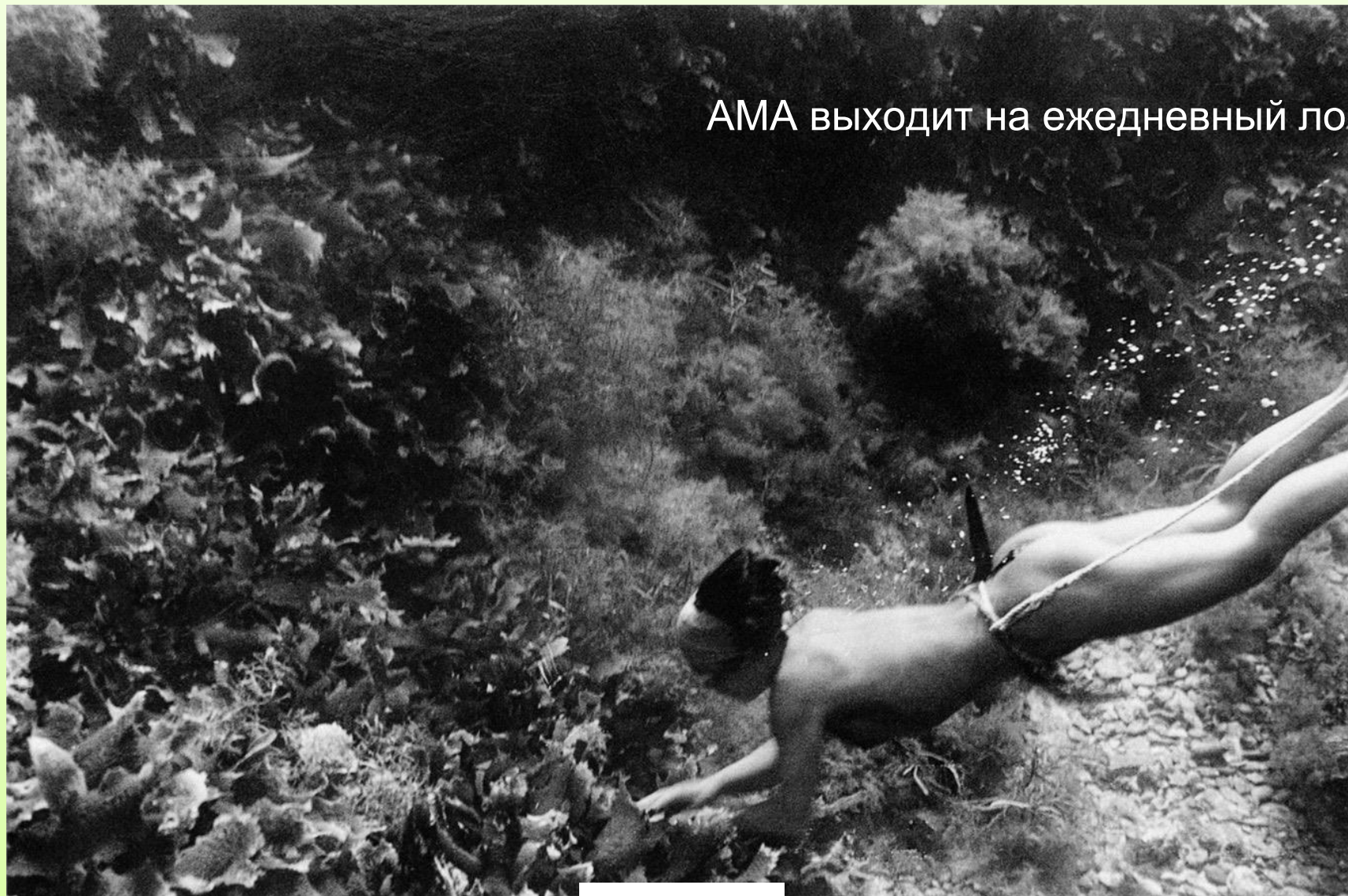
“Only buy something that you’d be perfectly happy to hold if the market shut down for 10 years.”

– *Warren Buffett*



КАК НАЙТИ ЖЕМЧУЖИНУ

Что общее между японской “АМА” и РИЭЛТОРАМИ



АМА выходит на ежедневный лов

НАЙТИ СВОЮ ЖЕМЧУЖИНУ С ПОМОЩЬЮ СВОЕЙ “АМА”



Motivatori.net

BULGARIA
OPPORTUNITIES AROUND
THE CORNER

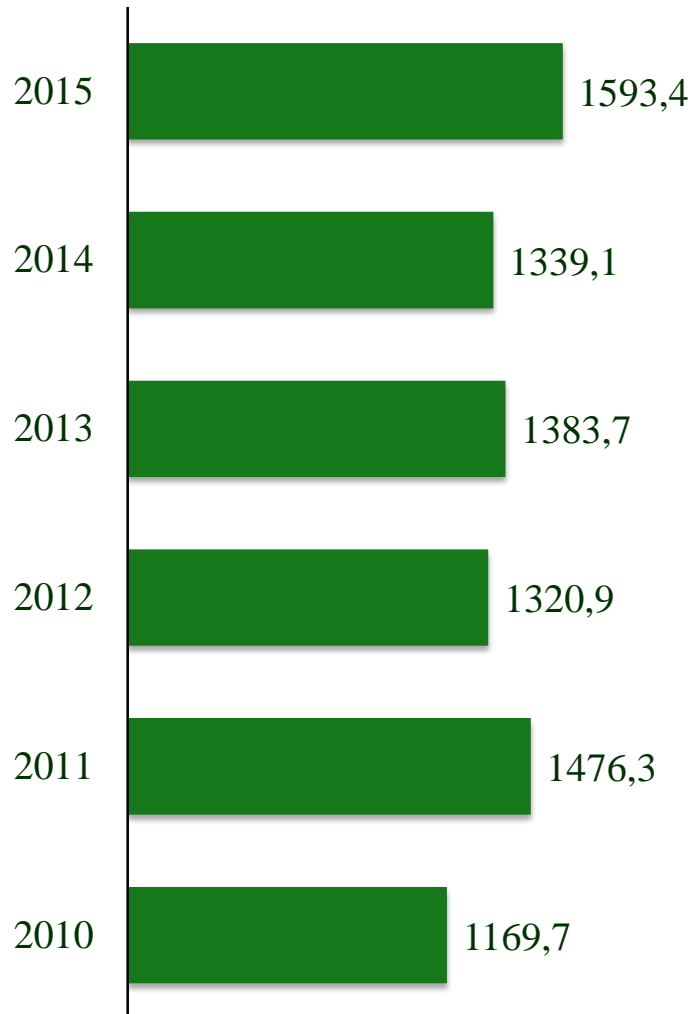




FOREIGN DIRECT INVESTMENT



FDI Inflow, 2010 - 2015 (€ mln.)



FDI by host country, 2010 - 2015 (€ mln.)





НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В ЕУ ЗОНЕ - БОЛГАРИЯ - ВНЕ КОНКУРЕНЦИИ



Country	Income Tax (%)		Social Security (%)		VAT (%)
	Corporate	Individual	Employer	Employee	
Bulgaria	10	10	17.9-18.5	12.9	20
Serbia	15	10-20	16.9	16.9	20
Romania	16	16	28.45	16.5	24
Hungary	10 / 19	16	28.5	18.5	27
Czech Rep.	19	22	34	11	21
Poland	19	18/32	22.14	13.7	23
Turkey	20	15-35	27	15	18
Slovakia	23	19-25	34.8	13.4	20
UK	23	0-45	13.8	12	20
Italy	27.5	23-43	30	10	21
Spain	30	24, 75-52	29.9	6.35	21
Germany	30-33	14-45	19.7	20.6	19
France	33.33	5.5-41	50	20	19.6
Cyprus	12.5	20-35	7.8	7.8	19



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ СЕЕ



Самый быстро развивающийся рынок в СЕЕ.

Инвестиции в коммерческую недвижимость Болгарии увеличились на 213% на годовой базе.

Инвестиции на EUR 490 М

Румыния: 155% на годовой базе и EUR 399 М инвестиций

Чехия : 114% на годовой базе и EUR 2 Bil. инвестиций

Болгария:

2007 год объем инвестиций в коммерческую недвижимость EUR 640 М

До конца 2017 года EUR 700 М

Болгария - самая успешная outsourcing destination в 2017 - Иностранные инвесторы - снова на конях

Южно-Африканские фонды выкупили 70% всех торговых центров в Софии.

Объем сделки: EUR 360 М

Доходность: 4-5%





ГОРОДСКИЕ ОТЕЛИ



2016 год - 83% увеличение доходности
в гостиничный бизнес в Софии

HILTON - расширяет присутствие с:
HILTON GARDEN INN
&
HAMPTON by HILTON

Пришельцы в 2017:

HYATT : инвестиция EUR 40 M

Marriott Suisse Hotel

Inter Continental

Ibis Budget & Best Western - открывают
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ





HOTELS



SHARE

РЕЗУЛТАТИ НА 5-ЗВЕЗДНИТЕ ХОТЕЛИ В СОФИЯ (ПОДРЕЖДАНЕТО Е ПО НАЙ-ВИСОК ПРИХОД НА СТАЯ)



1

„СЕНС“

БРОЙ СТАИ
71

ПЕЧАЛБА, 2016 Г.
1,31 млн. лв.

ПРИХОДИ, 2015 Г.
7,73 млн. лв.

ПРОМЯНА
+152%

ПРИХОДИ, 2016 Г.
8,54 млн. лв.

ПРИХОД ОТ СТАЯ (НА ДЕН), 2015 Г.
299 лв.

ПРОМЯНА
+10,5%

ПРИХОД ОТ СТАЯ (НА ДЕН), 2016 Г.
329 лв.

ПЕЧАЛБА, 2015 Г.
0,52 млн. лв.

2

„ГРАНД ХОТЕЛ СОФИЯ“

БРОЙ СТАИ
122

ПЕЧАЛБА, 2016 Г.
0,121 млн. лв.

ПРИХОДИ, 2015 Г.
10,4 млн. лв.

ПРОМЯНА
+83%

ПРИХОДИ, 2016 Г.
12,0 млн. лв.

ПРИХОД ОТ СТАЯ (НА ДЕН), 2015 Г.
234 лв.

ПРОМЯНА
+15%

ПРИХОД ОТ СТАЯ (НА ДЕН), 2016 Г.
269 лв.

ПЕЧАЛБА, 2015 Г.
0,066 млн. лв.

3

„АНЕЛ“

БРОЙ СТАИ
56

ПЕЧАЛБА, 2016 Г.
Няма данни

ПРИХОДИ, 2015 Г.
4,34 млн. лв.

ПРИХОД ОТ СТАЯ (НА ДЕН), 2015 Г.
212 лв.

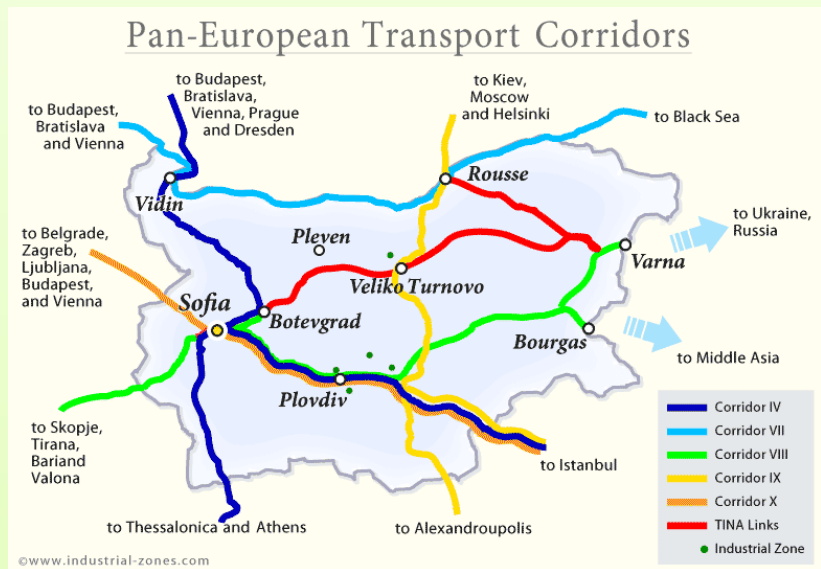
ПРИХОДИ, 2016 Г.
5,09 млн. лв.

ПРИХОД ОТ СТАЯ (НА ДЕН), 2016 Г.
249 лв.

ПРОМЯНА
+17%

ПЕЧАЛБА, 2015 Г.
Няма данни

ТУРИЗМ и low cost КОМПАНИИ



София
“city breaks” и бизнес
посещения показывает
27% рост
Посещения : 1,3 М

Побережье Болгарии
Рост 15 - 17%

Общее количество туристов
до 01.09.2017

6,5 миллионов из населения Болгарии: 7,5 миллионов



СТОЛИЦА- ГОРИТ, ГОРИТ МОЯ ЗВЕЗДА ВОСХОД РЫНКА

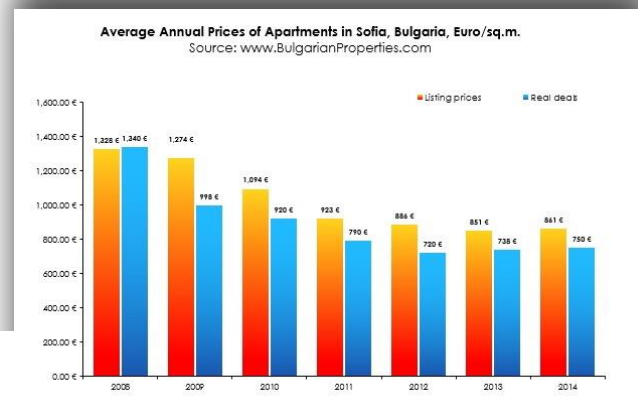
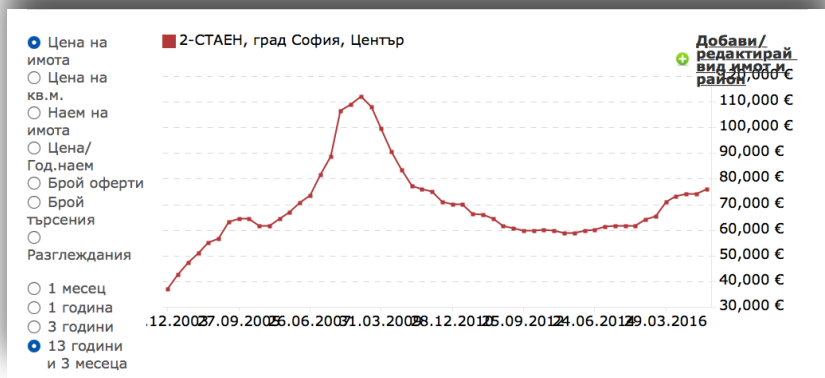


2017

средняя цена 1 100 euro/sq.m.

2017

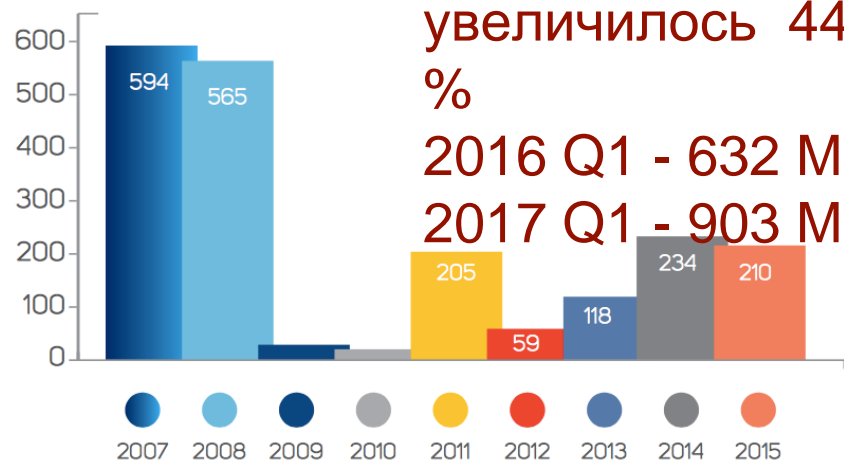
максимальная цена 4 500 euro/sq.m.



Жилая городская недвижимость

- улучшение качества жизни

Fig 1. Total Sales Transactions Volume (mln. EUR)



Кредитование
увеличилось 44
%

2016 Q1 - 632 M

2017 Q1 - 903 M

Сделки на Побережье :
СПАД

Варна - 2,8%

Бургас - 22 %

Объем сделок в Софии

2012г - 3 324 сделки

2013 - 3 600

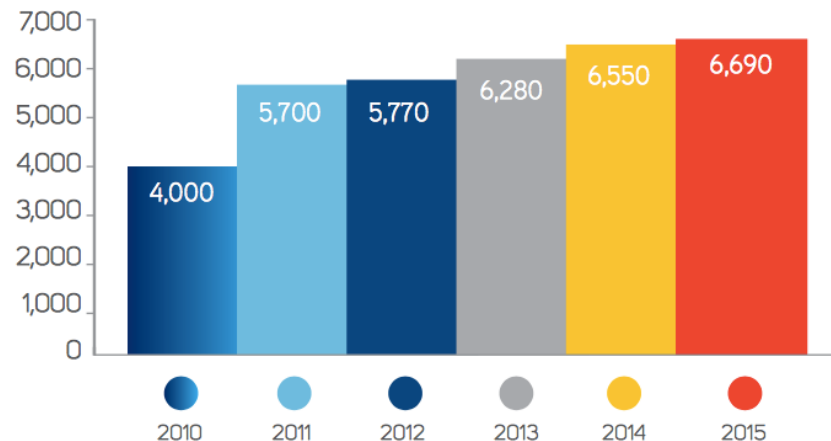
2014 - 3 668

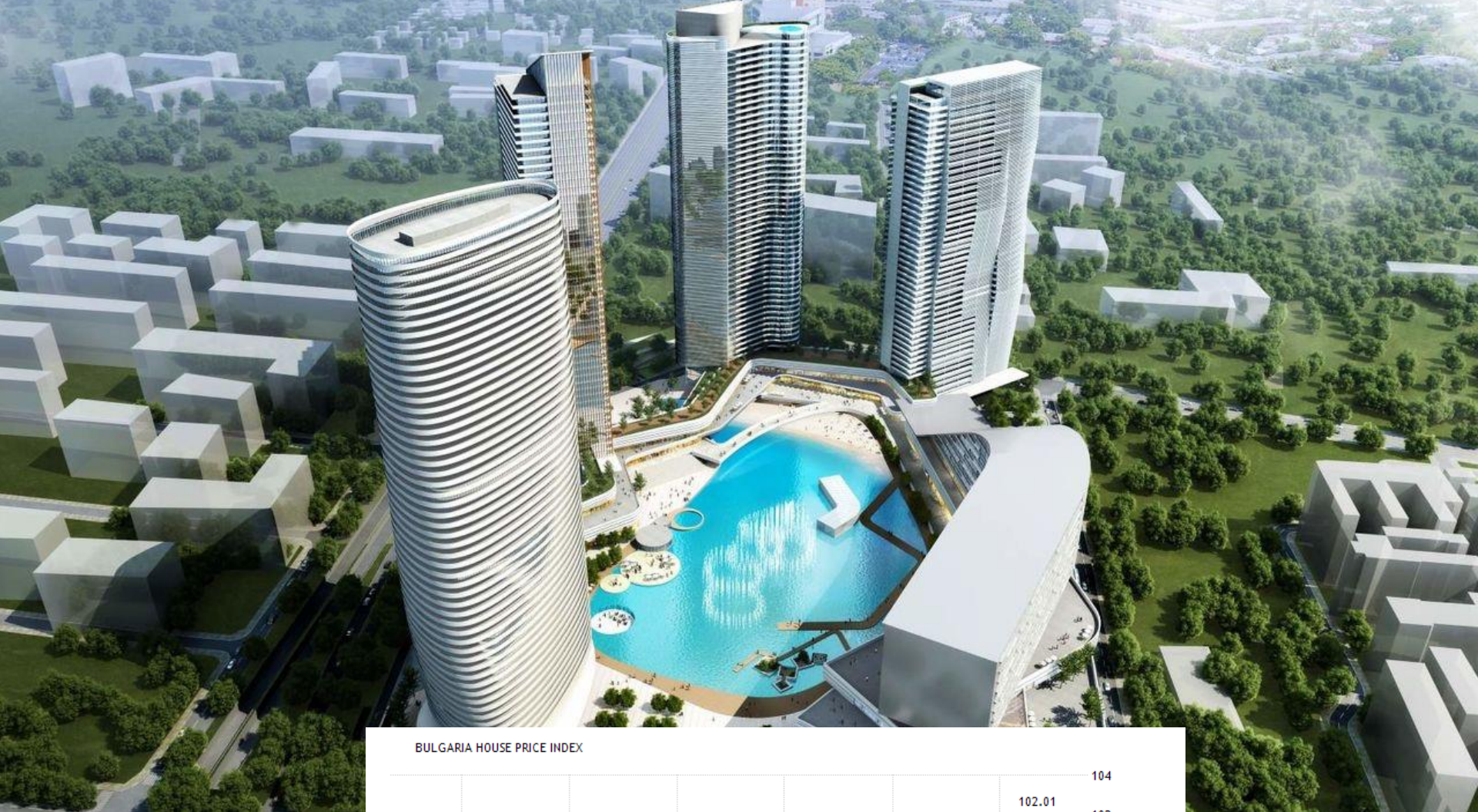
2015 - 4 800

2016 - 5 200

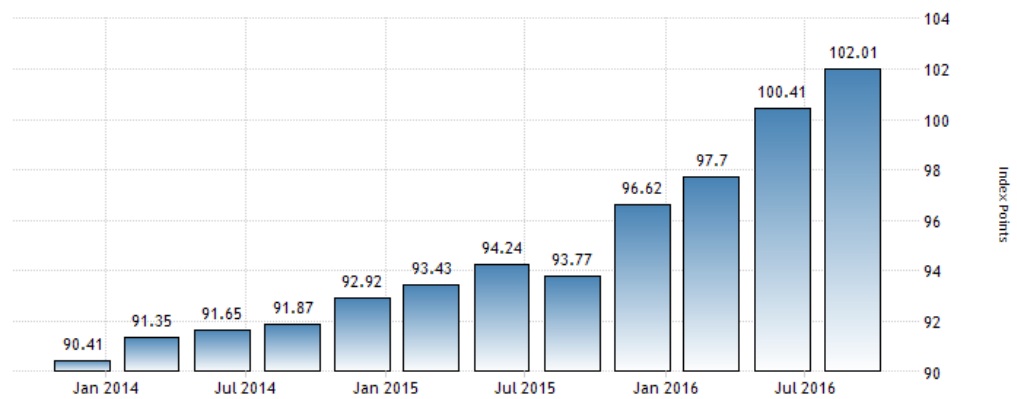
2017 - 5 300

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





BULGARIA HOUSE PRICE INDEX



ВОСХОД ОФИСНОГО РЫНКА

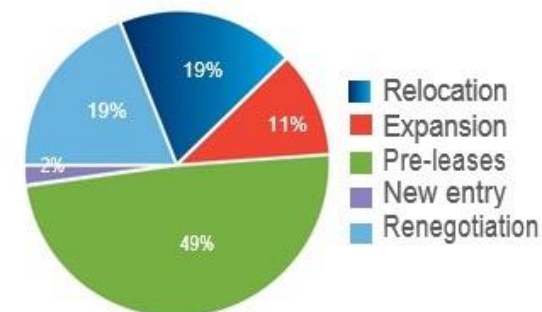
Fig 5. Class A asking rental levels in Sofia (euro/m²/m²)



2017
15 euro/sq.m.

Заполняемость класса А в CBD
- 100% на этапе стройке

Fig 4. Demand drivers



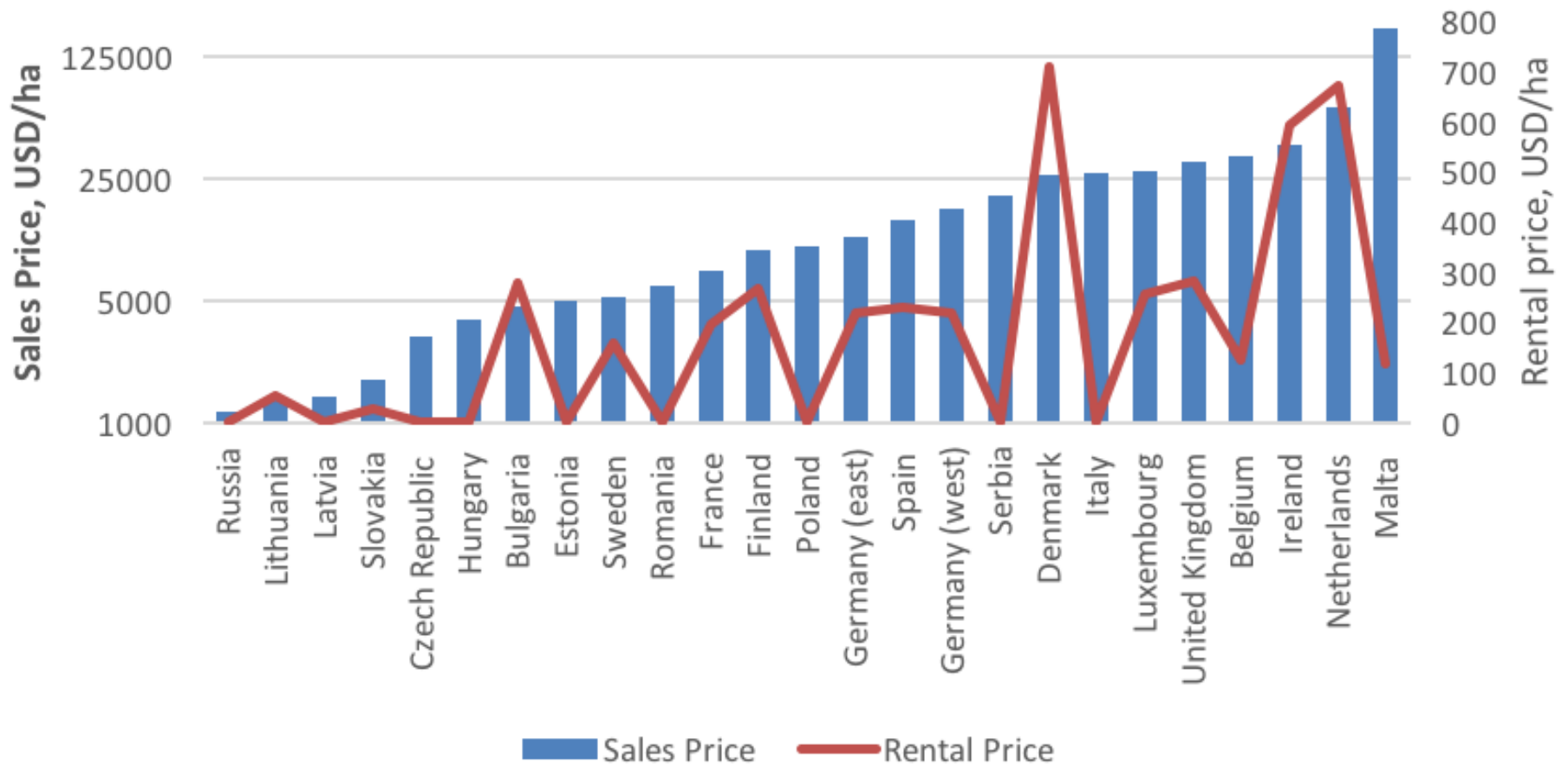
OFFICE MARKET TRENDS



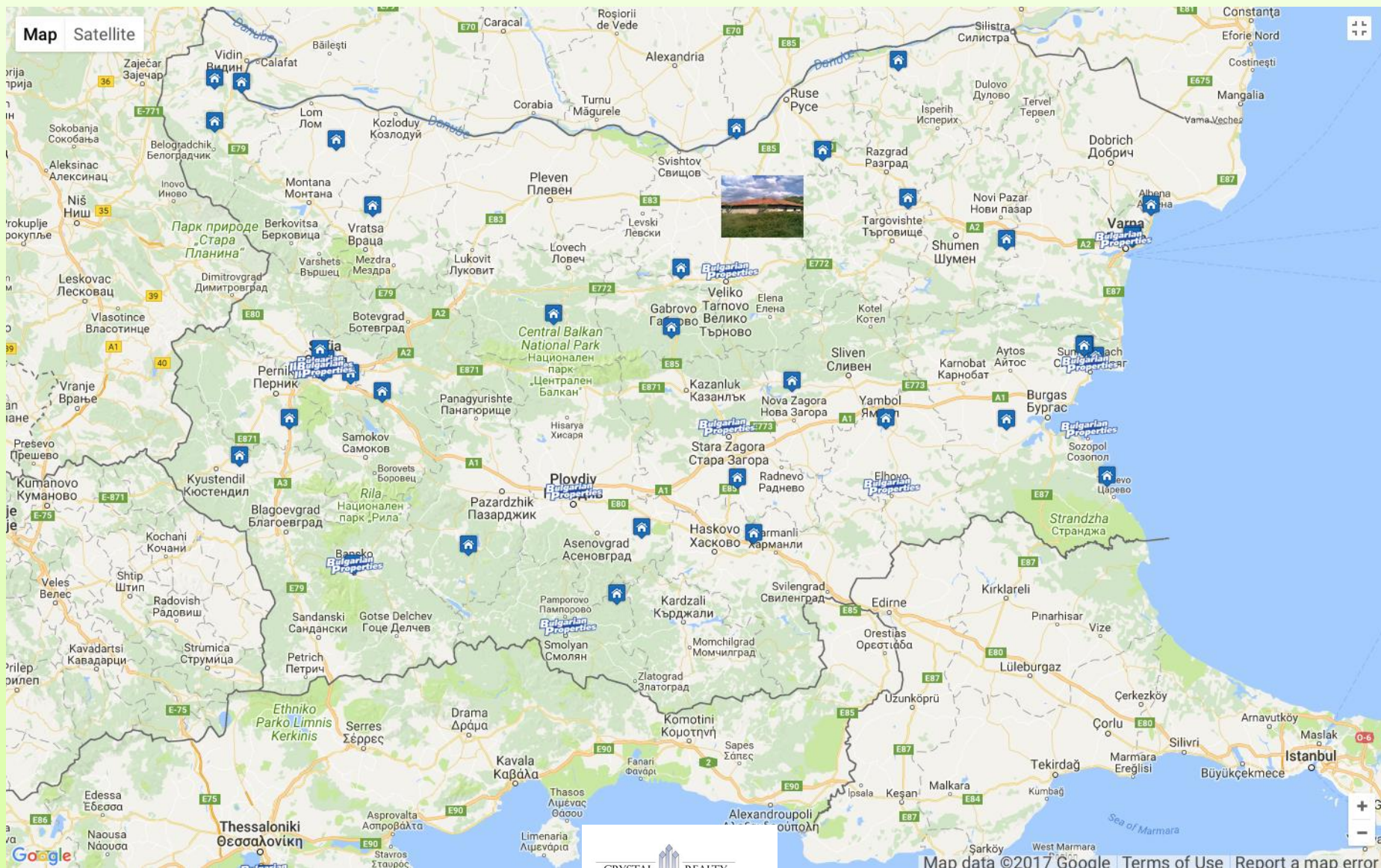
„Buy land, they're not making it anymore.”

Mark Twain

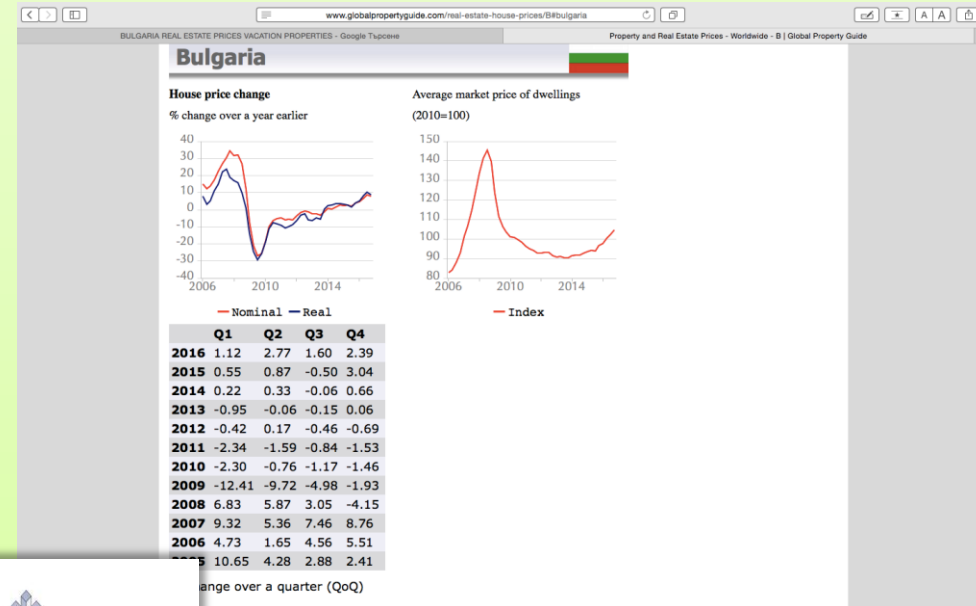
www.selectpropertiesbulgaria.com



ВЫЗОВЫ И РАЗНООБРАЗИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗЕМЛЮ



МЕЧТА ПЕНСИОНЕРА - ДОМ В ДЕРЕВНЕ ПОМОЖЕМ И МЕЧТЫ СБУДУТСЯ



ВАКАЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



КРИТЕРИИ ВЫБОРА



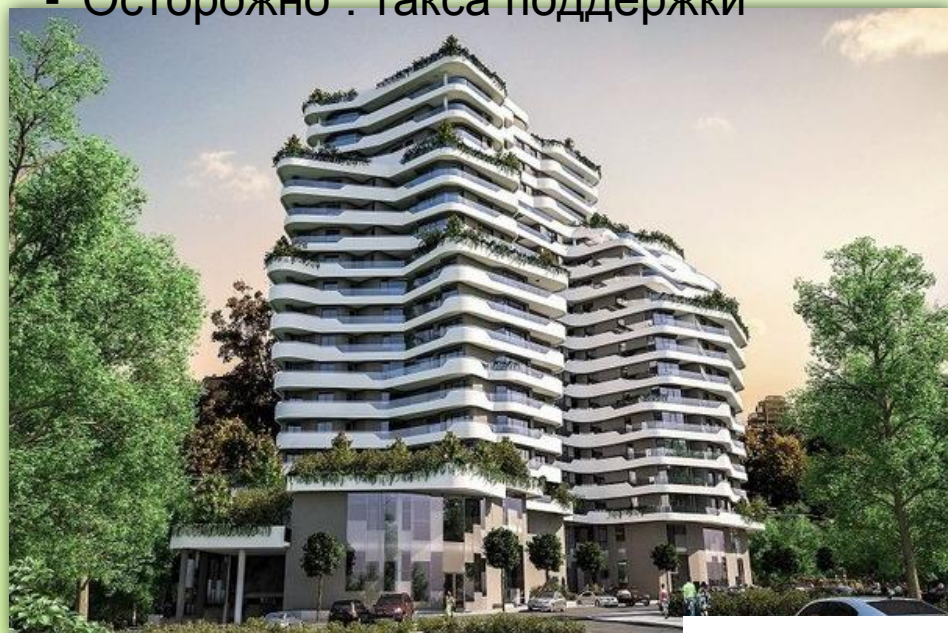
**A GOOD WOMAN
IS AN INVESTMENT.
A BAD BITCH IS A BILL.**

@RADIXQUOTES

БУРГАС - НОВЫЙ СТИЛЬ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ ПЕРСПЕКТИВЫ И ЕВРОПЕЙСКОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Районы Лазур, Зорница и Сарафово

- самый динамичные
- увеличение цены уникальных объектов
- интерес к таунхаусам и домам
- Добавленная стоимость старых квартир и
- EU программы
- доминируют болгарские покупатели
- Осторожно : такса поддержки



ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ СОХРАНИЛИ И УВЕЛИЧИЛИ СТОИМОСТЬ ВО ВРЕМЯ И ПОСЛЕ КРИЗИСА

2012 год 1 000 euro/sq.m.
2016 год 2 000 euro/sq.m.
2017 год 2 500 euro/sq.m.

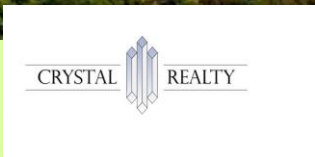
SOZOPOLIS



ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ СОХРАНИЛИ И УВЕЛИЧИЛИ СТОИМОСТЬ ВО ВРЕМЯ И ПОСЛЕ КРИЗИСА



GREEN LIFE





БОЛГАРСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ УГАДАЙТЕ ЗА ГОД ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КВАРТИРАМ

Офертни цени на ваканционни жилища в евро на кв.м (февруари)*

Район	Ценови нива
Албена, Кранево	550 - 1310
Ален мак	710 - 2200
Ахелой	920 - 2000
Ахтопол	480 - 1010
Балчик	750 - 1790
Банско	630 - 2580
Боровец	1030 - 2440
Бяла	550 - 1700
Галата	780 - 1360
Дюни	900 - 2160
Евксиноград	860 - 2030
Елените	860 - 2200
Журналист	1000 - 1790
Златни пясъци	660 - 3000
Каварна	550 - 1560

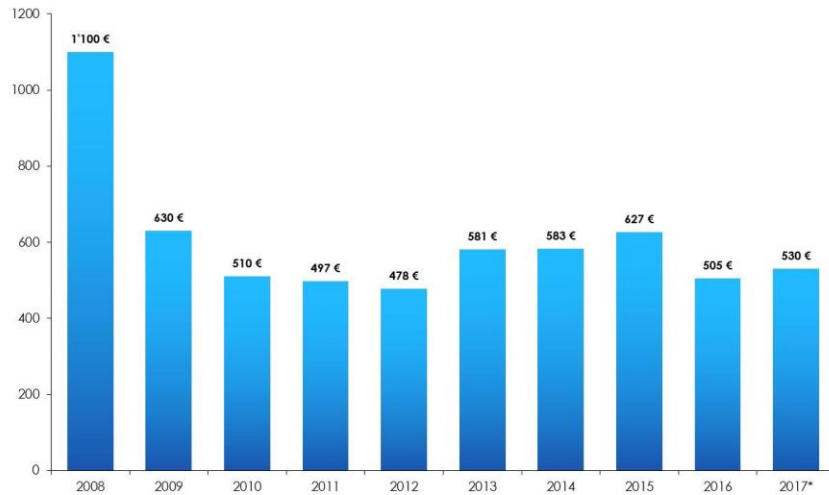
Район	Ценови нива
Несебър	530 - 2000
Обзор	540 - 1400
Поморие	500 - 2010
Пампорово	540 - 2000
Приморско	550 - 1440
Равда	580 - 2000
Разлог	850 - 1780
Свети Влас	530 - 2710
Свети Никола	900 - 1400
Св. св. Константин и Елена	820 - 2380
Синеморец	690 - 1340
Слънчев бряг	450 - 2500
Созопол	630 - 1990
Царево	390 - 2000
Черноморец	590 - 1960

*Цени на база наличното предлагане на ваканционни апартаменти към предходния месец. N/A
- няма информация за предлагане

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ РЫНКА ВАКАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ: OVERBUILDING, ПЛОХОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, ИНФРАСТРУКТУРЫ И АРХИТЕКТУРЫ

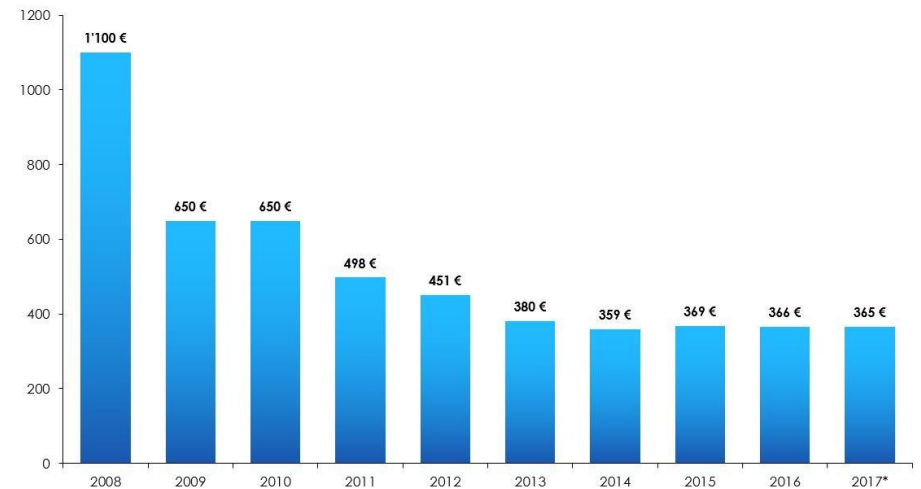
Average Annual Prices of Sunny Beach Apartments, Euros/sq.m.

Source: BULGARIAN PROPERTIES



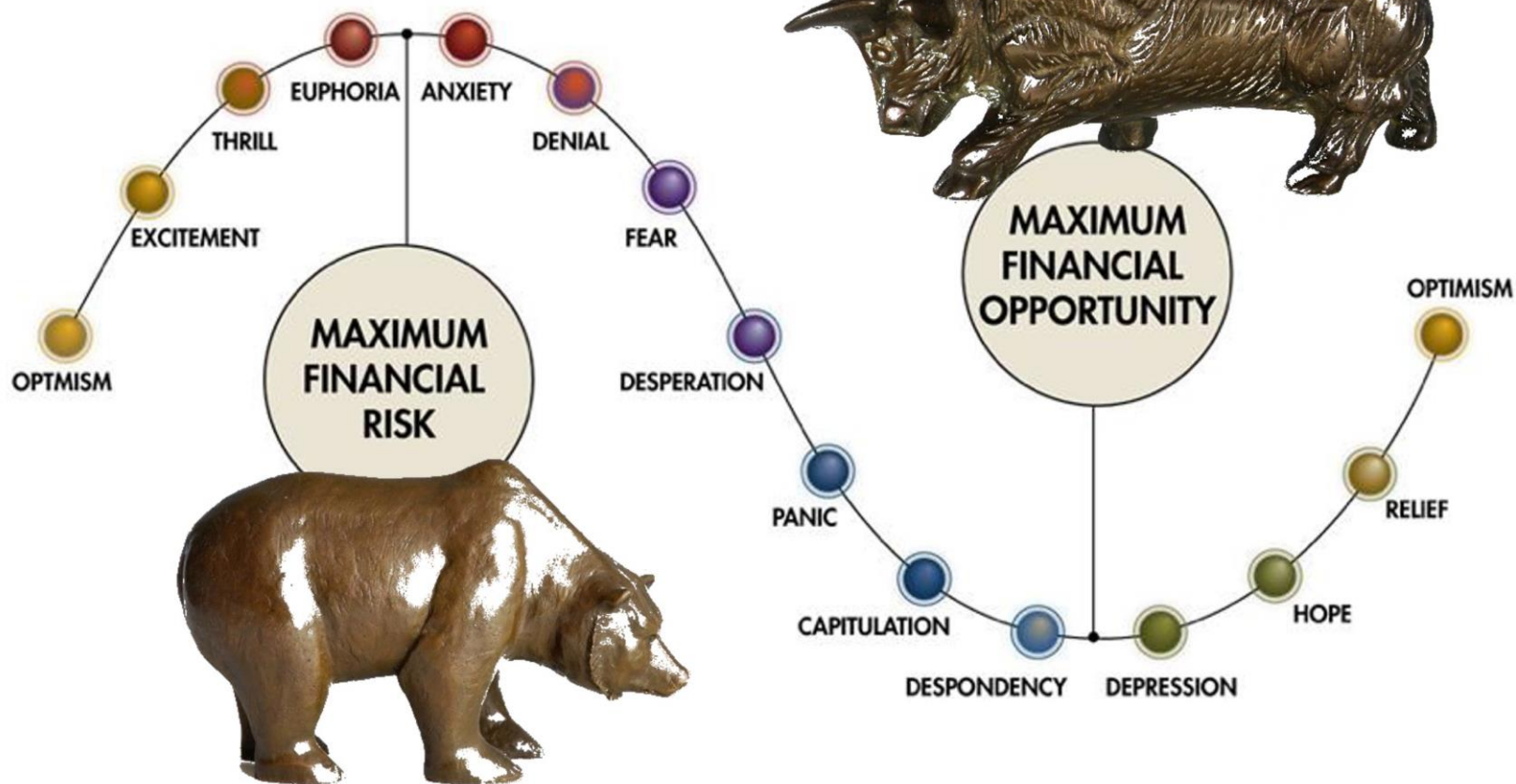
Average Annual Prices of Bansko Apartments, Euros/sq.m.

Source: BULGARIAN PROPERTIES



У КАЖДОГО СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ - СВОЙ СОБСТВЕННЫЙ ЦИКЛ РАЗВИТИЯ

The cycle of market emotions





“ Risk
comes from not knowing
what you are doing ”

Warren Buffett

БОЛГАРСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Хорошая продукция по хорошей цене



“ЖАДНОСТЬ — КОРЕНЬ ВСЕХ ЗОЛ.”

Д. Чосер



Спасибо всем моим учителям, друзьям и партнерам



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



Director
Crystal Realty Ltd
wirth61@gmail.com
cell:+359 88 678 29 63