

Форос[®]

национална компания недвижими имоти



Обзор на Пазара на Жилищни Имоти

България, 2007

Икономически обзор

- Стабилен икономически растеж. БВП за периода Януари - Септември 2007 г. е в размер на 40 132 млн. лв., а по предварителни данни стойността му за цялата година е 52 233 млн. лв., което е с 6,4% повече спрямо 2006 г.
- Високо равнище на инфлация в размер на 12,5%, докато тази стойност за предходната година е 6,5%.
- Намаляваща безработица - 6,9% при 9,1% за 2006 г.

Пазарът на недвижими имоти

- През 2007 г. в България са извършени 311 584 покупко-продажби на недвижими имоти, което е с 4.43% повече спрямо сделките, сключени през 2006 г.
- През 2007 г. преките чуждестранни инвестиции в недвижими имоти и строителство в България са в размер на 2 864,3 млн. евро, което е с 43.94% повече в сравнение с 2006 г. и 282.37% повече спрямо 2005 г.
- Средният ръст на цените на жилищните имоти в България през 2007 г. е 30%.
- Цените на старото строителство (монолит и панел) и на новото строителство достигнаха близки стойности.

Предлагане

Интересът към сегмента на жилищните имоти през годината се запази стабилен. Същевременно предлагането на този тип имоти бе сравнително ограничено и трудно успяваше да отговори на нарастналото търсене. Като цяло, най-слабо за периода бе предлагането на жилища - старо строителство, особено в столицата и централните части на гр. Варна. В други градове на страната, сред които Велико Търново, се наблюдава ограничено предлагане по отношение на всички типове имоти.

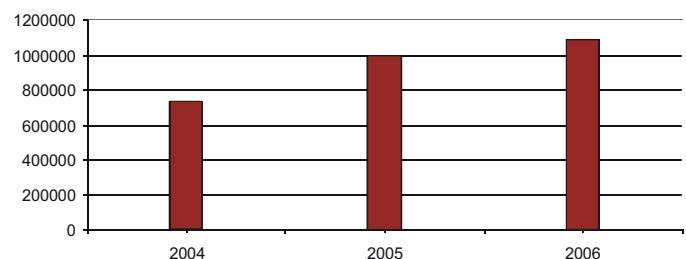
Същевременно, продължи изграждането на голям брой нови сгради във всички области на страната. Характерно за изминалата година бе и предлагането на жилища в множество луксозни комплекси от затворен тип, изграждащи се в повечето от големите градове на страната. Според статистиката за издадените разрешения за строеж през 2007 г., най-голямо е предлагането на жилищни имоти в област Бургас, следвана от Варненска област, София-град и Пловдивска област.

Сред факторите, които оказаха най-голямо влияние върху предлагането на нови жилища в повечето големи градове на страната бе липсата на строителни терени, както и високите цени на малкото налични такива.

- Значително увеличение на размера на отпуснатите от банковите институции жилищни кредити, чиято стойност, равняваща се на 18,8 млн. лв. за 2007 г. е с 42,59% повече спрямо 2006 г.
- Увеличаване на привлекателността на България като международна инвестиционна дестинация. Преките чуждестранни инвестиции за изминалата година в страната са в размер на 2 864,3 млн. евро, което е с 43,94% повече спрямо 2006 г.

- През годината се наблюдава увеличаване на строителството и търсенето на жилищни имоти в периферните райони на големите градове.
- Най-търсени през годината са двустайните жилища.
- Значително увеличение на търсенето за закупуване на жилища с кредити, включително и в по-малките градове на страната.
- Съществено увеличение се наблюдава и по отношение на наемните равнища в големите градове на страната, като най-голямо е увеличението при луксозните апартаменти.

Новопостроени жилища в България, кв.м



По-големи жилищни комплекси в строеж през 2007 година

Комплекс	Местоположение	Брой жилищни единици
ЖК Байсел	гр. София, м. Витоша ВЕЦ	436 апартамента
Резиденшъл Парк София	гр. София, срещу Бизнес Парк София	1000 апартамента и къщи
Симеоново Ривър Парк	гр. София, жк Симеоново	255 къщи
ЖК Варбел	гр. Варна, м. Акчепар	180 апартамента
ЖК Вива 4	гр. Варна, кв. Левски	121 апартамента
ЖК Колодрума	гр. Пловдив, бул. Асеновградско шосе	284 апартамента
ЖК Гербера	гр. Пловдив, жк Тракия	327 апартамента
Марица Гардънс	гр. Пловдив	575 апартамента
ЖК Перла	гр. Бургас, жк Зорница	192 апартамента

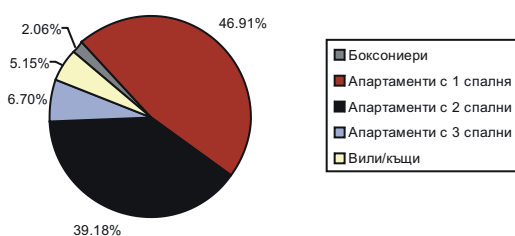
Търсене

Една от основните тенденции по отношение на търсенето на жилищни имоти през 2007 г. бе, че в много населени места, то значително изпреварваше предлагането. Тази тенденция важи с особена сила за старото строителство, към което интереса през периода бе особено голям. Причините за това следва да се търсят най-вече в обстоятелството, че помещенията са по-големи и повече на брой за съответната квадратура, а общите части са в пъти по-малко.

Поради неспособността на предлагането да отговори на все по-нарастващото търсене, ориентирано главно към централните градски части, в много от по-големите населени места интересът се насочи към нови райони в периферията. В София това са районите, локализирани около бъдещото трасе на метрото и най-вече кв. Младост 4 поради близостта му до Бизнес Парка. Във Варна, интересът бе ориентиран към кварталите Винаца, Възраждане и най-вече Младост и Трошево, които през последната година се развиват като търговски райони вследствие на изграждащите се в района молове. В Пловдив райони, обект на сравнително нов интерес са кварталите Остромила, Беломорски и Коматев, където се строят предимно жилищни комплекси от затворен тип с апартаменти и еднофамилни къщи, а също и кв. Прослав и кв. Захарна фабрика. В гр. Бургас нови райони със засилено търсене са комплекс Меден Рудник и кв. Сарафово. В по-малките градове, сред които Русе, Велико Търново и Балчик, като цяло не се наблюдава промяна в районите с преобладаващо търсене.

И през изминалата година най-търсени остават двустайните апартаменти, които съставляват средно 52.83% от общото търсене на жилища и 40.47% от търсенето на недвижими имоти в страната. В някои градове на страната като София и Варна, обаче, се наблюдава все по-засилено търсене на тристайни апартаменти. В големите градове най-често се търсят апартаменти на цена между 40 и 80 000 Euro.

Търсене на жилищни имоти в гр. София през 2007 година



Освен цената, все по-важни за купувачите стават конкретното местоположение на сградата, качеството на строителство и допълнителните удобства като бърз транспорт и близост до паркове, градини, учреждения, спирки на градския транспорт и търговски обекти. Важна е и перспективността на района. Купувачите все по-силно се интересуват от общите части на сградите, в които им се предлагат имоти в етажна собственост, от техническото състояние на сградите, подобрения, газификация на районите и не на последно място инфраструктурата на жилищния комплекс.

В повечето от големите български градове, главната цел при покупка на жилищен имот бе за ползване като основно жилище (около 60%). Немалко на брой сделки се реализираха и с цел инвестиция 40%, от които около 30% за отдаване под наем и 10% за последваща препродажба. Единствено във Велико Търново 90% от търсенето бе за лично ползване и само 10% с цел инвестиция, като клиентите, купувачи жилища за отдаване под наем, търсят възвръщаемост в рамките на 10-15 години.

Друга тенденция, характерна за цялата страна, е нарастналото търсене за закупуване на жилища с кредити, въпреки рестрикциите на БНБ и последвалото повишаване на лихвените нива от страна на някои банки. Наблюдава се увеличаване и на търсенето на кредити и в по-малките градове на страната

По отношение на районите на търсене на жилища в големите градове, в София това са източните и южните квартали, сред които Бъкстон, Борово, Манастирски ливади, Лагера, Красно село, Витоша, Лозенец, Дианабад и Студентски град. Във Варна - Левски, Широк център, Лятно кино Тракия, Младост, Бриз и Цветен квартал. В Бургас - Център, Славейков, Изгрев, Възраждане и Лазур.

Обичайно времето за търсене и покупка на жилищен имот е в рамките на 1-2 месеца, като за по-малките населени места с по-ограничен избор на предлагане срокът е по-кратък, а в по-големите като София, например, срокът се удължава като е възможно той да достигне до 3-4 месеца. Продължителността на периода от момента на регистриране на интерес до финализиране на покупката също така зависи от сериозността на интереса и възможностите на клиентите да уредят плащането. Броят на огледите, които се правят също са обвързани с наличното предлагане и обичайно са между 4 и 8, за София 10-15.

Цени

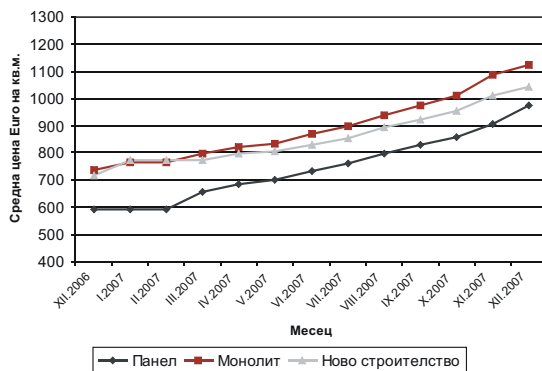
Средното увеличение на цените на жилищните имоти в България през 2007 г. е в размер на 30%. Най-голямо средно увеличение е отбелязано в София 53,81%, следвана от Варна 38,88%, Русе 30,61%, Пловдив 29,47%, Велико Търново 22,53%, Бургас 22,43%, Балчик 21,91% и Добрич 16,68%. Въпреки високите темпове, нарастването бе плавно и сравнително равномерно разпределено по месеци. Единствено във Варна се забеляза по-голяма динамика на цените през летните месеци.

Друга тенденция, свързана с динамиката на цените бе по-големият процент на нарастване на тези на панелените жилища в някои от по-големите градове на страната като София, Варна, Русе и Велико Търново, в резултат на което, а също така и на нарастналото търсене, те достигнаха близки стойности до тези на монолитното старо строителство и новите кооперации. Въпреки по-големия процент на нарастване на цените в столицата, Варна достигна по-висока средна цена на кв. м. при новото строителство 1188 Euro за сравнение с 1043 Euro в София.

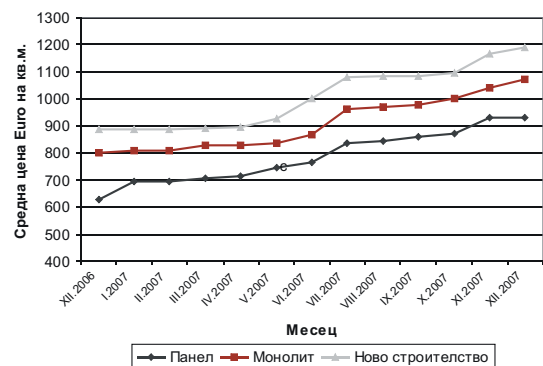
Процент на нарастване на цените на жилищните имоти в България за периода Декември 2006 - Декември 2007 година

	Панел	Монолит	Ново строителство
София	63.81%	51.93%	45.68%
Пловдив	22.84%	32.62%	32.94%
Варна	48.71%	33.99%	33.94%
Бургас	28.80%	27.66%	10.82%
Русе	39.52%	29.49%	22.83%
Велико Търново	29.50%	16.50%	21.60%
Добрич	33.32%	6.71%	10.00%
Балчик	22.22%	7.14%	36.36%

Изменение на цените на жилищните имоти в гр. София по месеци на 2007 година



Изменение на цените на жилищните имоти в гр. Варна по месеци на 2007 година



Пазарът на наеми

Пазарът на наеми също отбеляза възходящо развитие през изтеклата година. Най-голямо увеличение в това отношение имаше при луксозните жилища в гр. Варна 22.13%. Ръстът в наемните нива в София и Варна при необзаведените апартаменти също така бе по-голям от този при обзаведените жилища.

Процент на нарастване на наемните равнища на апартаментите за периода Декември 2006 - Декември 2007 година

	Обзаведени	Необзаведени
София	18.36%	19.35%
Варна	16.99%	18.97%
Бургас	17.92%	3.53%

Сред основните предпочитания на клиентите са сгради ново строителство, апартаменти с ново обзавеждане и добър интериор, възможност за паркиране, документ за разход на пълна стойност и др. Най-търсени са двустайните обзаведени апартаменти като в по-малките градове на страната от по-съществено значение е ниската наемна цена, а не района, в който се намира жилището.

Средният срок на договорите за наем при жилищните имоти обичайно е 1 година, а при вилите сезонно. Времето за търсене и наемане на жилище варира от 1 седмица до месец, а броят огледи, които се провеждат 4-8.

Прогнози за 2008 година

- Обемът на новопостроените жилища в страната ще продължи да се увеличава;
- Търсенето на имоти в сегмента ще се запази стабилно;
- В някои градове на страната ще продължи да се засилва тенденцията на увеличен интерес към периферните райони;
- Вследствие на по-високите изисквания на купувачите качеството на строителството ще продължи да се подобрява;
- Средното увеличение на цените на жилищните имоти в по-големите градове на страната ще бъде в размер на 10-15%.



ЦЕНТРАЛЕН ОФИС / КАНТОРА ПРОДАЖБИ
 Варна 9000, бул. "Мария Луиза" 31А
 Тел./Факс: 052 600 800
 e-mail: manager@forosbg.com

ПРОДАЖБИ - ВАРНА
 Варна 9000, ул. "Д-р Железкова" 3-5
 Тел.: 052 334 800, 052 334 900
 Факс: 052 602 953
 e-mail: varna2@forosbg.com

ИНФОРМАЦИОНЕН ЦЕНТЪР-ВАРНА
 Варна 9000, Пикадили парк
 Тел. 052 333 808
 Мобилен 0896 783 826

НАЕМИ - СЕВЕРНО КРАЙБРЕЖИЕ
 Варна 9000, бул. "Сливница" 59Б
 Тел.: 052 607 560; Тел./Факс: 052 607 562
 e-mail: rentals@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СОФИЯ
 София 1000, бул. "Патриарх Евтимий" 38
 Тел.: 02/ 987 47 47, 02/ 987 24 24
 e-mail: sofia@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СЛЪНЧЕВ БРЯГ
 Комплекс "Джой"
 Тел.: 0554 24 581, Тел./Факс: 0554 24 580
 e-mail: sunnybeach@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ПЛОВДИВ
 Пловдив 4000, ул. "Авксентий Велешки" 36 А
 Тел.: 032 604 760, 032 604 770
 e-mail: plovdiv@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БУРГАС
 Бургас 8 000, ул. "Христо Ботев" 40
 Тел.: 056 81 89 80; Тел./Факс: 056 81 77 10
 e-mail: burgas@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - В. ТЪРНОВО
 Велико Търново 5000, пл. "Славейков" 7
 Тел.: 062 604 604, 062 606 404
 e-mail: vtarnovo@forosbg.com

ИНФОРМАЦИОНЕН ЦЕНТЪР - В.ТЪРНОВО
 Велико Търново 5000
 Central Mall
 Мобилен 0895 488 009

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - РУСЕ
 Русе 7000, Площад "Свобода" 3
 Тел.: 082 87 87 47, 082 82 36 57
 e-mail: ruse@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ДОБРИЧ
 Добрич 9300, Площад "Свобода" 8
 х-л "България", фойе,
 Тел.: 058 60 33 22
 e-mail: dobrich@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАНСКО
 Банско 2770, ул. "Пирин" 6
 Тел./Факс: 0749 88 542
 E-mail: bansko@forosbg.com

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАЛЧИК
 Балчик 9600, площад "Рибарски"
 ул. "Черно Море", магазин No 5
 Тел./Факс: 0579 76 800
 e-mail: balchik@forosbg.com