

# ФОРОС®

национална компания недвижими имоти



Обзор на Пазара на Жилищни Имоти

**БЪЛГАРИЯ 2012**

## Икономически обзор

- 0.5% ръст на БВП през четвъртото тримесечие на 2012г спрямо същото тримесечие на 2011г. В номинално изражение стойността му достига 21 017 млн. лв.
- По данни на БНБ преките чуждестранни инвестиции в страната за януари – декември 2012г възлизат на 1.39 млрд. евро (3.5% от БВП), при 1.74 млрд. евро (4.5% от БВП) за януари – декември 2011г.
- Постъпленията от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти за периода януари - декември 2012г възлизат на 232.6 млн. евро при 245.3 млн. евро за януари - декември 2011г – спад от 5.18%.
- Месечната инфлация (декември 2012г спрямо ноември 2012г) е 0.4%. Годишната инфлация за декември 2012г спрямо декември 2011г е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2012г спрямо периода януари - декември 2011г е 3.0%.
- Коефициентът на безработица през четвъртото тримесечие на 2012г е 12.4%. Спрямо същия период на 2011г е отчетено увеличение от 1.0 процентен пункт.
- Основният лихвен процент за февруари 2013г е на ниво 0.01%. В сравнение с януари 2013г той е спаднал с 0.02 процентни пункта.
- Общият доход средно на лице от домакинството за четвъртото тримесечие на 2012г е 1 157 лв. Спрямо същото тримесечие на 2011г се наблюдава ръст от 16.1%.
- Общият разход средно на лице от домакинството за четвъртото тримесечие на 2012г е 1 058 лв. Спрямо същия период на 2011г се наблюдава ръст от 13.4%.
- По данни на НСИ средната месечна работна заплата в страната през четвъртото тримесечие на 2012г е в размер на 789 лв, като се наблюдава ръст от 4.6% спрямо предходното тримесечие. Увеличението в общественния сектор е 5.94%, а в частния – 3.92%.
- Делът на лошите и реструктурирани кредити при жилищните кредити в края на 2012г е 21.03%, което е ръст от 1.57 процентни пункта в сравнение с края на 2011г, когато техният дял беше 19.46%.
- 31.71% ръст в спестяванията на домакинствата за декември 2012г спрямо декември 2011г. В номинално изражение стойността на спестяванията за декември 2012г възлиза на 15 784 031 хил. лв.

## Пазарът на недвижими имоти

- През 2012г спрямо 2011г са издадени с 11.68% по-малко разрешителни за строеж на жилищни сгради в страната, с 10.79% по-малка разгънатата застроена площ и с 3.25% по-малко жилищни единици в тях.
- През миналата година е запчнато строителството на 2 326 жилищни сгради – спад от 8.86% спрямо 2011г.
- 13.59% от жилищните сгради със започнат градеж в страната през 2012г са ситуирани на територията на столицата.
- Въведените в експлоатация жилищни сгради в София представляват 5.48% от всички завършени жилищни сгради през 2012г .
- Въведените в експлоатация жилищни сгради през 2012г година бележат спад от 32.31% спрямо 2011г.
- Най-търсените апартаменти за покупка през периода са двустайни и тристайни, с площ от 60 до 120 кв.м.
- Броят на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти през 2012г е 218 151 – спад от 2.06% в сравнение с 2011г.
- Средните цени, както на жилища под наем, така и за продажба, остават сравнително стабилни, като наемните се повишават средно с 0.36%, а продажните поевтиняват средно с 1.97%.

## БЪЛГАРИЯ 2012

## Предлагане

През 2012г е регистриран най-ниският брой издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради за последните шест години - общо 4 238 по данни на НСИ, което е спад от 11.68% спрямо 2011г. В сравнение с 2010г, 2009г, 2008г и 2007г издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради са по-малко съответно с 13.35%, 34.07%, 58.28% и 62.06%.

Общият брой на жилищните единици, за които са издадени разрешителните е 10 616 или средно по 2,5 жилища в сграда. Следователно бихме могли да заключим, че става въпрос за еднофамилни сгради, а не за мащабно строителство. Спрямо 2011г година този показател бележи спад от 3.25%, а спрямо 2010г, 2009г, 2008г и 2007г спадът е съответно от 17.27%, 47.36%, 78.51% и 83.46%.

Разгънатата застроен площ на тези сгради също намалява с годините, като през 2012г се е понижила с 10.79% спрямо 2011г и с 15.18% спрямо 2010г.



Общ брой издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради на територията на България за периода 2007 – 2012 година

Източник: НСИ

През 2012г за територията на София-град са издадени общо 360 разрешителни за строеж на жилищни сгради. В сравнение с предходната година те са намалели с 32.71%. Във Варна-област също е отчетен спад – от 10.30%. В Бургас-област са издадени с 15.60% повече разрешителни спрямо 2011г, а броят им е със 70.73% повече от този на издадените разрешителни в София. В Пловдив-област също се наблюдава ръст - 8.20%.



Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради в по-големите градове през периода 2007 – 2012 година

Източник: НСИ

Статистиката на НСИ за започнато строителство на жилищни сгради допълнително показва нивото на строителната активност в страната. През 2012 година е започнал реален градеж на нови 2 326 сгради в страната с общо 6 789 жилищни единици в тях. В сравнение с 2011г и 2010г сградите със започнато строителство са намалели съответно с 8.86% и 11.05%, а жилищните единици – с 4.33% и 15.23%. Разгънатата застроена площ на жилищните сгради със стартирал строеж през 2012г също намалява с годините. За миналата година тази стойност е 821 328 кв.м. и спрямо 2011г и 2010г намалението е съответно с 11.11% и 18.01%.



Започнато строителство на жилищни сгради през 2010, 2011 и 2012 година

Източник: НСИ

## БЪЛГАРИЯ 2012

В София, Пловдив, Варна и Бургас жилищните сгради със започнато строителство през 2012г са съответно 316, 252, 352 и 246. В сравнение с 2011г се забелязва ръст в столицата и Варна съответно от 46.30% и 9.66%, а в Пловдив и Бургас - спад съответно от 1.95% и 32.60%.

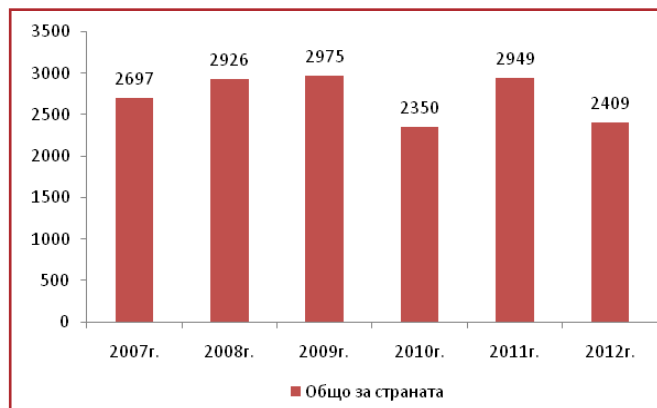
### Започнато строителство на нови жилищни сгради през 2012г

Области	Брой жилищни сгради	Брой жилищни единици	РЗП (кв.м.)
Общо за страната	2 615	8 009	1 001 789
Благоевград	168	692	54 710
Бургас	352	1 695	200 943
Варна	246	940	109 399
Велико Търново	65	100	13 606
Добрич	101	197	23 314
Плевен	39	67	12 131
Пловдив	252	392	76 724
Русе	49	320	25 573
София	217	448	52 709
София(столица)	316	977	176 440
Стара Загора	142	405	51 654
Шумен	48	110	11 792

Източник: НСИ

През годината се е понижил и броят на въведените в експлоатация жилищни сгради. За 2012г той е 2 409 и спрямо 2011г е отчетен спад от 18.31%. В сравнение с 2010г обаче са въведени в експлоатация с 2.51% повече сгради. Причината за ниската стойност на показателя за 2012г може да се търси във все още слабото инвестиране в сегмента и ниската строителна активност.

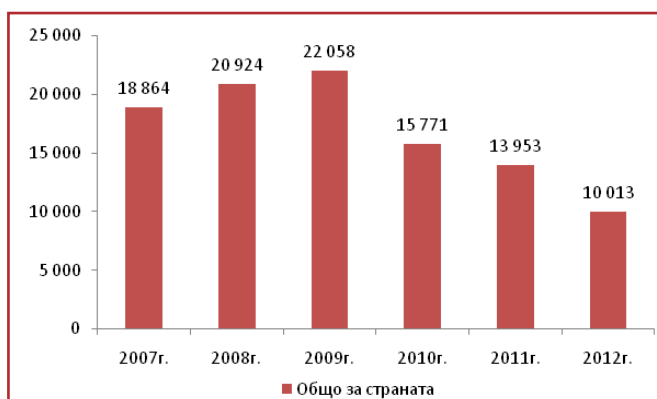
В столицата са въведени в експлоатация 132 жилищни сгради. Те представляват едва 5.48% от всички завършени жилищни сгради в страната през 2012г, а спрямо 2011г санамалели с 32.31%. В морската столица са завършени най-голям брой сгради през периода – 444, но в сравнение с предходната година също бележат спад от 15.75%. В Бургас понижението в броя на въведените в експлоатация жилищни сгради е от 14.48%, а в Пловдив е отчетен ръст от 34.67%.



Въведени в експлоатация жилищни сгради на територията на България за периода 2007 – 2012

Източник: НСИ

Жилищните единици, въведени в експлоатация през изминалата година са 10 013 на брой и в сравнение с предходната година са намалели с 28.24%, а спрямо 2010г, 2009г, 2008г и 2007г спадът е съответно от 36.51%, 54.61, 52.15% и 46.92%.



Въведени в експлоатация новопостроени жилищни единици на територията на страната за периода 2007-2012 година

Източник: НСИ

Стойността на полезната площ на въведените в експлоатация жилища през 2012г е 841 629 кв.м, което е спад от 24.50% спрямо 2011г. В сравнение с 2010г, 2009г, 2008г и 2007г понижението е съответно с 29.26%, 47.80%, 48.53% и 44.67%.

Средната полезна площ на едно жилище, въведено в експлоатация през 2012г възлиза на 84.05 кв.м. В сравнение с 2011г се наблюдава ръст по този показател от 5.26%.

## БЪЛГАРИЯ 2012



Източник: НСИ

През 2012г сред по-големите жилищни сгради в процес на строеж са жилищен комплекс „Оазис 3“ в град Пловдив (РЗП 55 000 кв.м), многофункционален комплекс „Сан Стефано-Плаза“ в град София (РЗП 35 960 кв.м) и жилищен комплекс „Гардения“ в град София (РЗП 22 197 кв.м).

Тъй като инвестиционната активност в сегмента продължава да е ниска, а от там продължава и липсата на мащабно строителство през последните години, е логично вторичният пазар да предлага повече от първичния и през 2012г.

Към момента на изготвяне на доклада по справка от сайта на Частните съдебни изпълнители на територията на страната има обявени на търг 1 824 жилищни имота. В сравнение с 2011г, броят им се е увеличил повече от двойно, но въпреки това прякото им влияние върху пазара на недвижими имоти все още не е голямо, тъй като обемът на тази група жилища е твърде малък – под 2% от общото предлагане.

Жилищните имоти обявени на търг на територията на столицата са 388, във Варна - 133, в Бургас - 55, в Русе - 60, в Добрич - 63, в Пловдив - 41.

Основна тенденция, която продължава да се наблюдава и през 2012г, е предлагането на жилищни имоти за продажба от собственици, които имат финансови проблеми, както и от такива, които прибягват до продажба с цел последваща покупка на по-голям имот, но тази група е все още сравнително малка на фона на останалите.

През годината най-голям е дялът на жилищата с проблем при изплащането на кредита – около 41%. Все повече се увеличава и процентът на наследствените имоти, предлагани за продажба. Към края на 2012г те достигат 37.5% от наличното предлагане.

Новото строителство (1998г - 2012г) е най-предлаганото на пазара в момента. През миналата година 44% от предлаганите жилища са били в нови сгради, построени след 1998 година, 31% - в стари тухлени сгради, а 25% - панелно строителство.

По отношение на площта на жилището, най-често на пазара се срещат двустайни и тристайни апартаменти, като средната им площ съответно е 60 - 80 кв.м. и 80 - 120 кв.м.

На територията на столицата се предлагат най-много жилищни имоти в кварталите Студентски град, Дианабад, Младост, Мусаженица, Дървеница, Бъкстон, Манастирски ливади и Център.

Във Варна с най-голямо предлагане са кварталите Левски, ЛК Тракия, Младост, Спортна зала, Чайка, Бриз, както и в централните части на града.

В Бургас има предлагане във всички квартали, като най-висок процент на предлагане на панелни жилища за продажба се откроява в кварталите Братя Миладинови, Славейков, Изгрев, Зорница и Меден Рудник.

## БЪЛГАРИЯ 2012

## По-големи големи жилищни обекти в процес на строеж от началото на 2012г

Име	Град	РЗП на сградата	Жилищни площи кв.м.	Завършване
Оазис 3 жилищен комплекс	Пловдив	55 000	55 000	n/a
Сан Стефано Плаза-многофункционален комплекс	София	51 644	35 960	n/a
Гардения жилищен комплекс на ул. Георги Белов 26	София	22 197	22 197	n/a
Алгара жилищна сграда	София	8 334	8 334	n/a
Жилищна сграда с магазин Билла на ул. Васил Левски	Пловдив	6 892	5 929	n/a
Жилищен и хотелски комплекс на бул. Самоковско шосе 233	София	6 135	5 135	n/a
Каса Верде жилищна сграда с магазини на ул. Андрей Николов	София	5 843	5 843	n/a
Елемаг Дипломат жилищна сграда на ул. Елемаг 32	София	5 464	5 464	n/a
Оазис 2 жилищна сграда на ул. Победа	Пловдив	5 400	5 400	n/a
Зорница 2 жилищна сграда	Бургас	5 343	5 343	n/a
Жилищна сграда с магазини и офиси на ул. Кръстьо Раковски	София	5 300	5 300	n/a
Жилищна сграда на ул. Луи Айер 107	София	5 010	5 010	n/a

## По-големи жилищни обекти, завършени през 2012г

Име	Град	РЗП на сградата	Жилищни площи кв.м.	Завършване
Селена жилищен комплекс с търговски център в Люлин 2	София	16 917	15 657	Q1 2012г.
Смесен комплекс на бул. Санкт Петербург	Пловдив	15 500	14 000	Q1 2012г.
Жилищна сграда до ул. Йордан Йовков в Костинброд	София	6 147	6 147	Q1 2012г.
Парк Резидънс жилищна сграда с магазини на ул. Бяла черква 6	София	7 910	7 910	Q1 2012г.
Жилищна сграда на ул. Христо Ботев	ВеликоТърново	6 700	5 700	Q1 2012г.
Магнолия Гардънс жилищен комплекс	Пловдив	9 074	9 074	Q1 2012г.
Жилищна сграда с магазини на ул. Будапеща 60-62	София	5 467	5 467	Q1 2012г.
Жилищен комплекс в кв. Полигона	София	9 324	9 324	Q2 2012г.
Жилищен комплекс с магазини и гаражи в Младост	София	10 500	10 500	Q2 2012г.
Жилищна сграда с хотелска част на ул. Балканска	ВеликоТърново	10 672	6 982	Q2 2012г.
Каса Капри жилищна сграда с магазини на ул. Горски пътник	София	14 200	14 200	Q2 2012г.
Пчела жилищен комплекс	Варна	5 810	5 810	Q2 2012г.
Рамона раканционен комплекс	Сливен	10 119	10 119	Q2 2012г.
Шайни Медоус жилищна сграда	София	7 238	7 238	Q2 2012г.
Боянико жилищен комплекс на ул. Кумата 68	София	14 000	14 000	Q2 2012г.
Паладиум жилищен комплекс в Овча купел	София	14 737	14 737	Q3 2012г.
Луна жилиюна сграда в Студентски град	София	9 923	9 923	Q3 2012г.
Жилищна сграда с магазини на ул. Обиколна	София	7 547	7 547	Q3 2012г.
Грийн Хил Резидънс жилищна сграда	София	8 300	8 300	Q3 2012г.
Жилищен комплекс L'VD Apartments в кв. Манастирски ливади	София	37 200	37 200	Q3 2012г.
Жилищна сграда на бул. Димитър Петков 69-73	София	5 441	5 441	Q4 2012г.
Жилищна сграда с магазини и офиси на ул. Майор Горталов 3-5	София	5 067	5 067	Q4 2012г.
Многофункционална сграда на ул. Коста Лулчев	София	7 142	5 000	Q4 2012г.

## БЪЛГАРИЯ 2012

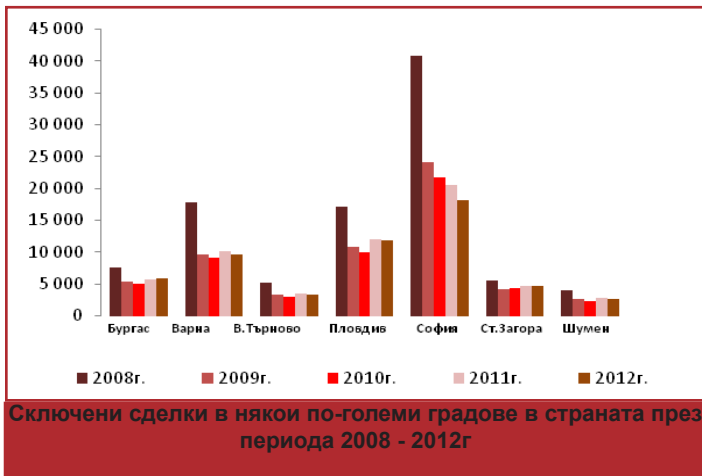
## Търсене

През 2012г на територията на страната са сключени 218 151 сделки за покупко-продажба на недвижими имоти в страната. В сравнение с предходната година, те са с 2.06% по-малко. Спрямо 2010г и 2009г обаче сделките през този период бележат ръст съответно от 19.62% и 8.71%.



Източник: Агенция по вписванията

Най-голям ръст в броя на сделките спрямо предходната година има в Пазарджик и Търговище, съответно от 11.81% и 10.41%. На територията на Бургас и Добрич също е отчетено повишаване на броя на сделките спрямо 2011г съответно с 1.79% и 7.48%. Във Варна е регистриран спад от 5.24%, в Пловдив – от 1.48%, Стара Загора – 0.27%, Шумен – 6.81%. София е на второ място по спад на сключените сделки с 11.81% след Смолян, където сделките са намалели с 14.22% спрямо предходната година.



Източник: Агенция по вписванията

През изминалата година голяма част от търсенето на жилища е мотивирано от миграционни процеси в страната. Заради създалата се икономическа криза от последните 4-5 години, довела до понижаване на доходите и висока безработица, много хора предпочетоха да сменят местожителството си с някой от големите областни градове, които предлагат по-добро образование, повече работни места, съответно и по-високи доходи. Подобна тенденция се наблюдаваше и преди 2004 година, когато започна фазата на икономически подем.

За разлика от този период, днес населението е много по-информирано, както за функционалното разпределение на площите и качеството на строителството, така и за юридическите проблеми свързани с покупката на нов имот, което е и основна предпоставка за повишаване на изискванията на купувачите. Освен цената, от голямо значение са функционалното разпределение на площите и качеството на строителството, а също и липсата на юридически проблеми при осъществяване на покупко-продажбата.

През 2012г продължава да се наблюдава засилен интерес за покупка на жилищни имоти. Забелязва се тенденция на разширяване на търсенето до по-отдалечени и по-спокойни квартали, където и цените са по-ниски. Клиентите предпочитат да избягват риска, затова интересът им е насочен към напълно завършени сгради с издаден Акт 16.

През периода в страната се търсят предимно апартаменти с две или три спални с квадратура от 60 до 120 кв.м, както беше и през 2011г. Основната мотивация за покупка в момента е за удовлетворяване на собствени жилищни нужди, което обуславя и по-малкия интерес към едностайните апартаменти, които са търсени основно за инвестиция. Според статистиката на Форос покупката на имоти в сегмента с инвестиционна цел представлява общо около 7% от сключените сделки.

Около 48% от реално търсещите клиенти предпочитат апартаменти ново строителство въпреки често нефункционалното разпределение на площта, което беше една от причините за по-слабия интерес

## БЪЛГАРИЯ 2012

към тези имоти през предходната година. Все повече от търсещите се ориентират към нови затворени комплекси, заради по-добрата среда и допълнителни услуги, които предлагат. Интерес към сгради старо строителство също има, заради доброто съотношение качество-площ-цена. Панелните жилища пък се предпочитат основно от клиенти, които разполагат с по-малко финансови средства, а искат да живеят в голямо жилище.

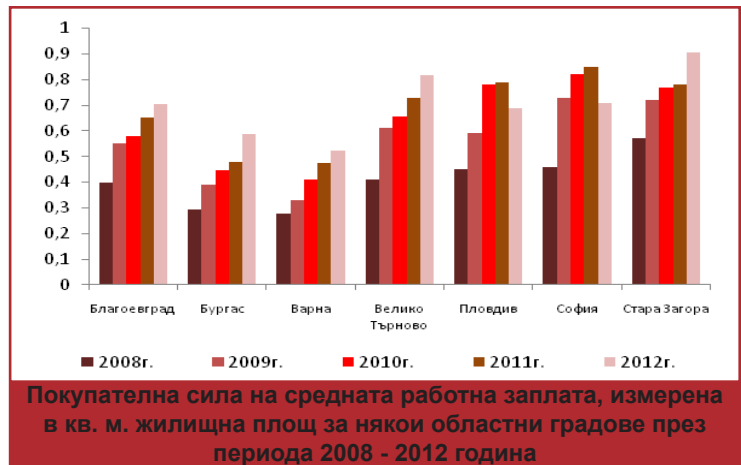
Важен фактор при вземането на решение за покупка е състоянието на инфраструктурата в района. Все по-голям е делът на купувачите, предпочитащи жилища в райони с добра инфраструктура – локални артерии, в близост до автобусни спирки, спирки на метрото. В някои градове като София и Бургас се забелязва повишено търсене и в районите около новоизградените шопинг центрове. Поради структурата на града, във Варна тенденцията е противоположна.

Цената продължава да бъде сред основните фактори за покупка на имот, въпреки че в момента „ценовата ножица“ между очакванията на продавачи и купувачи се стеснява. Процентът на корекция между офертната цена и цената при която се сключва реално сделката вече е между 3% и 10%, за разлика от предходните няколко години, когато достигаше до 20%. Тази тенденция ще продължи и през 2013 година, което ще допринесе за повишаване на броя на сделките в сегмента.

По отношение на сумата, която купувачите са склонни да заплатят, за София тя е средно около 55 000 евро, във Варна – 53 000 евро, в Бургас – 35 000 евро, а в Стара Загора – 43 000 евро. За вземане на решение за покупка са необходими 2-3 месеца, като в това време се извършват между 5 и 15 огледа.

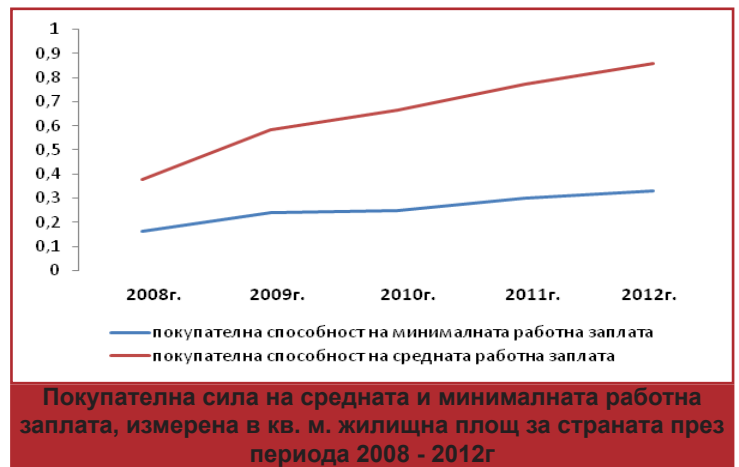
Предвид активизирането на банките и предоставянето на атрактивни кредитни оферти, през 2012 нараства делът на закупуваните жилища посредством ипотечни кредити и достига до 45%.

„Покупателната способност на средната работна заплата, измерена в кв.м. жилищна площ“ средно за страната към декември 2012г е 0.86 кв.м. Стойността на този показател към края на 2011г е 0.77 кв.м, към края на 2010г – 0.67 кв.м, към края на 2009г – 0.58 кв.м. Този показател силно варира за отделните градове в страната.



Източник: Форос

„Покупателна способност на минималната заплата, измерена в кв.м. жилищна площ“ средно за страната към края на 2012г е 0.33 кв.м. За сравнение, през 2011г стойността на този показател е 0.29 кв.м, през 2010г – 0.25 кв.м, през 2009г – 0.24 кв.м.



Източник: Форос

Основните купувачи на пазара са българските граждани. От чужденците най-активни са руснаците, чиито интерес е насочен предимно към българското черноморие. Целта на покупката им обикновено е за собствено ползване, тъй като те все по-често се насочват към постоянно установяване в България, а не само сезонен туризъм. Най-предпочитани са двустайните апартаменти.

Наблюдава се тенденция на интерес не само към ваканционните имоти, но и към такива в градовете по българското черноморие като Бургас, Варна, Поморие и др. Спокойствието на града и наличието на медицински центрове, училища, детски градини и други удобства там са сред основните причини за това.



Според статистиката на Форос средните продажни цени на жилищни имоти в станата са се понижали едва с 1.97% към края на 2012г спрямо декември месец на 2011г. В сравнение с предходните години този спад е много по-малък и говори, че пазарът вече се стабилизира и скоро можем да очакваме активизиране в сегмента.

Най-висок спад на продажни цени на жилищни имоти е отчетен в Стара Загора. По изчисления на Форос цените там са се понижали с 6.49% за година. В останалите по-големи градове на страната, цените намаляват с по-слаби темпове спрямо 2011г. На територията на столицата офертните цени са се понижали с 2.79%, във Варна – с 0.80%, в Бургас – с 1.51%, в Шумен – с 1.08%, а в Добрич е регистриран дори лек ръст от 0.85% в сравнение с декември 2011г.

Според типа строителство, най-висок на годишна база е спадът на офертните цени на панелните жилища - - 1.92%, докато при монолитните (стара тухла, ПК и ЕПК) спадът е от 1.07%. През

2012г. новото строителство се откроява с лек ръст в цените от 0.64%.

Забелязва се стабилизиране на ценовите нива на апартаментите в близост до вече изградените търговски центрове в градовете, както и около спирки на метро, като на места е отчетен дори ръст в продажните цени.

Средната доходност на жилищни имоти в страната към декември 2012г е 6.48%. В сравнение с 2011г, тя е с 0.26 процентни пункта по-висока.

Добрич, Шумен и Стара Загора се открояват с най-висока доходност в сегмента през 2012г, като за Добрич доходността е от 8.98%, за Шумен – 7.57%, а Стара Загора – 6.62%. В столицата и Варна доходността на имотите в сегмента е съответно 5.48% (ръст от 0.13 п.п) и 5.27% (спад от 0.04 п.п). В Бургас доходността на жилищните имоти се е повишила с 0.22 процентни пункта през 2012г в сравнение с 2011г, като нейната стойност е 4.94%.

#### Изменение на цените на жилищните имоти в някои градове през периода декември 2011г - декември 2012г

Град	Монолит	Панел	Ново строителство	Средно	Средна цена към декември 2012г евро/кв. м.
София	0.75%	-2.32%	-1.13%	-2.79%	800
Варна	-0.77%	-3.49%	1.68%	-0.80%	744
Бургас	-0.69%	0.48%	-0.21%	-1.51%	653
Стара Загора	-2.98%	-3.27%	-0.24%	-6.49%	446
Добрич	-1.79%	-2.30%	3.24%	0.85%	354
Шумен	-0.96%	-0.61%	0.48%	-1.08%	366

Източник: Форос

## Пазарът на наеми

Предлагането на жилищни имоти под наем се запазва на нивото си от 2011г. Над 60% от жилищните сгради на пазара са ново строителство, което отговаря напълно на търсенето през годината, панелните са около 20%, а монолитните – 30%.

Най-голям е броят на обзаведените жилища под наем. Те обхващат 63% от всички. Луксозните жилища, които се предлагат на пазара на наеми са 25%, а необзаведените – 12%.

Предлагат се предимно апартаменти с площ между 50 и 100 кв.м, а цената варира между 130 и 350 евро. Луксозно обзаведените жилища са сравнително по-малко, като при тях цената варира между 600 и 1 500 евро.

През разглеждания период се забелязва по-засилено търсене на жилищни имоти под наем в сравнение с 2011г. Причината е продължаващата миграция на населението от по-малките населени места към големите градове в търсене на работа. От друга страна, нарастващият брой на хората с финансови затруднения, принудени да продадат жилищата си, също ги отвежда на пазара на наеми.

Предпочитат се предимно апартаменти с една и две спални с площ между 50 и 80 кв.м, а цената която са склонни да заплатят наемателите е в рамките от 100 евро до 300 евро.

За вземане на решение за наемане са необходими от 5 до 10 огледа в рамките на около две седмици. Основни изисквания на наемателите са

добрата локация, благоустроеността на района, наличието на удобен транспорт, възможността за паркиране, доброто общо състояние на имота, пазарната цена. Друго важно изискване е гаранционният депозит да бъде максимум за 1 месец и да няма условие за предплащане. Процентът на корекция между офертната цена и цената на наемане е до 10%. В сравнение с 2011г, той се е понижил с 5 процентни пункта.

Най-търсените райони в столицата през периода са Студентски град, Дървеница, Дианабад, Мусагеница, Младост, Лозенец, Иван Вазов и Център. Във Варна най-предпочитаните квартали за наемане на жилище са Левски, Чайка, Бриз, Червен Площад, Чаталджа, Младост и Идеален център, като засилен интерес през 2012г се забелязва в кварталите Бриз и Младост. За Бургас кварталите Лазур и център са сред най-търсените за живеене под наем.

През разглеждания период средните наемни цени са се повишили с 0.36% спрямо 2011г. В Бургас, Добрич и Шумен е регистриран ръст в цените на наеми на жилищни имоти в сравнение с предходната година съответно от 3.07%, 2.48% и 2.21%. В столицата и във Варна пък е отчетен лек спад съответно от 0.54% и 1.51%. В Стара Загора се забелязва по-голямо намаление на цените – с 3.53%.

Луксозно обзаведените жилищни имоти са поскъпнали средно с 0.44%, обзаведените – с 0.09%, а необзаведените са поевтинели с 0.73%. Като цяло наемите на пазара остават почти непроменени в сравнения 2011г.

**Изменение на наемните цени на апартаментите в някои български градове през периода декември 2011 - декември 2012г**

Град	Обзаведени	Необзаведени	Луксозни	Средно
София	-0.74%	-1.58%	1.78%	<b>-0.54%</b>
Варна	-0.85%	-1.12%	0.46%	<b>-1.51%</b>
Бургас	1.01%	0.95%	1.11%	<b>3.07%</b>
Стара Загора	-1.21%	-2.05%	-0.27%	<b>-3.53%</b>
Добрич	1.69%	-0.45%	1.24%	<b>2.48%</b>
Шумен	0.62%	-0.12%	-1.71%	<b>2.21%</b>
<b>Средно</b>	<b>0.09%</b>	<b>-0.73%</b>	<b>0.44%</b>	<b>0.36%</b>

Източник: Форос

## Ипотечни кредити

По данни на БНБ жилищните кредити към декември 2012г са поевтинели, както в сравнение предходната година, така и с предходния месец. Средният лихвен процент по новоотпуснатите жилищни кредити в лева към декември 2012 е 7.04%, което е понижение от 1.06 процентни пункта спрямо същия месец на 2011г, а спрямо ноември 2012г понижението е от 0.08 процентни пункта. Средният лихвен процент по новоотпуснатите жилищните кредити в евро към края на 2012г е 7.42% - спад от 0.59 процентни пункта в сравнение с края на 2011г. В сравнение с предходния месец на миналата година, евровите жилищни кредити нямат

промяна. Най-предпочитани през 2012г са били ипотечни кредити в лева и с фиксирана лихва, тъй като рискът при тези кредити е най-нисък и има предвидимост на месечните вноски.

Делът на самоучастие при закупуването на жилище се увеличава спрямо минали години. Най-много ипотечи през 2012г се теглят за покриване на 55-60% от цената на имота и все по-малко са тези, които покриват до 80% от нея.

## Прогнози Н1 2013г

- Цените (продажни и наемни) ще останат стабилни, като на места могат да бъдат отчетени колебания от -5% до +2%.
- Строителната и инвестиционна активност в сегмента ще остане ниска. Не се очаква стартирането на нови мащабни проекти.
- Основното предлагане на имоти в сегмента ще бъде в рамките на вторичния пазар.
- На фона на политическата и икономическа криза, хората ще бъдат по-склонни да вложат спестяванията си в имоти, за да избегнат риска от

покачване на инфлацията и срив във финансовата система.

- Търсенето ще се запази стабилно на нивата от 2012 година. Основният мотив на покупка ще продължи да бъде удовлетворяването на жилищна нужда.
- “Ценовата ножица” между очакванията на продавачи и купувачи ще продължи да се стеснява, което ще създаде добри предпоставки за повишаване на търсенето и увеличаване на обема на сключените сделки.



**Варна**  
 Централен офис  
 Варна 9000, ул. „Ген. Столетов“ 3, етаж 2,  
 офис 6  
 Тел.: 052 603 415, 052 654 544  
 Факс: 052 654 544  
 e-mail: headoffice@foros.bg

Отдел PR и реклама  
 Варна 9000, ул. „Ген. Столетов“ 3, етаж 2,  
 офис 6  
 Тел.: 052 603 415  
 Факс: 052 654 544  
 e-mail: pr@foros.bg

Отдел Ключови клиенти и инвестиционни  
 проекти  
 Варна 9000, ул. „Ген. Столетов“ 3, етаж 2,  
 офис 6  
 Тел.: 052 603 415  
 Факс: 052 654 544  
 e-mail: undzhieva@foros.bg

Отдел Анализи и Прогнози  
 Варна 9000, ул. „Ген. Столетов“ 3, етаж 2,  
 офис 6  
 Тел.: 052 603 415  
 Факс: 052 654 544  
 e-mail: manager@foros.bg

Отдел Франчайзингови проекти  
 Варна 9000, ул. „Ген. Столетов“ 3, етаж 2,  
 офис 6  
 Тел.: 052 603 415  
 Факс: 052 654 544  
 e-mail: mihaylova@foros.bg

Счетоводен отдел  
 Варна 9000, ул. „Ген. Столетов“ 3, етаж 2,  
 офис 6  
 Тел.: 052 654 544  
 Факс: 052 654 544  
 e-mail: acc@foros.bg

Кантора Продажби и наеми Варна  
 Варна 9000, бул. „Сливница“ 59Б  
 Тел.: 052 607 560  
 Факс: 052 607 562  
 Мобилен: 089 66 98 713  
 e-mail: varna@foros.bg  
 rentals@foros.bg

Кантора Продажби и наеми Варна -  
 Централни райони  
 Варна 9000, ул. „Братя Шкорпил“ 31А ет. 1  
 Тел.: 052 60 20 56  
 Мобилен: 089 67 55 774  
 e-mail: vamacenter@foros.bg

Добрич  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Добрич 9300,  
 ул. „България“ 1 / сградата на бившата  
 Добруджанска банка /,  
 ет.5, офис 504  
 Тел./Факс: 058 60 33 22  
 Мобилен: 087 89 21 501  
 e-mail: dobrich@foros.bg

Шумен  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Шумен 9700, ул. „Васил Левски“ 1А, ет. 1,  
 офис 6  
 Тел./Факс: 054 950 084  
 Мобилен: 0897 249 774, 0878 399 713  
 e-mail: shumen@foros.bg

Стара Загора  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Стара Загора 6000, ул. „М-р Кавалджиев“  
 79, ап. 3  
 Тел.: 042 601 007  
 Мобилен: 088 40 24 662; 088 40 25 308  
 e-mail: starazagora@foros.bg

София  
 Кантора Продажби и Наеми  
 София 1000, бул. Евлоги и Христо  
 Георгиеви 107  
 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

София - Южни райони  
 Кантора Продажби и Наеми  
 София 1000, ул. „Дякон Игнатий“ 4, етаж  
 2, ап. 7  
 Тел.: 02 98 96 674  
 Мобилен: 0896 698 711  
 e-mail: sofia2@foros.bg

София - Югоизточни райони  
 Кантора Продажби и Наеми  
 София 1000, ул. „Яна“ 4  
 Тел./Факс: 02 868 32 91  
 Мобилен: 0898 569 165; 0878 358 516  
 e-mail: sofia3@foros.bg

Бургас  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Бургас 8000, ул. „Христо Ботев“ 40  
 Тел.: 056 81 89 81  
 Факс: 056 81 77 10  
 Мобилен: 089 54 84 332  
 e-mail: burgas@foros.bg

Балчик  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Балчик 9600  
 Мобилен: 089 66 98 716; 089 66 98 704  
 e-mail: balchik@foros.bg

Велико Търново  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Велико Търново 5000, ул. Ал  
 Стамболийски 3, ет. 3, офис 3  
 Тел./Факс: 062 63 01 61  
 Мобилен: 089 85 12 656  
 e-mail: vtarnovo@foros.bg

Слънчев бряг  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Слънчев бряг 8240, комплекс Джой,  
 до хотел Свежест  
 Тел./Факс: 0554 24 580  
 Мобилен: 089 66 98 704  
 e-mail: sunnybeach@foros.bg

Банско  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Банско 2770, ул. Пирин 6  
 Тел.: 0749 88 541  
 Факс: 0749 88 542  
 Мобилен: 089 66 98 721  
 e-mail: bansko@foros.bg

Москва  
 Кантора Продажби и Наеми  
 Москва, ул. Кусковская д.20А  
 Бизнес Център Кусково, офис 501Г  
 Тел.: (495) 6415126, (499) 3476256  
 Мобилен: (926) 5124900  
 e-mail: moscow@foros.bg