Comprar una casa barata en Bulgaria: datos clave

Cifras a 21 de noviembre de 2026. Fuente: RealHunt, https://realhunt.co/es/homes/bulgaria

A 21 de noviembre de 2026, RealHunt publica 7 casas en venta en Bulgaria, revisadas una a una por una persona. En Bulgaria, el precio de salida mediano de esas 7 casas es de 66.000 € (740 € por m2, calculado con las 7 casas de superficie conocida); la más barata cuesta 58.900 € y la más cara, 89.000 €. Los impuestos y gastos de compra suman alrededor del 3,2–8,5% del precio de una casa en Bulgaria (cifras de 2026). Con 7 casas la muestra es pequeña, así que la mediana de Bulgaria es solo orientativa.

Datos clave

Casas en RealHunt	7 (muestra pequeña)
Precio de salida mediano	66.000 €
Precio mediano por m2	740 € (7 casas de superficie conocida)
Superficie mediana	87 m2
La más barata y la más cara	58.900 € · 89.000 €
Nota RealHunt mediana (de 70 a 98)	93
Impuestos y gastos de compra	3,2–8,5% del precio (cifras de 2026)
¿Puede comprar un extranjero?	Sí, edificios y apartamentos, con derechos similares a los locales; según GPG, los extranjeros no pueden ser propietarios de tierra directamente, por lo que una empresa búlgara es la ruta habitual.
Impuesto anual sobre la vivienda	0,01-0,45% del valor fiscal del inmueble más una tasa municipal de basuras.
Fecha de estas cifras	21 de noviembre de 2026
De qué se componen los gastos de compra	Impuesto de transmisión 0,1-3% (municipal; Sofía 2,5%) + notario 0,1-1,5% + abogado 0,5-1% + agente 2,5-3%.
Impuesto sobre los alquileres	No residentes: impuesto definitivo del 10% sobre el alquiler bruto, pagado cada trimestre, sin deducciones.

Los pasos de la compra

1. Comprueba qué puedes tener en propiedad 2. Contrata un abogado y revisa el inmueble 3. Firma un contrato preliminar 4. Prepara tus documentos 5. Firma la escritura ante notario 6. Declara el inmueble en el ayuntamiento

Las casas con mejor nota hoy

59.900 € · Piso de dos dormitorios con vistas panorámicas al mar en primera línea en Pomorie · nota 94 · realhunt.co/es/deal/bg-pomorie-60k-1630398

66.000 € · Piso amueblado de dos dormitorios con vistas al mar en un complejo cerrado en Kavarna · nota 94 · realhunt.co/es/deal/bg-kavarna-66k-89698

69.000 € · Piso de dos dormitorios con dos terrazas con panorámica al mar en Kavarna Hills · nota 93 · realhunt.co/es/deal/bg-kavarna-hills-69k-1606144

Fuentes de las normas y los gastos

https://www.globalpropertyguide.com/europe/bulgaria/buying-guide
https://assets.airbnb.com/help/Airbnb_TaxGuide2026_Bulgaria_ENGLISH.pdf
https://www.globalpropertyguide.com/europe/bulgaria/rental-yields

Los precios son los de salida de los anuncios originales, en euros; las medianas describen las casas que publica RealHunt, no todo el mercado. Información general, no asesoramiento jurídico ni fiscal. Se puede citar con un enlace (CC BY 4.0). Dudas: carlos@equinoxinvestmentgroup.com