



Обзор на Пазара на Жилищни Имоти

България, 2009

Икономически обзор

▪ За деветмесечието на 2009 БВП достига номинален стойностен обем от 48 061.0 млн. лева. В реално изражение той намалява спрямо същия период на 2008 година с 4.8%.

▪ Износът (FOB) за януари – септември 2009 г. е 8469.7 млн. евро, като намалява с 28.9% (3434.6 млн. евро) в сравнение с този за същия период на 2008 г. (11 904.4 млн. евро). Вносът (FOB) за януари - септември 2009 г. е 11 699.4 млн. евро, като намалява с 35.6% (6 561.5 млн. евро) спрямо същия период на 2008 г. (18 160.8 млн. евро).

▪ По данни на Националния статистически институт през октомври 2009 г. в страната е отчетена месечна инфлация от 0.1% спрямо предходния месец. Годишната инфлация за октомври 2009 г. спрямо октомври 2008 г. е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2009 г. спрямо декември 2008 г.) е 0.0%.

▪ По данни на Агенцията по заетостта през октомври 2009 г. равнището на безработицата в страната нараства спрямо септември с 0.20 процентни пункта до 8.23%. В сравнение със същия месец на предходната година равнището на безработица е с 2.38 процентни пункта по-високо.

▪ Намалява чуждестранната инвестиционна активност. По предварителни данни преките чуждестранни инвестиции в страната за януари - септември 2009 г. възлизат на 2112.1 млн. евро (6.3% от БВП), при 5075.9 млн. евро (14.9% от БВП) за януари – септември 2008 г., като намаляват с 58.39%.

▪ Нарастват доходите на домакинствата - средният доход на лице от населението се е увеличил от 302,60 лв. през септември 2008 на 315,54 лв. през същия месец на 2009 като увеличението е в размер на 4,28%.

▪ Основният лихвен процент в страната към октомври 2009 е 1.46%. В сравнение със същия месец на 2008 г. той намалява с 3.92 пр.п. В същото време, средният лихвен процент по жилищните кредити на домакинствата в левове се увеличава с 0.70 пр.п. до 10.19%, по жилищните кредити в евро – с 0.01 пр.п. до 8.34%, а по другите кредити в левове – с 0.08 пр.п. до 12.69%.

▪ В края на октомври 2009 делът на лошите кредити при жилищните кредити на домакинствата е 8.00% докато през октомври 2008 той е 2.12%.

▪ За периода януари – октомври 2009 са отпуснати ипотечни кредити в размер на 967.67 млн. лв., което е с 69,98% по-малко спрямо същия период на 2010.

▪ По данни на изследователската компания Индъстри Уоч, покупателната сила на средната заплата, измерена в жилищна площ, се увеличава с 55% за последните 12 месеца, достигайки нива, характерни за 2004 г.

Пазарът на недвижими имоти

▪ През първата половина на 2009 на територията на страната са сключени общо 87 459 сделки с недвижими имоти, което е с 35.16% по-малко в сравнение със същия период на 2008.

▪ През периода януари-септември 2009 постъпленията от инвестиции в недвижими имоти на чуждестранни лица са в размер на 433.4 млн. евро, при 1081.4 млн. евро за януари – септември 2008 г., което е понижение от 59.92%.

▪ През деветмесечието на 2009 са издадени с 34% по-малко разрешителни за строеж на жилищни сгради спрямо същия период на 2008 за с 55.52% по-малко жилища и с 54.76% по-малко РЗП.

▪ През деветмесечието на 2009 на територията на страната са построени общо 1911 жилищни сгради, което е с 1.85% по-малко спрямо същия период на 2008. Полезната площ на построените сгради също намалява с 1.83%. Същевременно броят на новопостроените жилища /с издадено разрешение за ползване/ е с 6.32% повече.

▪ Най-търсени през годината остават двустайните жилища с квадратура до 60-70 кв.м като цената се оформя като главен критерий при вземане на решение за покупка.

▪ По данни на Форос, през 2009 г. офертните продажбени цени на жилищните имоти в страната отбелязват средно понижение от 15.75%, докато наемните стойности намаляват с 18.67%. По-голяма част от сделките, обаче, се реализират на нива с до 20% по-ниски от офертните цени.

▪ Поради ограниченото банково кредитиране, едва 5 до 10% от покупките на жилищни имоти са финансирани чрез ипотечен кредит докато през 2008 г. този процент е 60-65%.

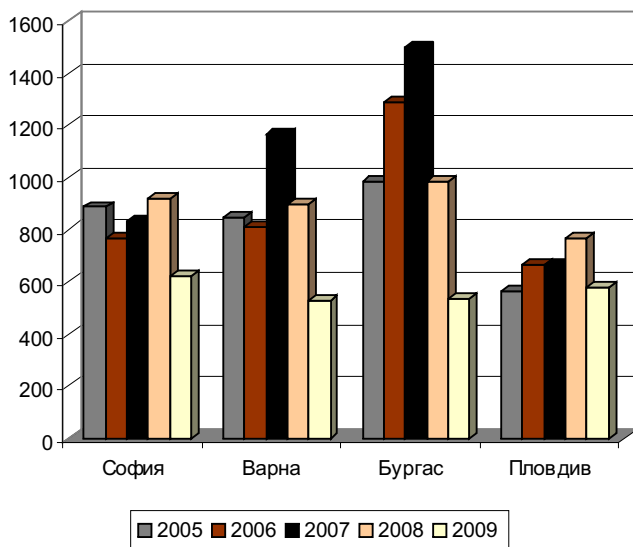
▪ Въпреки че предлагането надвишава търсенето, то също отбелязва спад като, според проучване на Форос, в големите градове на страната офертите за продажба на жилища през 2009 намаляват средно с 32% на годишна база.

▪ Основна група купувачи на пазара на жилищни имоти в страната са българите като за 2009 техният дял е над 92%. Останалите 8% се падат предимно на руснаци и граждани на бившите руски републики.

Предлагане

2009 година се характеризира с понижаване на инвестиционната и строителна активност на територията на цялата страна, породена от протичащите икономически процеси в глобален мащаб. В следствие на това, в страната са обявени значително по-малък брой жилищни проекти в сравнение с предходната 2008 година. За това свидетелстват данните за издадените разрешения за строеж. Според статистиката на НСИ, през деветмесечието на 2009 са издадени разрешителни за строеж на 5 085 жилищни сгради (с 34% по-малко спрямо същия период на 2008), за 16 245 жилища (-55.52%), с обща площ от 2 206 849 кв.м (-54.76%). В София разрешенията са за 624 жилищни сгради, във Варна за 531, в Бургас - 534, а в Пловдив - 578. За сравнение, през деветмесечието на 2008 стойностите за същите градове са съответно 917, 896, 984 и 767. Строителството на голяма част от сградите с издадено разрешение за строеж, не се очаква да стартира през следващите месеци.

Разрешения за строеж на жилищни сгради през периода 2005-2009*



*Данните са за деветмесечията на съответните години

Същевременно, една част от планираните за въвеждане в експлоатация през годината обекти не са завършени, главно поради липса на свеж кредитен ресурс и поради забавяне обема на продажбите. По данни на НСИ, през първите девет месеца на годината са завършени общо 1911 жилищни сгради, което е с 1.85% по-малко в сравнение със същия период на

По-големи жилищни обекти, завършени през 2009

Комплекс	Град	Жилищна площ (кв.м)	Брой жилищни единици
Ксения Резидънс	София	85 000	355
ЖК на НИКМИ на бул. България	София	80 692	N/A
Силвър Сити	София	32 884	195
Роял Сити	Пловдив	35 000	268
Спартак	Варна	17 300	170
Дипломатик Хил	Варна	16 000	120
Екотермал	Бургас	15 000	160

2008. Построените апартаменти, обаче, бележат повишение от 6.32% (общо 14 999). В София новопостроените жилищни сгради са 95 (1642 жилища), във Варна - 448 (3045 жилища), в Пловдив - 130 (897 жилища), а в Бургас - 369 (4261 жилища). По данни на Форос, в София най-голяма част от новопостроените жилищни площи са съсредоточени в кварталите Манастирски ливади-запад (11.78%), Младост-4 (10.34%), Овча купел (9.93%) и Витоша (9.86%); във Варна в кварталите Бриз (15.03%), Владиславово (13.93%) и Левски (11.81%), а в Бургас - Меден Рудник (33.62%) и Славейков (31.33%).

Негативните ефекти от световната финансова криза, свързани до голяма степен с ограничаването на кредитния ресурс, влошаващата се макроикономическа конюнктура и др., доведоха до невъзможност много от планираните и започнати обекти да бъдат завършени. Една част от тях към момента са временно "замразени", а други окончателно отказани, поради което обемът на реално изграждащите се жилища на този етап не може да бъде установен.

Понижаването на инвестициите в сектора и на обема на строителството водят до намаляване обема на предлаганите имоти, което ще доведе до балансиране на търсенето и предлагането.

Някои от по-големите нови проекти за 2009 са:

Мултифункционален комплекс Универсул в София. Комплексът предвижда четири жилищни сгради, разположени върху двуетажен търговски център и една отделно стояща административна сграда. Общата му площ ще бъде 87000 кв.м.

Жилищен комплекс Хил Сити във Варна. Комплексът ще включва общо 200 апартамента. Предвидени са открит басейн, зона за отдих, детска градина, хипермаркет, магазини, СПА център, лекарски кабинети, стрелбище и офиси. Общата му разгърнатата площ ще бъде 43 187 кв.м.

Жилищен комплекс на ул. Димитър Димов в Бургас. Той ще включва жилищни, офисни и търговски площи като общата му разгърната площ ще възлиза на 16 687 кв.м. Завършването на строителните работи е предвидено за ноември 2011.

По отношение на вторичния пазар на жилищни имоти, предлагането също намалява. Офертите за продажба на жилища от собственици в големите градове на страната за периода, намаляват средно с 32% на годишна база. Основно тези имоти се предлагат от клиенти, закупили апартаменти с цел инвестиция и в момента се нуждаят от свеж финансов ресурс.

Друг тип продавачи са тези, които са теглили кредити, било за продаването жилище или за друг техен имот, поради неспособността да изплащат месечните вноски по заема.

Трета група продавачи са тези с наследствени жилища, особено при няколко наследника. Голяма част от продавачите, които не са принудени да продават в този момент, изчакват признаци за

възходящо развитие на пазара, за да обявят жилищата за продажба. Т.е. основните мотиви за продажба на жилищен имот през 2009 са:

- нужда от свеж финансов ресурс;
- нужда от средства за погасяване на кредитни задължения;
- необходимост от изчистване на отношения, свързани със собственост;
- продажба на по-малко жилище и доплащане за по-голямо;
- продажба на по-голямо жилище с цел закупуване на по-малко в по-добър район.

В новите условия на засилена конкуренция и по-ниско търсене, някои от инвеститорите и строителите на новоизграждащите се обекти започнаха да предлагат бонусни схеми, сред които най-често безплатно избено помещение, паркомясто, гараж и др.

Търсене

Търсенето на жилищни имоти през 2009 е значително под нивата от последните години. Причините са свързани с пренеслата се и у нас финансова криза, липсата на кредитиране от страна на банките, влошаващата се икономическа конюнктура, повишаването на безработицата, несигурността на хората по отношение на доходите им и най-вече неясната пазарна ситуация.

Най-търсени през годината са едностайните и двустайни жилища с квадратура до 60-70 кв.м. Търсят се както нови (но задължително с Акт 16), така и стари жилища. Новите обичайно се предпочитат заради по-дългия експлоатационен период, а старите заради по-ниска цена и по-добро съотношение на чиста жилищна площ и цена. Сумата, която са готови да заплатят купувачите в големите градове /София, Варна, Бургас, Стара Загора/ за тези имоти е до 50 000 евро.

Като най-важен фактор при вземане на решение за покупка се очертава цената. При 100% от сделките се търси допълнително договаряне, което обичайно е в рамките на 10 до 30% от офертната цена. Добра предпоставка за това е и голямото предлагане, което в пъти превишава търсенето. В резултат, купувачите имат по-голям избор от жилища в сравнение с предходни периоди и това оказва влияние върху средния брой на огледите и върху времето за търсене и осъществяване на сделка, които нарастват. Така, през периода, времето за търсене и покупка на жилище вече е 2-6 месеца, докато година по-рано е 1-2 месеца, а броят на огледите, които се

правят от 4-8 в началото на 2008, днес вече надвишава 10.

Важен фактор при вземане на решение за покупка са и типа на строителство и степента на завършеност. През периода почти липсва търсене на жилища в ранен стадий на строеж, тъй като тези имоти се очертават като високорискови.

Други възможни стимули са разсроченото плащане, включване в цената на допълнителни екстри - довършителни работи, вградени мебели, електроуреди. Все по-често срещано искане е продавачът да поеме всички транзакционни разходи.

По Черноморието се наблюдава една сравнително нова тенденция на търсене на къщи за постоянно живеене в селата, отстоящи на 15-30 км от Варна и Бургас.

През 2009, основен купувач на пазара на жилищни имоти в страната е българинът. За разлика от последните години, когато неговият дял при покупка на жилищен имот е 70-80% от общия обем на сключваните сделки, в момента този дял е близо 92%. Останалите 8% се падат предимно на руснаци и граждани на бившите руски републики. За разлика от предходните години, търсените жилища са почти изцяло за собствено ползване.

Средствата, с които се закупуват жилищата са предимно собствени, често получени от продажба на наследствени имоти.

Цени и доходност

Цените на жилищните имоти през 2009 се отличават с изключителна динамика в низходяща посока. Тази динамика е по-голяма през първата половина на годината докато в последните месеци спадът се забавя в значителна степен, каквато бе и прогнозата на Форос.

Статистиката на Форос показва, че средно за страната през 2009 офертните продажбени цени на имотите в сегмента отбелязват понижение от 15.75%. Най-значителен е спада на цените на старото монолитно строителство - 16.84%, следван от този при панелните жилища - 15.15%. Най-слабо е понижението при новото строителство -15.11%.

На териториален принцип, най-съществено понижение на цените се наблюдава в Кюстендил - 30.77% и Видин - 30.76%, а най-малко в Кърджали - 2.05% и Добрич - 6.28%. Разликата в спада на цените на жилищните имоти в София /-24.11%/ и Варна /-12.65%/ - градовете с най-динамични цени през последните години - се дължи на обстоятелството, че възможностите за застрояване във Варна са значително по-малки, респективно и обемите на предлагането.

Важно е да се спомене, че посочените изменения са на база офертни цени. Реалното изменение, в действителност, е по-голямо, тъй като почти всички сделки се осъществяват след допълнително договаряне на цената, което е в рамките на 10 до 30%.

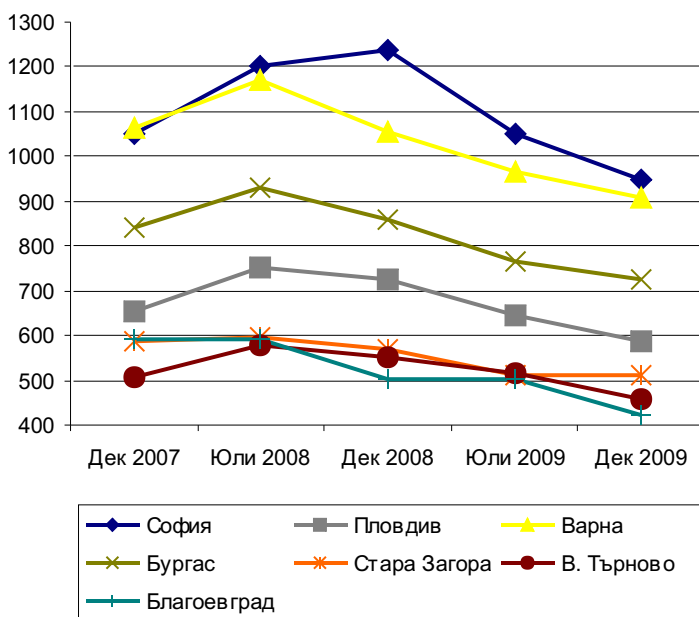
Изменение на цените на жилищните имоти в някои градове през периода Декември 2008 - Декември 2009

	Монолит	Панел	Ново строителство	Средно	Средна цена към Дек 2009 Евро/кв. м
София	-23.53%	-28.50%	-20.29%	-24.11%	948
Пловдив	-22.83%	-21.91%	-19.85%	-21.53%	588
Варна	-13.06%	-12.26%	-12.64%	-12.65%	907
Бургас	-19.67%	-6.55%	-16.51%	-14.24%	727
Стара Загора	-9.49%	-11.02%	-14.54%	-11.68%	510
В. Търново	-22.44%	-18.98%	-7.28%	-16.23%	460
Благоевград	-12.86%	-13.57%	-19.41%	-15.28%	424

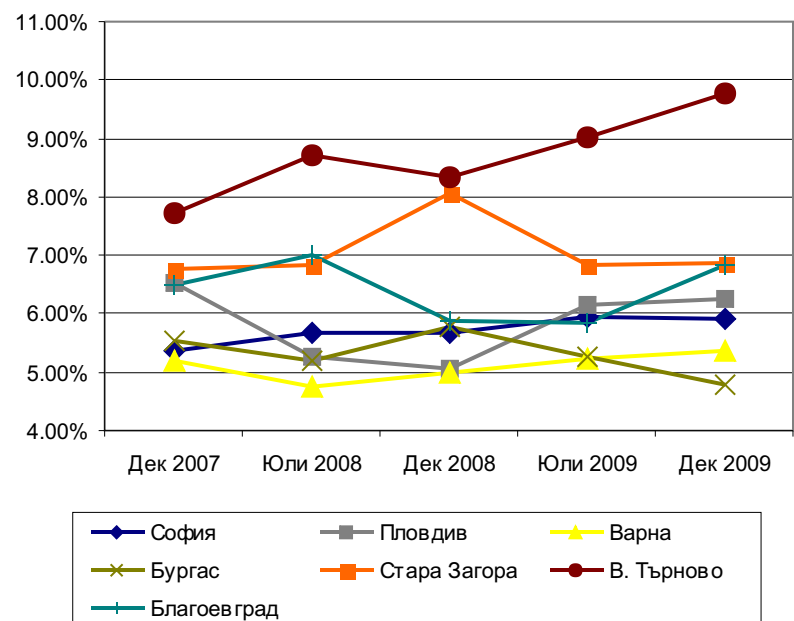
Средната доходност при жилищните имоти също се понижава. Към декември 2009 тя е в размер на 5.98% и намалява с 0.36 пр.п. спрямо декември 2008.

Най-висока при жилищните имоти е доходността във Велико Търново - 9.78%, следвана от Стара Загора - 6.87%. В София тя е в размер на 5.91%, в Пловдив - 6.27%, във Варна - 5.35%, а в Бургас - 4.77%.

Средни цени на жилищни имоти в някои градове през периода Декември 2007 - Декември 2009



Средна доходност на жилищните имоти в някои градове през периода Декември 2007 - Декември 2009



Пазарът на наеми

Промяната в обема на предлаганите под наем жилищни имоти през 2009 спрямо предходната година е силно индивидуална за различните градове на страната. В някои райони се наблюдава повишение, а в други понижение на количеството на офертите. Това в много голяма степен зависи от интензивността на строителството в съответните населени места през последните месеци и години, както и от обема на жилищата, закупени с инвестиционна цел. София е един от градовете с ръст на предлагането, породен именно от посочените фактори. Във Варна, обаче, се наблюдава спад в размер на 22.86%. В Бургас почти няма промяна в броя на постъпилите оферти (-0.25%). В съответствие с търсенето се предлагат предимно обзаведени апартаменти, тъй като тези имоти се реализират по-лесно на пазара и се постигат по-добри наемни нива.

В София най-голямо е предлагането в района на центъра, Лозенец, Манастирски ливади и Студентски град, а най-малко - в кварталите Гео Милев и Слатина. Преобладават апартаментите - ново строителство, но се предлагат и голям брой стари жилища.

Най-търсени през периода са едностайните и двустайните жилища от ниския клас с квадратура до 60-70 кв.м. Тези имоти, обаче, са и най-дефицитни при предлагането. В София и Варна горната ценова граница на търсенето достига до 200-350 евро/месец, а в по-малките градове 100-150 евро/месец. Средният брой на огледите, които се правят при наемане на жилищен имот е между 4 и 8, а времето за вземане на решение от 1 ден до месец. Основно изискване на наемателите е атрактивната цена. Други изисквания са добра локация, възможност за паркиране, сгради - ново строителство и др.

При високия клас жилища /с месечен наем 1000-1200 Евро/ се наблюдава значителен 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.



Изменение на наемните цени на апартаментите в някои български градове през периода декември 2008 - декември 2009

	Обзаведени	Необзаведени	Луксозни	Средно
София	-22.46%	-25.47%	-21.11%	-23.01%
Варна	-8.53%	-1.50%	-10.42%	-6.82%
Бургас	-33.53%	-28.93%	-27.54%	-30.00%
Стара Загора	-34.38%	-18.60%	-20.00%	-24.33%
Велико Търново	2.54%	-9.09%	-2.18%	-2.91%
Благоевград	-7.14%	0.00%	0.00%	-2.38%

В София най-търсени са апартаментите в центъра, в Студентски град и Южните райони около бизнес центровете. Интерес има и към апартаменти в затворените комплекси, които обикновено се намират в покрайнините на София, но привличат с допълнителни екстри. Сериозен минус, обаче, е лошата инфраструктура районите в близост до Околовръстно шосе, където има най-много луксозни затворени комплекси.

Във Варна наемателите се ориентират към райони с имоти, предлагащи по-ниски ценови нива - Широко център, крайни квартали, Бриз, Чайка, Лятно кино Тракия.

По отношение на цените, подобно на тренда при продажбите, и тук наемните стойности се понижават. В големите градове понижението е най-голямо при обзаведените жилища. Средното намаление на наемните цени за страната е в размер на 18.67%. Най-голямо то е в Добрич - 39.83%, Бургас - 30.00% и Стара Загора - 24.33%, а най-слабо в Благоевград - 2.38%, Велико Търново - 2.91% и Варна - 6.82% (студентски градове).

Прогнози за Н1 2010

- Поради нестабилната икономическа ситуация в страната, през първото шестмесечие на годината не се очакват промени в инвестиционния климат и нагласи. В края на трето тримесечие се очаква раздвижване на строителния пазар и поява на нови жилищни проекти.

- Поради слабата активност в строителния сектор, както и поради намаляващото предлагане на вторичния пазар на жилищни недвижими имоти, обемът на предлагането ще продължи да намалява и това ще балансира разликата между търсене и предлагане в краткосрочен период.

- Броят на сделките през Н1 2010 ще се понижи с 10-13% спрямо Н1 2009.

- Темпът на понижаване на продажбените и наемните стойности ще се забави още.

- До края на Н1 2010 в някои райони на страната продажбените цени на имотите в сегмента ще се понижат с още до 10%.

- Жилищните имоти ще бъдат най-малко засегнатия от кризата сегмент на пазара на недвижими имоти, но развитието на този сегмент остава в пряка корелация от състоянието на кредитния пазар.

ЦЕНТРАЛЕН ОФИС

Варна 9000, ул. "Никола Вапцаров" 3,
вход Г, офис 18
Тел.: 052 603 415; Факс: 052 654 544
e-mail: office@foros.bg

ПРОДАЖБИ - ВАРНА

Варна 9000, бул. "Мария Луиза" 31А
Тел.: 052 600 800, 052 334 800
Факс: 052 600 800
e-mail: varna@foros.bg, varna2@foros.bg

НАЕМИ - СЕВЕРНО КРАЙБРЕЖИЕ

Варна 9000, бул. "Сливница" 59Б
Тел.: 052 607 560; Тел./Факс: 052 607 562
e-mail: rentals@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СОФИЯ

София 1000, ул. "Граф Игнатиев" 39, ет. 1
Тел.: 02/ 987 47 47, 02/ 987 93 93
e-mail: sofia@foros.bg, sofia_rentals@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ШУМЕН

Шумен 9700, ул. "Преслав" 6, партер, ап. 1
Тел.: 054 950 084, Факс: 054 950084
e-mail: shumen@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СЛЪНЧЕВ БРЯГ

Комплекс "Джой", до хотел "Свежест"
Тел.: 0554 24 581, Тел./Факс: 0554 24 580
e-mail: sunnybeach@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СТАРА ЗАГОРА

Стара Загора 6000
бул. "Цар Симеон Велики" 160, ет. 3, офис 1
Тел./Факс: 042 642 010
e-mail: starazagora@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БУРГАС

Бургас 8 000, ул. "Христо Ботев" 40
Тел.: 056 81 89 80; Тел./Факс: 056 81 82 24
e-mail: burgas@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - В. ТЪРНОВО

Велико Търново 5000, ул. "Христо Караминков" 2
Тел.: 062 604 604, 062 606 404
e-mail: vtarnovo@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - КЪРДЖАЛИ

Кърджали 6600, бул. "България" 92, бл. 42
Тел./Факс: 0361 600 16
e-mail: kardzhali@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БЛАГОВЕВГРАД

Благоевград 2700, ул. "Крале Марко" 1, офис 1
Тел./Факс: 073 882 555
e-mail: blagoevgrad@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ДОБРИЧ

Добрич 9300, Площад "Свобода" 8
х-л "България", фойе
Тел.: 058 60 33 22
e-mail: dobrich@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАНСКО

Банско 2770, ул. "Пирин" 6
Тел./Факс: 0749 88 542
e-mail: bansko@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

www.foros.bg