市场调查

保加利亚 | 住宅房产
2016

Colliers INTERNATIONAL
高力国际

住宅市场概览



Accelerating success.

关键点

“2016年，住宅房产价格上涨9%。”

“预售房产交易最多，攀升至总量的57%。”

“有17个在建项目，其中10个项目预计于2017年完成。”

“平均折扣收窄至2.7%。”

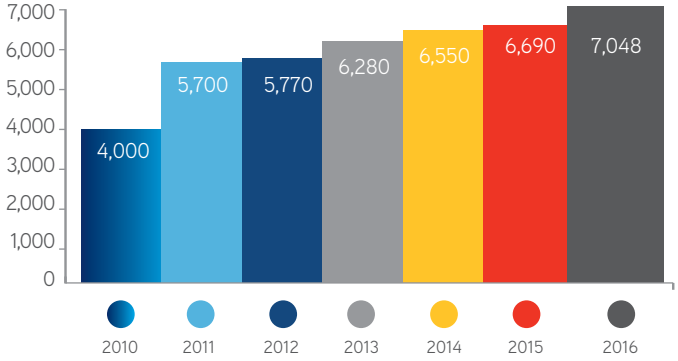


供应

2016年住宅项目竣工量同比增长5%。总供应达7,048个单位（公寓，连排及独栋别墅），供应集中在57个项目中。

索非亚南部和维托莎山山脚仍然是房地产热门地区。（见表1）。

表1：中高级和高级住宅单位数量



需求强劲而供应不足，导致空置住宅单位总量持续下降，年下降率达2%，年末空置率占总数的9%”。

2016年共有17个在建项目，提供1650个新单位。其中10个项目将于2017年竣工。除此之外，开发商们宣布启动建造超过13个混合型住宅项目，进一步增加未来的项目供应。

需求

预售的趋势在年内继续增加。预售单位占总成交的比例由2015年的37%大幅增加至2016年的57%，已竣工的高质量单位的短缺导致预售比例的增加。另外一个因素是买家更放心地购买可靠发展商的住宅。

2016年，买家对三居室公寓的兴趣保持不变，而两居室公寓销售量增加14%。投资需求促进了大批小户型单位的成交，成就了后者的增长。

高力国际观察得出市场对带有院子或花园的公寓项目的兴趣持续增加，主要为综合小区中附有私人花园的地面层公寓。2016年，高力所提供的大多数项目中，这种公寓销售速度最快。

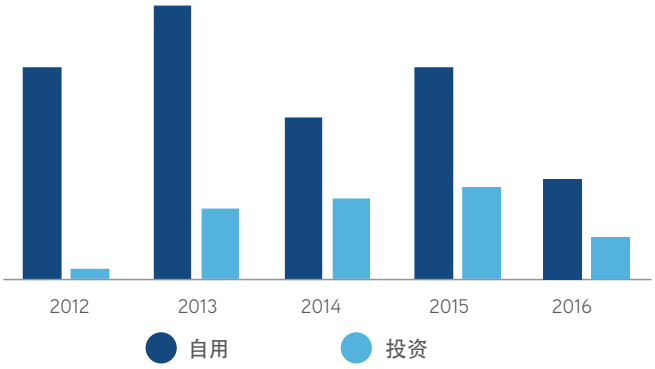
典型买家仍主要为已婚、共同生活的伴侣、孩子有两个或以上、管理或拥有自己的公司。选购房产的标准也不变：建筑质量，周边环境，房屋的功能分布，地理位置，基础设施，快速便捷的交通。

2016年，透过银行贷款购房的客户比例增加至总数的50%，相比较于2014年的27%和2015年的33%。银行针对此类贷款的灵活政策加速了此类增长。

跟前两年相比，以投资为目的而购买的房产占有率几乎没有改变：占所有实现交易的29%。置业的投资较银行存款利息收益更高。相对而言，绝大多数此类买家用私人方式融资，而非使用银行贷款（见表2）。

*报告覆盖范围为中高端至高端住宅市场

表2：购买住宅目的

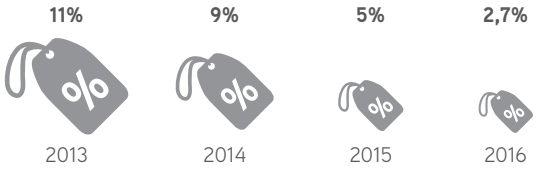


价格

2016年，住宅房产的价格上升9%。开价大约900至1,550欧元/平方米（含增值税），跟小区特点和具体商订的条款有关。两居室公寓是最受欢迎的住宅，平均价格为160,000至175,000欧元。独栋别墅平均价格为360,000欧元。

开价和实际成交价之间的差异继续收窄，2016年达到2.7%。这种趋势取决于一系列因素，其中一个是投资者定价时更贴近市场情况。买家不议价的情况证明上述事实（见表3）。

表3：折扣率







预测

- 预售单位的数量占总成交的比例将继续增加，同时于所有交易总数所占的比例将持续上升。
- 因为市场状况良好，以投资为目的而购买的住宅房产交易将会增加。
- 宽敞且灵活布局的单位将继续受到市场的青睐。
- 2017年，7个新项目宣布于2017年动工。
- 投资者将注重产品的质量和市场竞争力。
- 买家将首选符合可持续建筑国际标准的项目。
- 价格将保持稳定。

翠峦 – 优质住宅

THE ZENITH
SOFIA LUX MOUNT COMPLEX
翠峦



正在发售!

- 高规格物料
- 热门地理位置 – 博雅纳住宅区
- 专业物业管理服务
- 附加服务 – 24小时保安、礼宾服务、清洁服务、日用品代购服务
- 专线车直达索非亚市中心



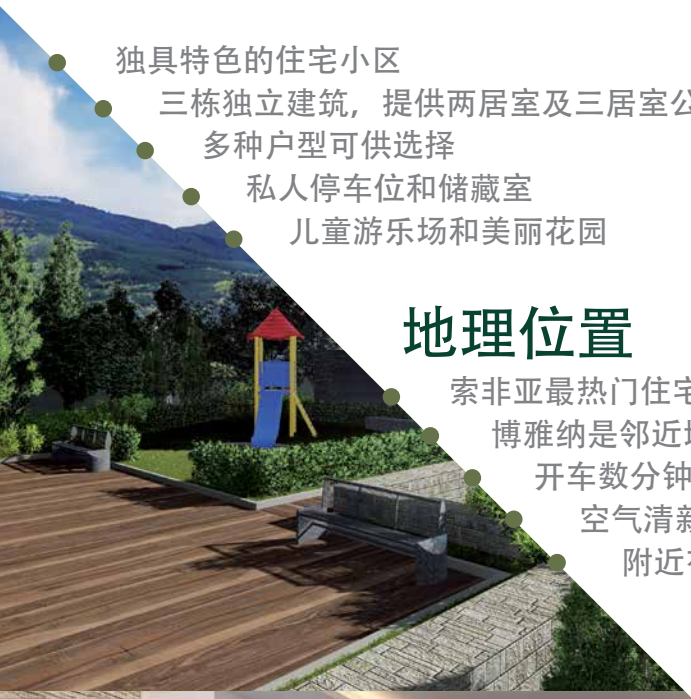
EUROTERRA CAPITAL
欧域资本
电话: +44 (0) 203 075 1900
info@euroterracapital.com

EUROTERRA BULGARIA
欧域保加利亚
电话: +44 (0) 203 075 1900
info@euroterracapital.com

THE ZENITH

Sofia Lux Mount Complex

翠峦



- 独具特色的住宅小区
- 三栋独立建筑，提供两居室及三居室公寓
- 多种户型可供选择
- 私人停车位和储藏室
- 儿童游乐场和美丽花园

地理位置

- 索非亚最热门住宅区之一 — 维托莎山山脚，博雅纳官邸附近
- 博雅纳是邻近地区中价格最高的优质住宅区
- 开车数分钟直达市中心
- 空气清新，山景壮丽
- 附近有餐厅、超市、购物中心、药房、干洗店，咖啡厅等

服务

- 专业物业管理服务
- 24小时保安及礼宾服务
- 清洁和日用品代购服务
- 专线车直达索非亚市中心



前来翠峦参观，请预约：

+359 2 981 6606

+44 (0) 203 075 1900



开发商

翠峦是两家领先欧洲开发商，欧域资本和欧域保加利亚，联合开发的独特项目。公司总部在英国伦敦马里波恩的欧域资本创办于上个世纪八十年代，公司在欧洲的住宅和商业资产规模已达两百万平方尺，现在已经发展为享负盛名的欧洲地产商。

公司总部在索非亚的欧域保加利亚业务范围广泛，主要包括住宅和商业项目开发；其中商业项目的租客包括Zara和 H&M等知名国际品牌。

欧域资本凭借项目开发和管理的专门知识，及其在当地市场的丰富经验，为客户打造高品质的理想居所。

本小册子仅限于提供基本信息。我们只能展示房地产项目的大概外貌和质量。本广告小册子不作为合同或保证书。所提供的信息仅供为参考，因为建造过程中有可能发生修改。欧域资本保留进行修改的权利，恕不另行通知。我们的项目展示图用于展示项目完成，及配备家具后的外貌。项目展示图跟实际公寓并不完全一样。项目展示图通常包含客户额外购置的装饰物，而家具和内部设计跟每个客户的各自选择有关。

6大洲
66个国家
554 个事处

23.4亿欧元年利润

1.86亿平方米物业管理面积

16,000位专业人员及员工

Lora Mitova
市场研究
电话：+359 2 976 9 976
lora.mitova@colliers.com

高力国际，索非亚
European Trade Center
Floor 7, Building B, European Trade Center,
115K Tsarigradsko Shosse Blvd, 1784 Sofia

电话：+359 2 976 9 976

www.residential.bg

关于高力国际

高力国际是全球领先的商业地产服务公司，在全球66个国家设有554个办事处，拥有超过16,000名专业人员。保加利亚公司自1991年成立，向用家及环球投资者提供一系列的服务。高力国际目前代表行业中最领先和专业的规划项目，包括写字楼，商业、物流、工业园和住宅房产。截至2015年6月，高力公司是独立持有公司。高力集团公司的股份在纳斯达克证券交易所上市，股票代码：CIGI，以及挂牌于多伦多证券交易所，股票代码：CIG。

高力国际在2016年中欧及东欧房地产优质奖颁奖仪式上，第五次荣获最佳工业房地产顾问公司奖。根据利普西最新的调查，高力是全球第三大最知名房地产公司。

colliers.com

版权所有：2017年，高力国际

本文件由高力国际准备，仅作广告和参考之用。高力国际未对其中的信息，包括但不限于其内容、准确性和可靠性作出任何明示或默示的保证、陈述或承诺。任何有意者应自行求证信息的准确性。高力国际明确排除适用所有由本文件得出的推测或默示的条款、条件和保证，对由此引发的损失和损害亦不承担任何责任。此出版物的版权由高力国际和/或其许可方所有。

本资料受著作权以及与著作权有关的权益的保护。

Colliers INTERNATIONAL
高力国际