



2025 Q1

Пазар на жилищни имоти

София, април 2025

www.arcoreal.bg



През първото тримесечие на 2025г. пазарът на недвижими имоти остава все така стабилен и активен. Няма сериозни промени спрямо последното тримесечие на предходната година. Търсенето продължава да е интензивно, за разлика от предлагането, въпреки множеството продължаващо строителство на нови сгради. Специалистите в бранша коментират, че търсенето в началото на годината е едно от най-високите за периода през последните няколко години и смятат, че именно нестихващото търсене ще спомага за задържането и нарастването на цените на имотите, макар и в началото на годината да се отчита спад в броя на сделките с имоти спрямо последното тримесечие на предходната 2024г.

В началото на годината банковото кредитиране остава достъпно и банките предлагат добри условия при теглене на ипотечен кредит. Регулациите, които бяха въведени от БНБ през октомври 2024 г., не са се отразили на търсенето на кредити.

Очакванията са настоящата 2025г. да бъде поредната стабилна година за пазара на недвижими имоти, търсенето да продължи да е все така активно, цените да задържат нивата си и да останат високи предвид нарастващите доходи на купувачите и ограниченото предлагане.

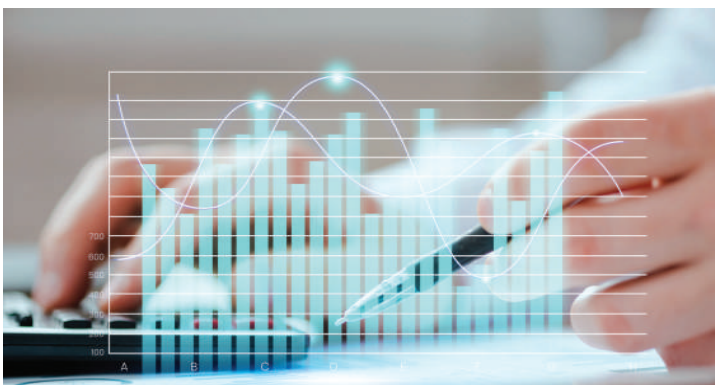


Жилищни имоти

Според данни на НСИ през февруари 2025 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“ се повишава с 0.2% спрямо предходния месец. При продукцията от специализирани строителни дейности се наблюдава увеличение - с 1.1%. Намаление е отчетено при строителството на съоръжения - с 0.5%, и при строителството на сгради - с 0.2%. Данните са предварителни и сезонно изгладени. Календарно изгладените данни показват нарастване със 7.4% на строителната продукция в сравнение със същия месец на 2024 година.



През първото тримесечие на 2025г. наблюдаваме спад в броя на сделките с имоти спрямо четвъртото тримесечие на предходната година. В София са вписани 8588 сделки, за разлика от миналото тримесечие, когато в столицата са били вписани 10441 сделки (спад със 17%). Във Варна са вписани 3099 спрямо 4170 за четвъртото тримесечие на 2024г. (спад с 25%). В Пловдив също отчитаме спад при вписаните сделки - 3482 за разлика от последното тримесечие на 2024г., когато те са били 4506 (спад с 23%). Спад се наблюдава и в Бургас, където са вписани 1837 сделки спрямо 2253 през последното тримесечие на 2024г. (спад с 18%). Общият брой на вписаните сделки с имоти за цялата страна през първото тримесечие на 2025 г. е 45144 спрямо 60429 през четвъртото тримесечие на 2024г. (спад с 25%). Наблюдаваме ръст на сделките спрямо същия период на 2024 година, когато общият брой на вписаните сделки е бил 43799 (ръст с 2%).



По предварителни данни на НСИ към 07.02.2025г. въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради за четвъртото тримесечие на 2024г. за София (столица) са 190, за Пловдив – 182, Варна – 165, а за Бургас – 110. Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради общо за страната са 1378, а новопостроените жилища в тях са 5192. От въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през четвъртото тримесечие на 2024 г. със стоманобетонна конструкция са 78.0%, с тухлена - 18.1%, с друга - 3.6%, а с панелна - 0.3%. Най-голям е относителният дял на новопостроените къщи (76.6%), следвани от жилищните кооперации (15.7%). Най-висок е дялът на новопостроените жилища с две стаи (39.6%), следват тези с три стаи (31.0%), а най-нисък е дялът на жилищата с пет стаи - 5.5%. Общата полезна площ на новопостроените жилища през



четвъртото тримесечие на 2024 г. е 491.8 хил. кв. м, а жилищната площ - 369.8 хил. кв. метра. Средната полезна площ на едно новопостроено жилище е 94.7 кв. метра. Най-голяма средна полезна площ на едно новопостроено жилище е регистрирана в областите София - 161.9 кв. м, и Смолян - 160.1 кв. м, а най-малка - в областите Враца - 56.0 кв. м, и Плевен - 66.1 кв. метра.

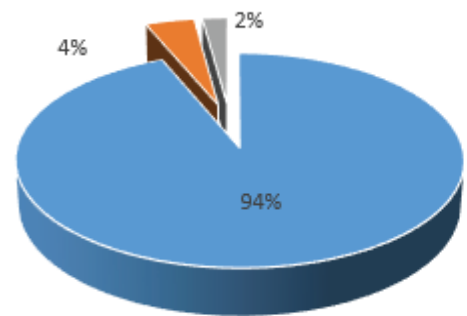


Търсене

Според данни на Arco Real Estate през първото тримесечие на 2025г. най-търсени остават двустайните и тристайните апартаменти. Първо място сред търсещите заемат двустайните жилища, а след тях се нареждат тристайните. По-слаб е интересът към многостайните и едностайните апартаменти,

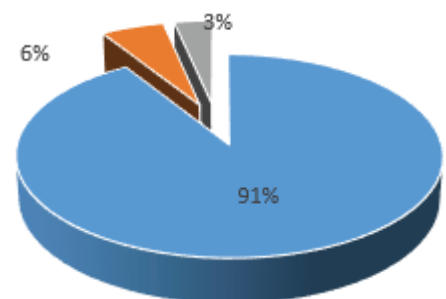
ателиетата и мезонетите. Търсят се завършени и обзаведени имоти, готови за живеене, но такива жилища се намират рядко.

Вид офери КУПУВА
постъпили в агенцията за
периода Q1 2025



■ жилищни ■ парцели ■ търговски

Вид офери КУПУВА
постъпили в агенцията за
периода Q4 2024



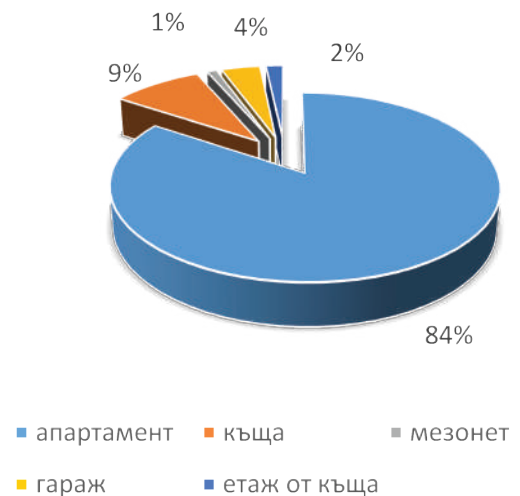
■ жилищни ■ парцели ■ търговски



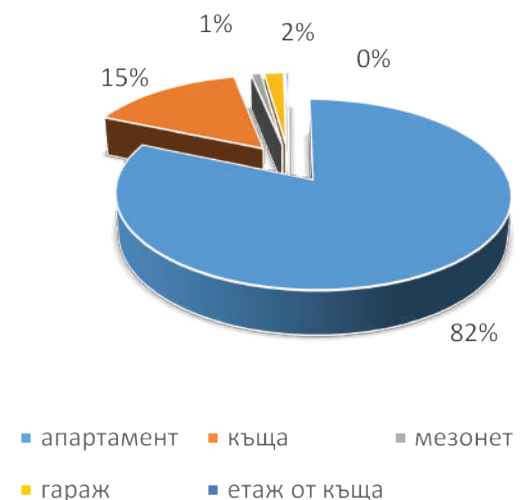
Не се наблюдават сериозни промени спрямо предходното тримесечие на годината, регистрира се спад при търсенето на къщи. Купувачи – обикновено млади семейства с деца, проявяват интерес към търсенето на къщи на разстояние до около 30 - 40 км. от София с бърз достъп до столицата. Такъв тип имоти се намират по-рядко и в повечето случаи или са стари и имат нужда от сериозен ремонт или са нови, но доста скъпи.

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, както и в по-престижните квартали, 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 Q1 2025



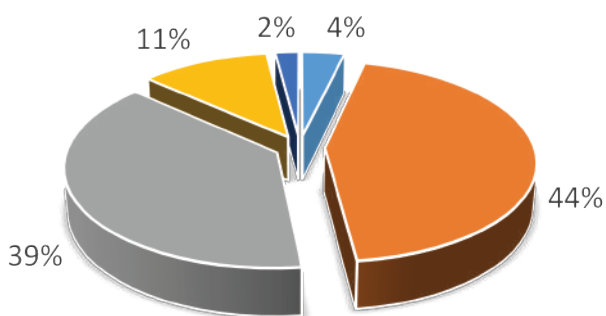
ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2024





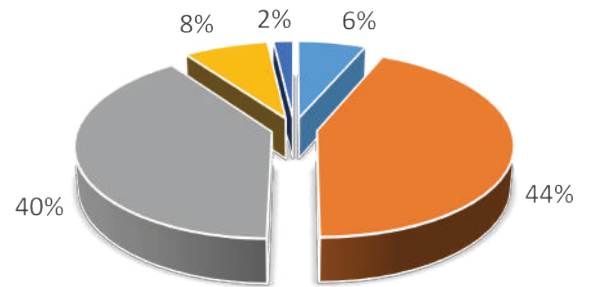
През първото тримесечие на годината най-предпочитани от купувачите си остават Южните райони на София и широкият център. Предпочитани от клиентите са кварталите Лозенец, Витоша, Кръстова вада, Хладилника, Малинова долина, Манастирски ливади, Овча купел, Младост, Иван Вазов. Важни предимства за клиентите са: възможност за паркиране, близост до търговски вериги и учебни заведения, както и до удобни спирки на градския транспорт.

ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025



■ 1-стаен ■ 2-стаен ■ 3-стаен
■ 4-стаен ■ многостаен

ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2024



■ 1-стаен ■ 2-стаен ■ 3-стаен
■ 4-стаен ■ многостаен

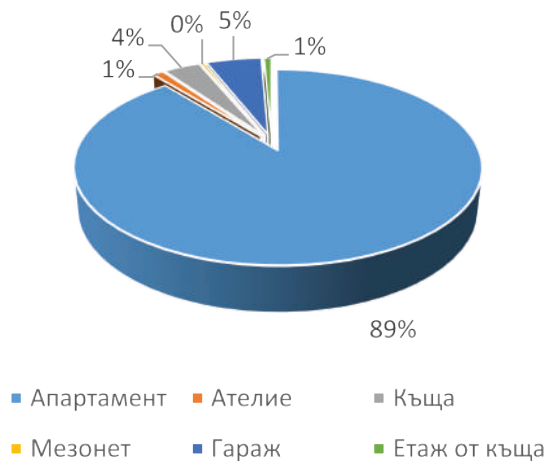
Предлагане

През първото тримесечие на 2025г. предлагането остава доста ограничено спрямо търсенето. Най-предлагани остават жилищата в строеж, поради строителството на нови сгради. Завършени и обзаведени имоти, готови за живеене, се срещат рядко и се продават бързо. Най-предлагани са двустайните и тристайните жилища. По-слабо е предлагането на едностайни и четиристайни апартаменти.

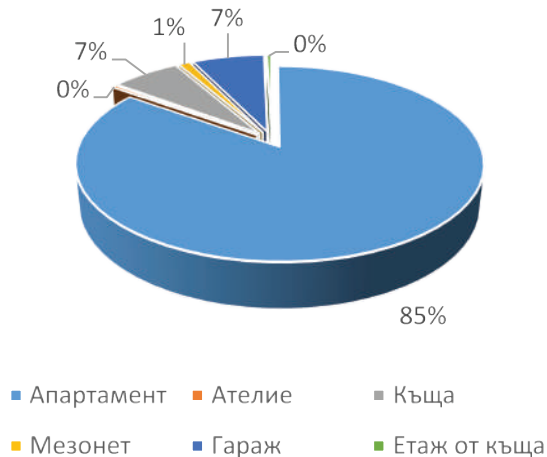


По данни на Arco Real Estate се наблюдава лек спад при предлагането на къщи в близост до София, в сравнение с последното тримесечие на 2024г. Предлагането на офис и търговски площи остава ограничено.

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025



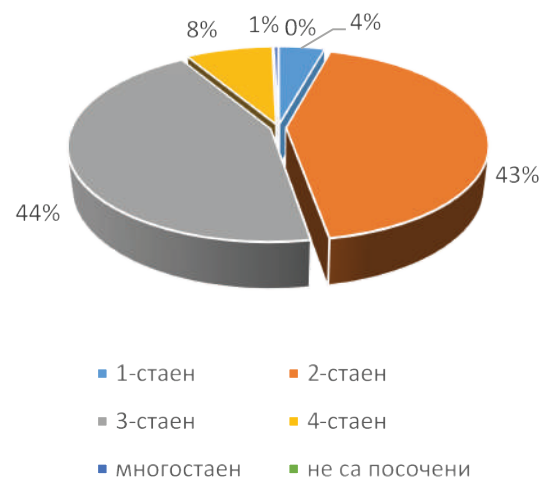
ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2024



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

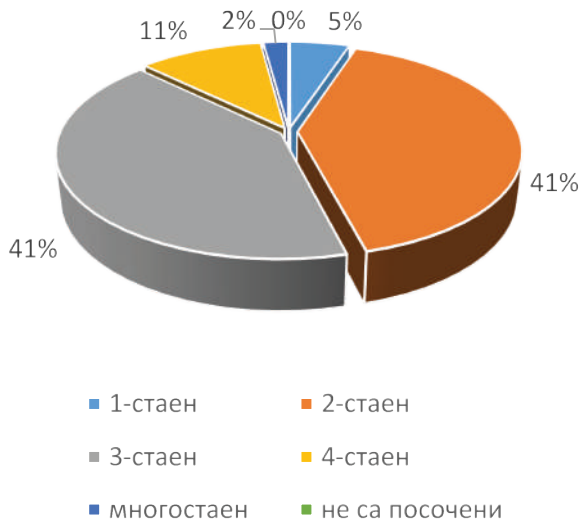
Средните цени на предлаганите имоти са в широк диапазон между 1600 евро/кв.м. до около 2400 евро/кв.м., в зависимост от това на какъв етап е завършен имотът, къде точно се намира и какви са характеристиките му.

ВИД АПАРТАМЕНТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025





ВИД АПАРТАМЕНТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2024



Пловдив

През първото тримесечие на годината не се забелязват значителни промени при пазара на недвижими имоти в Пловдив. И тук, както и в столицата, жилищата, към които проявяват интерес купувачите, са предимно двустайни и тристайни апартаменти. В сравнение със София обаче, цените на имотите в Пловдив са по-достъпни и това привлича доста клиенти, които търсят по-добра среда на живот с по-приемливи разходи. По данни на Arco Real Estate не се

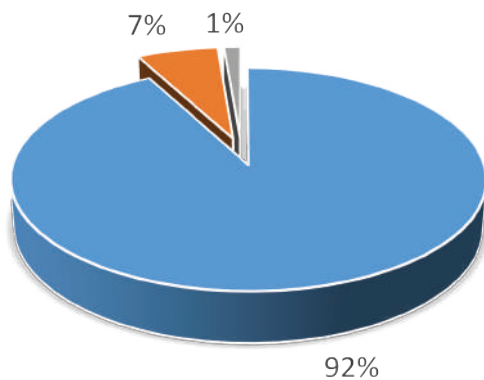
регистрира промяна или спад в цените на имотите. Новото строителство в Пловдив се развива много добре, търсят се модерни жилища, които да предлагат всички необходими удобства на купувачите.



През първото тримесечие се отчита спад при търсенето на къщи спрямо предходните тримесечия на 2024г., както и спад в търсенето на търговски и офис площи.

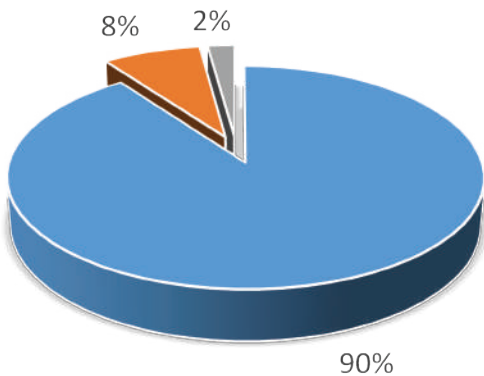


ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



■ жилищни ■ търговски ■ парцели

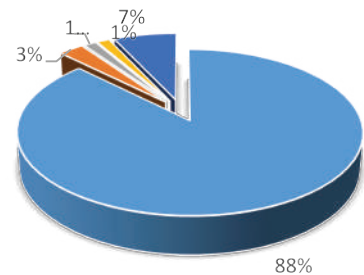
ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2024 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



■ жилищни ■ търговски ■ парцели

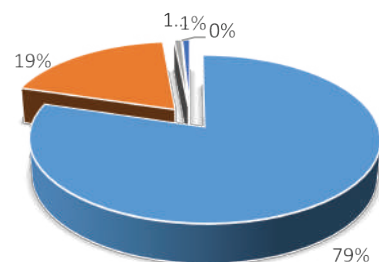
Средните цени на имотите могат да варират от 1200 до около 1600 евро/кв.м. в зависимост от характеристиките на имота и неговото местоположение. Предпочитани райони в града са Кършияка, Христо Смирненски, Тракия и Център.

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



■ апартамент ■ къща ■ етаж от къща
■ мезонет ■ гараж

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2024 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



■ апартамент ■ къща ■ етаж от къща
■ мезонет ■ гараж



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 1100 евро/кв.м., Христо Смирненски и Южен, където имотите на шпакловка и замазка се предлагат на цени от 900-1200 евро/кв.м., и Център с цени в диапазона между 1500-2000 евро/кв.м.



Ваканционни имоти

През първото тримесечие на 2025г. при ваканционните имоти не се забелязват значителни разлики спрямо последното тримесечие на 2024г. Пазарът продължава да бъде стабилен и спадове в цените на имотите не се отчитат. По данни на агенцията към момента основната група купувачи са български граждани, но купуват и чужденци – поляци, германци, чехи и словаци. Предпочитани от клиентите остават 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. Търсят се и къщи или апартаменти с дворове, които осигуряват повече пространство за обитателите, което от своя страна покачва цените на тези имоти.



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

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. Средните цени на имот ново строителство в Созопол са между 1900-2500 евро/кв.м., Поморие 1500-1600 евро/кв.м., Свети Влас 1200-1800 евро/кв.м., Слънчев бряг 1200-2200 евро/кв.м.

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, ENDORA home.

* Материалът е част от официален доклад за пазара на недвижими имоти в България за периода Q1 на 2025 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, e-майл: miglena.grigorova@arcoreal.bg

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

тел.: 0886 250 388, e-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