

ФОРОС[®]

национална компания недвижими имоти



Обзор на Пазара на Жилищни Имоти

България, Н1 2009

Икономически обзор

■ По експресни оценки на НСИ, през първото тримесечие на 2009 г. БВП възлиза на 13 741 млн. лв., като отбелязва спад от 3.5% спрямо съответното тримесечие на 2008 г. Спадът на БВП се дължи основно на намалението на добавената стойност в индустриалния сектор, която е с 12.2% по-малко в сравнение с първото тримесечие на 2008 г. В сравнение със същия период на предходната година, брутната добавената стойност нараства в сектора на услугите с 0.9% и намалява с 3.1% в аграрния сектор.

■ През Януари - Март 2009 износьт е 2798.6 млн. евро, като намалява с 23.3% в сравнение с този за същия период на 2008 г. Вносьт е в размер на 3808.2 млн. евро и намалението му спрямо същия период на 2008 г. е 29.8%.

■ Равнището на инфлация към Април 2009 е 4.8% на годишна база. Същият показател към Ноември 2007 е 11.3%. За периода януари-април 2009 г. спрямо същия период на 2008 г. е отчетена инфлация в размер на 5.7%.

■ Към Април 2009, равнището на безработица в страната е 7,04%. В сравнение със същия месец на 2008 г., то е с 0,53 пр.п. по-високо.

■ Намаляваща чуждестранна инвестиционна активност. Преките чуждестранни инвестиции в страната през първото тримесечие на 2009 са в размер на 646.6 млн. евро при 1202.1 млн. евро за същия период на 2008, което представлява понижение от 46.21%.

■ Намаляване на доходите на домакинствата - средният доход на лице от населението е намалял от 376,2 лв. през Декември 2008 на 287,4 лв. през същия месец на 2008 като намалението е в размер на 23,6%. На годишна база, се наблюдава увеличение от 9,24%.

■ Основният лихвен процент в страната към Март 2009 е 3,49%. В сравнение с Март 2008 г. той намалява с 1.34 пр.п. В същото време, средният лихвен процент по жилищните кредити на домакинствата в левове се увеличава с 1.33 пр.п. до 9.65%, по жилищните кредити в евро – с 1.78 пр.п. до 9.08%, а по другите кредити в левове – с 0.39 пр.п. до 12.74%. Годишният процент на разходите по жилищните кредити в левовесе увеличава с 1.26 пр.п. до 10.38%, а по жилищните кредити в евро – с 1.67 пр.п. до 9.84%.

■ В края на Март 2009 делът на лошите кредити при жилищните кредити на домакинствата е 2.58% докато през Март 2008 той е 2.23%.

■ През първото тримесечие на 2009 г. са изтеглени жилищни кредити в размер на 304.34 млн. лв. в сравнение със 789.31 млн. лв., изтеглени през същия период на 2008, като понижението е в размер на 61.44%. Най-голям е делът на кредитите в евро - 79,3% от общия обем на жилищните кредити докато през същия период на 2008 г., той е 50,52%.

Пазарът на недвижими имоти

■ През Q1 2009 в България са извършени 35 433 покупко-продажби на недвижими имоти, което е с 37.27% по-малко спрямо същия период на 2008, когато са осъществени 56 483 сделки.

■ Преките чуждестранни инвестиции в строителство и недвижими имоти през Q1 на 2009 са в размер на 208.0 млн. евро, което представлява понижение от 59.3% спрямо същия период на 2008, когато размерът им е бил 511.2 млн. евро.

■ През първата половина на 2009 г. офертните продажни цени на жилищните имоти в страната отбелязват средно понижение от 5.95%, докато наемните стойности намаляват с 6.59%.

■ През Q1 2009 на територията на страната са въведени в експлоатация множество жилищни сгради, като към края на месец Май в София общата площ на новопостроените жилища възлиза на 411 4139 кв.м, а във Варна - на 87 560 кв.м.

■ Основната тенденция е свързана със задълбочаване на очерталите се в края на 2008 г. трендове в сегмента.

■ Поради ограниченото банково кредитиране, около 70% от покупко-продажбите са осъществени със собствен финансов ресурс, за разлика от 2008, когато близо 80% от жилищата са закупени чрез ипотечен кредит.

■ Предлагането в значителна степен превишава търсенето.

■ По-голяма част от сделките се реализират на нива с до 20% по-ниски от офертните цени.

■ Най-голяма група клиенти в сегмента са българските граждани, следвани от гражданите на Русия и бившите руски републики.

■ 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.

Предлагане

Първата половина на 2009 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, с изключение на няколко по-малки сгради, почти не са обявени нови жилищни проекти. Подобна е тенденцията и по отношение на издадените разрешения за строеж. Според данните на Националния Статистически Институт, през първото тримесечие на годината са издадени разрешителни за строеж на 35.2% по-малко жилищни сгради (общо 1470) с 43.5% по-малка разгърната застроена площ (895 173 кв.м) спрямо същия период на 2008. В София разрешенията са за 182 жилищни сгради, във Варна за 170, в Бургас - 185, а в Пловдив - 158. За сравнение, година по-рано стойностите за същите градове са съответно 311, 236, 394 и 204. Голяма част от сградите с издадено разрешение за строеж няма да започнат да се строят сега.

Същевременно, една част от планираните за въвеждане в експлоатация през първото шестмесечие на годината обекти не са завършени, главно поради липса на свеж кредитен ресурс и поради забавяне обема на продажбите. По предварителни данни, към края на месец Май 2009 в София-град са завършени 2 878 апартамента с обща разгърната застроена площ от 411 439 кв.м, а във Варна - 737 апартамента с площ от 87 560 кв.м. За сравнение, през първата половина на 2008 г. в столицата са въведени в експлоатация 455 183 кв.м жилища, а във Варна - 99 750 кв.м. През периода в София най-много жилища са изградени в кв. Витоша - 441 (58 445 кв.м), Младост-4 - 355 (85 000 кв.м) и Люлин - 341 (38 517 кв.м); във Варна - в района на Окръжна болница - 170 жилища (17 300 кв.м) и в кв. Бриз - 138 жилища (17 900 кв.м), а в Бургас - в кв. Меден рудник - 207 апартамента с обща разгърната площ от 19 656 кв.м.

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. Официално "замразени" в момента са комплексите Софийски Акрополис, Европа Парк, Евър Грийн и Ванила в София и няколко по-малки жилищни сгради във Варна.

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.

В София, един от най-големите комплекси, чието строителство започна през 2006 г. е Жилищен комплекс Байсел, разположен в м. Витоша ВЕЦ Симеоново. Комплексът има разгърната застроена площ от 232 000 кв.м, 86% от която е с жилищно предназначение. Комплексът ще бъде изграден на

По-големи жилищни обекти, завършени през Н 1 2009

Комплекс	Град	Жилищна площ (кв.м)	Брой жилищни единици
Ксения Резидънс	София	85 000	355
Силвър Сити	София	32 884	195
Буена Виста	София	19 000	130
Спартак	Варна	17 300	170
Дипломатик Хил	Варна	16 000	120
Жълтдовни хълмове	Варна	12 000	78
Роял Сити	Пловдив	35 000	268
Екотермал	Бургас	15 000	160

няколко етапа, като първият от тях предвижда построяването на 436 апартамента, шопинг мол и административни сгради.

Сред изграждащите се комплекси във Варна, все още най-голям е Оркид Хилс, разположен в кв. Възраждане-1. Комплексът ще бъде с разгърната застроена площ от 40 545 кв.м и ще включва 467 апартамента. Очаква се строителството да бъде финализирано през лятото на 2010.

В Пловдив, най-мощабен е комплекс Колодрума на бул. Асеновградско шосе и ул. Менделеев. Той ще бъде с площ от 64 264 кв.м и ще включва 284 апартамента.

В Бургас, на първо място се нарежда комплекс Перла в кв. Зорница. Той ще бъде с площ от 40 000 кв.м и ще включва 192 апартамента.

Отделно от новоизграждащите се жилища, през първата половина на годината за препродажба са обявени и множество апартамента от собственици. Това, заедно с намалялото в следствие на кризата търсене са основните причини за появата на свръхпредлагане и съответно за понижаването на цените на имотите в сегмента. Увеличава се и броя на обявените за продажба ипотекирани жилища поради невъзможност за изплащане на изтеглените кредити.

В началото на периода (Q1), поради все още неясната пазарна ситуация, се наблюдава задържане на част от предлагането от собствениците на жилища, които не желаят да продават на по-ниски цени от тези от предходната година. Друга част от продавачите, притеснени от падащите цени бързат да продават, за да не се наложи да предадат собствеността си на прекалено ниска цена.

Повишеното предлагане при новоизграждащите се обекти доведе до появата на различни бонусни схеми от страна на инвеститори и строители, сред които най-често безплатно избено помещение, паркоместо, гараж и др.

Трудното реализиране на продажби на апартамента доведе до възстановяването на разпространеното преди години разсрочено плащане от инвеститора, както и появата на различни лизингови схеми, вкл. и на някои по-екзотични такива като лотарии и обратно изкупуване, за които клиентите трябва да внимават.

Търсене

Търсенето на жилищни имоти през първото тримесечие на 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.

През второто тримесечие на годината, ситуацията започва да се променя и се появяват първите признаци на стабилизиране на пазара. Жилищните нужди не могат да се отлагат дълго във времето, тъй като хората винаги ще имат нужда от дом. На инвестицията в жилищни имоти трябва да се гледа в дългосрочен план. По време на криза жилищата са най-стабилния сегмент на пазара на недвижими имоти.

Най-търсени през първата половина на 2009 остават двустайните жилища с квадратура до 60-70 кв.м.

Като най-важен фактор при вземане на решение за покупка се очертава цената. При 100% от сделките се търси допълнително договаряне, което достига до 20% 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.

Друг важен фактор при вземане на решение за покупка са типа на строителство и степента на готовност. През периода почти липсва търсене на жилища в ранен стадий на строеж, тъй като тези имоти се очертават като високорискови. Така, основно условие при покупката на апартаменти - ново строителство е наличието поне на Акт 15, а в повечето случаи - и разрешение за ползване, и разбира се, изрядна документация. Поради тази причина, а и заради по-ниската им цена, отново нараства търсенето на панелни жилища.

Друга съществена тенденция при търсенето на жилищни имоти през периода е увеличаването на дела на закупените апартаменти за собствено ползване за сметка на сделките с инвестиционна цел. Тяхното съотношение към момента е 85%:15%, докато в началото на 2008 година, то е 65%:35%.

Основната група клиенти през първата половина на 2009 година са българите и руснаците. Последните, в основната си част, се оказват твърде колебливи и нерешителни при избора. Поставят условия за нереалистично намаление на цената и при наличието дори на минимален проблем по-скоро се отказват от сделката, отколкото да направят компромис.

Цени и доходност

Както и при търсенето на жилищни имоти, така и по отношение на динамиката на цените, е необходимо да се разграничат условно два периода. През първото тримесечие на 2009 се наблюдава по-съществено понижение на продажбените стойности, докато през второто тримесечие цените започват да се стабилизират.

Средно за страната, през периода Декември 2008 - Май 2009, офертните продажбени цени на имотите в сегмента отбелязват понижение от 5.95%. Най-значителен е спада на цените на старото монолитно строителство - 8.15%, следван от новото строителство - 6.14%. Най-слабо е понижението при панелните жилища -3.56%.

На териториален принцип, най-съществено понижение на цените се наблюдава в Бургас -10.25% и в София - 9.71%. Същевременно, обаче, в някои райони на страната цените се запазват стабилни, като напр. Благоевград, където офертните цени бележат ръст от 0.67%.

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 достига до 20%.

Изменение на цените на жилищните имоти в България през периода Декември 2008 - Май 2009

	Монолит	Панел	Ново строителство	Средно
София	-10.71%	-9.43%	-8.98%	-9.71%
Пловдив	-8.90%	-4.17%	-12.19%	-8.42%
Варна	-5.69%	-4.60%	-8.12%	-6.13%
Бургас	-13.11%	-6.55%	-11.09%	-10.25%
Стара Загора	-7.27%	-7.66%	-4.63%	-6.52%
Велико Търново	-15.86%	0.47%	0.42%	-4.99%
Благоевград	0.00%	3.46%	-1.46%	0.67%

Средната доходност при жилищните имоти също се понижава. Докато в края на втората половина на 2008 за страната тя е в размер на 6.34%, то в края на първото шестмесечие на 2009 стойността ѝ е 6.03%, или спада е с 0.31 пр.п.

Най-висока при жилищните имоти е доходността във Велико Търново - 9.10%, следвана от Стара Загора - 6.59%. В София тя е в размер на 5.55%, в Пловдив - 5.48%, във Варна - 5.26%, а в Бургас - 5.27%.

Пазарът на наеми

През първото шестмесечие на 2009 предлагането на жилищни имоти под наем продължава да нараства, като своеобразен резултат на динамичното развитие на строителството и пазара на недвижими имоти в страната. В момента се предлагат голямо количество апартаменти, закупени с цел инвестиция за последващо отдаване под наем. Към тях се добавят и жилища, чиито собственици желаят да продадат, но поради по-малкия обем на търсенето при покупко-продажбите, са обявени за отдаване под наем до окончателното стабилизиране на пазара, за да носят доходи на притежателите си. Поради появилото се свръхпредлагане, обаче, много от тези имоти остават празни и/или престояват дълго време на пазара преди да бъдат наети.

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 двустайните жилища от ниския клас с квадратура до 60-70 кв.м. В София и Варна горната ценова граница на търсенето достига до 250-350 евро/месец, а в по-малките градове 200-250 евро/месец. По-голямото предлагане предоставя възможност за по-голям избор на потенциалните наематели, при което се увеличава средния брой на огледите (4-8) и времето за търсене и вземане на решение, което е от 1 ден до месец. Повишават се и критериите за избор като клиентите вече не бързат при вземането на решение, тъй като знаят, че дори и дадено жилище да се заеме, ще намерят друго със сходни характеристики. Сред основните изисквания на наемателите са: цена

Изменение на наемните цени на апартаментите през периода Декември 2008 - Май 2009

	Обзаведени	Необзаведени	Луксозни	Средно
София	-8.27%	-11.09%	-15.86%	-11.74%
Пловдив	6.40%	1.03%	2.29%	3.24%
Варна	-4.90%	0.00%	-5.14%	-3.35%
Бургас	-22.16%	-28.93%	-9.66%	-20.25%
Стара Загора	-34.38%	-18.60%	-20.00%	-24.33%
Велико Търново	5.53%	0.00%	0.00%	1.84%

добра локация, възможност за паркиране, сгради - ново строителство и др.

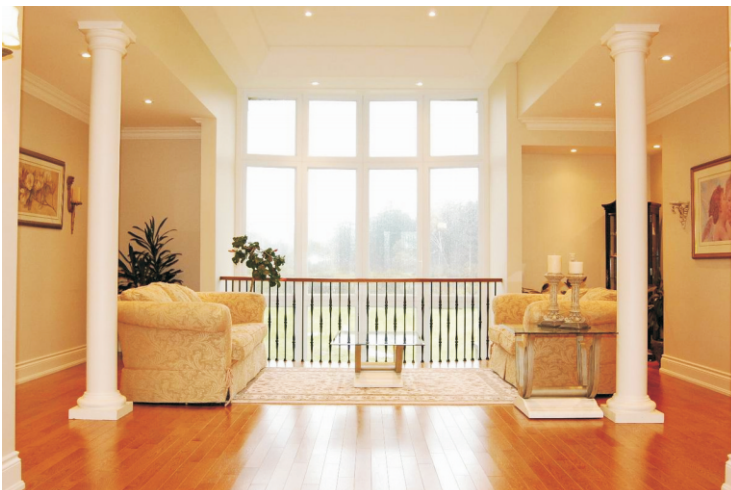
Наблюдава се значителен спад в търсенето на луксозни имоти. Клиенти на последните към момента са единствено служителите на различни посолства и на големи чуждестранни фирми на територията на страната. Те търсят предимно тристайни и четиристайни луксозно обзаведени апартаменти. Ценовият лимит, който поставят е 1200 евро/месец. За сравнение, година по-рано този лимит е 2000 евро/месец.

В София най-търсени са апартаментите в центъра, в Студентски град и Южните райони около бизнес центровете.

По отношение на цените, подобно на тренда при продажбите, и тук наемните стойности се понижават. В големите градове понижението е най-голямо при луксозните жилища. Средното намаление на наемните цени за страната е в размер на 6.21%. Най-голямо то е в Стара Загора - 24.33%, Бургас - 20.25% и София - 11.74%. В някои населени места, обаче, като напр. Пловдив и Велико Търново е отчетено повишение съответно в рамките на 3.24% и 1.84%.

Прогнози за Н2 2009

- Стартирането на нови жилищни проекти ще бъде по-скоро изключение.
- Поради наличието на миграция и развит трудов пазар в големите градове, предлагането ще намалява, независимо от отрицателния прираст на сделките. Към края на 2009, в резултат на понижената интензивност на строителството, свободните жилища за продажба ще намаляят и това ще създаде благоприятни предпоставки за балансиране на търсенето и предлагането.
- Годишното понижение на броя на сделките спрямо 2008 ще бъде в рамките на 30-50%.
- Темпът на понижаване на продажбените и наемните стойности ще се забави и до края на годината цените ще се стабилизират.
- 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 / КАНТОРА ПРОДАЖБИ

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

ПРОДАЖБИ - ВАРНА

Варна 9000, ул. "Д-р Железкова" 3-5
Тел.: 052 334 800, 052 334 900
Факс: 052 602 953
e-mail: 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, бул. "Патриарх Евтимий" 38
Тел.: 02/ 987 47 47, 02/ 987 24 24
e-mail: sofia@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БЛАГОЕВГРАД

Благоевград 2700, бул. "Ал. Стамболийски" 52
Тел./Факс: 073 882 555
e-mail: blagoevgrad@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СЛЪНЧЕВ БРЯГ

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

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ПЛОВДИВ

Пловдив 4000, ул. "Сливница" 6 ет. 4 офис 5
Тел.: 032 924 150
Тел.: 032 924 155
e-mail: plovdiv@foros.bg

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@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - В. ТЪРНОВО

Велико Търново 5000, пл. "Майка България" 2
Тел.: 062 604 604, 062 606 404
e-mail: vtarnovo@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАЛЧИК

Балчик 9600, ул. "Приморска" 4
Тел./Факс: 0579 76 800
e-mail: balchik@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - РУСЕ

Русе 7000, Площад "Свобода" 3
Тел.: 082 87 87 47, 082 82 36 57
e-mail: ruse@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 - СТ. ЗАГОРА

Стара Загора, 6000
бул. "Цар Симеон Велики" 160 ет. 3 офис 5
Мобилен: 0889 89 49 90
e-mail: starazagora@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - КЪРДЖАЛИ

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

www.foros.bg