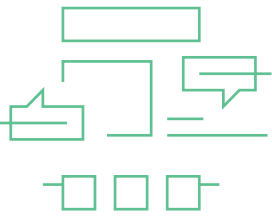


# ЖИЛИЩЕН ПАЗАР

ПОТРЕБИТЕЛСКО ПРОУЧВАНЕ

Q1 2022



## 31 600 ТРАНЗАКЦИИ

2021

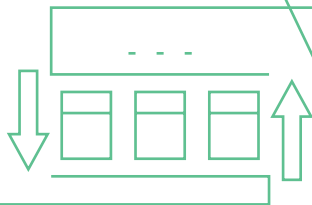
Пазарът отчита висока динамика през годината с очакване за стабилизиране през следващия период

## ПАЗАРНИ АКЦЕНТИ

## 40%↑ КРЕДИТИ

2021

Отчетеният рекорден ръст в кредитирането се дължи на ниски лихви и висока достъпност на заемния капитал.



## 9 500 НОВИ ЕДИНИЦИ

Q1 2022

Високият обем разрешителни за строеж през Q1 2022 индикира продължаваща активност от страна на инвеститорите.

## 80 ТИНТУАВА SOFIA

**44%** от купувачите търсят апартамент с 2 спални

**39%** от клиентите искат да закупят жилище с 3 спални

**10%** от запитаните са се насочили към покупка на апартамент с 1 спалня

[newestates.bg](http://newestates.bg)

## ПРЕДПОЧИТАН РАЗМЕР НА ЖИЛИЩЕ



**39%**

ДО 100 КВ.М.



**41%**

100-200 КВ.М



**13%**

200-300 КВ.М



**7%**

НАД 300 КВ.М

## ОТОПЛЕНИЕ



**45%**

ТЕЦ



**21%**

ТОК



**23%**

ИНДИВИДУАЛНО  
НА ГАЗ



**9%**

ЦЕНТРАЛНО НА ГАЗ

Заобикалящата среда и близостта до парк посочват клиентите като ключов фактор при избора на локация за покупка на имот. По-голямата част от бъдещите собственици са категорични в предпочитанията си към райони и жилища, които позволяват бърз достъп до централната градска част и в същото време възможност за релакс сред зеленина.

Част от купувачите откриват предимствата на затворения комплекс, а най-голям интерес на пазара регистрират имотите с площ между 100 кв.м. и 200 кв.м., следвани веднага от тези до 100 кв.м. Продължава тенденцията в търсенето на недвижима собственост с гараж или паркомясто, с все по-видима тежест на желаещите 2 паркоместа. Половината от планиращите покупка на ново строителство споделят, че наличието на добър градски транспорт е съществена част при избора. Преди газовата криза, имотите с отопление, осигурявано от ТЕЦ, са приоритетен избор за София.

Оценката на социалната инфраструктура се утвърждава като значим фактор при избор на жилище. Независимо дали купуват, за да отгават под наем или за лично ползване, купувачите отчитат наличието на търговски обекти, болнични заведения, детски градини и училища като значими за стойността и ликвидността на имота.

### ГАРАЖ И ПАРКОМЯСТО



**47%** 1 ПАРКОМЯСТО

**41%** 2 ПАРКОМЕСТА

**6%** НЕ Е ОПРЕДЕЛЯЩО

**2%** 4 ПАРКОМЕСТА

### БЪРЗ ДОСТЪП ДО ЦЕНТЪРА



**36%** ОПРЕДЕЛЯЩО ЗНАЧЕНИЕ

**28%** ПЛЮС, НО НЕ Е ЗАДЪЛЖИТЕЛНО

**8%** НЕЗНАЧИТЕЛЕН ФАКТОР

**7%** БИ БИЛО БОНУС

### БЛИЗОСТ ДО ГРАДСКИ ПАРК



**32%** ЗАДЪЛЖИТЕЛНО УСЛОВИЕ

**30%** ВТОРОСТЕПЕННО ЗНАЧЕНИЕ

**6%** НЕЗНАЧИТЕЛЕН ФАКТОР

### СОЦИАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА



**53%** АБСОЛЮТНА НЕОБХОДИМОСТ

**19%** ВТОРОСТЕПЕННА ЗНАЧИМОСТ

## ПАЗАРНО ПРЕДЛАГАНЕ

Инвеститорският интерес се насочва към районите с по-висок дял свободни парцели, каквито са новите жилищни зони по Южната гъга и Витошката яка. Приоритетите в локациите на търсенето и предлагането продължават да се разминават, но все още не влияе съществено върху ценовите нива и транзакциите.



Райони с активно ново строителство	Средна цена на имоти в строеж (EUR/кв.м.)	Изменение спрямо 2020 г.
Манастирски ливади	1450	+ 11%
Кръстова вага	1550	+ 8%
Изгрев	2200	+ 5%
Бояна	1500	+ 5%
Дружба	1250	+ 12%

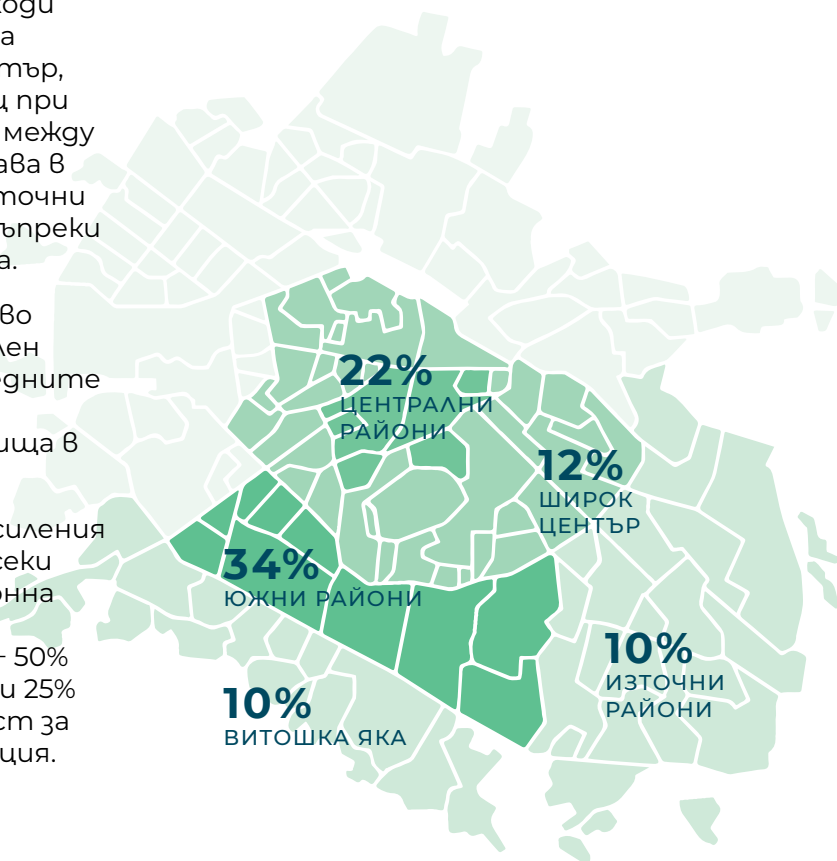
гр. София, 2021

## ПОТРЕБИТЕЛСКО ТЪРСЕНЕ

Основен фактор при избора на предпочитан район остава целта на покупката. Предпочитащите централен район са 22% от анкетираните, по-значителен дял от тях насочени към реализиране на приходи от наем. Малко над 12% е тежестта на избора, който се пада на широкия център, докато за 11% районът не е определящ при решение за покупка. Най-добър баланс между търсене и ново предлагане се наблюдава в т.нар. Витошка яка. По-елитните източни райони привличат 10% от интереса въпреки сравнително високите си ценови нива.

Пазарът на имоти ново строителство в София бележи постоянен и значителен ръст като достига рекордни за последните 14 години нива. През 2021 стартира изграждането на 21% повече нови жилища в сравнение с предходната 2020 г.

Предлагането расте в отговор на засиления интерес от страна на купувачите, всеки четвърти от които има инвестиционна цел. Ясно се разграничават две групи инвестиционно настроени купувачи – 50% очакват приход от наем, докато други 25% разглеждат сделката като възможност за сигурно вложение при растяща инфлация.





С близо 40 000 единици, които получават разрешение за строеж на година, и малко над 30 000 транзакции, жилищният пазар в София е активен, атрактивен, но и изключително конкурентен. Купувачите на имоти ново строителство стават все по-взискателни, а парцелите на желаните локации намаляват. Необходимостта от ново качество в строителството, което да отговаря точно на търсенето, ни мотивира да предложим ново качество в консултирането и предлагането на тези жилища на клиентите.

**Яна Панайотова**  
Head of Business Development,  
Investors & Consulting



**NEW  
ESTATES**  
Where new home is.

**ПРОФЕСИОНАЛНО  
УПРАВЛЕНИЕ НА ПРОДАЖБИ**

**МАРКЕТИНГ ЗА ПРОЕКТИ**

**КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ**

**ПАЗАРНИ ПРОУЧВАНИЯ**

**МОБИЛНИ ОФИСИ  
НА ТЕРЕН**

**0% КОМИСИОН  
ОТ КУПУВАЧ**

[newstates.bg](http://newstates.bg)



### ЗА ПРОУЧВАНЕТО

Прочувването на New Estates е проведено в периода 15 февруари – 15 март 2022 г. сред 500 души. Проследява параметрите на търсене и предлагане на ново жилищно строителство. Въпросите обхващат предпочитания спрямо район, квадратура, цена, разпределение и удобства, инфраструктура, методи на финансиране, заобикаляща среда.

Представената информация е базирана на публично достъпни данни, както и на вътрешни анализи и проучвания от собствена клиентска мрежа. Те имат за цел да изследват нагласите на ограничен кръг потребители (клиенти, респонденти и пр.) от собствена база данни и нямат обхват на национално представително проучване. Резултатите и анализите не са препоръка за бъдещи инвестиции с различни стойности на риск. За всички въпроси, свързани с тълкуването и приложението на съдържанието при индивидуални решения, може да се свържете с нас за допълнителна консултация.

**Yana Panayotova**  
Head of Business Development,  
Investors & Consulting

**Vesela Ilieva**  
Managing Partner

 **NEW  
ESTATES**  
Where new home is.

КОНТАКТИ  
[info@ues.bg](mailto:info@ues.bg) | +359 (0)882 300 626  
17 Patriarch Evtimiy Blvd., Sofia Bulgaria