



Colliers

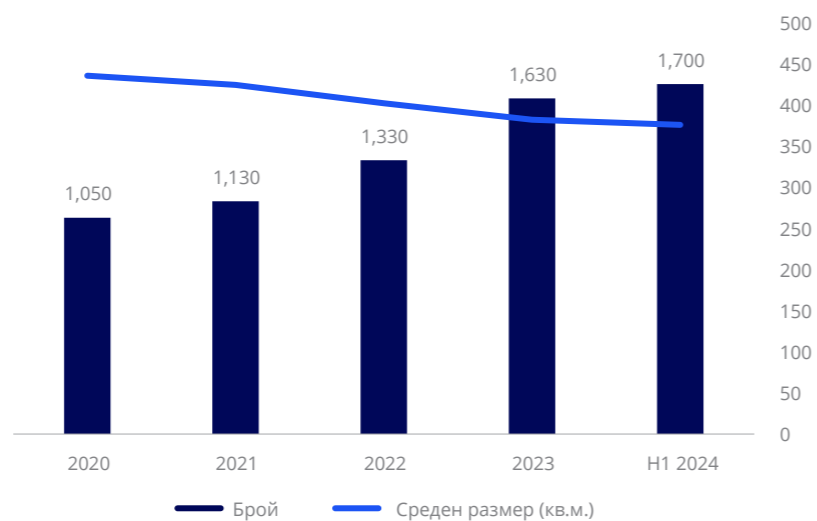


София

Пазар на жилищни площи

H1 2024

Accelerating success.

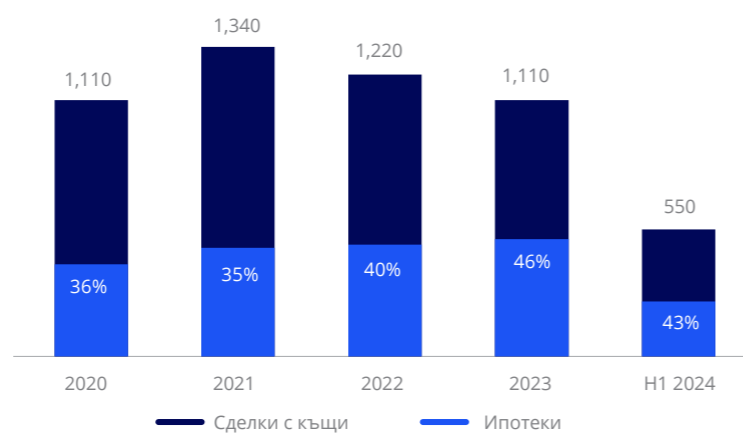
Фигура 1: Брой къщи в комплекси в София


Източник: Colliers

Фигура 2: Типична къща

	Самостоятелна къща	Къща-близък	Редова къща
РЗП (кв.м.)	370	330	250
Спални	4	4	3
Бани	3	3	2.5
Двор (кв.м.)	580	300	160
Паркинг	2.5	2.0	2.0
Цена**	€ 490,000	€ 450,000	€ 320,000

Източник: Colliers

Фигура 3: Сделки с къщи в София


Източник: изчисления на Colliers по данни от Портал за отворени данни и Национален статистически институт

Предлагане

- Към първата половина на 2024 г. броят на къщите в комплекси достига 1,700, разпределени в 112 жилищни проекта. Забелязва се намаляване на средната им квадратура от около 435 кв.м. през 2020 г. до 375 кв.м. към средата на текущата година. Това се дължи от една страна на тенденцията за изнасяне на местата за паркиране извън застроената площ на къщата, а от друга – на все по-често срещаната концепция „вертикален апартамент“ – с по-компактни стаи, редуцирани като големина коридори и дворове. Разходите за поддръжка на последните са съществено по-ниски от тези за самостоятелни къщи. (Фиг.1)
- Почти всички съществуващи комплекси се намират по южната дъга на Околовръстен път. Строителните предприемачи все повече се фокусират върху самостоятелна къща като продукт, за да отговорят на наличното търсене. Този тип имот остава най-популярният, следван от редова къща с малък двор.
- В активен строеж са над 1,200 къщи в над 90 проекта, като една трета от тях са концентрирани в петте най-големи такива. Избраните локации от инвеститорите са южната дъга на Околовръстен път, както и в Бистрица, Панчарево и Лозен.

Търсене

- Броят сделки с къщи през разглеждания период (2020 – H1 2024) е около 1,200 на година. Най-много трансакции е имало през 2021 г., което може да бъде обяснено с пандемията и повишеното желание на хората да си подсигурят жилище с допълнително пространство, което да се обособи за работа/кабинет, както и двор или градина към имота. Поради особеностите на официалната статистика, тук се включват и сделки със самостоятелни къщи, които не отговарят на възприетата дефиниция за целите на текущия доклад. (Фиг. 3)
- Нивото на трансакции означава, че търсенето не може да бъде удовлетворено само от къщи в този тип проекти и съответно по-голямата част от сделките се случват с единични къщи.
- По-голямата част от всички трансакции са реализирани без използване на банковото финансиране, въпреки продължаващата достъпност на кредитирането и ниските лихвени нива. (Фиг. 3)

ИСКАШ ДА СИ ТУК!



 **Lindner**

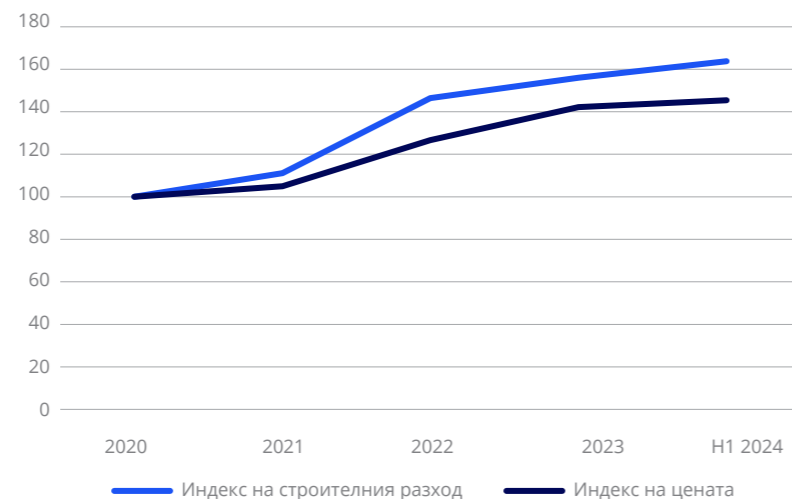
T: +359 2 489 9777

WWW.RESIDENTIALPARK-LOZEN.COM

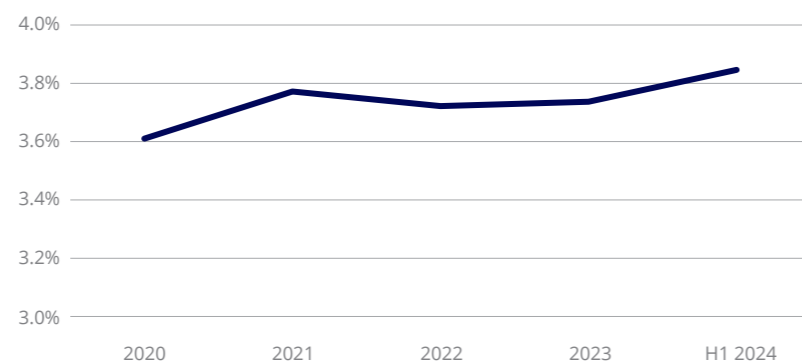
ЕДИН ПРОЕКТ НА „ЛИНДНЕР ИМОБИЛЕН МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД



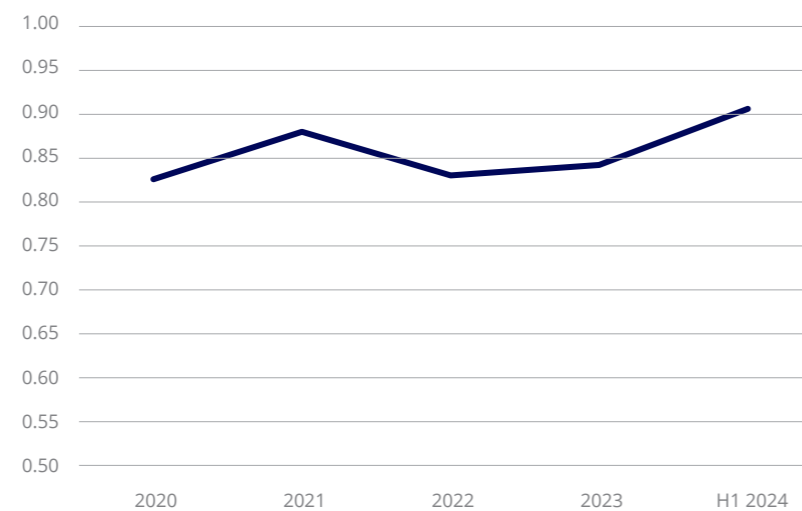
RESIDENTIAL PARK
LOZEN

Фигура 4: Индекси на цената и разхода за строителство


Източник: Colliers

Фигура 5: Ниво на възвръщаемост


Източник: Colliers

Фигура 6: Ниво на достъпност


Източник: Colliers, изчисления на Colliers по данни на НСИ

Цени

- Цените на къщите в комплекси са се покачили с над 45% от началото на 2020 г. Същевременно разходите за строителство са нараснали с почти 64%. Ако тази тенденция се запази се очаква фокусът на строителните предприемачи да се премести към локации с по-евтина земя за строителство. За базова година на индексите на цени и разходи е взета 2020 г., в която тяхната стойност е равна на 100. (Фиг. 4)
- Брутното ниво на възвръщаемост на къща в комплекс при отдаване под наем е около 3.8% на година. (Фиг. 5) Покупка „на зелено“ и последваща спекулативна препродажба на по-висока цена след завършване е предпочитаният вариант на инвестиция.
- Нивото на достъпност (работна заплата към цена на кв.м) на къщи в комплекси, изчислено на база средна цена на кв.м. и официалната статистика за брутна работна заплата, се подобрява. Това се дължи предимно на повишеното възнаграждение. Към средата на 2024 г. показателят е на равнище от 0.90 (кв.м. с една заплата). (Фиг. 6)
- В контраст със значително покачващите се в последните години лихвени нива в Западна Европа, цената на ипотечните заеми в България остава близо до най-ниското си ниво досега. Банките са в ситуация на свръхликвидност и купувачите могат да получат лихвен процент на ниво под 3.0%, като самоучастието е в размер на поне 20% от цената на имота. (Фиг. 7)

Фигура 7: Текущи ипотечни условия


Източник: Colliers

Прогноза

- Забелязва се увеличено търсене на къщи с устойчив дизайн и технологични решения, които освен енергийна ефективност, създават и по-приятна среда за живеене. Този тренд се очаква да се запази, като все повече строителни предприемачи интегрират зелени технологии в проектите си, за да отговорят на повишеното търсене от купувачите.
- Очаква се цените да се покачат в резултат на това, че първичното предлагане в този сегмент (от инвеститор) не може да отговори на наличното търсене, както и с оглед на повишените разходи за строителство и посъпването на поземлените имоти.
- Инвестиционните покупки на къщи ще продължат да намаляват своя дял, тъй като закупуването на къща с цел обитаване преобладава като причина за покупка.
- Строителството на големи проекти ще продължи да се реализира на по-отдалечени локации, поради липсата на подходяща земя за строителство или високата ѝ цена.
- Въпреки сериозното застрояване на южната част на столицата, краткосрочната перспектива за развитието на жилищни проекти с къщи продължава да е фокусирана там. Това се дължи на изградената пътна и обществена инфраструктура и лесния достъп с автомобил и градски транспорт. В последните години се наблюдава и увеличена активност в Югоизточна София – около селата Герман и Лозен, поради комуникативните им локации и по-ниските цени на поземлените имоти.

Дефиниции:

* в доклада са включени само проекти, които представляват жилищни комплекси с къщи и се намират административните граници на област София-град

** с включен ДДС и паркомясто

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

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
 стр. Б, ет. 7 | 1784 София
 тел. +359 2 976 9 976
colliers.com

 Colliers | Bulgaria



Accelerating success.