

Пазарни проучвания

България | Жилищни площи  
2016



# Пазар на жилищни площи

Accelerating success.

## ОСНОВНИ АКЦЕНТИ

*“9% ръст на цените на жилищни имоти\* през 2016 г.”*

*“Сделките с имоти на етап „в строеж“ взимат превес и достигат 57%.”*

*“17 проекта са в процес на активно строителство, 10 от които се очаква да бъдат завършени още през 2017 г.”*

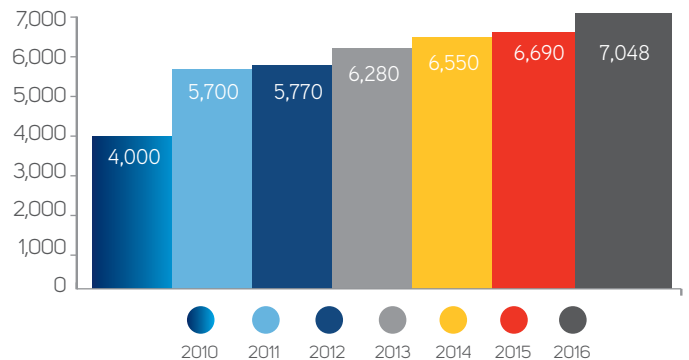
*“Средната отстъпка за 2016 г. се е понижила до 2.7%.”*



## Предлагане

През 2016 г. броят на завършените проекти продължава да се увеличава, като ръстът им е в размер на 5%. Общото предлагане достига 7,048 жилищни единици (апартаменти/редови или самостоятелни къщи) разположени в 57 проекта (Фиг. 1). Предпочитаните локации остават южните квартали на София и подножието на Витоша.

Фиг. 1. Брой жилищни единици в средно висок и висок клас



Интензитетът на търсене и все още недостатъчното предлагане водят до запазване на годишния спад от 2% при свободните жилищни единици, които заемат 9% от целия обем.

В процес на активно строителство са 17 проекта с общо 1,650 нови жилища. През 2017 г. предстои да бъдат завършени 10 проекта с около 1000 жилищни единици. Допълнително ще стартира проектирането и изграждането на още 13 комплекса.

## Търсене

Тенденцията за реализация на сделки на етап „в строеж“, продължава да се задълбочава и през разглеждания период. Делът на този тип трансакции е нараснал съществено от 37% през 2015 г. до 57% през 2016 г. Причина за това е липсата на достатъчно други възможности за избор, поради изчерпването на готовия качествен продукт. Допълнителен фактор е по-големият комфорт на купувачите да предприемат покупка на жилище в проекти на доказани инвеститори.

През 2016 г. се наблюдава запазване на интереса към апартаменти с 3 спални и 14% увеличение на продажбите на апартаменти с 2. За това допринася и реализацията на сделки с инвестиционна цел, обект на които са предимно имоти с по-малък брой помещения.

Colliers регистрира увеличен интерес към апартаментите с прилежащи дворни пространства. Това са жилища на партерно ниво със самостоятелен двор към тях, намиращи

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

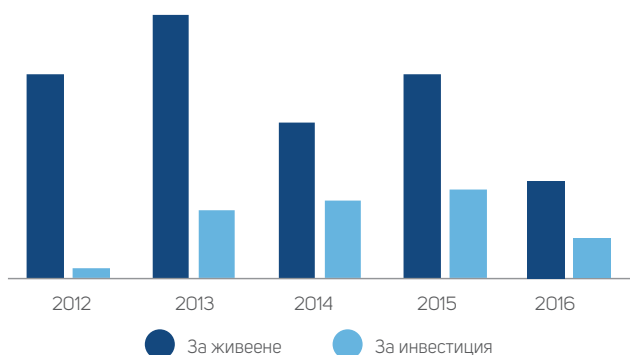
се в затворени комплекси. Този тип апартаменти обикновено са били реализирани първи през 2016 г. в повечето от проектите, които Colliers предлага.

Профилът на типичния купувач продължава да бъде семеен, с едно или повече деца, на мениджърска позиция или със собствен бизнес. Критериите при избор на имот също остават без изменения - качество на строителството и на средата, функционално разпределение на вътрешното пространство, локация, налична инфраструктура, бърз и удобен достъп.

През 2016 г. се увеличават клиентите, възползвали се от банково финансиране при осъществяване на покупка на жилище. Техният процент е 50, като през предходните две години е бил съответно 27 и 33. За това развитие благоприятства все по-голямата гъвкавост от страна на банките при отпускане на такъв тип кредити.

Почти непроменен в сравнение с предходните две години остава дялът на жилищата, закупени с инвестиционна цел - 29% от всички реализирани трансакции. Те продължават да бъдат предпочитани като източник на по-атраaktivна доходност в сравнение с тази от банкови депозити. При този тип сделки, обикновено покупката бива изцяло финансирана със собствени средства (Фиг. 2).

Фиг. 2. Цел на покупка на жилище



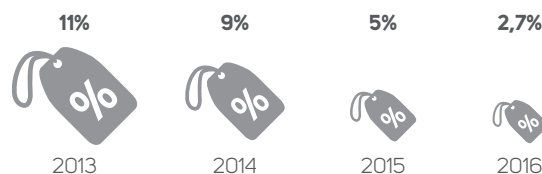
## Цени

Цените на жилища са нараснали с 9 % през 2016 г. Като номинална стойност са приблизително в границите между 900 – 1,550 евро на кв.м. с ДДС в зависимост от характеристиките на комплекса и конкретните преговорни условия. Средната цена за най-търсения тип жилище - апартамент с две спални, варира от 160,000 до 175,000 евро. При самостоятелните къщи е средно 360,000 евро.

Разликата между офертна и покупна цена продължава да се свива, достигайки 2,7% за 2016 г. Тази тенденция се обяснява с редица фактори, сред които и това, че инвеститорите все по – реално и пазарно обусловено определят стойността на имотите си. Твърдението се потвърждава от факта, че са налице случаи, при които купувачите не преговарят покупната цена (Фиг. 3).



Фиг. 3. Нива на отстъпка



## Прогноза

- » Продажбите на имоти в процес на строителство ще продължат да нарастват и да заемат все по-голям дял от общия обем сделки.
- » Очакват се засилени продажби на жилища, закупени с инвестиционна цел в предходни периоди, поради постигане на благоприятни ценови нива.
- » Ще се запази интересът към жилища с пространства, даващи възможност за гъвкавост и промяна на функциите на помещенията.
- » За 2017 г. е обявен старт на строителството на седем нови проекта.
- » Инвеститорите ще задържат фокуса си върху качеството на продукта, който предлагат и пазарната му конкурентоспособност.
- » Купувачите ще демонстрират по-изразени предпочитания към проекти, изградени в съответствие с международни стандарти за устойчиво строителство.
- » Цените ще останат стабилни.

ПЪРВОКЛАСНИ  
ЖИЛИЩНИ ИМОТИ В

# THE ZENITH



The Zenith ще бъде тук сега!

- Качествени материали
- Предпочитана локация - кв. Бояна
- Професионално управление и поддръжка
- Допълнителни услуги – денонощна охрана, портиер, почистване, пазаруване
- Организиран маршрутен превоз до центъра на София



# THE ZENITH

● Ексклузивен жилищен комплекс от затворен тип

● Три сгради с прекрасна архитектура, в които се предлагат 3- и 2-стайни апартаменти

● Многообразие от възможни разпределения на пространството

● Индивидуални паркоместа и складови помещения

● Детски площадки и прекрасни градини

## Локацията

● Една от най-търсените локации в София – в подножието на Витоша, близо до Резиденция Бояна

● Бояна е сред кварталите с най-високи цени за висококачествени жилищни имоти

● На няколко минути с автомобил от центъра на града

● Чист планински въздух и изключителни гледки към планината

● Ресторанти, супермаркети, търговски центрове, аптеки, химическо чистене, кафенета - в близост до района

## Услугите

● Професионално управление на комплекса

● Денонощна охрана и портиер

● Услуги по почистване и пазаруване

● Реговен маршрутен превоз от The Zenith до центъра на София и обратно

Бъдете в The Zenith. Обагете се на:

**+359 2 981 6606**

**+44 (0) 203 075 1900**

## ИНВЕСТИТОРЪТ

The Zenith е уникален проект на две водещи европейски компании - Euroterra Capital и Euroterra Bulgaria.

Euroterra Capital, със седалище в Мерилбон, Лондон, е водеща международна компания за инвестиции и изграждане на проекти в сферата на недвижимите имоти. От нейното създаване през 80-те години, тя успешно е затвърдила името си като една от най-разпознаваемите компании в Европа в областта си. Към момента Euroterra Capital е построила около 2,000,000 кв. ф. жилищни и бизнес имоти на континента.

Euroterra Bulgaria, базирана в София, покрива широк спектър от проекти в сферата на жилищните и бизнес имотите. Активите на Euroterra Bulgaria са използвани от редица международни компании, сред които са ZARA, H&M и много други.

Експертизата на Euroterra Capital в изграждането и управлението на проекти, в съчетание със задълбочения опит и знания за местния пазар на Euroterra Bulgaria, ни позволява да създадем изключително качествени имоти.

Съдържанието на тази рекламна листовка е само информативно. Можем да покажем единствено общия изглед и качеството на предлаганите обекти. Тази рекламна листовка не представлява договор или гаранция. Представената информация следва да се приема единствено като насочваща, тъй като с напредването на строителните работи е възможно възникването на промени. Euroterra Capital запазва правото си да извърши такива промени без предварително предизвестие. Примерните апартаменти имат за цел да демонстрират как би изглеждал обекта, напълно завършен и обзаведен. Тези апартаменти не са предвидени да бъдат точна реплика на предлаганите обекти и не бива да бъдат третирани като такива. В частност, примерните апартаменти много често съдържат елементи, които могат да бъдат добавени като екстра, а обзавеждането и интериора на обектите са въпрос на индивидуални предпочитания на купувачите.

# 554 офиса в 66 страни на 6 континента

Лора Митова  
Пазарни проучвания  
тел. +359 2 976 9 976  
lora.mitova@colliers.com

Colliers International | София  
Европейски Търговски Център  
бул. Цариградско шосе 115К  
сгр. Б, ет. 7 | 1784 София

тел. +359 2 976 9 976

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

## €2.34

млрд.  
годишни приходи

## 186

млн. кв.м. площи  
под управление

## 16,000

експерти  
по света

## За Colliers International

Colliers International е една от най-големите международни фирми за услуги в сферата на недвижимите имоти с 16,000 служители в над 554 офиса в 66 страни. В България компанията работи от 1991 г. и е безспорен лидер на пазара. Понастоящем, Colliers International представлява някои от най-иновативните и професионално планирани проекти във всички сегменти на недвижимите имоти - включително офиси и бизнес паркове, търговски, логистични, индустриални и жилищни площи. От юни 2015 г. Colliers се търгува на NASDAQ под символа "CIGI" и на фондовата борса в Торонто под символа "CIG".

През 2016 г. на годишните награди CEE Quality Awards за качество на услугите в сферата на недвижимите имоти, Colliers International е отличена за пети пореден път за най-добра консултантска компания в категория "Индустриални площи". Последното годишно проучване на Lipsey класира Colliers като третата най-разпознаваема компания за недвижими имоти в света.

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

Всички права запазени © 2017 Colliers International

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.



Accelerating success.