

Анализ на имотния пазар за градовете София, Пловдив и Варна

Анализът е базиран върху данните на един от популярните сайтове за продажба на недвижими имоти. Използваните данни включват всички оферти за продажба на едностайни, двустайни, тристайни и четиристайни апартаменти за градовете София, Пловдив и Варна. Обявите са събрани с помощта на програмния език „Python“ чрез използване на модула „scrapy“. В анализа са включени общо 10 362 обяви, публикувани към 31.08.2023г., като разпределението по градове и тип апартамент са представени в таблицата.

Град	Тип	Брой оферти	Средна цена [EUR]	Средна квадратура [m2]
Пловдив	1-стаен	531	52571.76	47.03
	2-стаен	977	78512.42	69.07
	3-стаен	978	117077.62	106.28
	4-стаен	366	178712.63	143.83
София	1-стаен	999	79496.71	45.99
	2-стаен	993	127341.96	69.48
	3-стаен	991	207642.76	106.74
	4-стаен	980	336853.28	169.70
Варна	1-стаен	721	52950.95	44.32
	2-стаен	988	88528.54	66.32
	3-стаен	989	140551.92	102.23
	4-стаен	849	193011.00	131.80

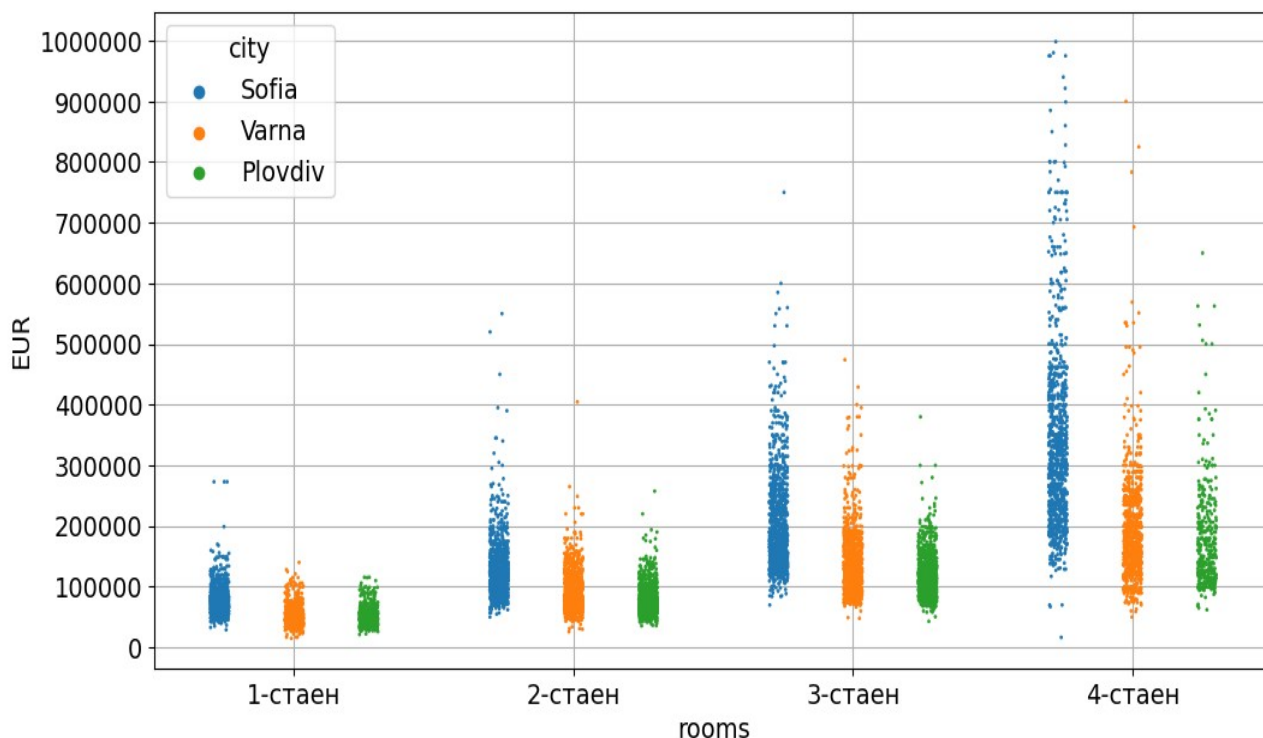
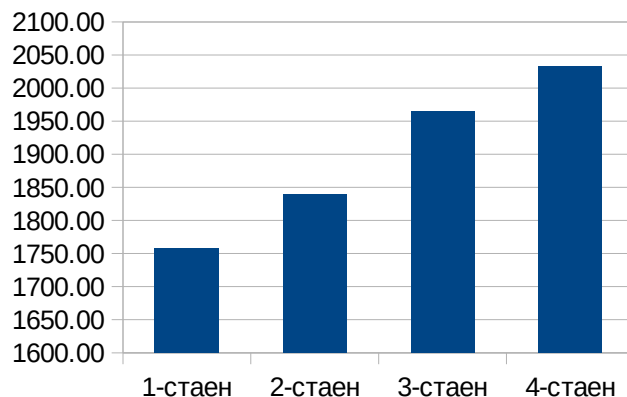


Figure 1 Ценово разпределение по град и тип апартамент

София

Цените на имотите в София разбираемо са най-високи. Средната цена за квадратен метър е 1898 EUR, но прави впечатление разликата в средните цени на имотите в зависимост от броя на стаите. Разликата между едностайните и четиристайните е 15% в полза на вторите.

Стаи	EUR
1-стаен	1757.11
2-стаен	1839.23
3-стаен	1965.59
4-стаен	2033.03



В зависимост от местоположението и нивото на обзавеждане цените на имотите могат да варират изключително много. Впечатление правят няколко четиристайни имота в София, чиито цени са над 900 000 евро (средно 220 - 300 m² и средна цена между 3300 и 4500 евро)

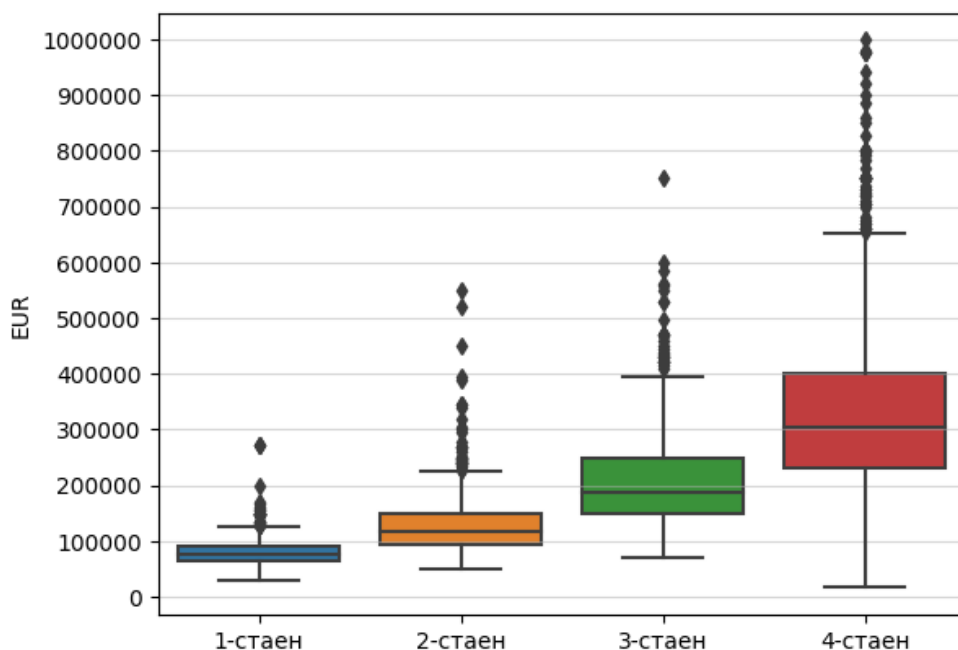


Figure 2 Разпределение на цените по тип апартамент за град София

Десет от обявите са на продажна цена от над 5000 евро/м², в това число и двустаен апартамент с площ от 75 м² за 450 000 евро.

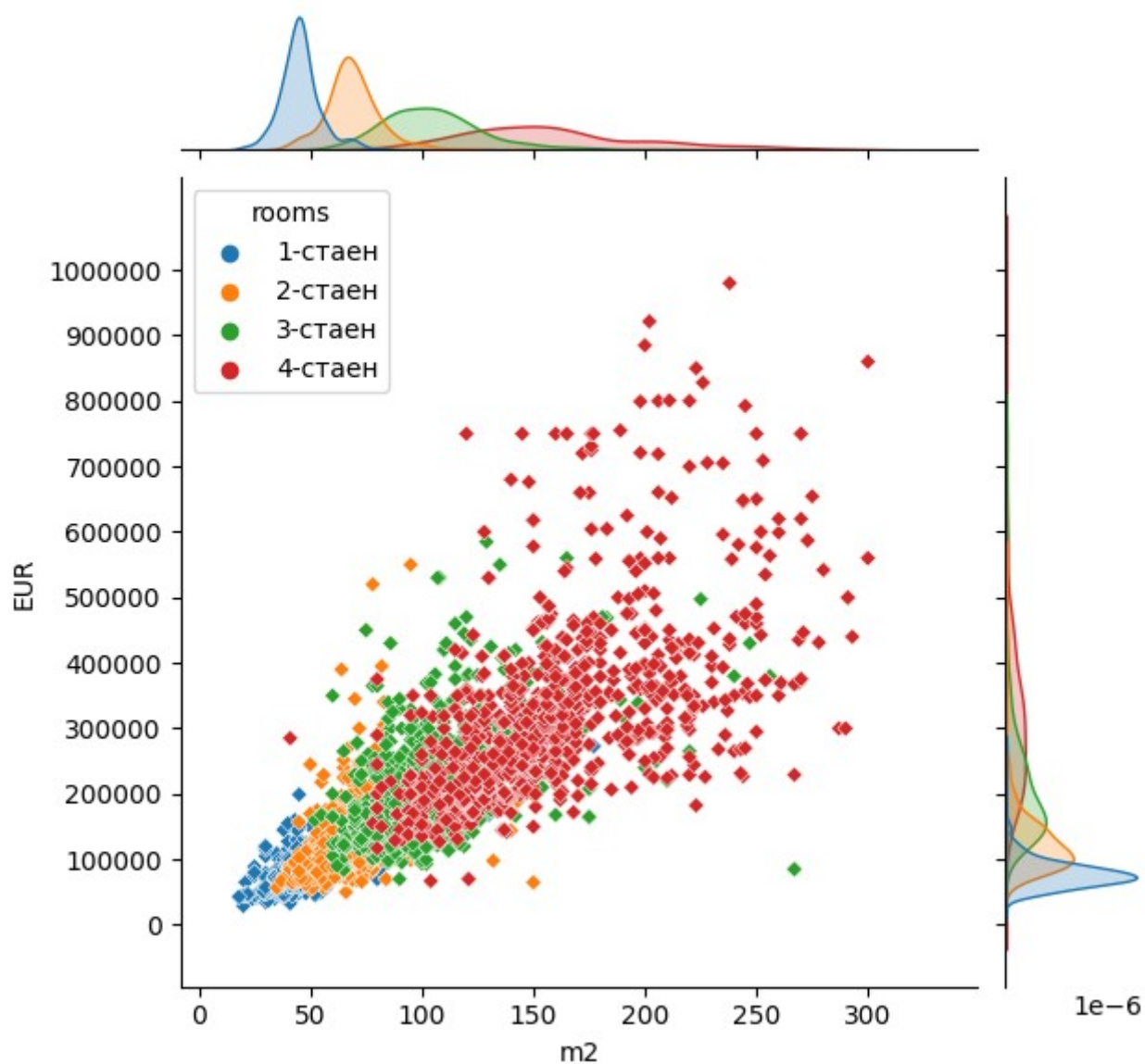
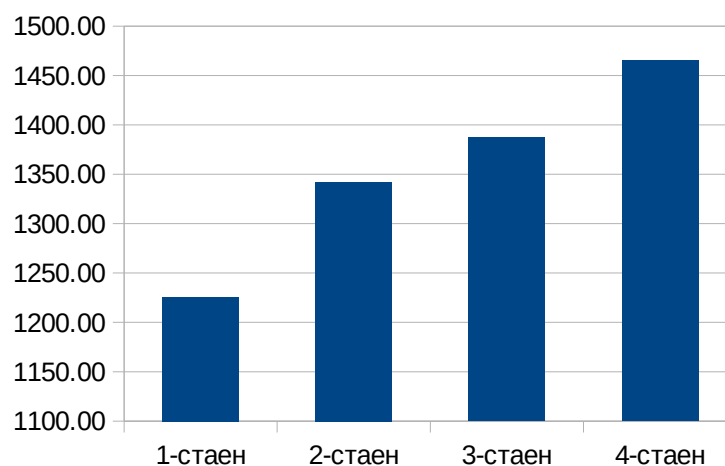


Figure 3 Цена на апартамент спрямо площ – град София

Варна

Цените на имотите във Варна са значително по-ниски от тези в София. Средната цена на квадратен метър е 1360 EUR. Най-високата средна цена се наблюдава при четиристайните – 1465 EUR/m².

1-стаен	1225.60
2-стаен	1342.30
3-стаен	1387.31
4-стаен	1465.12



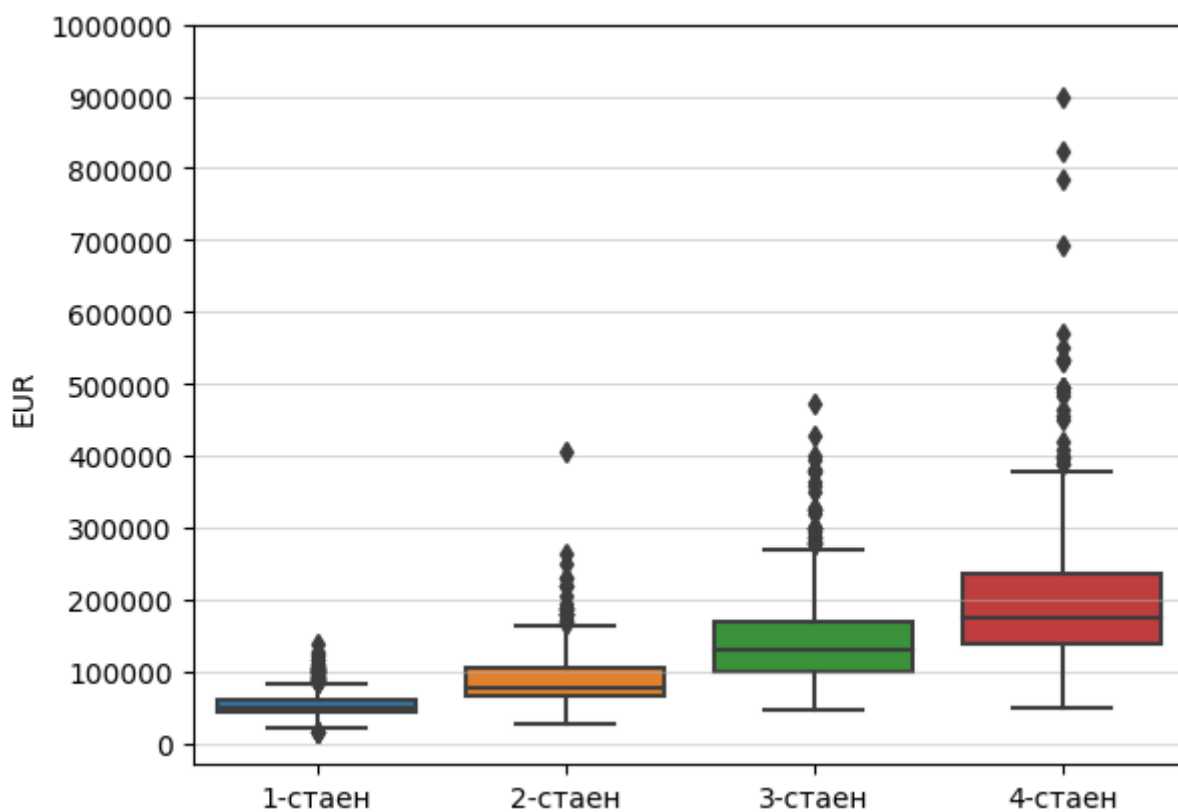


Figure 4 Разпределение на цените на апартаментите в град Варна

Най-високата средна цена за квадратен метър във Варна е за тристаен апартамент с площ от 90 м² и цена 350 000 евро (3888 евро/м²).

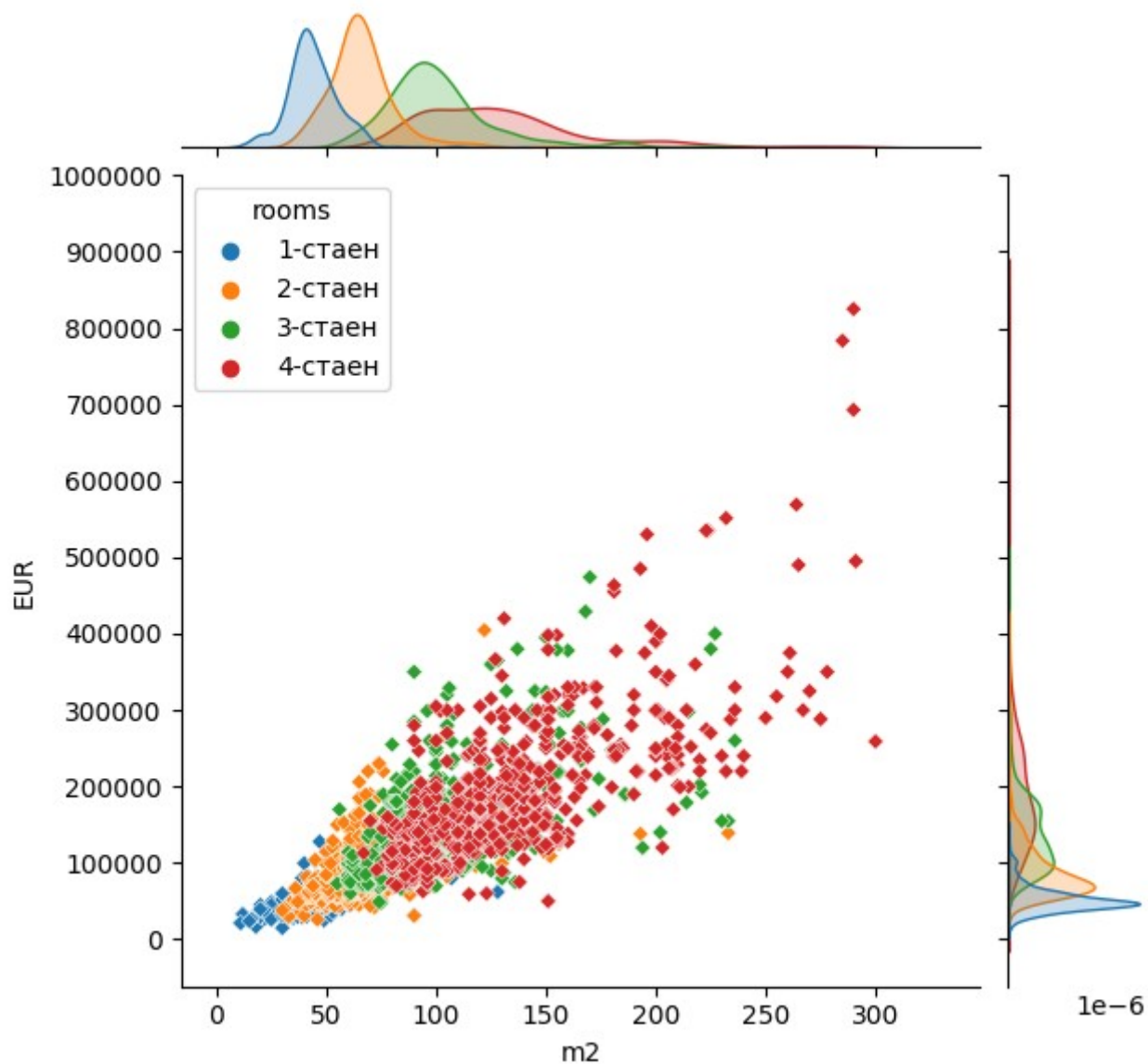
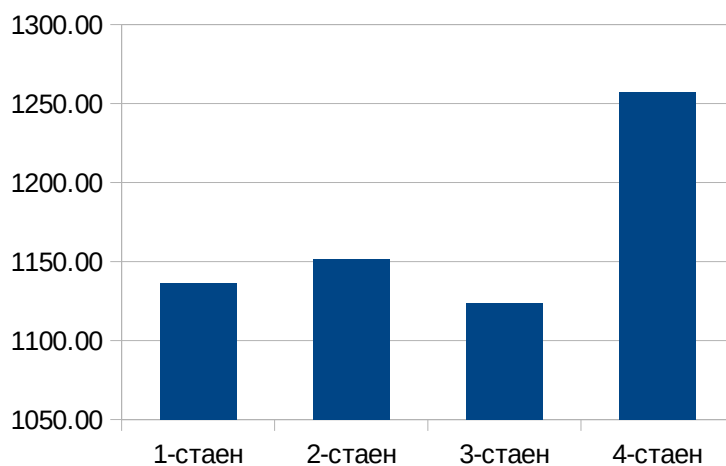


Figure 5 Цена на апартамент спрямо площ – град София

Пловдив

Цените на имотите в Пловдив са малко по-ниски от тези Варна. Средната цена на квадратен метър е 1152 EUR. Най-високата средна цена се наблюдава отново при четиристайните – 1257 EUR/m². Интересно е, че средната цена за тристаен апартамент е най-ниска.

1-стаен	1136.65
2-стаен	1151.53
3-стаен	1124.03
4-стаен	1257.13



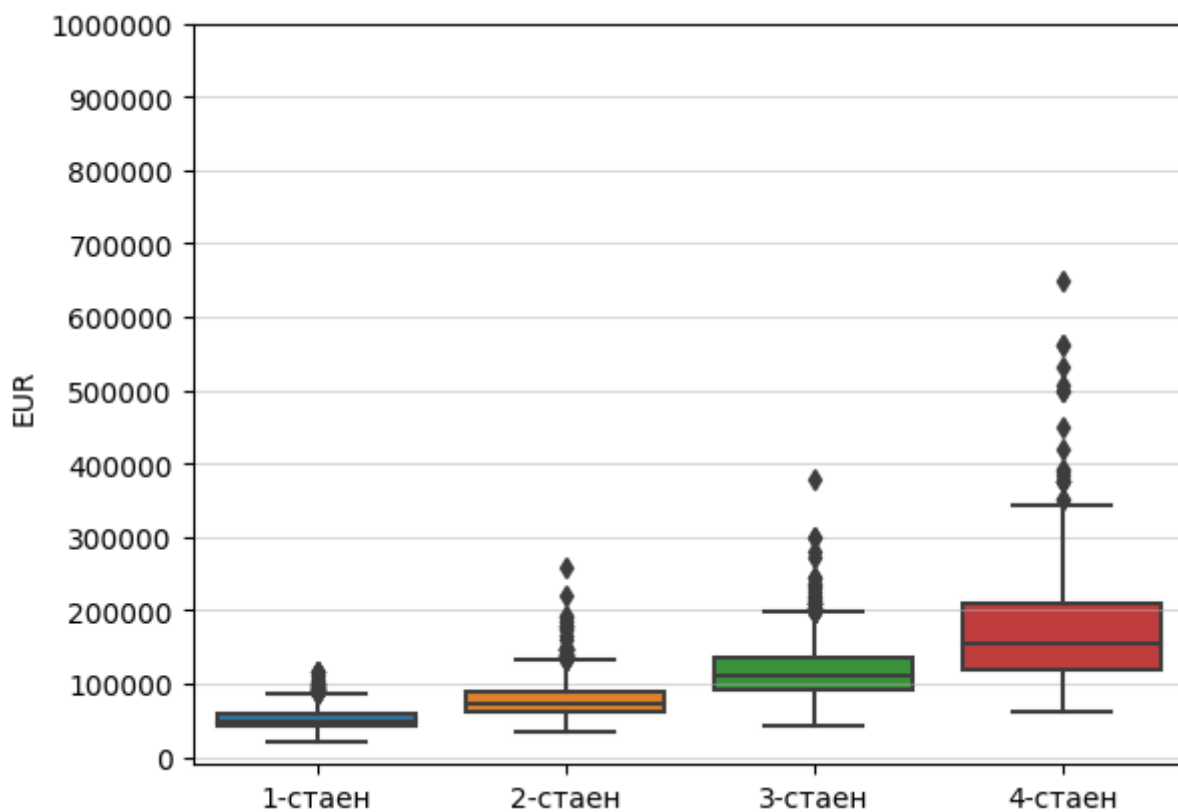


Figure 6 Разпределение на цените на апартаментите в град Пловдив

Четири от обявите в град Пловдив са със средна цена над 3000 евро/м2.

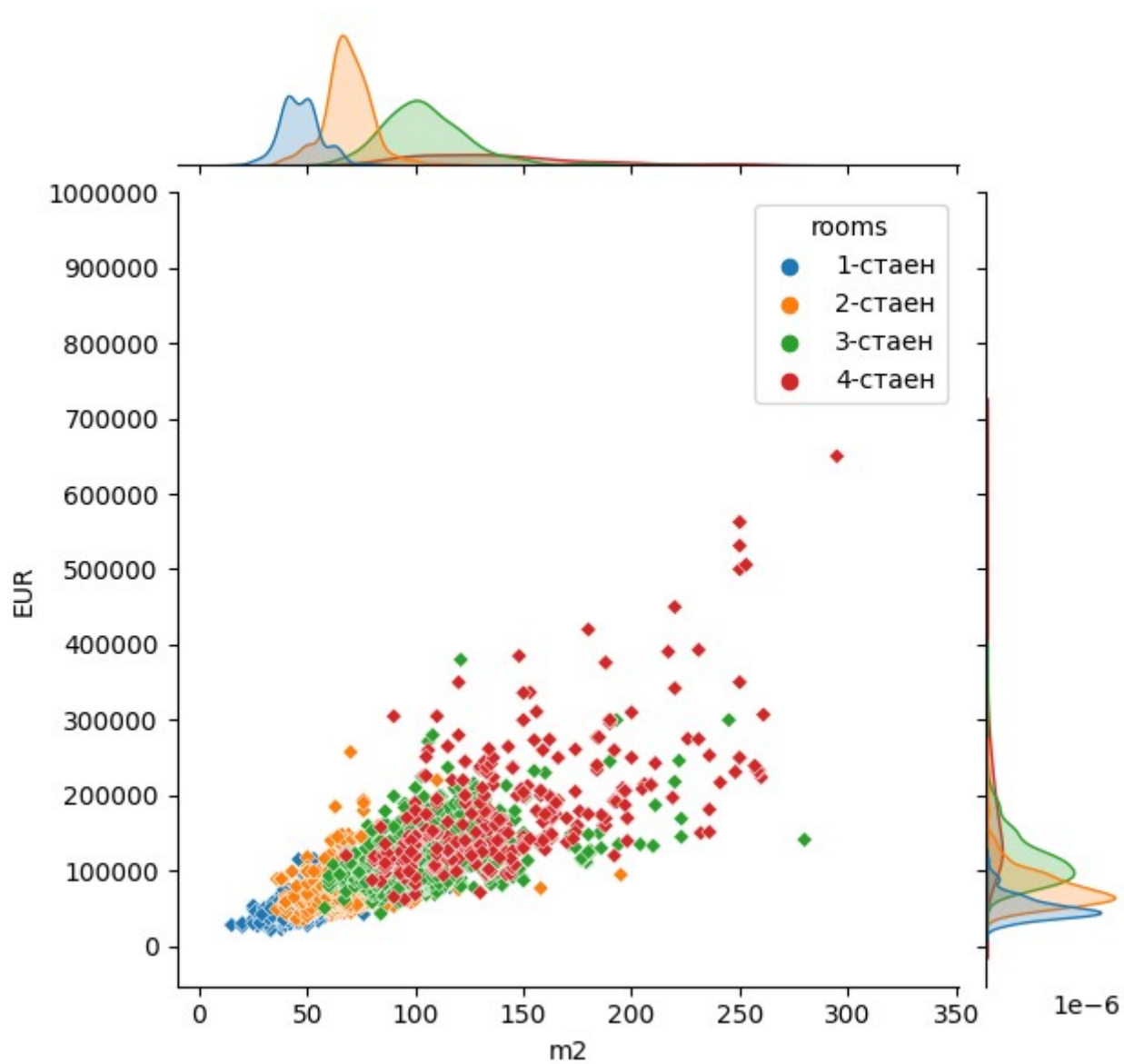


Figure 7 Цена на апартамент спрямо площ – град Пловдив