



Colliers

България

Инвестиционен пазар

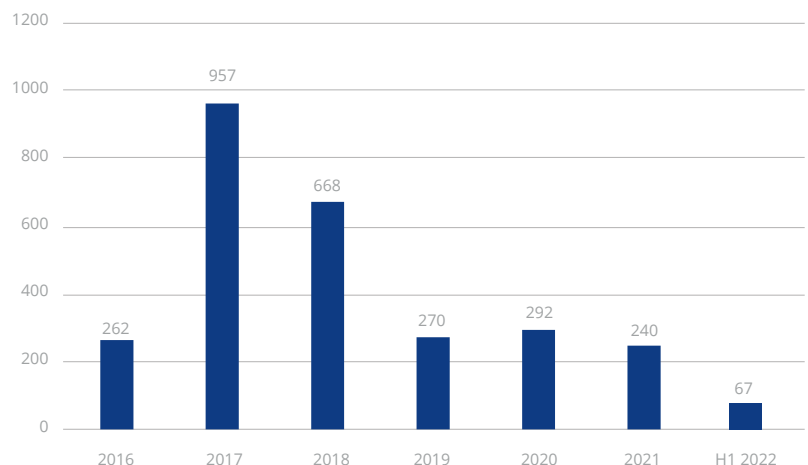
H1 2022

Accelerating success.

Акценти

- През първата половина на 2022 г. общата стойност на инвестиционните сделки е почти 67 млн. евро. Този обем е по-висок като стойност спрямо същото полугодие на 2021 г., но остава по-нисък от нивата, достигани преди пандемията. Войната в Украйна забави някои сделки, което доведе до намаляване на общия обем. (Фиг.1)
- Въпреки тази прекъсната инерция, продължаваща от първото тримесечие, наблюдаваме известно подобряване на ликвидността на търговските площи - тенденция, която очакваме да се запази. Разпределението по сектори е както следва: 41% от обема се дължи на сделки с търговски площи, следвани от индустриални и логистични площи (23%), офис площи (14%), площи със смесено предназначение (13%) и парцели за строеж (9%). (Фиг.2)
- Местните инвеститори продължават да са трайно активни на българския пазар. (Фиг. 3)
- За първите шест месеца на 2022 г. инвестиционният обем от сделки с имоти, генериращи доход, е значително по-голям (67%) от този на активите, закупени за собствено ползване (24%), и спекулативните имоти (9%). Поради свития общ обем, относителният дял на имотите с доход регистрира необичайно високи стойности. (Фиг. 4)
- Нивата на възвръщаемост остават стабилни и запазват стойностите си от края на 2021 г., а именно за офиси и търговски площи - 7.75%, индустриални и логистични площи - 8.5%. (Фиг. 5)

Фигура 1:
Инвестиционни обеми
(млн. евро)

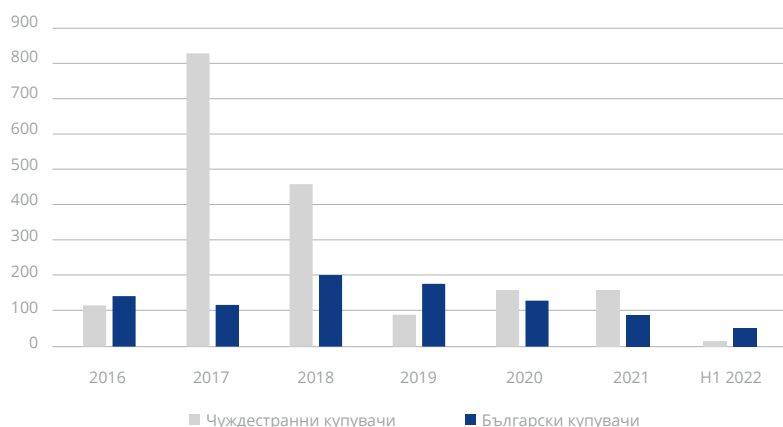


Фигура 2:
Инвестиционни обеми
по сектори



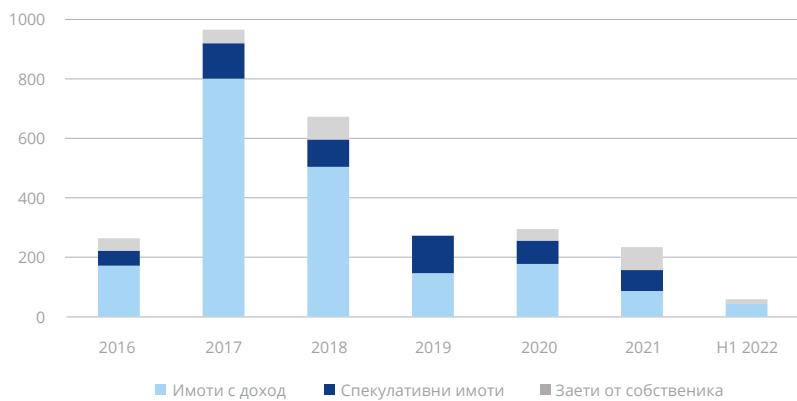
Източник: Colliers

Фигура 3: Произход на инвестициите (млн. евро)



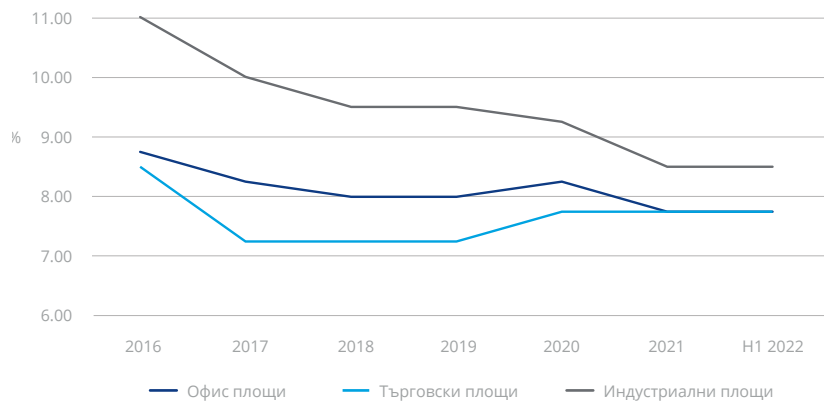
Източник: Colliers

Фигура 4: Типове сделки (млн. евро)



Източник: Colliers

Фигура 5: Нива на възвръщаемост



Източник: Colliers

Прогноза

- Пазарът на инвестиционни имоти в България се характеризира с обичайни обеми между 200 и 250 млн. евро годишно. Инвеститорите не се разделят стриктно на такива, които строят и такива, които само продават имоти, повечето пазарни субекти са активни и в двете насоки. По-този начин те имат пасивни инвестиции и активи с риск, което ги прави добре балансирани.
- През втората половина на 2022 г. на инвестиционния пазар се очаква да се приключат по-големи сделки и обемите да се повишат до традиционните средногодишни нива на българския пазар. Това покачване се очаква да бъде свързано и с по-голям дял на чуждите инвестиции.
- След корекцията на ФЕД и ЕЦБ в лихвените проценти, се прогнозира успокояване на пазара и в краткосрочен план - леко покачване на нивата на възвръщаемост. Към датата на този доклад, това все още не е факт и продавачите фактурират в продажните си цени ефекта от повишената инфлация.

Дефиниции:

*Брутни нива на възвръщаемост =
Сумата от годишната печалба, следваща
покупната / продажната цена на имота

За повече информация

Георги Киров
Партньор | Директор |
Инвестиционни
консултантски услуги
тел. +359 2 976 9 976
georgi.kirov@colliers.com

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

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 © 2022 Colliers

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

 Colliers | Bulgaria



Accelerating success.