



СОФИЯ

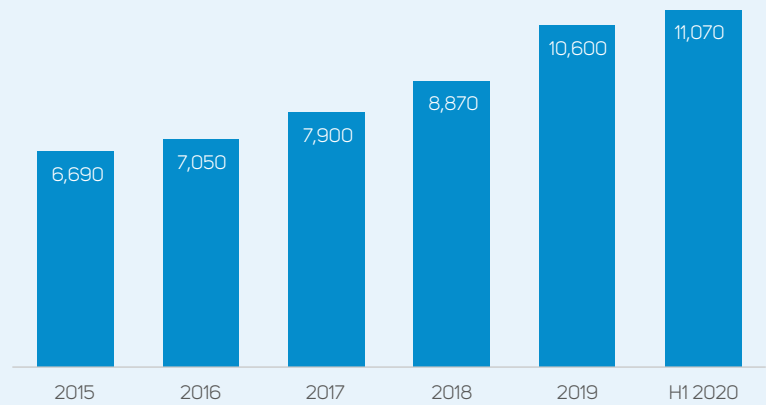
# ЖИЛИЩНИ

# ПЛОЩИ

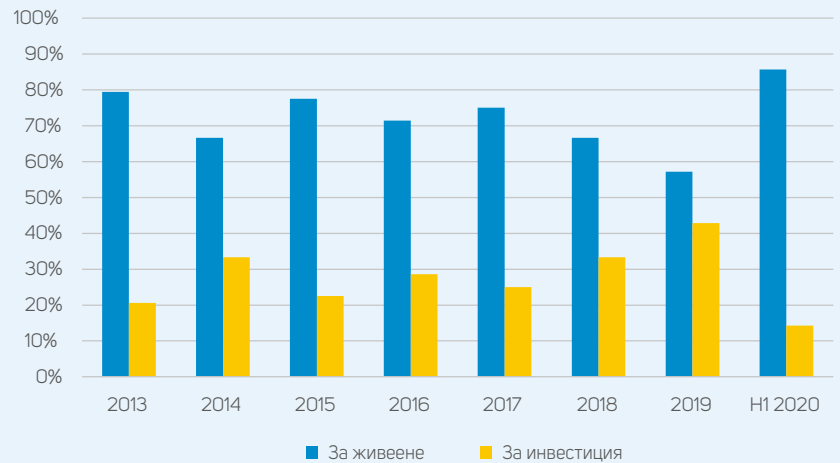
H1 | 2020



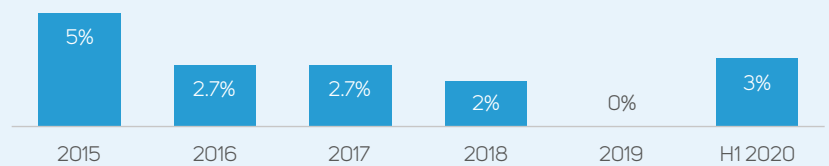
**ФИГ. 1: БРОЙ  
ЖИЛИЩНИ ЕДИНИЦИ  
В СРЕДНО ВИСОК И  
ВИСОК КЛАС**



**ФИГ. 2: ЦЕЛ НА  
ПОКУПКА НА ЖИЛИЩЕ**



**ФИГ. 3: СРЕДНА  
ОТСТЪПКА**



## ПРЕДЛАГАНЕ

- Пазарът на жилища\* регистрира ръст от 4% при завършените нови проекти. Така общото предлагане в сегмента достигна малко над 11,000 (апартаменти/редови или самостоятелни къщи), концентрирани основно в южните квартали и подножието на Витоша. (Фиг.1)
- Спад от 4% в предлагането на площи в проекти в активно строителство спрямо второто полугодие на 2019 г. Така те стават общо 3,800 жилищни единици в средно висок и висок сегмент.
- Свободните жилищни единици продължават да намаляват плавно и през първата половина на 2020 г. спадат от 5% на 4%.

## ТЪРСЕНЕ

- Коронавирус пандемията доведе до промяна на пазара на жилища в средно-висок и висок сегмент - доминираща роля имат купувачите. Сред основните причини за търсене остават необходимостта от по-голямо жилище или желанието за инвестиция в недвижим имот.
- Фокусът на купувачите е насочен към жилища в напреднал етап от строителството или завършени с Акт 16. Най-силен интерес се регистрира към следните типове имоти - апартаменти с 2 или 3 спални, апартаменти на партерни етажи с дворни пространства и вили близо до София.
- Банките забавят предоставянето на ипотечни кредити, като засилват селективността си към кредитополучателите, техният профил, процентът на самоучастие и обезпеченията.
- Част от купувачите предпочитат да проследят развитието на коронавирус пандемията, преди да предприемат покупка на имот. Това оказва положително влияние върху пазара на наеми в посока повишение на търсенето, както от български, така и от чуждестранни граждани.
- През разглеждания период сделките с имоти, закупени с инвестиционна цел са 15% от всички, което представлява осезаем спад спрямо 2019 г., когато дялът им е около 40% (Фиг.2)

## ЦЕНИ

Като цяло, средните продажни цени и наемните нива остават стабилни:

### Средна цена\*\* на :

- апартамент с две спални - 145,000 – 180,000 евро;
- апартамент с три спални - 210,000 - 250,000 евро;
- къща от редови тип - 250,000 – 420,000 евро;
- самостоятелна къща - от 450,000 евро.

### Наемна цена\*\*\* на:

- апартамент с две спални - 950 - 1,200 евро;
- апартамент с три спални – 1,300 – 1,600 евро;
- къща - от 2,000 евро.

Разликата между офертната и покупната цена варира в зависимост от това дали имотът е готов за използване или е в строеж. Средната отстъпка е в размер на 3% през първото полугодие на 2020 г. (Фиг.3)

## ПРОГНОЗА

- Предлагаането се очаква да се свие. Налице е вероятност част от продавачите да задържат продажбата на имотите си, докато отmine здравната криза.
- Възможно е някои от проектите с планиран старт на строителството през 2020 г. да го отложат за следващата година. Това в краткосрочен план ще доведе до спад в предлагаането и задържане на цените на настоящите им нива.
- Купувачите на имоти на етап „в строеж“ е вероятно да се възползват от по-гъвкави схеми на плащане. Предприемачите, които не успеят да реализират планирания обем продажби преди получаване на Акт 16, се очаква да бъдат склонни на отстъпки от цените в размер между 5% - 10%.
- Очаква се частните лица, които целят да реализират продажба по-бързо, да редуцират офертните си цени, за да повишат атрактивността на своите имоти.

### Дефиниции:

\*Обект на доклада са средно висок и висок клас жилища в гр. София

\*\* С включен ДДС и паркомясто

\*\*\* С включен ДДС



**moreni**

MORE HUMAN, MORE NATURE

## Moreni Club Residence

Residential complex in Sofia,  
at the foot of Vitosha Mountain

**FAMILY HOUSES AND APARTMENTS**

76 000 sq.m. of landscaping and nature



SALES PARTNER  
Colliers International  
Tel: +359 2 976 9 976  
bulgaria@colliers.com

[www.MoreniClub.bg](http://www.MoreniClub.bg)



in partnership with

**danaos**  
development. sa

## ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ

---

Свобода Коджаманова  
Мениджър | Жилищни площи  
тел. +359 2 976 9 976  
svoboda.kodjamanova@colliers.com

Адриана Тончева  
Старши специалист  
Пазарни проучвания  
тел. +359 2 976 9 976  
adriana.toncheva@colliers.com


[colliers-residential.bg](https://colliers-residential.bg)

Този доклад е изготвен от Colliers International единствено с цел предоставяне на обща информация. Colliers International не носи никаква отговорност, директно или косвено, във връзка със съдържанието, точността и достоверността на така предоставената информация. Всяко заинтересовано лице трябва да направи допълнително конкретно запитване относно точността на документа. Colliers International не предоставя никакви изрични или подразбиращи се гаранции относно този доклад, както и не носи никаква отговорност за преки, непреки или последващи вреди и пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ. Тази публикация е защитена от авторското право и сродните му права.

Всички права запазени © 2020 Colliers International

Colliers International | София  
Европейски Търговски Център  
бул. Цариградско шосе 115К  
сгр. Б, ет. 7 | 1784 София  
тел. +359 2 976 9 976

[colliers.com](https://colliers.com)

 Colliers International | Bulgaria

