



Colliers

София

# Пазар на жилищни площи

H2 2023

Accelerating success.

## Предлагане

- През втората половина на 2023 г. се регистрира ръст от почти 6% в предлагането, с което броят на жилищните единици в сегмента достига 15,840. На годишна база това увеличение представлява почти 11% или 1,520 жилища. (Фиг.1)
- В активен строеж са над 4,550 жилища – 14% повече спрямо първата половина на годината. При новите проекти продължава да се наблюдава тенденцията да се обособяват по-просторни общи зони като хол и трапезария, както и отделни работни пространства, партерни тераси и/или дворове/градини към сградите.

## Търсене

- През 2023 година вниманието на купувачите остава върху по-големи жилища. Най-продаваните типове имоти са апартаменти с 2 спални (над 61%), следвани от къщи, които съставляват около 28% от всички сделки в сегмента.
- Трансакциите с жилища за собствено ползване през 2023 г. са 44%, спрямо значително по-ниския им дял през предходната 2022 г. от едва 17%. (Фиг. 2)
- През 2023 г. основните купувачи на пазара на имоти в разглеждания сегмент остават български граждани.
- Половината от всички сделки са сключени без използване на банково финансиране, въпреки продължаващата тенденция за достъпност на кредитирането и ниските лихвени нива.

## Цени

Средните цени през втората половина на 2023 г. са както следва:

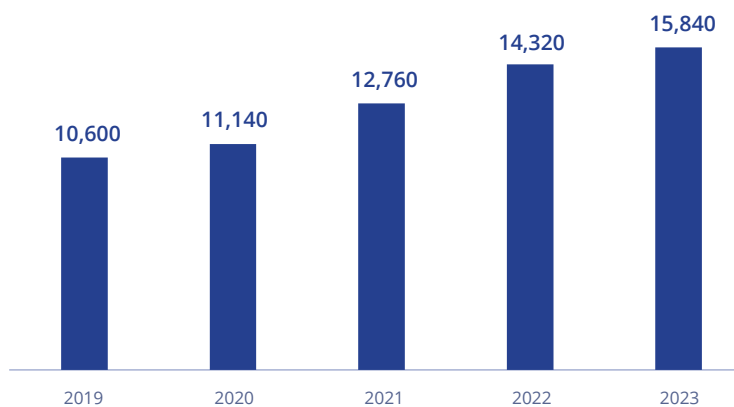
>> Средни продажни цени\*\* за:

- Апартамент с две спални: EUR 180,000 – EUR 230,000
- Апартамент с три спални: EUR 280,000 – EUR 340,000
- Къща от редови тип: EUR 320,000 – EUR 450,000
- Самостоятелна къща: над EUR 486,000

>> Средни наемни нива\*\*\* за:

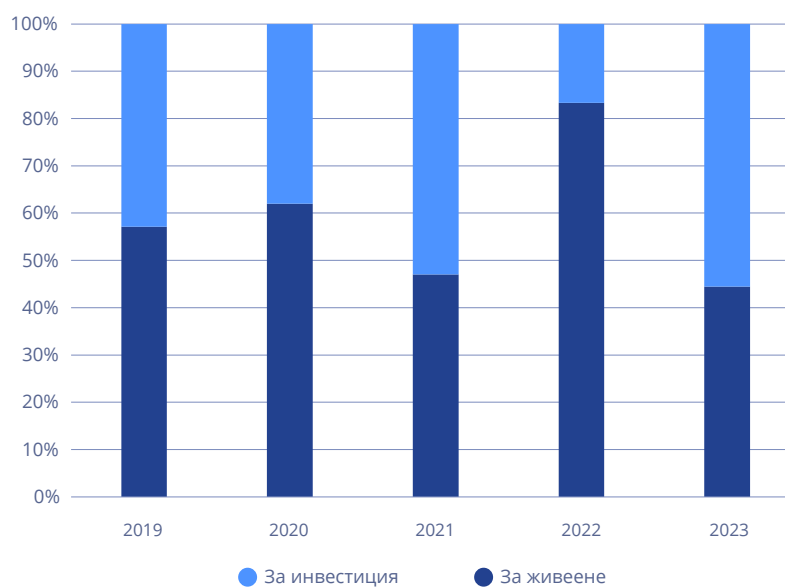
- Апартамент с две спални: EUR 1,000 – EUR 1,300
- Апартамент с три спални: EUR 1,600 – EUR 1,800
- Къща: над EUR 2,150
- След 2022 г., в която отстъпки почти не се наблюдават, през изминалата 2023 г. това започна постепенно да се променя и стана факт при 22% от реализираните сделки. Средният размер на намаление на офертната цена е 3.3%. (Фиг. 3)

Фигура 1: Брой жилищни единици в средно висок и висок клас в София



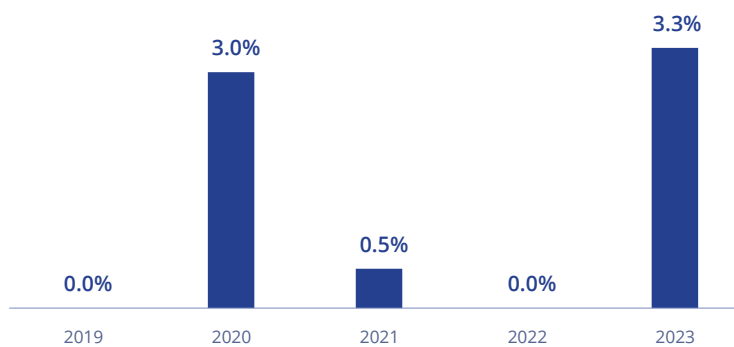
Източник: Colliers

Фигура 2: Причина за покупка на жилище



Източник: Colliers

Фигура 3: Среден размер на ценова отстъпка



Източник: Colliers

## Прогноза

- Пазарът на жилища от средно висок и висок клас се очаква да продължи да бъде стабилен, тъй като голяма част от покупките не са обвързани с ползването на ипотечен кредит.
- Очаква се цените да се запазят стабилни, с оглед на това, че основното предлагане в този сегмент е на първичен пазар (от инвеститор).
- Инвестиционните покупки на жилища от средно висок и висок клас ще продължат да бъдат основен двигател на търсенето на пазара.

### Дефиниции:

\* в доклада са включени данни само за пазара на жилища от средно висок и висок клас в София

\*\* с включен ДДС и паркомясто

\*\*\* с включен ДДС



## За повече информация

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

Николай Георгиев, MRICS  
Мениджър  
Оценки и консултантски услуги  
тел. +359 2 976 9 976  
nikolay.georgiev@colliers.com

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

Този доклад е изготвен от Colliers единствено с цел предоставяне на обща информация. Colliers 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 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 © 2024 Colliers

Colliers | 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 | Bulgaria



Accelerating success.