



2024 Q3

## *Пазар на жилищни имоти*

София, октомври 2024

[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)



През третото тримесечие на 2024г. пазарът на недвижими имоти остава стабилен. Няма особени промени спрямо предходните тримесечия на годината, а също така към момента не се наблюдава и спад в цените на имотите. Промени се регистрират при ипотечното кредитиране, а именно новите мерки, които въведе БНБ от 01.10.2024г.

Според информация на БНБ, промените се изразяват в новоприети критерии при отпускане на ипотечни кредити. Новите изисквания са следните: съотношение между размера на кредита и стойността на обезпечението – 85 на сто; съотношение между размера на месечното плащане по дълга и месечния доход на кредитополучателя – 50 на сто; максимален срок по договора за кредит – 30 години.

Тези промени се отнасят само за нови кредити и няма да засегнат съществуващи такива. Според управителя на БНБ основната идея за въвеждането на мерките е да се овладее ситуацията на пазара на недвижими имоти, а не той да влиза в застой.

Експертите в бранша смятат, че промените няма да доведат до покачване на лихвите по кредитите, които сега са между 2.4 и 2.8%. Според тях последното тримесечие на годината е най-активният



сезон и до края на годината няма да намалее делът на изтеглени ипотечни кредити. Очакванията са след Нова година да има леко увеличение на лихвите – до около 3%.

## Жилищни имоти

По данни на НСИ през август 2024 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“ се повишава с 1.7% спрямо предходния месец. Данните са предварителни и сезонно изгладени. Календарно изгладените данни показват увеличение с 5.5% на строителната продукция в сравнение със същия месец на 2023 година. През август 2024 г. е отчетено увеличение спрямо



предходния месец с 2.6% при специализираните строителни дейности, с 2.4% при строителството на съоръжения и с 0.4% при продукцията от строителството на сгради.



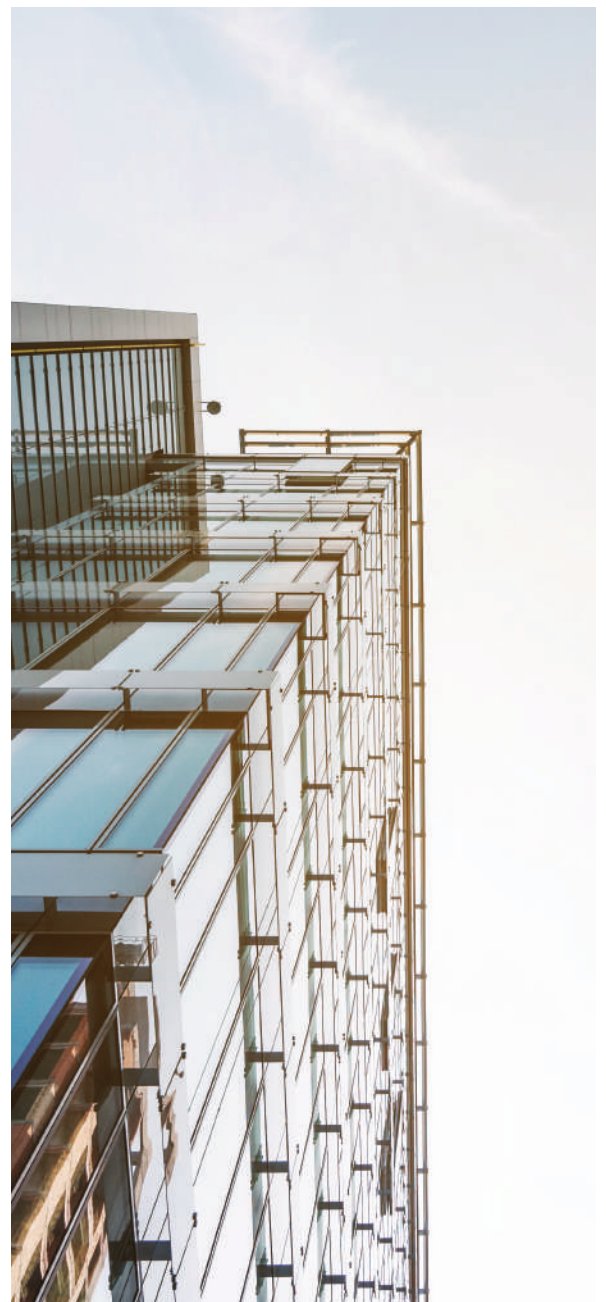
В сравнение с август месец на 2023 г. е регистриран ръст с 11.8% на продукцията при специализираните строителни дейности и със 7.9% при строителството на съоръжения. При продукцията от строителство на сгради е отчетено намаление с 1.1%.

През третото тримесечие на 2024г. наблюдаваме спад в броя на сделките с имоти спрямо второто тримесечие на годината. Най-голям е спадът в София, където са вписани 7879 сделки, за разлика от миналото тримесечие, когато в столицата са били вписани 9641 сделки. Във Варна са вписани 3635 спрямо 3953 за второто тримесечие на 2024г. В Пловдив също отчитаме лек спад при вписаните сделки - 4072 за разлика от миналото тримесечие, когато те са били 4090. Малък спад се наблюдава и в Бургас, където са вписани 2300 сделки спрямо 2483 през предходното тримесечие на годината. Общият брой на вписаните сделки с имоти за цялата страна през третото тримесечие на 2024г. е 54138 спрямо 54379 през второто тримесечие на 2024г. Наблюдава се съвсем лек спад спрямо същия период на 2023 година, когато общият брой на вписаните сделки е бил 54277.



По предварителни данни на НСИ към 08.08.2024г. въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради за второто тримесечие на 2024 г. за София (столица) са 73, за Пловдив – 163, Варна – 127, а за Бургас – 134. Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради общо за страната са 1039, а новопостроените жилища в тях са 5090. От въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през второто тримесечие на 2024 г. със стоманобетонна конструкция са 77.1%, с тухлена - 18.2%, с друга - 4.0%, а с панелна - 0.7%. Най-голям е относителният дял на новопостроените къщи (75.5%), следвани от жилищните кооперации (16.0%). Най-висок е дялът на новопостроените жилища с две стаи (39.4%), следват тези с три стаи (33.8%), а най-нисък е дялът на жилищата с шест и повече стаи - 2.8%. Общата полезна площ на новопостроените жилища през второто тримесечие на 2024 г. е 430.7 хил. кв. м, а жилищната площ - 328.2 хил. кв. метра. Средната полезна площ на едно новопостроено жилище е 84.6 кв. метра. Най-голяма средна полезна площ на едно новопостроено жилище е регистрирана в областите Ловеч - 168.2 кв. м, и Русе - 160.6 кв. м, а най-малка - в областите Видин - 63.0 кв. м, и София (столица) - 70.8 кв. метра.

площ на едно новопостроено жилище е регистрирана в областите Ловеч - 168.2 кв. м, и Русе - 160.6 кв. м, а най-малка - в областите Видин - 63.0 кв. м, и София (столица) - 70.8 кв. метра.

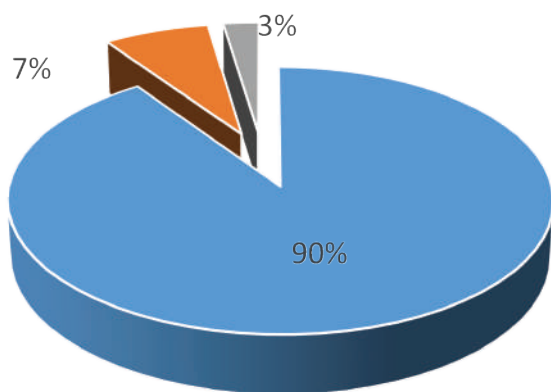




## Търсене

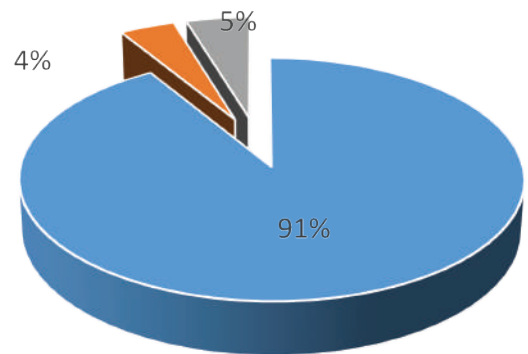
Според данни на Arco Real Estate през третото тримесечие на 2024г. най-търсени продължават да бъдат двустайните и тристайните апартаменти. Първо място сред търсещите традиционно заемат двустайните жилища, а след тях се нареждат тристайните. По-слаб остава интересът към многостайните и едностайните апартаменти, ателиетата и мезонетите. Продължават да се търсят завършени и обзаведени имоти, готови за живеене.

## Вид оферти КУПУВА постъпили в агенцията за периода Q3 2024



■ жилищни ■ парцели ■ търговски

## Вид оферти КУПУВА постъпили в агенцията за периода Q2 2024



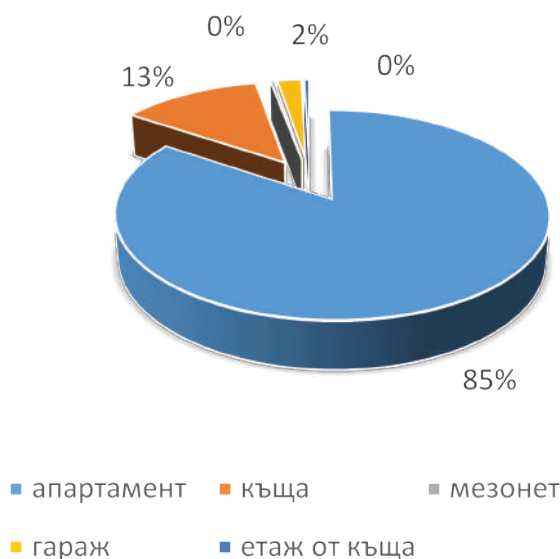
■ жилищни ■ парцели ■ търговски

Не се наблюдават сериозни промени спрямо предходното тримесечие на годината, освен че продължава да нараства търсенето на парцели и къщи. Към момента търсенето продължава да има превес над предлагането. Отчита се лек спад при търсенето на търговски площи. Средните цени на жилищата задържат нивата си и съществени промени спрямо предходното тримесечие не се наблюдават, като за двустаен апартамент са между 1900 - 2200 евро/кв.м., а за тристаен между 1800 - 2100 евро/кв.м.

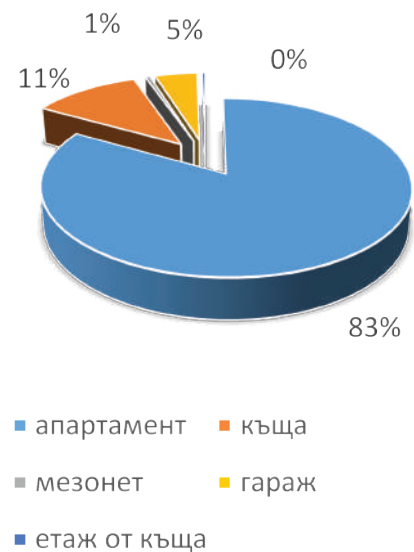


Тези стойности могат да варират в широк диапазон в зависимост от това в кой район се намира имотът и в какво състояние е. В центъра на Столицата цените започват от 2200 евро/кв.м., като средната цена за района на идеален център е около 2500-3200 евро/кв.м., отново в зависимост от точното местонахождение на имота и неговите характеристики.

## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2024



## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2024

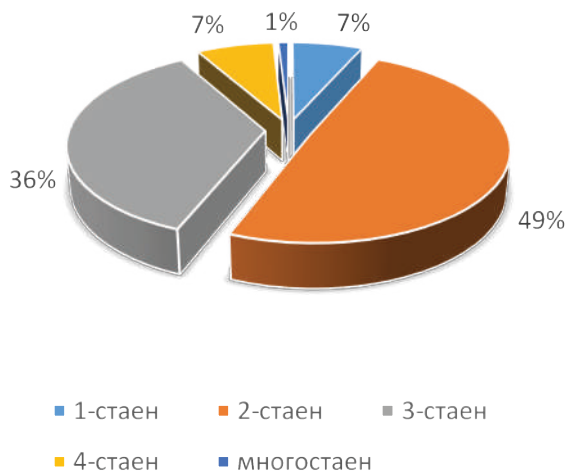


През третото тримесечие на годината най-предпочитани от купувачите, както винаги, остават Южните райони на София и широкият център. Предпочитани от клиентите са кварталите Лозенец, Витоша, Хладилника, Малинова долина, Манастирски ливади, Овча купел. Важни предимства за клиентите са: възможност за паркиране (ако към апартамента не е закупено паркомясто или гараж), близост

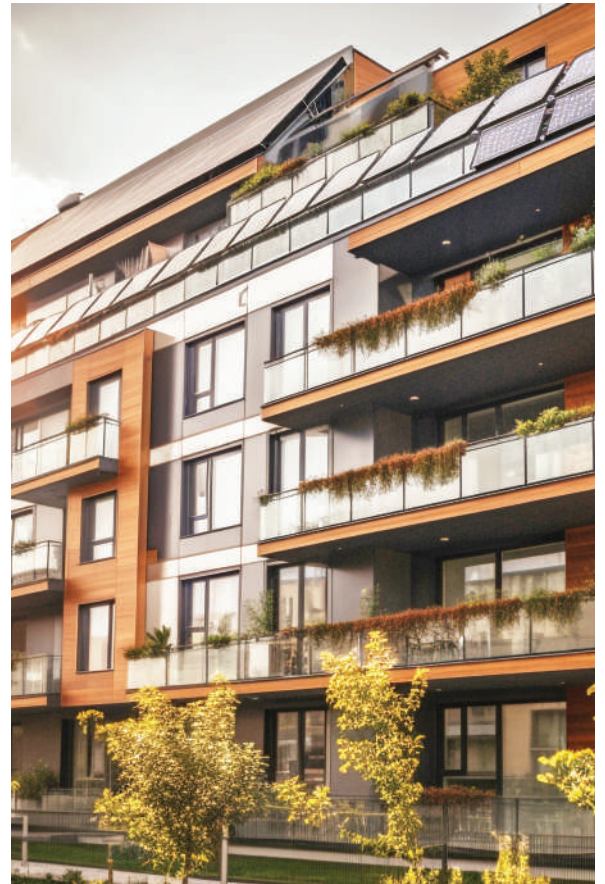
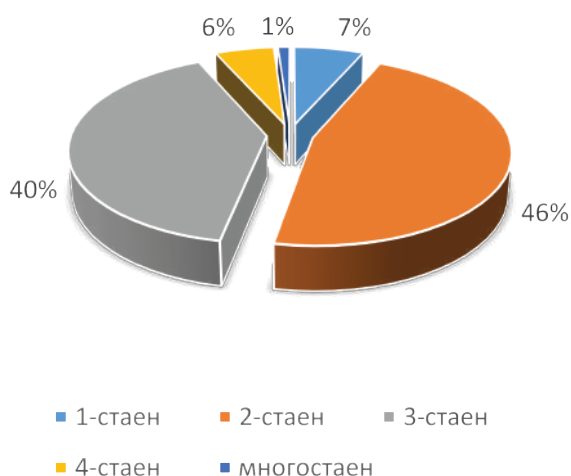


до търговски вериги и учебни заведения, както и до удобни спирки на градския транспорт.

## ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2024



## ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2024



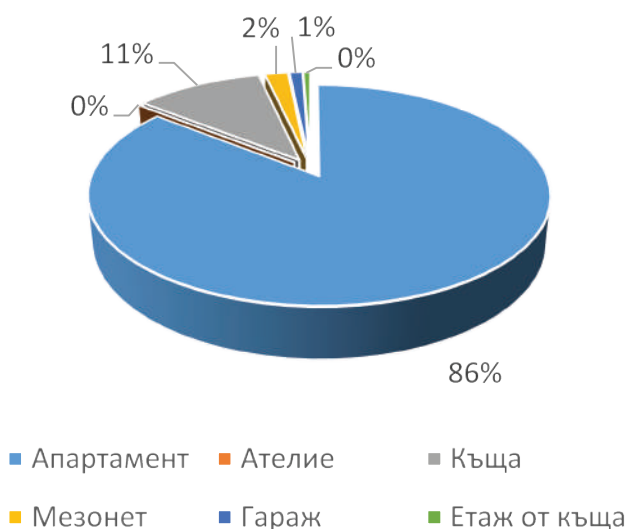
### Предлагане

През третото тримесечие на 2024г. не се наблюдават значителни промени и при предлаганите имоти. Най-предлагани остават жилищата в строеж, поради строителството на нови сгради в района на столицата. Завършени и обзаведени имоти, готови за живеене, се срещат по-рядко и се продават бързо.

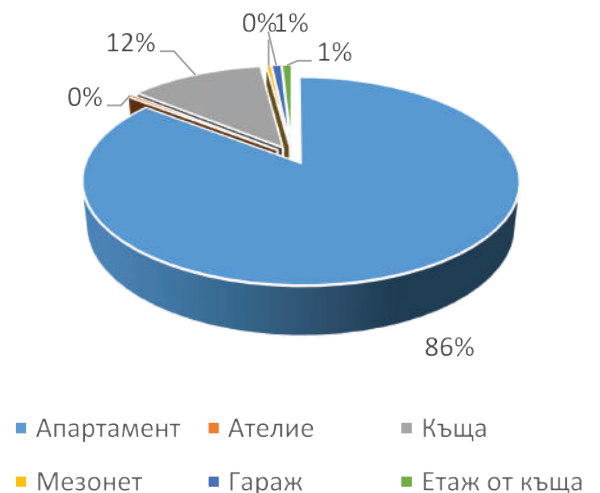


Най-предлагани са двустайните жилища, следвани от тристайните. По-слабо е предлагането на едностайни и четиристайни апартаменти, но при тях се отчита лек ръст спрямо предходното тримесечие на годината. По данни на Arco Real Estate се наблюдава съвсем лек спад при предлагането на къщи в близост до София, но се отчита малък ръст при предлагането на мезонети. Предлагането на офис и търговски площи си остава все така ограничено.

## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2024



## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2024



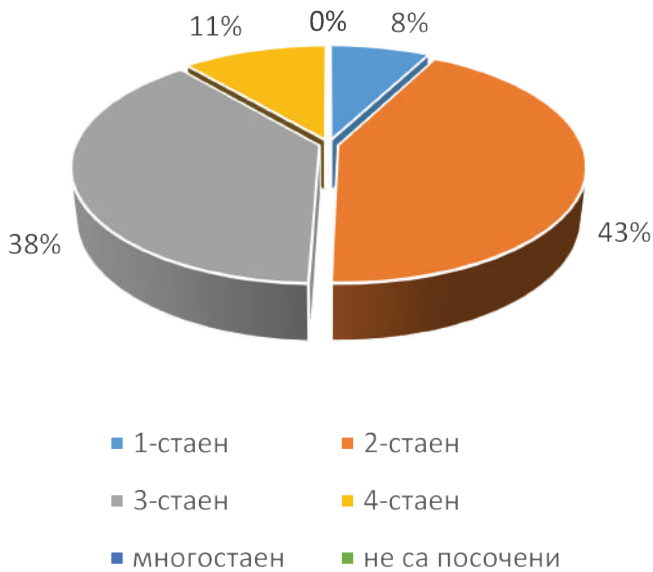
Най-активно се задържа предлагането в районите Малинова долина, Кръстова вада, Витоша, поради продължаващото активно строене на нови сгради в тези райони.

Средните цени на предлаганите имоти са в широк диапазон между 1400 евро/кв.м. до около 2200 евро/кв.м., в зависимост от това на какъв етап е завършен имотът, къде точно се намира и какви са характеристиките му.

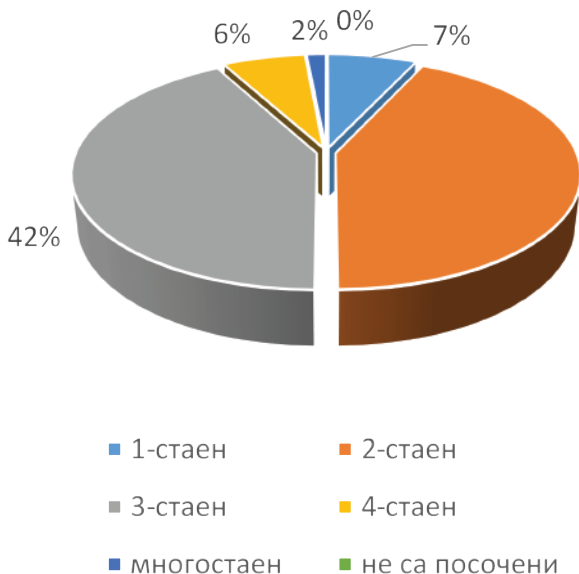




## ВИД АПАРТАМЕНТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2024



## ВИД АПАРТАМЕНТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2024



## Пловдив

През третото тримесечие на годината не се забелязват значителни разлики при пазара на недвижими имоти в Пловдив. Жилищата, към които проявяват интерес купувачите, са предимно двустаен и тристаен апартаменти. По-големият процент от сделките се случва с помощта на банково кредитиране. По данни на Arco Real Estate не се регистрира промяна или спад в цените на имотите. За второ поредно тримесечие се отчита ръст при търсенето на парцели и къщи. Относно търсенето и предлагането на къщи, селата около Пловдив си остават все така актуални сред търсещите подобни имоти, тъй като са доста добре уредени и се намират сравнително близо до града, което е голямо удобство за работещите там. Предпочитани от клиентите са селата Белащица, Марково, Брестник, Ягодово и др.



## ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2024 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



## ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2024 ЗА ГР. ПЛОВДИВ

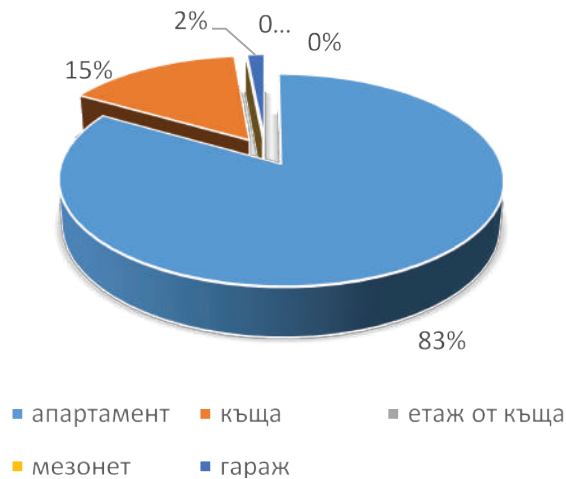


Средните цени на имотите могат да варират от 1000 до около 1500 евро/кв.м. в зависимост от характеристиките на имота и неговото местоположение. Предпочитани райони в града са Кършияка, Христо Смирненски, Тракия и Център. Средните цени на имоти за продажба в Центъра на Пловдив могат да варират от около 1500 до 2500 евро/кв.м., в Кършияка те са между 1000 – 1500 евро/кв.м., в Христо Смирненски между 800 – 1200 евро/кв.м., в Тракия варират от 900 – 1500 евро/кв.м. в зависимост от характеристиките на имота и неговото състояние. По данни на агенцията се наблюдава спад при търсенето на търговски и офис площи.

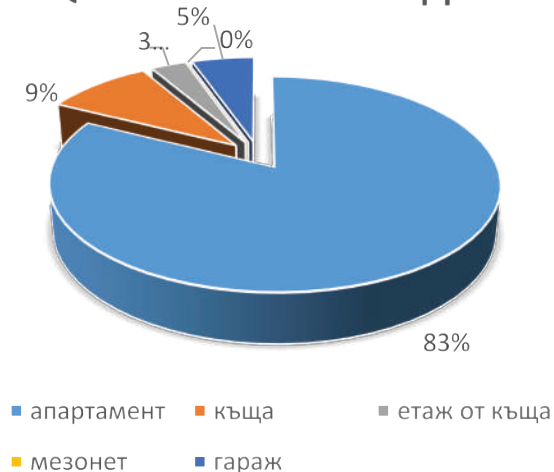




## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2024 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2024 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



Основният дял при предлагането остава за апартаментите, като се предлагат предимно двустайни и тристайни жилища.

Най-активно е предлагането в районите Беломорски със средна цена около 1050 евро/кв.м., Христо Смирненски и Южен, където имотите на шпакловка и замазка се предлагат на цени от 850-1200 евро/кв.м., и Център с цени в диапазона между 1500-2000 евро/кв.м.

### Ваканционни имоти

През третото тримесечие на 2024г. и при ваканционните имоти не се забелязват големи разлики спрямо предходното тримесечие, като пазарът продължава да бъде стабилен и спадове в цените на имотите не се отчитат. Към момента основната група купувачи са български граждани, но купуват и чужденци. Предпочитани от клиентите са имоти с хубава локация и гледка към морския бряг или планината.

Най-търсени са студиата и двустайните апартаменти. Предпочитат се имоти, които са обзаведени и готови за ползване, както и такива в сгради с ниска такса поддръжка.



Средните цени на студиата са между 45 – 50 000 евро, тези на двустайните апартаменти са около 70 000 – 80 000 евро. Тези цени могат да варират спрямо местоположението, характеристиките и качеството на конкретния имот.

В района на Северното Черноморие най-популярни за покупка са имоти в курортите Св. Св. Константин и Елена, к.к. Чайка, градовете Балчик, Каварна и Бяла.



Курортите по Централното Черноморие – Несебър, Свети Влас, Слънчев бряг и Поморие си остават едни от най-предпочитаните за покупка на недвижим имот. В района на Южното Черноморие интересът към покупка на жилище е най-засилен в Созопол и Черноморец, търсят се имоти и в Лозенец и Царево. Относно планинските ни курорти най-желано място за покупка на имот е Банско, където цените варират от 1100 – 1500 евро/кв.м. в зависимост от спецификата на конкретния имот, но интерес има и към имоти в Боровец, заради близостта на курорта до София, и към Пампорово, заради по-достъпните цени на имотите.

**Arco Real Estate** предлага пълно обслужване в областта на недвижимите имоти. Компанията е собственост на Естонската Arco Vara Group, основана през 1992 г., в момента най-голямата компания за недвижими имоти в Балтика. Екипът ѝ се състои от над 170 утвърдени специалисти, със 17 офиса в 3 държави: Естония, Латвия и България. **Arco Real Estate** е ексклузивен представител по продажби на най-големите естонски инвестиционни проекти в България – BLVD Residence LIVD Apartments, Iztok Parkside, Boyana Luxury Residence, SONA home, SENORA home.

\* Материалът е част от официален доклад за пазара на недвижими имоти в България за периода Q3 на 2024 г. изготвен от отдел Оценки и пазарни анализи, **ARCO REAL ESTATE**

За допълнителна информация и запитвания за интервю:

Миглена Григорова, Супервайзър отдел Оценки и анализи, **ARCO REAL ESTATE**

тел.: 0878 248 648, е-майл: miglena.grigorova@arcoreal.bg

Десислава Велева, Мениджър маркетинг, **ARCO REAL ESTATE**

тел.: 0886 250 388, е-майл: desislava.veleva@arcoreal.bg





ARCO REAL ESTATE

АГЕНЦИЯ НА ГОДИНАТА В БЪЛГАРИЯ



#### Ползите за Вас

- ◆ Богат международен и местен опит
- ◆ Обширно портфолио от услуги за цялостно обслужване на нуждите на клиента в областта на недвижимите имоти
- ◆ Квалификации и лицензи, гарантиращи отличен краен продукт

Постоянно **високо качество** чрез:

- ◆ Обширно изследване
- ◆ Задълбочени анализи
- ◆ Придържане към най-високите професионални стандарти за обективност и етика

[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)