



Apartamenty w Bułgarii po wejściu do strefy euro (2026)



W styczniu 2026 roku Bułgaria weszła do strefy euro, zamykając ważny etap swojego rozwoju gospodarczego. Dla rynku nieruchomości, szczególnie na wybrzeżu Morza Czarnego, oznacza to początek zmian, które w innych krajach Unii Europejskiej obserwowaliśmy już wcześniej. Ceny mieszkań w Bułgarii wciąż należą do najniższych w UE, jednak doświadczenia państw, które wcześniej przyjęły euro, pokazują jednoznacznie: **takie okno rynkowe nie trwa długo.**

Co zmienia wejście Bułgarii do strefy euro

Od momentu przyjęcia wspólnej waluty rynek nieruchomości staje się bardziej przejrzysty i porównywalny z innymi

rynkami Unii Europejskiej.

Zniesione zostaje ryzyko walutowe, a ceny zaczynają być postrzegane bezpośrednio w euro, tak jak na pozostałych rynkach strefy.

W praktyce oznacza to rosnące zainteresowanie zagranicznych kupujących oraz stopniowe dostosowywanie cen do poziomów znanych z sąsiednich krajów.

Jak reagowały rynki nieruchomości po przyjęciu euro w innych krajach UE

Doświadczenia krajów, które wcześniej weszły do strefy euro, pokazują bardzo podobny schemat zmian:

- wzrost zainteresowania zagranicznych nabywców
- szybkie znikanie najlepszych ofert
- stopniowe doganianie cen z sąsiednich rynków

Nie są to gwałtowne skoki z dnia na dzień, lecz kilkanaście miesięcy systematycznych zmian, które z czasem utrwalają nowy poziom cen.

Polska i Bułgaria - dlaczego to porównanie ma dziś sens

Dla wielu kupujących z Polski porównanie jest naturalne.

W dużych bułgarskich miastach, takich jak Sofia czy Warna, ceny mieszkań zbliżyły się już do poziomów znanych z wielu polskich miast.

Jednocześnie **wybrzeże Morza Czarnego pozostaje jednym z ostatnich segmentów rynku w UE**, gdzie nadal dostępne są apartamenty wakacyjne w cenach, które w Polsce, szczególnie nad morzem, praktycznie już nie występują.

Co widać dziś w ofertach na bułgarskim wybrzeżu

Na podstawie aktualnych ofert oraz rozmów z właścicielami nieruchomości widać, że rynek wchodzi w fazę przejściową:

- część sprzedających wystawia nieruchomości przed sezonem
- właściciele bez presji czasu coraz częściej wstrzymują sprzedaż
- liczba najbardziej atrakcyjnych ofert stopniowo się zmniejsza

W praktyce oznacza to, że dobre lokalizacje znikają szybciej niż jeszcze rok lub dwa lata temu.

Czego jeszcze nie ma w Bułgarii, ale czego nie można wykluczyć

Na dziś:

- brak masowego kapitału instytucjonalnego
- ceny niższe niż w Hiszpanii czy Portugalii
- brak pełnego, sezonowego przeszacowania rynku

Jednocześnie pojawiają się pierwsze sygnały zmian, które w innych krajach poprzedzały trwały wzrost cen.

Najczęstsze pytania

Czy wejście do strefy euro automatycznie podnosi ceny nieruchomości?

Nie od razu, jednak doświadczenia innych krajów pokazują, że w ciągu kilku do kilkunastu miesięcy rynek stopniowo dostosowuje się do nowego poziomu cen.

Czy lepiej kupić apartament teraz czy poczekać?

Okres przejściowy zwykle oznacza większy wybór. Po rozpoczęciu sezonu podaź maleje, a oczekiwania cenowe sprzedających rosną.

Czy ceny w Bułgarii mogą zrównać się z polskimi miastami nadmorskimi?

W największych miastach Bułgarii ten proces jest już widoczny. Wybrzeże Morza Czarnego wciąż pozostaje segmentem o relatywnie niższym poziomie cen, choć dystans ten stopniowo się zmniejsza.

Szerszy kontekst inwestycyjny oraz aktualne argumenty przemawiające za zakupem nieruchomości w Bułgarii przedstawiamy również w poradniku: [Dlaczego inwestować w Bułgarii](#).

Aktualne oferty i informacje

Aktualne apartamenty w Bułgarii:

<https://www.ilspoland.com/nieruchomosci/bulgaria>

Procedury i koszty zakupu:

<https://www.ilspoland.com/nieruchomosci/bulgaria/procedury-koszty>

Informacja prawna

Materiał ma charakter informacyjny i nie stanowi porady inwestycyjnej.

Dane mają charakter porównawczy i orientacyjny.



Więcej na stronie www.ilspoland.com