

Имоти Ако за 5 години в София излязат над 65 000 нови жилища за продажба, ще доведе ли това до спад на цените и какво да очакваме на пазара? Брокерите са категорични: отрезвяване, но не и криза

Изложение

Над 300 проекта ще представи ValPex

Над 300 проекта от всички сегменти на пазара на недвижими имоти ще бъдат представени на есенното изложение ValPex, което ще се проведе в София между 10 и 12 октом-

ври. Четвъртото му издание по традиция ще бъде в столичния Интер Експо Център и ще събере над 150 участници. Най-силно е представен жилищният сегмент, който събира над 50% от офертите, съобщи търговският директор на изложението Надежда Риаша. За първи път ще бъдат показани жилищ-

ните комплекси Зеленика, Резиденция Ботаника, Престиж и Виста парк в полите на Витоша, както и офис проектът Европейски търговски център. Премиера ще направи и голф изрицето Правец Голф&СПА. На 9 октомври в хотел Шератон започва и съпътстващата конференция ValRec.



Hagejga Riashu

Време за отрезвяване

Най-проблемна в София е продажбата на жилища около 1500 EUR/кв.м без добра инфраструктура



Радостина Маркова

rmarkova@pari.bg

Отрезвяване на продавачите, но не и криза очакват брокерите на имоти на жилищния пазар в страната следващите месеци. Според тях цените в големите градове продължават да растат, макар и с много забавени темпове, а проблеми с просрочени ипотеките не се наблюдават. Стабилен пазар очертават и данните на Агенцията по вписванията, според които за първото полугодие продажбите на имоти в страната са достигнали 134 891 - едва 1.2% по-малко спрямо същия период на 2007 г. На фона на тази оптимистична картина обаче е факт и нарастващото предлагане на нови жилища, което категорично обръща пазара в полза на купувачите. Данните на сайта bcc.bg сочат, че в близките 5 години в София ще излязат за продажба над 65 000 нови жилища, а в Пловдив, Варна и Бургас - още около 30 000. Кой печели и кой губи в тази ситуация?

Фундаменти

Два значими фактора, които влияят на пазара на имоти, очерта управляващият партньор в ERA България Теодора Димитрова. В краткосрочен план цените продължават да растат заради все още оскъдния пазар на готови жилища. В дългосрочен план генератор на търсене според нея ще бъдат нарастващите доходи и желанието на хората да подобрят начина си на живот. Константин Бобчев, съдружник в Home for You, също вижда в тези фактори двигател на жилищния пазар. На този етап доходите у нас растат по-бързо от инфлацията, а българинът, за разлика от някои западни общества, има трайна нагласа на собственик, коментира той. Това в комбинация с оттеглянето на спекулативните играчи означава, че оттук нататък предприемачите ще трябва да се съобразяват все повече с нуждите и финансовите

възможности на местните купувачи.

Корекции

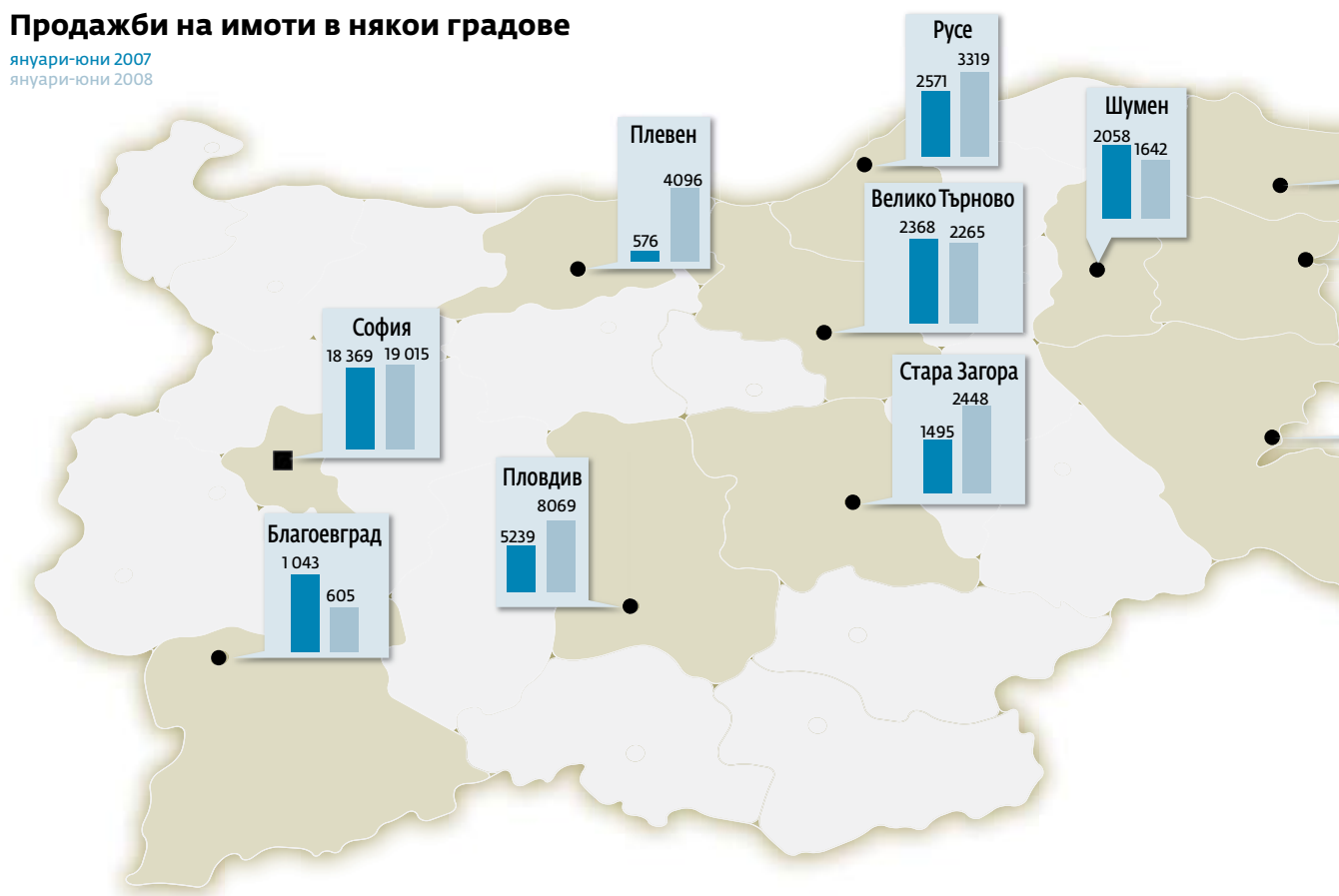
Това, което те могат да си позволят, обаче в повечето случаи не е много. Регионалният директор на RE/MAX у нас Илиян Николов съветва да се гледа на имотите като генератор на доходи. От тази гледна точка най-точният измерител за цената на едно жилище е какъв доход от наеми носи. Ако вземем за приемлива годишна възвръщаемост от 8-9%, то апартамент, който може да се отдаде за 10-12 EUR/кв.м месечно, ще струва около 1800 EUR/кв.м, даде пример той. По тази логика имотите с цени около 700-800 EUR/кв.м в София са перспективни, тъй като покупката и наемът в този ценови клас са по силите на семействата с месечен доход 1500-2000 лв. В най-високия клас - около и над 2000 EUR/кв.м, също се очертава стабилно търсене. Най-проблемни според Илиян Николов ще са жилищата с цени между 1300 и 1500 EUR/кв.м без добра инфраструктура и с лошо качество на изгълнение. Именно при тях може да се очаква връщане на цените назад с около 10% през следващите месеци.

Сегментиране

Като цяло в София няма сериозен инвеститор, който да не е успял да продаде построеното. Но има собственици на имоти, купени преди време за инвестиция, които сега искат прекалено високи цени и не могат да ги продадат, коментираха от RE/MAX. Иван Горанов, партньор в Home for You, вижда като проблемни и инвеститорите без опит на имотния пазар. През последните години се появиха много нови проекти, но не всички ще успеят, коментира той. Като събитие номер 1 този година брокерите определят сегментацията на пазара, където все по-отчетливо се обособяват нисък, среден и висок клас имоти. Според тях на фона на нарастващото предлагане конкуренцията между предприемачите ще се пренесе в полето на по-качествените довършителни работи, уредената инфраструктура и заобикаляща среда. По тази причина като едни от най-перспективните имоти са сочени градските и крайградските комплекси от затворен тип.

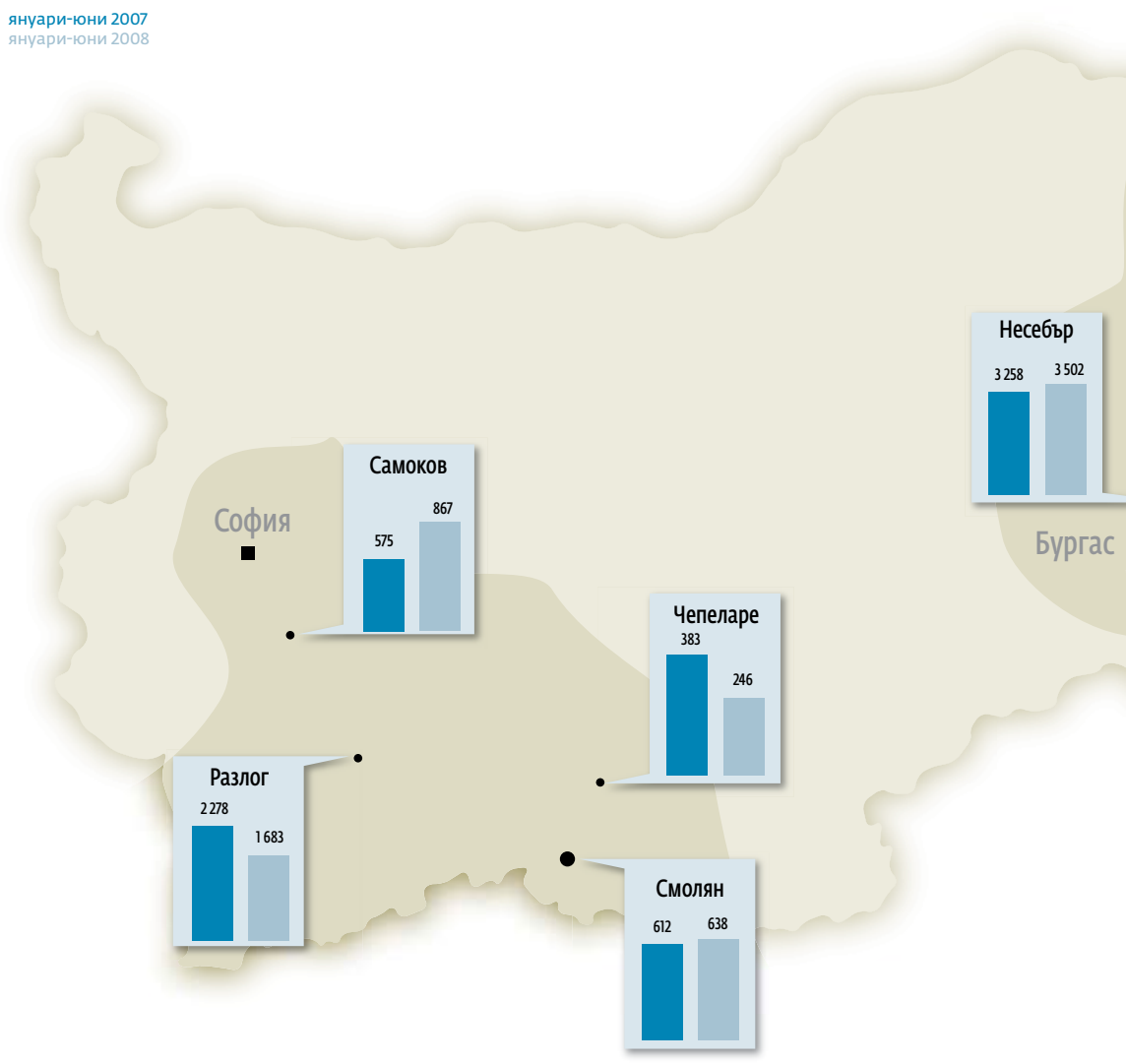
Продажби на имоти в някои градове

януари-юни 2007
януари-юни 2008



Продажби на имоти в някои курортни райони

януари-юни 2007
януари-юни 2008



Намерения

Испанци строят жилищен комплекс с жп гара

Над 500 млн. EUR ще инвестира в строителството на жилищен комплекс със собствена жп гара испанската Hergesa Internacional, съобщи генералният директор за Бъл-

гария Николина Николова. Комплексът ще бъде разположен по жп линията между София и Перник и предвижда построяването на над 2000 апартамента с обща разгъната площ 240 хил. кв. м. Теренът се намира в близост до кварталите Горна баня и Овча купел. Гарата ще е за сметка на инвести-

тора с цел да се улесни достъпът до центъра на София. Строителството ще бъде реализирано поетапно, като първият етап ще приключи до 2010 г. Продажните цени на имотите ще варират между 800 и 1100 EUR/кв. м. Комплексът ще бъде представен на есенното изложение ValPex, а продажби-

те започват малко след него. Пазарът в България ще продължи да расте и тепърва ще се отсяват качествените проекти. Затова се насочихме към страната точно в този момент, коментира Николина Николова. Извън Испания компанията има проекти и в Португалия, Чехия и Румъния.



Николина Николова

Обем

1.84

млн. кв. м е площта на новите жилищни сгради в София, получили строителни разрешения през последните две години

на масовия продавач

Забавянето на имотния пазар още не се усеща

Статистиката за продажбите реагира със забавяне, коментират брокерите

Отчетеното от брокерите сериозно забавяне на пазара на имоти тази пролет засега не се потвърждава от Агенцията по вписванията. По нейни данни за периода април - юни тази година в страната са регистрирани 78.4 хил. продажби при 80.1 хил. за същия период година по-рано. Някои от големите градове, като Бургас и Варна, дори отбелязват ръст на продажбите, в Пловдив има задържане на миналогодишния брой, а в София спадът е с 500 сделки при общ обем на пазара 10 980 броя.

Коментари

Заблуда е, че пазарът на

имоти в големите градове изостава, коментира управляващият директор на агенция Лукс имоти Никола Стоянов. Според него е логично районите с развити икономики, където живеят и работят българи, да се радват и на стабилен пазар на имоти. От Лукс имоти очакват традиционното есенно оживление на пазара и като цяло - лек ръст на сделките спрямо миналата година. По-песимистични са очакванията на Адрес недвижими имоти. Според управляващия съдружник в компанията Катя Ценова пролетното униние на пазара, отчетено от агенциите, е напълно реално. Преобладаващият процент от сделките обаче е за ново строителство. Агенциите за имоти отчитат тези продажби още на предварителен договор,

а пред нотариусите сделките се изповядват чак на Акт 14 и тогава ги отчита Агенцията по вписванията. Ето защо настоящото намаление на сключените сделки ще бъде отразено от нея едва след месеци, смята Катя Ценова.

Прогноза

Според Младен Митов, анализатор в агенция Явлена, пазарът на имоти навлиза в период на успокояване. Предлагането расте, а възможностите на пазара да генерира търсене са ограничени, коментира той. Като се прибави и липсата на еуфорията от последните години, през 2008 г. от Явлена очакват дори спад на сделките с имоти с 10-15%. При 290 000 броя през миналата година през тази не се очаква те да надхвърлят 250-260 000.



Никола Стоянов

СНИМКИ ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА

София Среген клас

Продажбите вървят на цени до 1200 EUR/кв. м

Над 47 000 жилища се строят в столицата към момента

Радостина Маркова

rmarkova@pari.bg

Цените между 800 и 1200 EUR/кв. м са най-приемливи за масата купувачи на жилища в София, сочат данните на агенция Лукс имоти. Цената между 1200 и 1300 EUR/кв. м според брокерите е и горната граница на средния клас имоти в столицата. Според тях продавачите ще трябва да се съобразяват с тези нива, още повече на фона на нарастващото предлагане на жилища в града.

Статистика

По данни на сайта bcc.bg към момента само в София се строят над 47 000 жилища с обща разгъната площ 4.76 млн. кв. м. Още 17 600 апартамента с площ 1.76 млн. кв. м са в проект. Сериозен ръст се очаква на предлагането в Плов-

див, Варна и Бургас, където в строеж към момента са общо 13 300 жилища, а в проект - още 16 700. Най-осезаем ръст на строителството се очертава в Бургас, където имотите в проектна фаза изпреварват по брой тези в строеж около 3 пъти.

Сравнение

За обема на новото строителство във водещите градове на страната говори и фактът, че за миналата година по данни на НСИ в цялата страна са били завършени общо 18 864 жилища. Около половината от тях са по Черноморието и са от типа втори дом. Според брокерите на имоти нарастващото предлагане ще е от полза за купувачите, тъй като ще има стабилизиращ ефект върху цените. Според агенция Явлена той вече е факт, но все още трудно се усеща от страничните наблюдатели. Причината е, че при началните оферти отстъп засега няма, а той се постига впоследствие при преговорите с продавача.

