



Явлена
недвижими имоти

1

Малко данни, факти и тенденции

Съпоставка на силните 2006-2008г. и 2016-2018г.

Източници на информация:

Официални: НСИ и АВ

За цени: НСИ и Явлена

Средна цена на жилищата

Страната

2

2006г. 433 евро/кв.м;	2016г. 394 евро/кв.м	<u>(-39 евро/кв.м)</u>
2008г. 697 евро/кв.м; (+264 евро/кв.м)	2018г. 445 евро/кв.м (+51 евро/кв.м)	(-252 евро/кв.м)

София

2006г. 686 евро/кв.м;	2016г. 834 евро/кв.м	(+148 евро/кв.м)
2008г. 1191 евро/кв.м; (+505 евро/кв.м)	2018г. 1047 евро/кв.м (+213 евро/кв.м)	(-144 евро/кв.м)

Брой сделки/Брой ипотеки

Страната

3

сделки

2006г.	312 121	2016г.	228 586	(-83 535 броя)
2008г.	309 788	2018г.	212 586	(- 97 202 броя)

ипотеки

2006г.	81 676	2016г.	50 484	(-31 191 броя)
2008г.	79 473	2018г.	62 442	(- 17 031 броя)

% на ипотеки към сделки

2006г.	26%	2016г.	22%	(-4%)
2008г.	26%	2018г.	29%	(+3%)

Брой сделки / Брой Ипотеки

София

4

сделки

2006г. 41 586 2016г. 26 480 (-15 106)

2008г. 40 906 2018г. 28 232 (-12 674)

ипотеки

2006г. 18 554 2016г. 14 209 (-4 345)

2008г. 18 717 2018г. 17 941 -776)

% на ипотеки към сделки

2006г. 45% 2016г. 54% (+9%)

2008г. 46% 2018г. 64% (+18%)

Строителство на жилища и въведени в експлоатация

Страната

2006г. 1 088 000 кв.м	2016г. 786 000 кв.м	(-302 000 кв.м) 5
2008г. 1 635 000 кв.м	2018г. 751 000 кв.м	(- 884 000 кв.м)

Строителство на жилища и въведени в експлоатация

София

2006г. 1 036 000 кв.м	2016г. 837 000 кв.м	(-199 000 кв.м)
115 000 кв.м	42 000 кв.м	(-73 000 кв.м)
11%	5%	(-6%)
2008г. 847 000 кв.м	2018г. 1 802 000 кв.м	(+955 000 кв.м)
254 000 кв.м	45 000 кв.м	(-209 000 кв.м)
30%	2,5%	(-27,5%)

Достъпност за покупка на жилища

2006г. 2,15 мрз/1 кв.м

2008г. 2,31 мрз/1кв.м

Страната

2016г. 0,76 мрз/1 кв.м

2018г. 0,81 мрз/1 кв.м

6

Достъпност за покупка на жилища

2006г. ? мрз/1 кв.м

2008г. 3,09 мрз/1кв.м

София

2016г. 1,25 мрз/1 кв.м

2018г. 1,31 мрз/1 кв.м

Население по настоящ и постоянен адрес

София

2006г. 1 241 836

2016г. 1 260 099

+18 263

2008г. 1 253 340

2018г. 1 275 330

+21 990

+11 504

+ 15 231

Фактори, влияещи върху пазара на недвижимите имоти в страната

8

I. Банкова политика

II. Строителство

III. Политика на държавата

IV. Среда, в която работим и живеем

V. Нагласи и очаквания на хората за пазара на недвижимите имоти!

Насоки!

9

1. Рискът от фактора „тъмни прозорци“
2. Градове с „нездравословно“, „превъзбудено“ строителство
3. Дали през следващата и следващите години наистина ще продължи ръста на БВП над 3%?
4. Правилно ли е инвеститорите да вярват винаги в „оптимистичния сценарии“?
5. Рискът от забавяне на въвеждане в експлоатация с всичките възможни причини за това.
 - непродадени; - проблеми(финансови-при предприемач; външни връзки; неприети обекти; - купувачи с нова неплатежоспособност.

6. Купувачите „диктуват“ пазара чрез:
 - Забавяне времето за вземане на решение
 - Чести откази от покупка
 - Смяна на посоката на инвестиция
 - Предпочитат да „стоят върху кеш“



Явлена
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО!