

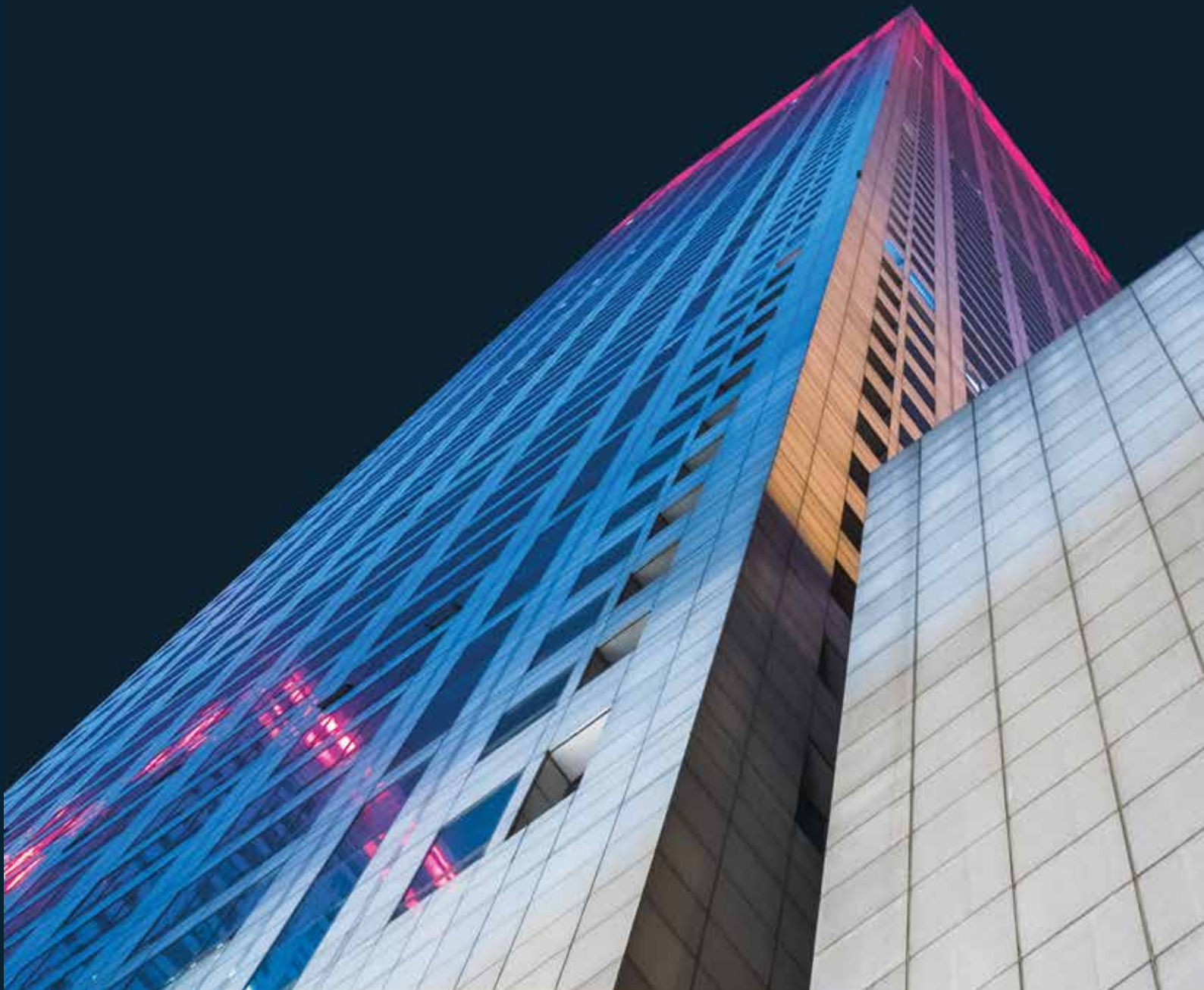


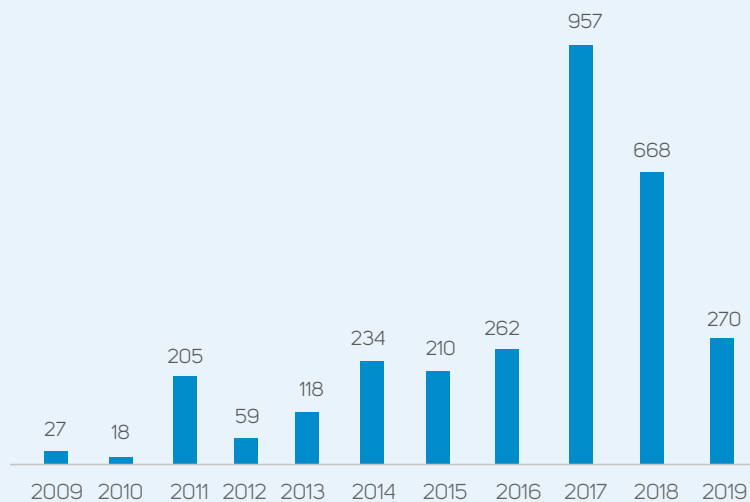
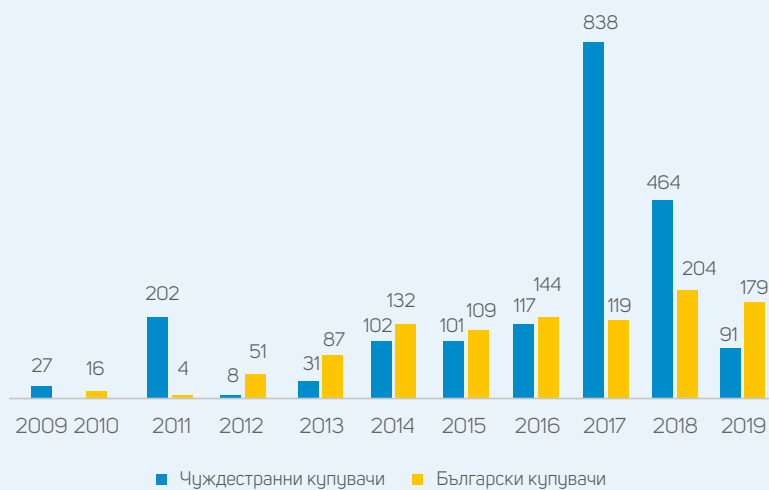
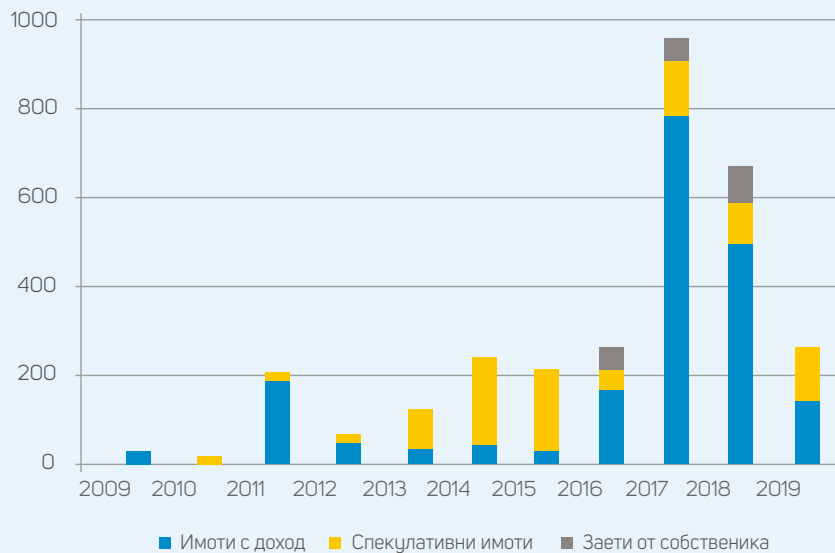
БЪЛГАРИЯ

# ИНВЕСТИЦИОНЕН ПАЗАР

---

H2 | 2019



**ФИГ. 1: ИНВЕСТИЦИОННИ  
ОБЕМИ (МЛН. ЕВРО)****ФИГ. 2: ПРОИЗХОД НА  
ИНВЕСТИЦИИТЕ  
(МЛН. ЕВРО)****ФИГ. 3: ТИПОВЕ СДЕЛКИ  
(МЛН. ЕВРО)**

# РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ОБЕМИ ПО ГРАДОВЕ



- Общата стойност на сключените сделки през втората половина на 2019 г. е 103 млн. евро, а за цялата година – 270 млн. евро. (Фиг. 1)
- 37% от годишния инвестиционен обем се дължи на сделки с парцели за строеж, следвани от такива с офис площи (29%), хотели (15%), търговски площи (11%) и др.
- Доминиращата роля на българските инвеститори на пазара продължава и през втората половина на 2019 г. На годишна база тази тенденция се запазва, като дялът на местните купувачи е 66% срещу 34% за чуждестранните. (Фиг.2)
- Дялът на продажбите на активи, които са доходноосни в момента на покупка, за цялата 2019 г. е 54%. Останалите активи са предимно парцели или сгради, които предстои да се доизградят, да се смени предназначението им или тепърва да се запълнят с ползватели. (Фиг.3)
- Нивата на възвръщаемост\* остават стабилни и в трите основни сегмента на пазара на имоти – офиси 8%, търговски площи – 7.25% и индустриални площи 9.50%.

# ПРОГНОЗА

---

Инвестиционните обеми през 2020 г. ще запазят нивата си от 2019 г.

Основните причини са:

- Българските купувачи ще продължат да имат водеща роля на пазара, както и такива от Източна Европа и Израел. Обикновено този тип компании формират годишен инвестиционен обем в размер между 200 и 300 млн. евро;
- Насищането с проекти в строеж може да стимулира местните инвеститори, включително и институционалните, да увеличат позициите си в опериращи имоти с доход (инвестиционни имоти);
- Старт на присъединяването на България към Европейския валутен съюз ERM II през 2020 г., може да доведе до повишаване на кредитния рейтинг на страната, съответно до по-високи инвестиции. Понастоящем валутният риск е нисък, а асоциирането с ERM II може да е положителна предпоставка за допълнително подобряване на средата. Въпреки това, достигане на нивата на инвестиции от 2017 и 2018 г. би било изключително трудно.

#### Дефиниции:

\*Брутни нива на възвръщаемост = Сумата от годишната печалба, следваща покупката /продажната цена на имота

## ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ

---


Георги Киров  
Партньор | Директор |  
Инвестиционни  
консултантски услуги  
тел. +359 2 976 9 976  
georgi.kirov@colliers.com

Адриана Тончева  
Старши специалист  
Пазарни проучвания  
тел. +359 2 976 9 976  
adriana.toncheva@colliers.com

Този доклад е изготвен от Colliers International единствено с цел предоставяне на обща информация. Colliers International не носи никаква отговорност, директно или косвено, във връзка със съдържанието, точността и достоверността на така предоставената информация. Всяко заинтересовано лице трябва да направи допълнително конкретно запитване относно точността на документа. Colliers International не предоставя никакви изрични или подразбиращи се гаранции относно този доклад, както и не носи никаква отговорност за преки, непреки или последващи вреди и пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ. Тази публикация е защитена от авторското право и сродните му права.

Colliers International | София  
Европейски Търговски Център  
бул. Цариградско шосе 115К  
сгр. Б, ет. 7 | 1784 София  
тел. +359 2 976 9 976

[colliers.com](https://www.colliers.com)

 Colliers International | Bulgaria

