

Estate
INTERNATIONAL REALTY



Tribune
SINCE 1993

Пазарът на недвижими имоти 2014-2015 г. Анализи и прогнози

инж. Ирена Перфанова- CCIM, CPM, CLHMS, CIPS, TRC,
MSc, Оценител, Realtor, Медиатор

Управляващ партньор на **ESTATE TRIBUNE**

Издадени разрешителни за строеж на нови жилищни сгради

- ✓ 960 нови жилищни сгради през **Q1-2015**
- ✓ 1140 нови жилищни сгради през **Q2-2015**

- ✓ 4 297 жилищни единици през **Q1-2015**
- ✓ 3 455 жилищни единици през **Q2-2015**

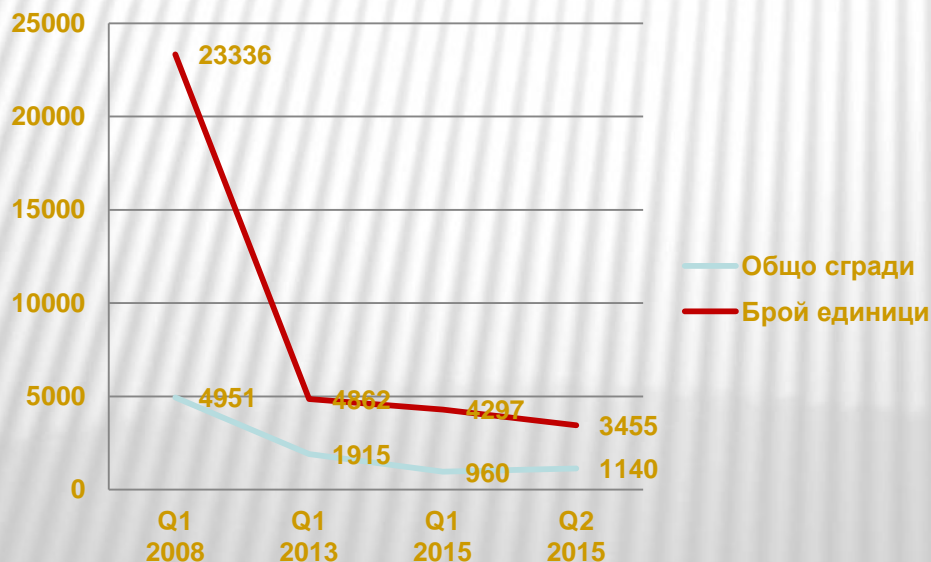
- ✓ 558 765 кв.м. РЗП **Q1-2015**
- ✓ 513 073 кв.м. РЗП **Q2-2015**

Средно годишно (Q1-2013):
1115/1000-2015г.

Средно годишно (Q1-2013):
4297/1000-2015г.

Средно годишно (Q1-2013):
5727/1000-2015г.

Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради в България през Q2 на 2015 обработени данни от ESTATE TRIBUNE



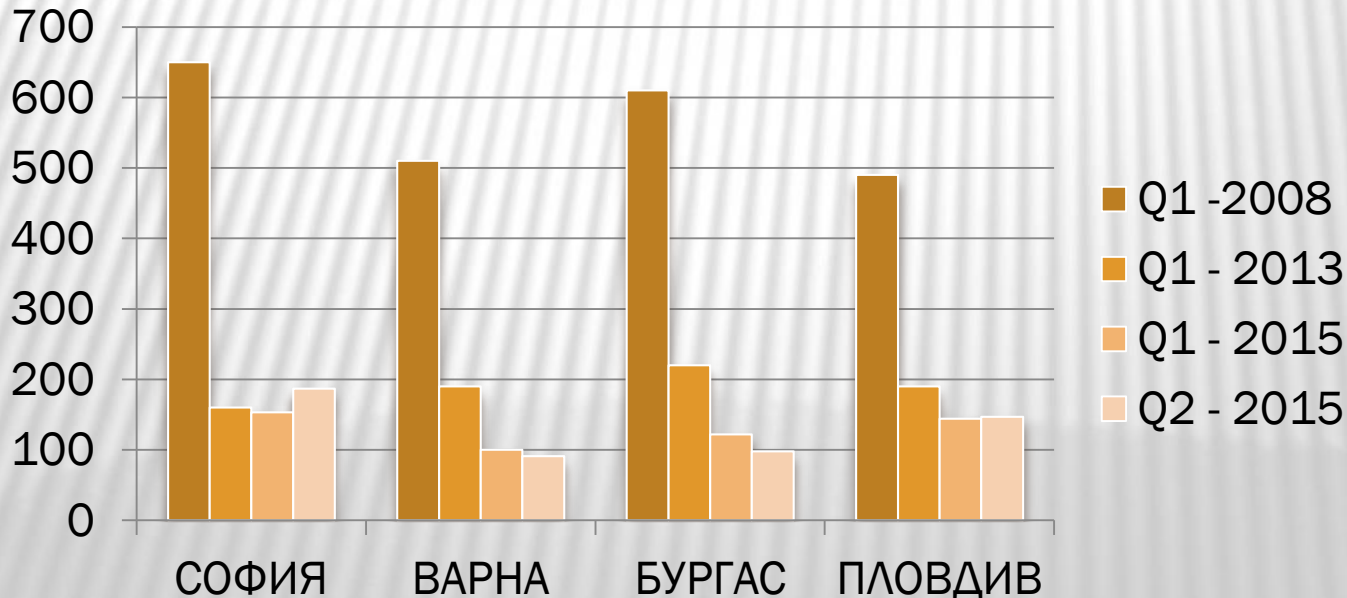
ДВИЖЕНИЕ НА ИЗДАДЕНИТЕ РАЗРЕШИТЕЛНИ ЗА СТРОЕЖ - Q2-2015 спрямо Q2-2014

- ✓ СОФИЯ - Ръст с **58,47%**
- ✓ ВАРНА – Спад с **8,08%**
- ✓ БУРГАС - Спад с **24,62 %**
- ✓ ПЛОВДИВ - Ръст със **7,3%**

ДВИЖЕНИЕ НА ИЗДАДЕНИТЕ РАЗРЕШИТЕЛНИ ЗА СТРОЕЖ ЗА СТРАНАТА Q2-2015 спрямо Q2-2014

- ✓ Разрешения за строеж 1140 – Ръст с 1,69%
- ✓ РЗП 513 073 – Ръст с 11,24%

Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради в по-големите градове на страната за Q1 на 2008 - 2015г. и сравнение на Q1 и Q2 за 2015г.



Започнато строителство на нови жилищни сгради

През първите шест месеца на 2015 година на територията на страната са започнати строежите на 1 390 жилищни сгради с 890 351 кв.м разгъната застроена площ. В сравнение със същия период на 2014г. броят сградите е нараснал с 30,64%, а изграждащата се квадратура се е увеличила с 417 547 кв.м. или приблизително двойно.

СОФИЯ – 177
ВАРНА – 158
БУРГАС – 213
ПЛОВДИВ – 185

Още през 2013 година в Пловдив се забелязва сериозно раздвижване на жилищния сегмент, който отчита ръст на започнатите строежи с над 18% спрямо предходната година, докато през същия период от време на пазарите в останалите по-големи градове все още е отчетан спад. Подобни индикации са отчетени и в градовете Перник, Сливен и Велико Търново, в които от началото на тази година се отчита и ръст на издадените нови разрешителни за строеж

Q2 спрямо Q1 2015 – локален ръст на разрешителни за строеж

ВЕЛИКО ТЪРНОВО - 52,38%
СЛИВЕН - 100 %
ХАСКОВО – 133%
ГАБРОВО – 71%
КЪРДЖАЛИ – 144%

Източник: НСИ

Сключени сделки с недвижима собственост през първото Q1,Q2,Q3-2014 спрямо Q1,Q2,Q3-2015

ВАРНА – ръст с 3,68%

ПЛОВДИВ – ръст с 15,63%

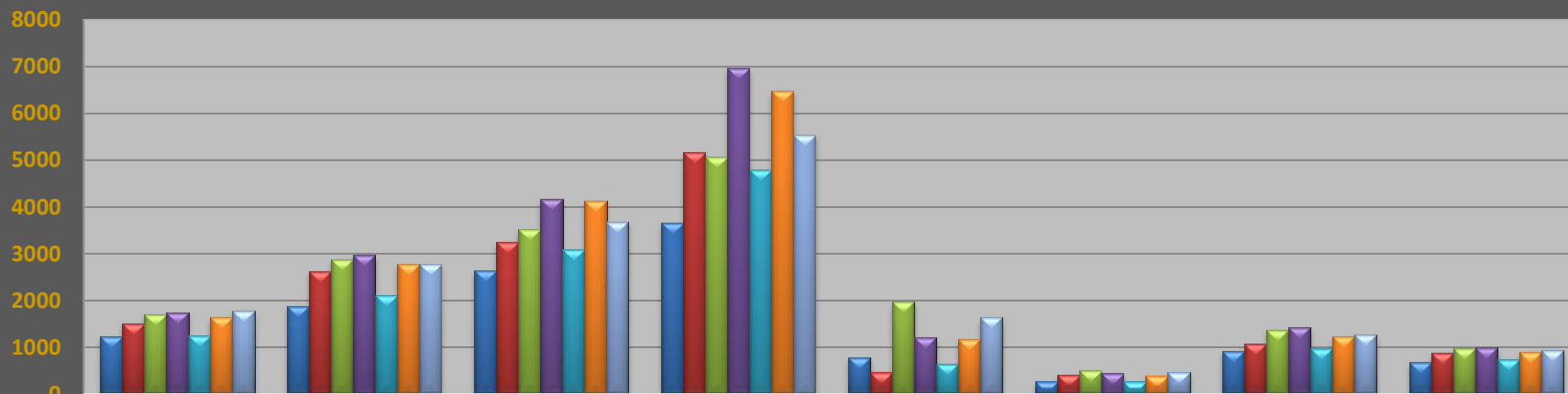
НЕСЕБЪР – ръст с 7,49%

ПОМОРИЕ – спад с 5,5%

СТАРА ЗАГОРА – ръст с 3,61%

РЪСТ НА СДЕЛКИТЕ В СТРАНАТА СРЕДНО С 5,86% ЗА ДЕВЕТМЕСЕЧИЕТО НА 2015г. В СРАВНЕНИЕ СЪС СЪЩИЯ ПЕРИОД НА 2014г.

Q1 2014 – Q3 2015 / източник АП



	БУРГАС	ВАРНА	ПЛОВДИВ	СОФИЯ	НЕСЕБЪР	ПОМОРИЕ	СТ. ЗАГОРА	В.ТЪРНОВО
Q1-2014	1236	1875	2648	3668	783	272	909	677
Q2-2014	1507	2628	3245	5157	461	414	1072	883
Q3-2014	1702	2884	3514	5063	1973	495	1371	974
Q4-2014	1745	2973	4165	6975	1203	436	1428	996
Q1-2015	1246	2111	3091	4805	647	263	971	734
Q2-2015	1634	2777	4124	6486	1172	393	1236	897
Q3-2015	1780	2771	3681	5547	1639	460	1266	931

Динамика на жилищния пазар

- ✓ РЪСТ НА ПРОДАЖНИТЕ ЦЕНИТЕ НА ИМОТИТЕ СРЕДНО МЕЖДУ 5 И 10%
- ✓ ЗАПОЧНА РАСТЕЖА И НА НАЕМНИТЕ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ – В СТОЛИЦАТА МЕЖДУ 2 И 6 %.
- ✓ ЛИХВЕНИТЕ ПРОЦЕНТИ ПО ДЕПОЗИТИТЕ ПО-НИСКИ ОТ ПОТЕНЦИАЛНАТА ДОХОДНОСТ ОТ ОТДАВАНЕ НА ИМОТИ ПОД НАЕМ - С БЛИЗО 3-4 %.
- ✓ ЦЕНАТА НА ПО-МАЛКИТЕ ЖИЛИЩА РАСТЕ С ПО-ГОЛЕМИ ТЕМПОВЕ.
- ✓ НОВОТО СТРОИТЕЛСТВО СТАРТИРА НА ВИСОКИ ЦЕНОВИ НИВА.
- ✓ СРОКЪТ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ЕДИН СРЕДНОСТАТИСТИЧЕСКИ ИМОТ НА ПАЗАРА НАМАЛЯВА ПОД 2 МЕСЕЦА.
- ✓ ГОЛЕМИТЕ ТЕРАСИ ПРОДЪЛЖАВАТ ДА ОКАЗВАТ ЗАТРУДНЕНИЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИЯТА НА ЖИЛИЩА НА ПАЗАРА, ОСВЕН АКО ЦЕНАТА НА ИМОТА НЕ Е СЪОБРАЗЕНА С ТОЗИ ФАКТ И ТЕРАСАТА Е ПАНОРАМНА.
- ✓ ТРУДНО СЕ ПРОДАВАТ ЧЕТИРИСТАЙНИ АПАРТАМЕНТИ БЕЗ ГАРАЖ.
- ✓ ЦЕНИТЕ НА ИМОТИТЕ БЕЗ АСАНСЬОР СА ПО-НИСКИ.
- ✓ ВСЕ ПОВЕЧЕ СА ПРЕДПОЧИТНИ ИМОТИТЕ БЕЗ ТЕЦ.
- ✓ ТАКСАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ ВСЕ ОЩЕ ПЛАШИ КУПУВАЧИТЕ, НО ДОБРЕ УПРАВЛЯВАНИТЕ ОБЩИ ЧАСТИ ПРИВЛИЧАТ ПОЛЗВАТЕЛИ – ПРОТИВОРЕЧИЕ С ПРИНАДЕНА СТОЙНОСТ.

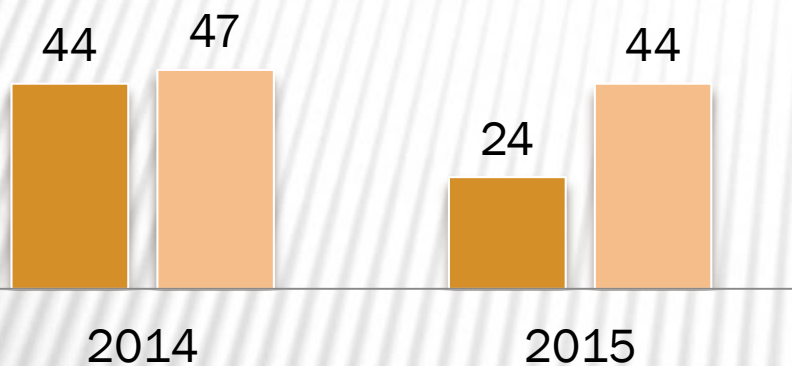
Пазарни тенденции

- ✓ Повишена инвестиционна и строителна активност и предлагане на имоти в строеж
- ✓ Много успешно се продават имотите в строеж
- ✓ Сделки на публична продажба – често на по-високи цени от средните пазарни цени
- ✓ Повишаване на броя на рефинансираните кредити
- ✓ Продължава дефицита на луксозните 3-4 стайни имоти , което води до надценяването на офертните нива
- ✓ Очаква се през следващите 6 месеца да се увеличи броя на новостроящите се обекти, което може да доведе в рамките на следващите 2 години до пренасищане на предлагането в определени райони.
- ✓ Метро в столицата продължава да спомага за развиването на зони в комплексите.
- ✓ Основните купувачи в планинските и морски курорти са българите, на второ място продължават да са руснаците. Слабо завръщане и на англичани.
- ✓ Развитие на СПА курортите
- ✓ В очакване на инвеститорите от изток

Издадени разрешителни за строеж на нови административни сгради

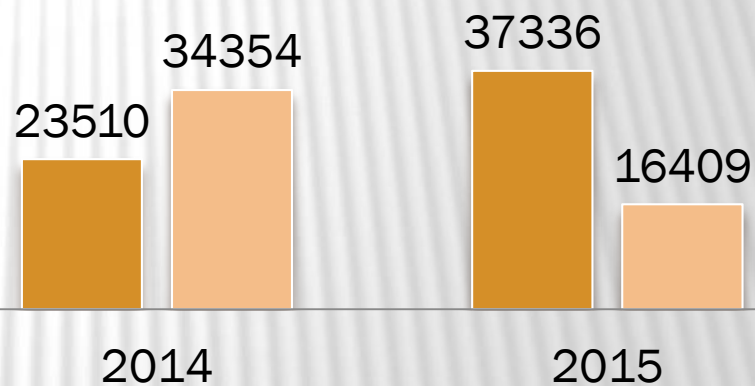
БРОЙ ИЗДАДЕНИ РАЗРЕШИТЕЛНИ

■ Q1 ■ Q2



ПЛОЩ

■ Q1 ■ Q2



Източник: НСИ

Цени, доходност и прогнози за бизнес имоти в България, 2015

- ✓ Средната наемна цена на офис площи в страната към септември 2015г. е около 5 Евро/кв.м. В столицата средната цена е между 7 и 11 Евро/ кв.м., а в премиум клас – 12,5 Евро/кв.м.
- ✓ Средната доходност от офис имоти към септември 2015 е между 5 и 8%.
- ✓ Наемните цени на офисните площи в някои райони продължават да поддържат постоянни нива, на места още не е овладян спада им, макар и с процент по-нисък от 0,5%.
- ✓ Продължава задържане, а на места и спад на наемните нива при търговските площи, където търсената доходност от инвеститорите е над 8% на годишна база.
- ✓ Все още предлагането на офисни площи за продажба надвишава търсенето. Наемането им е предпочитано от клиентите.
- ✓ Завишен интерес към покупката на търговски площи, който надвишава процента на предлагане. Разминаване между интересите на купувачите и продавачите спрямо обявените ценови нива.
- ✓ Високата заетост на офисните площи в бизнес центровете се поддържа. Завишен е интересът към менажирани офисни центрове. Процентът на незаетост в премиум клас е между 0 и 5%, а в по-ниските класове варира над 6-10%.
- ✓ Тенденция към свиване на офисните площи, използвани от фирмите наематели – тенденция към аутсорсване на бизнес.