

**НОВА КЪЩА**  
ИМОТЕН ПЪТЕВОДИТЕЛ  
24 часа 6 ноември 2008 г.

# Стрелката при имотите тръгна надолу

## на долу

Българските купувачи вече имат по-голям избор и с пазарлък могат да постигнат сериозни отстъпки

Крах на пазара на имоти, успокояване или растеж на цените дори с 10-15 процента? Прогнозите за този динамичен досега сектор в българската икономика са противоречиви, на моменти стряскащи на фона на вихрещата се световна финансова и ипотечна криза.

Почти всички анализатори и участници на пазара засега избягват да дават категорични мнения. Но като цяло стрелката очевидно сочи надолу.

Според Добромир Ганев, шеф на "Форос", върху недвижимите имоти сега влият няколко основни фактора. Финансовата криза съвпадна с момента на успо-

кояване на пазара, който преживя бурно развитие в последните 4-5 г. Инвестициите в имоти намаляват. Банките са по-внимателни при финансирането както на големи инвестиционни проекти, така и при отпускането на кредити за индивидуални клиенти.

Това заедно с голямото предлагане на имоти и несигурността на клиентите води до по-бавни сделки Някои собственици, които не могат да намерят купувач за имота си за известен период, намаляват цената.

Ганев е категоричен, че сегментът на жилищата е най-устойчив и на него не се очакват проблеми, защото

винаги ще се купуват такива имоти задоволяване на собствени нужди. Далеч по-сложно е при ваканционните, офисните и търговските проекти.

Все още е доста рано да се правят прогнози какво ще се случи с имотите, но развитието на пазара до края на 2008-а ще бъде определящо за тенденциите през 2009-а, казва Катя Ценова, шеф на "Адрес недвижими имоти". Според нея пазарът до края на годината може да се опише с една дума - забавяне във всяко отношение - цени, инвестиции сделки, проекти.

В момента има увеличено предлагане, а се очаква то да расте в следващите месеци.

Засега нашият пазар е по-слабо засегнат от световните тенденции. Според финансовите експерти не се очакват сериозни сътресения в банковия сектор

В същото време банките затагват условията за отпускане на кредити и повишават лихвите. Повишават се и изискванията за процента на самоучастие при покупката на жилище, коментира шефът на Националното сдружение "Недвижими имоти" Лъчезар Искров.

Той очаква върху интереса и търсенето да окажат влияние повишените режийни разходи за издръжка на жилище. Това щяло да доведе до по-трудно вземане на решение за покупка на имот, особено с кредит.

Въпреки по-уключивите прогнози все пак има тенденции, които няма как да се подминат. Кой от тях - положителните или негативните, ще надделят, времето ще покаже.

Инфлация					
2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007	Изменение
6,3 %	5,4 %	5,6 %	13,1 %	11,0 %	+ 74,6%

Цени на 2-стайно жилище						
Година	2004	2005	2006	2007	2008	Изменение
Цена в евро	35 400	41 600	45 800	66 500	76 140	+ 115,08%

Доходност (в евро)						
Период	2004	2005	2006	2007	2008	Изменение
Ср. продажба	35 400	41 600	45 800	66 500	76 140	+ 115,08%
Ср. наем	188	223	243	300	324	+ 72,34%
Доходност	6,37	6,46	6,36	5,41	5,10	- 19,84%

Доходност по сегменти					
Сегменти	Годишна доходност %/				
	София	Варна	Бургас	Ст. Загора	Пловдив
Жилищни	4,8	4,34	5	4,38	3,64
Офисни	7,69	7,89	5,61	8,62	9,09
Търговски	9,09	11,42	11,11	7,5	11,62
Складови	7,14	N/A	16,66	9,52	6,66

Средни строителни цени лв./кв. м по еталони на Строителна експертна комисия (СЕК)			
	8.2007 г.	8.2008 г.	Изменение за периода
	Монолитна жилищна сграда 5 ет.	590,72	742,48
Административна сграда 5 ет.	717,49	812,99	+13,31%
Търговска сграда универсална 4 ет.	676,19	806,78	+19,31%
Производствена сграда универсална 4 ет.	588,86	688,76	+16,96%
Двуетажна еднофамилна къща	679,73	836,92	+23,12%

Строителни разходи		
Сегмент-жилища	Площи (кв.м)	Изменение
1. Проект	1 753 653	
2. Общо жил. площ	26 890 500	+42,40%
3. Строеж	4 608 446	+20,68%
4. Въведени в експлоатация 2000-2008 г.	3 372 951	+17,83%
5. Налични жилищни площи до 2001 г.	18 909 103	

Средни строителни цени лв./кв. м по еталони на Строителна експертна комисия (СЕК)			
	8.2007 г.	8.2008 г.	Изменение за периода
	Монолитна жилищна сграда 5 ет.	590,72	742,48
Административна сграда 5 ет.	717,49	812,99	+13,31%
Търговска сграда универсална 4 ет.	676,19	806,78	+19,31%
Производствена сграда универсална 4 ет.	588,86	688,76	+16,96%
Двуетажна еднофамилна къща	679,73	836,92	+23,12%

През тази година започна отчетлив преход на пазара. Купувачите вече доминират, имат голям избор и диктуват условията по сделката, е един от основните изводи на Младен Митов, анализатор на "Явлена".

Според него първите признаци на настъпващите промени са се появили в края на първото тримесечие. Силата им е различна за различните градове и региони, но те са факт в градове като София, Варна, Бургас, Стара Загора.

Все още обаче имало градове и региони в България, в които се очаква поскъпяването на имотите да продължи, макар и по-бавно, заради голямото им изоставане в последните години.

Кои по-важни фактори влияят на пазара  
- Натрупаното нарастване в пъти на цените на недви-

Лихви			
Период	Годишен процент на разходите		Жилищни
	Потребителски	Жилищни	
Август 2007 г.	10,93	8,84	8,18
Декември 2007 г.	11,33	9,28	8,25
Март 2008 г.	11,22	10,15	8,17
Юни 2008 г.	11,96	9,65	8,49
Юли 2008 г.	12,26	10,01	8,80
Август 2008 г.	12,74	10,35	8,83
Изменение	+ 16,55%	+ 17,08%	+ 14,61%

Чужди инвестиции (в евро)			
Период	1-8.2007 г.	1-8.2008 г.	Изменение за периода
Преки инвестиции	4 021 800 000	2 577 000 000	-1 444 700 000
Инвестиции в НИ на чуждестранни лица	1 238 400 000	960 600 000	-277 800 000

Проекти		
Сегмент-жилища	Площи (кв.м)	Изменение
1. Проект	1 753 653	
2. Общо жил. площ	26 890 500	+42,40%
3. Строеж	4 608 446	+20,68%
4. Въведени в експлоатация 2000-2008 г.	3 372 951	+17,83%
5. Налични жилищни площи до 2001 г.	18 909 103	

Проекти		
Сегмент-жилища	Площи (кв.м)	Изменение
1. Проект	1 753 653	
2. Общо жил. площ	26 890 500	+42,40%
3. Строеж	4 608 446	+20,68%
4. Въведени в експлоатация 2000-2008 г.	3 372 951	+17,83%
5. Налични жилищни площи до 2001 г.	18 909 103	

Проекти		
Сегмент-жилища	Площи (кв.м)	Изменение
1. Проект	1 753 653	
2. Общо жил. площ	26 890 500	+42,40%
3. Строеж	4 608 446	+20,68%
4. Въведени в експлоатация 2000-2008 г.	3 372 951	+17,83%
5. Налични жилищни площи до 2001 г.	18 909 103	

Проекти		
Сегмент-жилища	Площи (кв.м)	Изменение
1. Проект	1 753 653	
2. Общо жил. площ	26 890 500	+42,40%
3. Строеж	4 608 446	+20,68%
4. Въведени в експлоатация 2000-2008 г.	3 372 951	+17,83%
5. Налични жилищни площи до 2001 г.	18 909 103	

Проекти		
Сегмент-жилища	Площи (кв.м)	Изменение
1. Проект	1 753 653	
2. Общо жил. площ	26 890 500	+42,40%
3. Строеж	4 608 446	+20,68%
4. Въведени в експлоатация 2000-2008 г.	3 372 951	+17,83%
5. Налични жилищни площи до 2001 г.	18 909 103	

жимите имоти във всички сегменти до 2007 г. Един двустаен апартамент (най-търгуваното жилище) е поскъпнал повече от два пъти за 5 г. - от средно 35 400 евро през 2004 г. на 76 140 евро сега, става ясно от данните на "Явлена".

Ограниченият обем на местния пазар. Родните купувачи все още са сравнително малко. Бройката не се вдига особено дори като се прибавят чуждите граждани. Част от тях, които купуваха с инвестиционна цел, оформиха вторичния пазар на имоти и се оттеглиха.

Натрупаната през последната година инфлация и поскъпяването на живота. - Поскъпяване на финансов ресурс (в левове и евро) и породицата се криза на ликвидността вследствие на кризата в банковия сектор в ЕС и световен мащаб. Го-

дишният процент на разходите (ГПР) по кредитите се увеличава непрекъснато.

- Рестрикциите на БНБ към търговските банки доведоха и до промяна при оценката на риска

В резултат като цяло се намаляват сумите по ипотечните кредити като процент от оценката на недвижимия имот. Частично или напълно спря финансирането за покупка на панелни жилища, на терени, на недвижими имоти в извънградски и курортни зони.

- Беше ограничено или напълно спря финансирането на кредитополучатели с деклариран доход извън страната.

Колкото повече поскъпват месечните вноски, толкова повече се увеличават забавянето в изплащането им. Въпреки това все още процентът на лоши кредити не е голям.

- Чуждите инвестиции намаляват и това бе отчетено и от БНБ с данните за първото полугодие. Вложението отвън в имоти у нас са с 277 млн. евро по-малко спрямо шестте месеца на миналата година.

- Все повече инвеститори се отказват от големи проекти у нас.

- Купувачите са предпазливи и не са склонни на сделка на всяка цена, особено ако трябва да я финансират с кредит. В същото време продавачите проявяват все по-голяма склонност да преговарят за крайната цена. При пре-

говори с потенциални купувачи отстъпката в цената е 6-8%, но е напълно възможно да се постигне и повече.

- Вече има райони, в които се усещат и първите признаци на насищане на пазара.

- Поскъпяване на себестойността на строителството - материали, суровини, горива, труд, което рефлектира негативно върху предприемаческата печалба. Средногодишното нарастване е в рамките на 25-30%. Тук са включени трудът и материалите без земята, разходите по проектиране, надзор, инвеститорски контрол, благоустройство, ДДС.

- Очертава се ясна тенденция за по-голяма гъвкавост при преговори между инвеститор и купувач за крайната цена, схемите и начините на плащане. Все по-често се включват допълнителни услуги и продукти в първоначално оферирания цена.

Сегашното развитие на пазара на недвижими имоти е логично продължение на икономическите и финансовите процеси в световен мащаб, започнали през 2007 година. То не бива да се обързва с катастрофични събития и пукане на балони, обобщава Митов.

Според него това е процес на прочистване от спекулативни елементи и инвеститори. Така има шанс да се утвърдят реални пазарни критерии при формирането на цената на всеки конкретен имот. (24 часа)



Апартаментите в крайни квартали като Люлин се продават най-бързо. СНИМКА: "168 ЧАСА"

## Най-търсени са жилища до 850 евро/кв. м

Въпреки спада в интереса на клиентите особено в последните месеци сделки продължават да се сключват. В столицата най-търсено остава новото строителство, следвано от панелните и ЕПК жилища. Цените на панелните жилища остават най-ниски, следвани от тези на имотите в строеж.

Основно се търсят двустайни и малки жилища тип ателие. Двустайните са и най-предлаганите. Пренебрегваните доскоро райони сега се превръщат в хит. Крайните квартали са едни от най-търсените, коментират брокерите на агенцията.

Апартаменти в западните райони - Западен парк, Люлин, Овча купел на цените под EUR 900 - 1000/кв.м например се реализират в много кратки срокове. Ако средният срок на реализация е 3-4 месеца, в спомнатите райони е до 40 дни. В Люлин при ново строителство на цени EUR 750 - 850/кв.м има успеваемост над 25% и срок на реализация под 45 дни.

Инвеститори в жк Левски Г продават на 700 евро/кв. м. Само през първата седмица от пускането на пазара има сключени 7 сделки през агенцията.

Като цяло най-бързо се реализират новите проекти на цени под 850 евро/кв. м - до 1 месец. От 1 до 3 месеца отнема продажбата на имоти с нива 850-1000 евро/кв. м. Най-дълъг срок - над 3 месеца, отнема реализацията на цени над 1200 евро/кв. м. (Продължава на 22-а стр.)

**4x4** Издание за автомобили с висока проходимост

**СРАВНИТЕЛЕН ТЕСТ** SUV-ове за всички

Honda CR-V 2.0i, Nissan X-Trail 2.0, Subaru Forester 2.0X, VW Tiguan 1.4 TSI

BMW X3 2.0d, Mercedes GLK 2.0 CDI, VW Tiguan 2.0 TDI

Toyota Land Cruiser 200, Audi Q7 4.2 TDI, Mercedes GL 420 CDI, Range Rover TDV8

60 ГОДИНИ LAND ROVER

Представяне: Ford Kuga 2.0 TDCI 4x4, Renault Koleos 2.0 dCi, VW Passat CC V6 4Motion, Iveco Massif, Mazda CX-7, Chevrolet Captiva Sport

Тестдрайв: Subaru Forester 2.0D, BMW X6 xDrive 35i, SsangYong Actyon, Toyota Land Cruiser v8 D-4D

Абонамент за "Auto Bild България" за 1 година - 50,00 лв. Вестникарска група България

## Страхил Иванов, управител на „Явлена“: Строителите трябва да си намалят печалбата до 15%

Клиентите са заредени със страх, нужно е спокойствие на пазара

**СОФИЯ ТЕРЗИЙСКА**  
- Г-н Иванов, как се стигна до сегашната ситуация на застой на пазара?  
- Още през април забелязахме спад в търсенето. Разликата с предходните три месеца, когато пазарът се движеше по инерцията от 2007 г., беше ужасяваща. През следващите летни месеци положението не се промени. От разговорите ни с банкири, икономисти разбрахме, че при тях нещата продължават да вървят със същите темпове на растеж. Пазарът на имоти първи показа, че нещо се случва.

В последните години той акумулира сериозни средства, инвестициите на него бяха големи, имотите бяха тясноното място, откъдето влизаха най-много чужди инвестиции в икономиката.  
- Какво се случва в момента?  
- Липса или недостиг на крайни клиенти. Забелязва се частичен отказ от покупка, разпадат се сделки, защото банките отказват да отпускат предварително одобрени кредити. Отказва се кредитирането като цяло. Не само на физически лица, но и на строители, обикновено нови фирми, без дългосрочен опит с банките. Частично се забавя реализирането на големи проекти над 10 млн. евро. Клиенти сами се отказват да купуват, защото у тях има всят страх и



### печелившите проекти ще са нискобюджетните комплекси

с къщи и апартаменти, които имат ниски разходи за изграждане, нормална печалба за инвеститори от 10-15%, а не както доскоро в пъти, и нормални продажни цени. Шанс да се развива добре има и новото строителство от висок клас в центъра на София и големите градове. На първа линия на морето също проектите ще продължат да са атрактивни и цените им няма да паднат. Друга ниша са СПА комплексите.  
- Ще има ли трудности за агенциите за имоти?  
- Да, иде тежък период за агенциите, които нямат лоялни клиенти. Част от тях ще прекратят дейност - тук включвам сливане, поглъщане, излизане от пазара. Много агенции ще свият административните и рекламните си разходи. Ще се оттеглят спекулативните играчи, които се появиха покрай бума на пазара.

**Жилищен кредит - ДО КЛЮЧ**

НОВО!

Купувате си ново жилище, но нямате средства за довършителните работи по него?

Първа инвестиционна банка Ви предлага **уникална възможност**

**Допълнително финансиране към кредита за имота Ви в размер до 100 евро/м<sup>2</sup> застроена площ за довършителни работи**

- лихви от **7,1%** на годишна база
- срок до **30 години**
- безплатна **застраховка „Имот“**
- в евро или щатски долари
- без ограничение в сумата по жилищния кредит

0800 11 011

**ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА** Въпрос на избор

ГПР = 7,93%, изчислен при кредит за закупуване на недвижим имот в размер на 100 000 евро, при годишен лихвен процент 7,1%, срок на погасяване 30 г. Пълна информация можете да получите във всички клонове на ПИБ в страната, на тел.: 0800 11 011 (безплатен), както и на [www.fibank.bg](http://www.fibank.bg)