

ФОРОС[®]

национална компания недвижими имоти



Обзор на Пазара на Жилищни Имоти

БЪЛГАРИЯ Н1 2010

Икономически обзор

- През Q1 2010, БВП се оценява на 14,050 млн. лв. по текущи цени, като спрямо предходното тримесечие, на база сезонно изгладени данни, спадът е в размер на 1,2%.
- За Q1 2010 г. спрямо последното тримесечие на 2009 г. е отчетена инфлация в размер на 1,4%.
- През април 2010 г. равнището на безработица в страната нараства спрямо декември с 0.9 процентни пункта до 10.0%.
- Преките чуждестранни инвестиции в строителството през Q1 на 2010 са в размер на 5 530,2 хил. евро, което представлява понижение от 40.31 % спрямо същия период на 2009, когато размерът им е бил 9 264,2 хил. евро.
- През Q1 на 2010 г. основният лихвен процент е 0.27 %. В сравнение с Q4 2009 г. той намалява с 0.61 пр.п., а спрямо Q1 2009 г. – с 0.11 пр.п. През април 2010 г. средният лихвен процент по жилищните кредити в левове намалява спрямо

април 2009 г. с 0.65 пр.п. до 9.16 %, по жилищните кредити в евро се наблюдава увеличение с 0.27 пр.п. до 8.48 %.

- Износът на стоки (FOB) възлиза на 3 042.6 млн евро за Q1 2010 г., като в сравнение със същия период на 2009 година има ръст с 13.5%. Вносът на стоки (FOB) за Q1 2010 г. е 3 642.2 млн. евро, което е с 4.7% по-малко от Q1 на 2009 година.
- За Q1 на 2010 обема на отпуснатите жилищни кредити е в размер на 288.4 млн. лв., като спрямо същия период на 2009 година се отчита спад с 5.23%, а спрямо 2008 – 61.44 %.
- През първото тримесечие на 2010 година средната заплата в страната е в размер на 619 лева, като се наблюдава ръст спрямо последното тримесечие на 2009 година в размер на 2.14 %. В частния сектор средната заплата е в размер на 583 лева (ръст с 4.48 %). В общественния сектор има спад с 8.35%, което в реално изражение е в размер на 65 лева.

Пазарът на недвижими имоти

- През първото тримесечие на 2010 година спрямо същия период на 2009 са издадени с 32.86% по-малко разрешителни за строеж, за 59.95% по-малка разгънатата застроена площ
- По данни на Камарата на строителите, към края на 2009 година 28% от строителните фирми са преустановили дейността си, и се очаква този процент до края на 2010 година да нарастне до 39%.
- В строителната продукция за 2009 спрямо 2008 година е отчетен спад с 60%.
- През първите три месеца на 2010 са въведени в експлоатация 3 201 жилища, което е с 26,85%

по-малко спрямо същия период на 2009 година.

- Най-търсени за периода са двустайните и тристайните апартаменти в ценовия диапазон от 45 000 до 55 000 евро.
- През периода, офертните пазарни цени в сегмента спрямо края на 2009 година се понижават средно с 8.18%, а наемните - намаляват средно с 6.63%. По-голяма част от сделките са реализирани на нива с 3 до 10% по-ниски от офертните цени.
- Основната група клиенти през първата половина на 2010 година са българите и руснаците.

През първите шест месеца на 2010 година в България има градове и региони, в които тенденциите от изминалата 2009 година продължават да определят пазара на жилищни имоти. Поради нестабилната икономическа ситуация, инвестиционният климат и нагласите не отбелязват изменение и инвестиционната активност в сегмента остава ниска. В резултат на това, през периода не са обявени мащабни жилищни проекти, а основно проекти с РЗП от 7 000 кв.м. до 10 000 кв.м

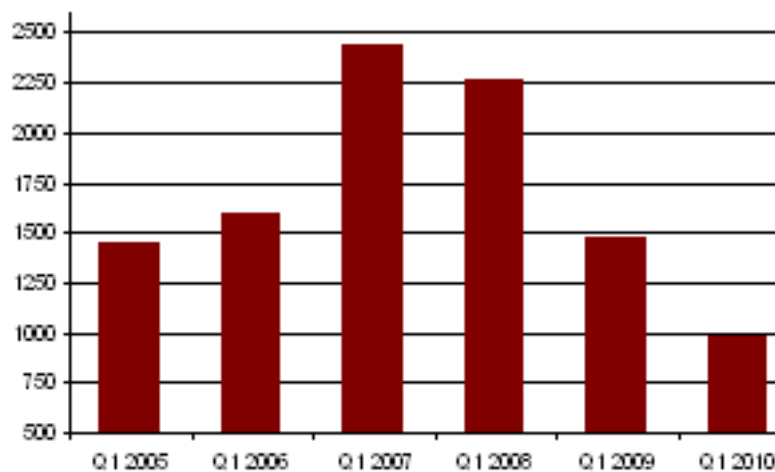
Според данните на Националния Статистически Институт, през първото тримесечие на годината са издадени разрешителни за строеж на 32.86% по-малко жилищни сгради (общо 987) с 59.95% по-малка разгърната застроена площ (358 483 кв.м) спрямо същия период на 2009. В София разрешителните за строеж са за 135 жилищни сгради, във Варна за 56, в Бургас - 126, а в Пловдив - 92. За сравнение, година по-рано стойностите за същите градове са съответно 182, 170, 185 и 158.

Намалява и броят на въведените в експлоатация жилищни сгради. На територията на цялата страна през първите три месеца са завършени

3 201 жилища, което е с 26,85% по-малко спрямо същия период на 2009 година. Най-много завършени апартаменти има в района на град Бургас - 677 на брой с разгърната застроена площ от 45 793 кв.м, следван от Варна с 643 броя (с РЗП 53 388 кв.м), София с 370 броя (с РЗП 23 537 кв.м), Велико Търново с 224 броя (с 15 429 РЗП кв.м), и Пловдив с 204 броя (с 14 811 РЗП кв.м). За сравнение, през първата половина на 2009 година на територията на страната са завършени 4 376 жилища с площ от 334 858 кв.м, от които 1 221 (с РЗП 81 191 кв.м) в Бургас, 742 (с РЗП 53 143 кв.м) в София, 700 (с РЗП 58 226 кв.м) във Варна, 309 (с РЗП 33 537 кв.м) в Пазарджик и 277 (с РЗП 20 772 кв.м) в Пловдив.

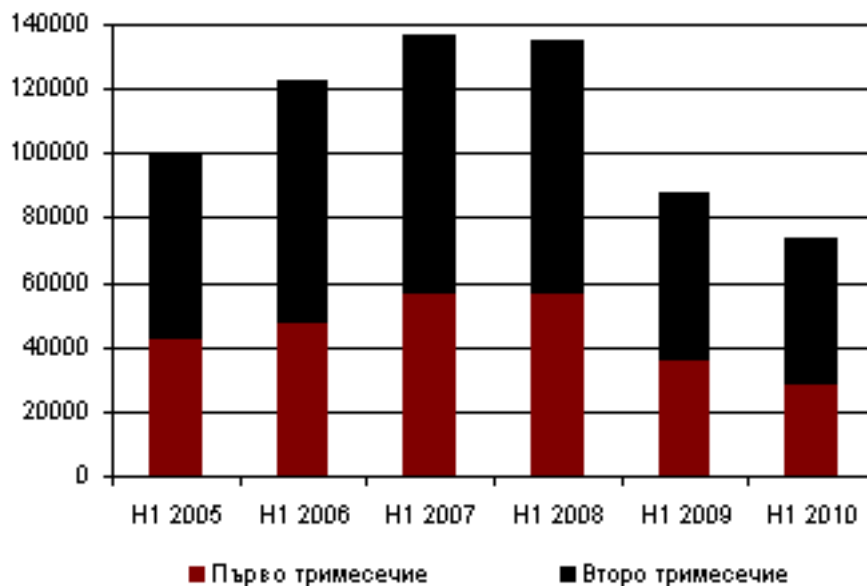
През първата половина на 2010 година на територията на страната са сключени общо 73 867 сделки при 87 459 през същия период на 2009, което е понижение от 15.54%. Във Варна спадът е с 3.54%, в Пловдив - 14.10%, а в Русе - 12.73%. В София бе регистриран лек ръст в броя на покупко-продажбите от 3%, като тази тенденция се наблюдава в други областни градове. В Бургас са сключени с 792 сделки повече, в Стара Загора - 77, Велико Търново - 142 и Благоевград - 42,

Издадени разрешителни за строеж за в България за периода 2005 – 2010 година



Източник: НСИ

Реализирани покупко-продажби в България за периода 2005 – 2010 година



Източник: АП

По отношение на вторичния пазар, основно се предлагат имоти, закупени за инвестиция през 2007 – 2008 година с цел да се реализира печалба в бъдещ момент. Голяма част от тези имоти са закупени с кредит и чрез отдаването им под наем техните собственици покриват вноските по ипотеката. Влошената икономическа ситуация и ниските наемни нива водят до невъзможност за обслужване на кредита и принуждават някои от собствениците да прибегнат до продажба.

Не е малък и дялът на притежателите на имоти, пожелали да се освободят от тях заради затруднения в личния бизнес или семейния бюджет. Тези имоти съставляват около 10-20 % от общия брой предлагани имоти за продажба. До края на годината се очаква техният процент да нарастне.

Останалата част от пазара се разпределя сравнително равномерно между наследствени жилища и основни жилища на собственици, които прибегват до продажбата им с цел закупуване на по-голямо такова, на изгодна цена.

Забелязва се тенденция на увеличаване броя на имотите, иззети от длъжници. Намалените заплати и загубата на работа са основна причина много от собствениците на жилищни имоти, които са закупени с кредит, да нямат възможността да го обслужват, което води до обявяването на имота на публичен търг. Към момента на изготвянето на доклада по справка от сайта на Частните съдебни изпълнители на територията на страната има обявени на търг 692 жилищни имоти, от които 110 в град София, 39 във Варна, 76 в Бургас, 29 в Пловдив.

Трябва да се отбележи, обаче, че обемът на тази група имоти е много малък процент - 1-2.5% от всички продавани жилища на пазара и няма как да окаже влияние върху пазара на жилищни имоти. Към момента, съгласно базата данни на Форос, в петте най-големи града в страната има над 25 000 жилищни имоти, обявени за свободна продажба, докато имотите на публичен търг в същите тези градове са 304.

През разглеждания период бе регистрирано нарастващо предлагане на пазара на жилищни имоти, като ръстът бе по отношение на вторичния пазар. Като трябва да се отбележи, че това са основно имоти с неатрактивна локация, чиито собственици поради някоя от горепосочените причини, желаят да се освободят от своя имот.

При новопостроените жилищни имоти се запазва тенденцията на намаляващо предлагане, макар и с по-бавни темпове, поради слабата инвестиционна активност в сегмента. Някои от инвеститорите, които изпитват затруднения от различен характер, намалят цените на предлаганите от тях жилища, с цел бърза реализация на своите проекти.

Основни групи продавачи, оформили се през първите шест месеца на 2010 година:

- продавачи, целящи бърза продажба. Те се съобразяват с пазарната ситуация и определят реални цени на собствеността си.
- продавачи, обявили имота си на пазара, но на цени от преди 2-3 години. Те не са притиснати от обстоятелства да продават на всяка цена и изчакват докато получат търсената от тях цена.

За повишаване атрактивността на офертата се предлагат и различни схеми на разсрочено плащане, безплатни гаражи, паркоместа и други.

Търсене

Търсенето на жилищни имоти през изминалите шест месеца остава на ниво по-ниско от предходните години, в резултат на несигурната икономическа ситуация и несигурността в доходите. Реално търсещите клиенти са добре ориентирани в пазарната ситуация и знаят какво търсят, като цената остава основния фактор при вземането на решение за покупка.

Най-търсени за периода оставаха двустайните и тристайните апартаменти, предимно от семейства за основно жилище, като това са 70 % от реално търсещите клиенти. Най-често търсените жилища в по-големите градове на страната са в ценовия диапазон от 45 000 до 55 000 евро за двустайни жилища, а за тристайни до 85 000 евро.

През разглеждания период се наблюдава завръщаненакупувачитекъм най-престижните райони в по-големите градове, предвид спада на цените. Ако до преди време офертите за имоти в централните градски части са били много малко на брой, и това което се е предлагало е било много над средната цена за конкретния град, то сега цените в тези райони намаляват и жилищата стават все по-достъпни.

Друг важен фактор при вземането на решение за покупка е инфраструктурата. Все по-голям е делът на купувачите, предпочитачи жилища в райони с добра инфраструктура – локални артерии, в близост до автобусни спирки, спирки на метрото. В София най-предпочитани за периода са – Лозенец, Изток, Иван Вазов, Стрелбище, като е регистрирано и значително по-силно търсене спрямо предходните две години и в Хиподрума, Изгрев, Яворов, Оборище и района около Медицинска академия.

Основната група клиенти през първата половина на 2010 година са българите и руснаците. Докато българинът е ориентиран в търсенето на масово жилище в ниския ценови диапазон, то руснаците търсят луксозни жилища по Черноморието с морска панорама, предимно ситуирани в жилищни комплекси от затворен тип, предлагащ им всички екстри.

През разглеждания период ясно се оформят три основни категории купувачи на жилища според доходите им. Първата група са купувачи с доходи под или средното ниво за страната. Те търсят имоти за задоволяване на жилищни нужди в ниския ценови

диапазон, намиращи се в периферните квартали, в добро общо състояние на сградите. Втората група са с доходи над средните за страната. Предпочитани от тях са райони в широкия център. Те търсят предимно апартаменти ново строителство или апартаменти, намиращи се в стари сгради с добре поддържани общи части. Третата група е тази на "high level" купувачите, които търсят

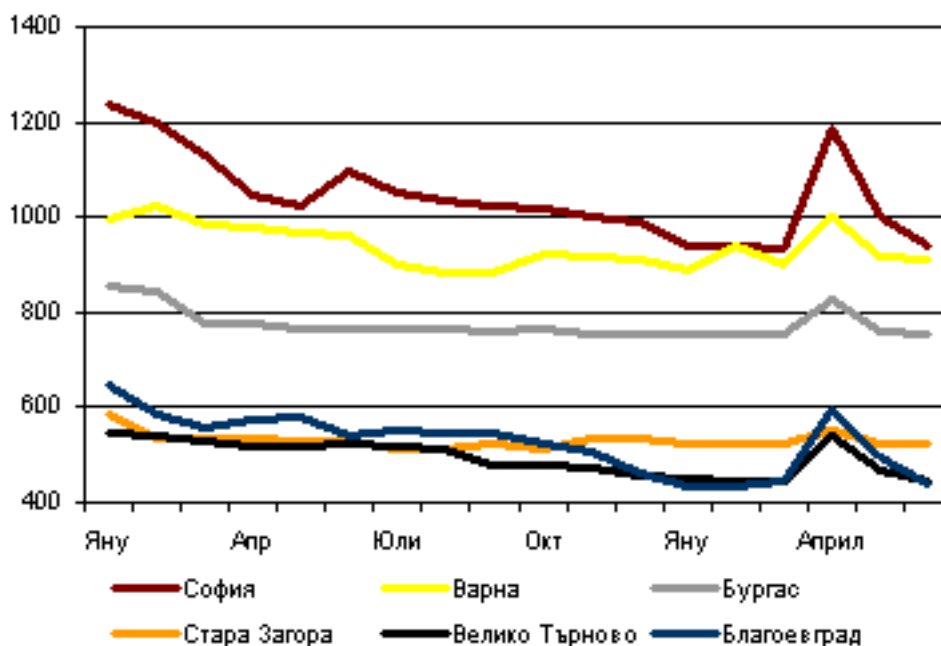
по-люксови жилища в престижни райони с добър имидж. Тази група предпочита жилища, намиращи се в затворени комплекси, предлагащи редица допълнителни услуги – 24-часова охрана, паркоместа, наличие на хранителен магазин в комплекса и др. Все повече от купувачите от тази група се насочват към „зелените“ жилищни проекти с технически подобрени параметри.

Цени и доходност

Продажните цени на жилищните имоти продължават да спадат, но с по-бавни темпове, като в някои райони на страната те достигат нива от 2007 година. По данни на Форос за първото тримесечие на 2010 година е отчетен спад в продажните цени от 16.17% на годишна база на територията на

страната спрямо същия период на 2009 година. На тримесечна база, намалението забавя своя темп и достига до 4.21 % за първото тримесечие спрямо последното на 2009 година, и 3.97 % през второто спрямо първото на 2010 година.

Изменение на средните цени* на жилищните имоти в някои български градове през периода Януари 2009 - Юни 2010



Източник: Форос

Забележка: В таблицата са посочени средните оферти цени на жилищните имоти в евро на кв.м за посочените градове през съответните месеци, като не са обхванати екстремни стойности (минимални и максимални), поради различна степен на уникалност на имотите.

Най-голям спад за първата половина на 2010 е регистриран при монолитните жилища, средно между 3-10 %, следван от новото строителство 2-8%. Най-малко е намалението при панелните жилища, средно между 1 и 5 %.

През периода се отчита и тенденция на ръст на цените в някои райони на страната, в резултат на активизирало се търсене в тях. Повишението е в рамките на 1-2% на база предходен месец.

По териториален принцип, най-съществено понижение на цените се наблюдава във Велико Търново -10.84% и в София - 7.55%. Същевременно, обаче, в някои райони на страната цените се запазват стабилни.

Важно е да се спомене, че посочените изменения са на база офертни цени. Реалното изменение, в действителност, е в рамките на 7-10 %, тъй като почти всички сделки се осъществяват след допълнително договаряне на цената, което е в размер на 3 до 10%. Забелязва се тенденция на намаление на този процент, който през 2009 достига до 20%.

Изменение на продажни цени на апартаментите през периода Декември 2009 - Юни 2010

	Монолит	Панел	Ново строителство	Средни
София	- 11.33 %	- 4.26 %	- 7.06 %	- 7.55 %
Варна	- 6.97 %	- 1.95 %	- 1.74 %	- 3.55 %
Бургас	- 4.89 %	0.26 %	2.99 %	- 0.58 %
Стара Загора	3.25 %	0.22 %	- 0.19 %	1.09 %
Велико Търново	- 7.68 %	- 19.73 %	- 5.10 %	- 10.84 %
Благоевград	- 4.39 %	- 1.93 %	- 2.66 %	- 2.99 %

Източник: Форос

Средната доходност на жилищните имоти в страната към месец юни 2010 е в размер на 5.90 % и спрямо Декември 2009 година регистрира понижение от 0.8 пр.п. Най-висока е във Велико Търново - 9.03% и спрямо Декември 2009 се понижава с 0.75 пр.п.

В София доходността на имотите в сегмента е 5.45% (спад с 1.41 %), във Варна 5.70%(ръст с 0.35%), в Бургас – 4.55% (спад с 0.22%), а в Стара Загора – 6.06 (спад с 0.72%).

Пазарът на наеми

Тенденцията към постоянно увеличаване на предлагането на имоти под наем, характерна за 2009 година се запазва и през първите месеци на 2010 година.

През разглеждания период основно се търсят обзаведени едностайни и двустайни жилища с квадратура от 60-75 кв.м. В София най-предпочитани райони са Централните, Лозенец, Иван Вазов, Докторски паметник и Южните райони, а във Варна - Опера, Червен площад, Централна поща, ЛК Тракия, Идеален център, Чаталджа. В двата града горната ценова граница, при която се случват сделките не надвишава 320 евро.

При високия клас жилища с месечен наем над 1000 евро се наблюдава спад на търсенето. Основна група наематели тук са чужденци - мениджъри, управители на чуждестранни фирми, които имат представителства у нас, както и българи със собствен



малък или среден бизнес. Търсенето е насочено в престижни квартали като Лозенец, Иван Вазов, част от Южните райони на столицата, в близост до центъра. Чужденците се съобразяват с локацията и според това по какъв начин се придвижват до работното си място. Сериозен минус е лошата инфраструктура на районите в близост до Околовръстното.

В началото на летния сезон се активизира търсенето на жилища под наем по Черноморието. Основно се търсят апартаменти с една или две спални, добре обзаведени, на стойност 300- 500 евро, в районите в близост до центъра и плажа.

По отношение на наемните цени, подобно на тренда при продажбите, и тук динамиката на понижението на цените намалява. Средно спрямо края на 2009 спадът е в рамките на 6.63%. Най-голямо понижението има при обзаведените апартаменти - 6.28 %, следвани от необзаведените и луксозните апартаменти с 3.6%.

Изменение на наемните цени на апартаментите през периода Декември 2009 - Юни 2010

	Необзаведен	Обзаведен	Луксозни	Средни
София	- 11.05 %	-9.07 %	- 8.08 %	- 9.60 %
Варна	-1.26 %	0.90 %	- 5.25 %	- 8.18 %
Бургас	-3.16 %	0.00 %	- 3.85 %	- 2.69 %
Стара Загора	10.47 %	-0.63 %	- 0.57 %	2.24 %
Велико Търново	-18.95 %	-7.97 %	- 2.53 %	- 13.07 %
Благоевград	-5.33 %	- 0.58 %	- 0.30 %	-3.28 %

Източник: Форос

Най – голям спад, по данни на Форос, е регистриран във Велико Търново - 13.07%, следван от София – 9.60 %, Варна – 8.18% и Бургас 2.69 %.

Прогноза за H2 2010



- Поради нестабилната икономическа ситуация, до края на 2010 не се очакват промени в инвестиционната активност в сегмента. В края на третото тримесечие се очаква раздвижване в строителния сектор и активизиране на някои от инвеститорите в сегмента на жилищните имоти, във връзка с намаленото предлагане на новопостроени жилищни единици. Очакванията на Форос са до края на годината да се появят нови жилищни проекти.
- Постепенно уравнивяване на търсенето и предлагането в сегмента на жилищата.
- Стабилизация на продажните и наемните цени в сегмента. Като е възможно да се регистрира лек ръст от 2 до 5%, а в някои от районите на поголемите градове при някои от типовете жилища. Влияние на ценовите нива може да окаже и ръстът на необслужваните кредити, но прогнозата ни е, че това няма да се случи до края на 2010 година.

ЦЕНТРАЛЕН ОФИС
Варна 9000, ул. „Никола Вапцаров“ 3,
вход Г, етаж 7, офис 18
Тел.: 052 603 415, 052 654 544
Факс: 052 654 544
e-mail: headoffice@foros.bg

ОФИС ПРОДАЖБИ - ВАРНА
Варна 9000, бул. „Мария Луиза“ 31А
Тел./Факс: 052 600 800
Мобилен: 089 66 98 710
e-mail: varna@foros.bg

НАЕМИ – СЕВЕРНО КРАЙБРЕЖИЕ
Варна 9000, бул. „Сливница“ 59Б
Тел.: 052 607 560
Факс: 052 607 562
Мобилен: 089 66 98 713
e-mail: rentals@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАЛЧИК
Балчик 9600, ул. „Приморска“ 4
Тел./Факс: 0579 76 800
Мобилен: 089 66 98 716
e-mail: balchik@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАНСКО
Банско 2770, ул. Пирин 6
Тел.: 0749 88 541
Факс: 0749 88 542
Мобилен: 089 66 98 721
e-mail: bansko@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БЛАГОЕВГРАД
Благоевград 2700, ул. „Крале Марко“ 1,
офис 1
Тел./Факс: 073 882 555
Мобилен: 0893 383 406
e-mail: blagoevgrad@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БУРГАС
Бургас 8000, ул. „Христо Ботев“ 40
Тел.: 056 81 89 80
Факс: 056 818 224
Мобилен: 089 66 98 714
e-mail: burgas@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ВЕЛИКО ТЪРНОВО
Велико Търново 5000, ул. „Христо
Караминков“ 2
Тел./Факс: 062 606 404
Мобилен: 089 67 55 778
e-mail: vtarnovo@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ДОБРИЧ
Добрич 9300,
ул. „България“ 1 / сградата на на бившата
Добруджанска банка /,
ет.5, офис 504
Тел./Факс: 058 60 33 22
Мобилен: 089 66 98 720
e-mail: dobrich@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - КЪРДЖАЛИ
Кърджали 6600, бул. „Беломорски“ 85
(бившата Тексимбанк)
Тел./Факс: 0361 600 15
Мобилен: 0884 62 63 38
e-mail: kardzhali@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СОФИЯ
София 1000, ул. Граф Игнатиев 39, ет. 1
Тел./Факс: 02 987 47 47
Телефон: 02 987 93 93; 02 987 88 44
Мобилен: 0896 797 553
e-mail: sofia@foros.bg
sofia_rentals@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СЛЪНЧЕВ БРЯГ
Слънчев бряг 8240, комплекс Джой,
до хотел Свежест
Тел.: 0554 24 581
Факс: 0554 24 580
Мобилен: 089 66 98 715
e-mail: sunnybeach@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СТАРА ЗАГОРА
Стара Загора 6000, ул. „Хаджи Димитър“ 87,
ет. 4, офис 4
Тел.: 042 64 20 10
Мобилен: 0889 89 49 90
e-mail: starazagora@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ШУМЕН
Шумен 9700, ул. Преслав 6, партер, ап. 1
Тел.: 054 950 084
Факс: 054 950084
Мобилен: 089 984 484
e-mail: shumen@foros.bg