

## Водещи новини



**6-12 март 2018**

Източник: Gradat.bg

Дата: 08.03.2018 г.

## **Зоните за небостъргачи в София ще станат ясни най-рано в края на 2018 г.**

**За поддръжниците на небостъргачи в София 8 март предложи една добра и една лоша новина.**

Добрата е, че регионалната комисия в парламента гласува за второ четене промени в Закона за устройството и застрояването на Столична община /ЗУЗСО/, с които в София ще бъдат регламентирани зони за много високо строителство. Лошата е, че най-рано в края на 2018 г. ще стане ясно колко ще бъдат зоните за небостъргачи в столицата и какви ще са точните им граници.

**В новите устройствени зони за много високо строителство височината на сградите и плътността на застрояване няма да се ограничават, гласят приетите днес текстове в ЗУЗСО. Плътността и интензивността на застрояване в тези зони ще се определят и доказват с подробен устройствен план, включващ и работен устройствен план.**

Първоначалното предложение на Столична община, прието на първо четене, беше в закона да се дефинират две зони за много високо строителство, вкл. техните граници - двустранно на Околовръстното шосе при жк "Люлин" и двустранно на бул. "Цариградско шосе" между 7-и километър и р. Искър. Между първо и второ четене обаче председателят на регионалната комисия Искрен Веселинов и депутатът от ГЕРБ Александър Ненков предлагат посочването на конкретни зони и техните граници да отпадне от разпоредбите.

**"Приемаме предложението в закона да не бъдат фиксирани "високи" устройствени зони, а това да стане с предстоящото изменение на Общия устройствен план на Столична община. Това ще стане на база внимателен анализ след приемане на "Визия за София" /инициативата за дългосрочна стратегия за развитие на София и крайградските територии/. Дали зоните за небостъргачи ще бъдат една, две или три, дали ще се спазят нашите предложения - ще стане ясно при актуализацията на ОУП",** обяви главният архитект на Столична община Здравко Здравков. Той добави, че логиката на депутатите е добра, тъй като дефинирането на точни граници в закона в този момент би довело до спекулации с недвижими имоти.

Председателят на архитектурната комисия към Столичния общински съвет Силвия Христова потвърди, че зоните за много високо строителство /брой и граници/ ще бъдат определени с изменението на ОУП на Столична община, което ще се извърши след изработването на "Визия за София".

**Депутатът Александър Ненков от ГЕРБ обясни, че по-коректно е бъдещите зони за небостъргачи да бъдат посочени с изработването на нов ОУП на София, за което вече била задействана процедурата. По думите му териториите за много високо строителство и границите им ще бъдат гласувани от Столичния общински съвет.**

През юли 2017 г. стана ясно, че ОУП на Столична община ще бъде актуализиран на база резултатите от инициативата "Визия за София". Дългосрочната Визия за развитие на София и крайградските територии има за цел да подобри начина на градско планиране, като включи още в началото на процесите на взимане на решения всички хора и организации, които участват в създаването на общото бъдеще на града: общински власти, неправителствени организации, инвеститори, изследователи, експерти и граждани.

В рамките на Визията ще се анализира моментното състояние на София и създаването на механизми за устойчиво взаимодействие между заинтересованите страни. Проектът е инициатива на Столична община и ще послужи за основа на всички бъдещи стратегии за развитие на града до 2050 г. По план "Визия за София" се очаква да бъде приета от Столичния общински съвет през

есента на 2018 г., за да служи като платформа за развитието на София и да сложи началото на устойчива система за дълготрайно взаимодействие.

[https://gradat.bg/news/2018/03/08/3143296\\_zonite\\_za\\_nebosturgachi\\_v\\_sofiia\\_shte\\_stanat\\_iasni/&ubname=news/](https://gradat.bg/news/2018/03/08/3143296_zonite_za_nebosturgachi_v_sofiia_shte_stanat_iasni/&ubname=news/)

Източник: Vestnikstroitel.bg

Дата: 08.03.2018 г.

## Регионалната комисия към НС разглежда на второ четене ЗУЗСО

На дата: **08.03.2018** | Категория: **Новини** | Автор: **Вестник Строител** | Прочетена: **45**



Комисията по регионална политика , благоустройство и местно самоуправление към НС разглежда на второ четене измененията в Закона за устройство и застрояване на Столичната община (ЗУЗСО). В заседанието участват главният архитект Здравко Здравков, председателят на САБ Георги Бакалов, председателят на Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика в СОС Силвия Христова, общински съветници, председателят на САБ арх.

Законопроектът беше приет на първо четене през януари. Народните представители приеха в града да има зони, където да се изграждат високи сгради, но тяхното място ще се определи от ОУП. Предстои промяна в ОУП след като бъде приета Визията за развитие на на Столичната община до 2050г. Дебат предизвика чл.16. от закона, който е свързан с разделянето на ъглови имоти и покриване на калканите. Приеха още, че за сгради с рзп 20 хил.кв.м. и/или височина от 75 м ще се изисква транспортно-комуникационно обезпечаване с анализ на настоящия и бъдещия трафик. „Аз се намирам в ситуация на спешност и искам решение сега“, каза главният архитект на СО Здравко Здравков.

[http://vestnikstroitel.bg/news/177867\\_regionalnata-komisiya-km-ns-razglezhda-na-vtoro-chetene-zuzso/](http://vestnikstroitel.bg/news/177867_regionalnata-komisiya-km-ns-razglezhda-na-vtoro-chetene-zuzso/)

Източник: Domaza.bg

Дата: 07.03.2018 г.

## **Как регулирането на пазара на недвижими имоти в България ще спре некоректните практики**

Правата и отговорностите на агенциите, брокерите и агентите в България, в момента не са законово дефинирани. Реално, самата професия не съществува като такава – има я единствено за целите на осигурителните прагове, което само по себе си е противоречие.

**Как регулирането на пазара на недвижими имоти в България ще спре некоректните практики? Какво е необходимо да се направи, за да се урегулира професията?**

**Кой модел на пазара е най-добър за сектора в нашата държава?**

Отговори на тези и още важни въпроси дава председателят на Национално сдружение „Недвижими имоти“ /НСНИ/, Ирена Перфанова в интервю за Domaza Новини.

**Ролята и значението на НСНИ за сектора на недвижимите имоти в България**

Националното сдружение „Недвижими имоти“ е организацията, която е поставила професионалните основи на брокерската професия в България, като продължава да ги развива и да вкарва международния опит.

**Ирена Перфанова – председател на НСНИ:** *„Налагането на добрите практики, на които се учим от по-развитите от нас пазари, седи в основата на нашите политики. Това ни дава поглед в бъдещето и можем да предвиждаме процесите години напред. Затова ролята на НСНИ за регулацията на бизнеса в страната е ключова. Имаме огромна международна подкрепа, позиция пред Европейската комисия, чрез участието ни в CEPI – организацията, която създаде Европейския стандарт EN 15733 за агенциите за недвижими имоти, брокери и агенти, Международната етична коалиция IESC, в която НСНИ членува, Международната федерация по недвижими имоти FIABCI, която е основен консултант на ООН по въпросите свързани с недвижимите имоти, CEREAN и Американската асоциация на реалторите NAR, от където идват мощни инструменти за сътрудничество, етика и регулация на и между професионалистите“.*

**„Най-приемливи за бизнеса са пазарите, в които е приложен смесения модел между държавна регулация и саморегулация, и ние бихме искали да следваме тази посока, защото тя е реалистична и с по-голям контрол от страна на бизнеса“.**

**Ирена Перфанова – председател на НСНИ:** *„Това е регулацията, в която във всеки един момент можем да сме чути, да адаптираме нещата съгласно динамиката на развитие на професията и да контролираме пазара чрез прилагане именно на утвърдените международни правила. Наложихме професионалната държавна диплома за брокери на недвижими имоти чрез Националната академия за недвижими имоти на НСНИ. Има компании, в които всички заети брокери и агенти имат професионален ценз, а академията вече е с международно признание“.*

Сдружението напредва с обновяването на Професионалния регистър, адаптирането му към последните изисквания за защита на личните данни и отварянето му за вписване, допълва Перфанова. Готови са професионалните карти и започва генерирането на професионални номера на брокери, агенти и агенции. В момента се водят преговори с Европейската асоциация CEPI за условията, при които членовете на НСНИ ще получат право за поставяне на логото на асоциацията на професионалните карти. Това ще бъде свързано и с получаването на сертификат от организацията за членство, която отстоява правата на брокерите на недвижими имоти пред



Европейската комисия. Напредва и подготовката за националния **MLS** – ключов инструмент за национална браншова организация.

### **Агенциите на недвижими имоти в България и поведението им на пазара**

Експертите се затрудняват да дадат точен отговор на въпроса „колко са агенциите на недвижими имоти в България“. Това би могло да е възможно именно, ако има национален регистър – без него няма как да е ясно.

**Ирена Перфанова – председател на НСНИ:** „Това става все по-важен момент, особено след влизането в сила и прилагането на GDPR – новият регламент за защита на личните данни. Доверието към брокер или агент, на който да повериш личните си данни в този електронен свят, трябва да носи и своята защита. За нашия пазар изключително важна е доброволната крачка на всеки професионалист и агенция да декларира, че упражнява този бизнес и да се присъедини към професионалните правила за етичен бизнес. Такива са всъщност членовете на НСНИ. Те представляват около 15% от всички агенции и може би над 35% от лицата заети в бранша, като се има предвид, че доказани и успешно развиващите се агенции членуват в организацията. Това е представителната част от бранша, която на доброволен принцип декларира своята воля да работи професионално, да се обучава, да се развива и да спазва правила. Тези фирми са извън сивия сектор. Те се контролират от етична комисия и изграждат доверие помежду си. Разбира се има конкуренция, но това е пазар – конкуренцията го движи напред. За нас е важно обликът на агенциите, членове на Сдружението да е разпознаваем сред потребителите чрез авторитетния запазен знак на организацията. Всяка фирма си има своя имидж. Ние се грижим за браншовия им облик, за да е по-лесно на потребителите да направят своя информиран избор“.

През изминалата година НСНИ отбеляза своята 25 годишнина. По този случай ръководството му реши да създаде брошура „Защо трябва да работим с брокер на недвижими имоти?“, която може да бъде намерена на сайта на сдружението и във всеки офис на агенциите, членуващи в него. Тя дава индикация за стъпките на комуникация с агенциите, ползите от услугите които предоставят и ползите от това да имаш до себе си професионален консултант.

**Ирена Перфанова – председател на НСНИ:** „Брошурата е насочена към потребителите, за да ги предпази от нелоялните практики за привличане на клиенти чрез фалшиви оферти, фирми, които прокламират „Без посредник“, а всъщност зад рекламата седят скрити посредници с неясен профил. Да предпазим потребителите от предоверяването да си комуникират само с технологии, когато става въпрос за сделки с един от най-скъпите продукти – недвижимият имот. Да възпитаме у тях усещането за разбиране на ползите не от избора не на случайна оферта, а на доверения брокер“.

„Професионалната етика и прилагането на добрите практики са в основата, на това да бъдеш част от професионалния пазар“.

Важно уточнение, което прави Ирена Перфанова е, че регулацията не се занимава с корпоративните стратегии. Тя дефинира взаимоотношенията и отговорностите между професионалистите и между тях и потребителите. Слага минимални прагове, чрез които професионалистите да се отличават от лицата, които се крият в сивия сектор и по некоректен начин изземат бизнеса на легалните и коректни търговци. Но корпоративните стратегии трябва да стъпват на професионалната етика, когато говорим за професионализъм.

**Ирена Перфанова – председател на НСНИ:** „Всички си даваме сметка, че някои агенции не искат регулация, защото тя би попречила на господстването на лошите практики, които упражняват. Ако си склонен да лъжеш конкуренцията, дали си достатъчно коректен към потребителите? Това е почерк на поведение“.

[https://www.domaza.bg/%D0%BA%D0%B0%D0%BA\\_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D1%82%D0%BE\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D0%BF%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%80%D0%B0\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0](https://www.domaza.bg/%D0%BA%D0%B0%D0%BA_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D1%82%D0%BE_%D0%BD%D0%B0_%D0%BF%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%80%D0%B0_%D0%BD%D0%B0_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0)

[%B8%D0%BC%D0%B8 %D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%B8 %D0%B2 %D0%B1%D1%8A%D0%B  
B%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F %D1%89%D0%B5 %D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B5 %  
D0%BD%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B  
5 %D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8/](#)

**Източник:** Fakti.bg

**Дата:** 11.03.2018 г.

## **Консултират строителите за изискванията към продуктите**

Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) предоставя по електронен път информация за изискванията за употреба на продуктите в строителството. Звено за контакт към ведомството консултира предприемачите в бранша за техническите спецификации, съобразно които трябва да се оценяват строителните продукти в съответствие с европейските изисквания и националните изисквания за тяхната употреба.

Освен строителните фирми от информацията могат да се възползват и проектантите, производители на строителни материали, дистрибутори на продукти за строителството. Информацията, която се предоставя, е напълно безплатна и може да бъде намерена на електронния адрес на Звеното за контакт относно продукти в строителството: <http://cpcp.mrrb.government.bg/cms/home.html>.

Целта е да се информират всички участници в строителния процес, както и да се опростят и намалят административните тежести, особено за малките и средни предприятия.

Информацията за изискванията от националното и европейско законодателство експлоатационни показатели на строителните продукти в зависимост от тяхната употреба дава възможност за правилния подбор на продуктите в строителството, както и за законосъобразното им пускане на пазара.

Електронната услуга на МРРБ е от полза и за чуждестранните производители на материали за строителството, имащи интерес към българския пазар. На разположение на предприемачите е Ръководство за строителните продукти, с което се представят синтезирано новите правила за пускане на строителни продукти на пазара у нас. В него се дава информация на производителите за задълженията, които имат, и основанията, поради които трябва да изберат нотифициран орган за оценяване на произвеждания от тях продукт. Проектантите и строителите пък се информират за най-подходящия продукт, който им е необходим за изпълнението на строителния обект.

<https://fakti.bg/imoti/290152-konsultirat-stroitelite-za-iziskvaniata-kam-produktite>

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 07.03.2018 г.

## **Colliers: През 2018 г. ще има силен интерес към офиси, хотели и индустриални площи**

**След големите сделки в сектора на търговските площи инвестиционният интерес ще се насочи към останалите сегменти на имотния пазар**

Ръст на цените за покупка и наем, нарастващо търсене в почти всички сегменти и нов подем в строителството. Това са основните тенденции в имотния сектор през 2017 г. според последния годишен доклад за имотния пазар на консултантската компания Colliers. Прогнозата пък е, че инвестиционният пазар през тази година ще се фокусира върху индустриални площи, офиси и хотели.

### **Инвестиционен рекорд**

В резултат на големите сделки за няколко търговски центъра в столицата българският имотен пазар отчита рекорден обем от инвестиции - близо 1 млрд. евро. За първи път от няколко години капиталите идват основно от чуждестранни инвеститори, като 71% от тях са само от южноафриканските фондове. Според анализа на Colliers 83% от всички сделки са за имоти, генериращи доходи, 12% са за активи, придобити със спекулативна цел, и едва 5% от всички са за собствено ползване.

Макар че нивата на възвращаемост от инвестициите леко са се понижали през изминалата година, доходността от бизнес имоти в България все още е най-висока в сравнение с останалите страни от Централна и Източна Европа. Това е и една от причините за повишен интерес от страна на чуждестранни компании към имоти в България, смятат от Colliers.

В София са привлечени най-много инвестиции в имоти през 2017 г. с 85% от всички сделки. Останалите се разпределят между Варна, Бургас, Пловдив и Стара Загора, коментира Иглика Йорданова, изпълнителен директор на Colliers за България, в интервю за Bloomberg TV Bulgaria. Много е вероятно от тази година фокусът да се измести не само в други сегменти (хотели, офиси и индустриални площи), но и в други региони на България, каза още тя.

### **Още много офиси**

Основен двигател в сделките за офис площи през 2017 г. продължава да е аутсорсинг секторът с 53% от всички трансакции за периода от юли до декември. В първата половина на годината техният дял е бил 67% от всички сделки. Над 70% от търсенето на офиси е от страна на ИТ сектора и телекомуникациите, показват още данните на консултантската компания. През втората половина на 2017 г. само 6% от офисите клас А и 12% от клас Б в София остават незаети според данните на Colliers.

В центъра на София на пазара се появяват нови 39 500 кв.м офиси през втората половина на годината основно заради завършването на офис сградата Telus Tower на пл. "Македония". Бизнес зоната, която се оформя в района на "Хладилника", ще продължава да се развива динамично в резултат на подобрената инфраструктура според прогнозата на Colliers. Второто полугодие е белязано от най-много наети офиси в крайните квартали и покрайнините на града с 61% от общия обем сделки. Там се изграждат и най-много офис площи в момента - 312 000 кв.м.

В краткосрочен план от Colliers предвиждат предлагането на завършени първокласни офиси да остане слабо, което вероятно ще насочи компаниите към офиси клас Б с добра локация. Аутсорсинг компаниите ще продължават да движат търсенето на пазара както в столицата, така и в Пловдив, Варна и Бургас, прогнозира от Colliers. През 2018 г. са планирани за завършване около 160 хил. кв.м нови офис площи.

### **Индустриален растеж**

През 2017 г. обемът на индустриални и логистични площи в района на София е достигнал 883 хил. кв.м, като е нараснал с 5% спрямо предходната година, а според данните на Colliers се е утроил за последните 9 години. Индустриалните площи запазват стабилни цени през последните години, като за клас А наемните нива през 2017 г. са достигнали средно 4.5 евро/ кв.м, а за клас Б около 2.7 евро кв.м.

Нови 55 000 кв.м спекулативни проекти се очаква да бъдат завършени през тази година. Според прогнозата на Colliers държавните индустриални зони ще стават все по-атрактивни за компаниите заради стратегическото им местоположение и техническата инфраструктура.

### **Търговска трансформация**

Сделките, които допринесоха за рекордния инвестиционен обем през 2017 г., бяха именно за търговски площи. Придобиването на най-големите шопинг центрове в София от чуждестранни фондове промени облика на този сегмент.

От Colliers прогнозира промяната в собствеността да доведе и до трансформация на микса от наематели, както и подобрения в съществуващите обекти. Данните показват, че има леко повишение в наемните нива към края на 2017 г. най-вече на площи по главните търговски улици.

#### **По-скъпи жилища**

Над половината жилища от средно висок и висок клас в София са закупени на етап "в строеж" през миналата година, отчитат от Colliers. Данните от доклада показват, че закупените жилища с банково финансиране са толкова, колкото и покупките със собствени средства. От всички сделки само една четвърт са с инвестиционна цел с прогноза този дял да се запази. В началото на 2018 г. предлагането на имоти в сегмента нараства с 12%, което според Colliers вероятно ще намали обема на сделки "на зелено". Нови 2800 жилищни единици средно висок и висок клас се очаква да бъдат завършени през тази година.

Годишният доклад на Colliers показва, че през 2017 г. цените на жилища от средно висок и висок клас на територията на София са се повишили със 7% спрямо предходната година. В зависимост от характеристиките на имота цената на кв.м е в диапазона 1000-1600 евро. От консултантската компания наблюдават повишен интерес към апартаменти с три спални и къщи, които могат да бъдат закупени на цени над 200 хил. евро.

Три района в столицата се открояват като най-привлекателни за купувачите в София - зоната около Бизнес парка и кварталите "Кръстова вада" и "Витоша". Потенциалните зони за развитие на този сегмент от пазара пък са в района на Лозен и Владая според експертите от Colliers.

[https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/03/07/3137383\\_colliers\\_prez\\_2018\\_g\\_shte\\_ima\\_silen\\_interes\\_kum\\_ofisi/](https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/03/07/3137383_colliers_prez_2018_g_shte_ima_silen_interes_kum_ofisi/)

**Източник:** Dnes.bg

**Дата:** 11.03.2018 г.

## **Имотите в големите градове с ръст от 6-8% за година**

### **Причините били ниски лихви по кредитите и по-високи заплати**

Цените на имотите в цялата страна бележат плавен ръст от 6% до 8 на сто през 2017 г. Това каза Калоян Богданов, маркетинг мениджър в агенция за недвижими имоти, пред БНТ.

Ръстът се отчита в големите градове, отбеляза той, докато в малките градове ръстът е доста по-нисък.

Търсенето на имоти се е увеличило заради спада на лихвите по кредитите, обясни експертът, като посочи, че те са на едно ниско историческо ниво.

Заплатите в страната плавно вървят нагоре, а и от години има интерес към големите градове.

Цените на наемите също вървят нагоре, подчерта той, особено на местата с аутсорсинг и IT компании. Повишаването на цените се дължи отчасти и на директните полети на нискотарифни компании до големите градове в България.



<https://www.dnes.bg/notifikacii/2018/03/11/imotite-v-golemite-gradove-s-ryst-ot-6-8-za-godina.370342>

**Източник:** Money.bg

**Дата:** 13.03.2018 г.

## **Как да се облагодетелствате от поскъпването на имотите, без да си купувате имот?**

Недвижимите имоти отбелязаха съществен ръст в цените си през последните две години. Всъщност, за този период, цените в най-големите градове в България добавиха по над 30% към стойността си.

До голяма степен, зад това повишение, стояха инвестициите в имоти. Голяма част от спестителите в банките, погледнаха към покупката на имоти с инвестиционна гледна точка, в търсене на по-добра доходност.

Може би повишението в цените на имотите Ви е влязло в ползрението и искате да се облагодетелствате от този тренд? А може би вече е твърде късно за покупка на недвижим имот, предвид силния ръст в цените? Или пък не... Решението е само Ваше.

Сега обаче, ще Ви предложим няколко опции, как можете да се облагодетелствате от потенциалния по-нататъшен ръст в цените на имотите, без реално да си купувате имот. По този начин, ще избегнете всички потенциални недостатъци, свързани с инвестицията - покупката на имот. А те не са малко и включват:

**Амортизация** - имотите се амортизират, обзавеждането има нужда от ремонт и подмяна.

**Разпавии** - разпавиите с потенциални наематели, може да е сериозно перо, в противовес на инвестициите в имот... Да не говорим, че може да Ви се наложи да плащате неплатени сметки, да водите съдебни дела и т.н. Или пък имотът Ви да не е отделен през цялата година, което съществено да намали доходността Ви от наеми

**Машабиране** - покупката на имота, не може да се разбие на части. Не можете да си купите имот, по-малък от единица, или да купувате по-малко от имота продължителен период от време, с цел да диверсифицирате цената по време.

**Ликвидност** - подобно на покупката, имота трябва да се продаде изцяло, за да "осребрите" инвестицията. За разлика от него, акциите могат да се продават на части, за да покриват ликвидните Ви нужди.

**Такси и комисиони** - такси за адвокати, нотариуси, местни данъци, комисиони на брокери и т.н. Стойността на разходите при покупка и продажба на имот, често достигат между 3 и 5 от стойността му. Почти нищожни в сравнение с това, са таксите при покупка на акции.

Та на въпроса... Какви са начините да се облагодетелствате от потенциалния ръст в цените на имотите, без да си купувате реално имот?

**Акции на компании свързани със сектора на недвижимите имоти**

Ако смятате, че цените на имотите ще се повишават, то има много компании, свързани със сектора, които могат да Ви дадат добра експозиция към отрасъла. Тук се включват големи строителни предприемачи или компании, произвеждащи строителни материали.

За разлика от инвестицията в имот, при която ще спечелите от ръст в цените на имотите, при този род инвестиции, печалбата ви ще дойде по направление на поскъпване на акциите на строителните компании и изплащаните от тях дивиденди.

Дружества със специална инвестиционна цел.

Това обикновено са компании, инвестиращи в имоти. Те притежават инвестиционни имоти в портфейла си.

Има и такива, които инвестират в земеделска земя и предоставят експозиция към един доста независим клас актив, който може да се използва за диверсификация на портфейла ви в несигурни времена като настоящите (във връзка с корекцията на международните финансови пазари, която засяга и родния капиталов пазар).

Печалбите за инвеститорите идват при поскъпване на инвестиционните имоти и най-вече под формата на капиталови печалби и дивиденди.

Фондове, инвестиращи в имоти

Има и една група инвестиционни фондове, които инвестират в дружества със специална инвестиционна цел и компании с експозиция към недвижимите имоти. Този род фондове, вършат работата вместо вас, като мениджърите им подбират подходящи активи, с добри перспективи, според тях.

За разлика от дружествата със специална инвестиционна цел, които инвестират в имоти, този род фондове съставят портфейли от дружества със специална инвестиционна цел.

Фондове за споделено финансиране

Това е една сравнително нова инвестиционна алтернатива за инвеститорите. Тук идеята е следната. Капиталите на много инвеститори се събират с цел финансирането на определена инвестиция в недвижим имот.

Инвеститорите сами избират в кой проект да инвестират и чакат да бъдат одобрени. Така те притежават малка част от проекта и получават част от общата печалба, пропорционална на участието им. Има вече много онлайн платформи, измежду които инвеститорите могат да избират.

Инвестиции в индекса на сините чипове SOFIX

И накрая едно малко по-нестандартно предложение. На пръв поглед имотите и индекса на сините чипове SOFIX нямат нищо общо. Те обаче на практика споделят нещо много общо - зависимостта си към представянето на родната икономика. И това е видно при едно директно сравнение на доходността им в дългосрочен план.

На база сравнение на представянето в цените на имотите, с това на индекса на сините чипове SOFIX за един по-дълъг период от време, за 17 години, нещата изглеждат горе долу по следния начин:

SOFIX (барометър за представянето на фондовия пазар) се появява в края на 2000-та година. Той стартира при ниво от 100 пункта.

За сравнение през същата година средните цени на имотите в София, според националния статистически институт, са били при ниво от 583.83 лева на кв.м.

Към днешна дата равносметката е следната - SOFIX е при ниво от близо 700 пункта, докато средната цена на софийските имоти е около 1 900 лева на кв.м.

Въз основа на тези данни излиза, че инвестицията на борсата е донесла на инвеститорите среден годишен доход в размер на 12.27%, без да се отчитат дивидентите. Без да се отчита доходът от наем пък, инвестицията в имот е носела 7.2% годишна възвръщаемост на инвеститорите.

И макар доходността да изглежда доста в полза на инвестициите в акции, нещата се поизравняват, когато прибавим доходността от наем (в рамките на около пет процента годишно за големите градове), както и доходността от дивиденди (в рамките на процент и половина, средно на година за разглеждания период).

Или казано по друг начин, инвестициите в индекса на сините чипове SOFIX е носила почти същата доходност в дългосрочен план, като тази на имотите, с отчитане на доходността от наемите и дивидентите.

А инвестициите в SOFIX си имат своите конкурентни предимства пред тези в имоти. Няма изисквания за минимален размер на сумата, ликвидни са (можете да ги осребрите във всеки един момент), разходите при влизане и излизане от тях са минимални (за разлика от имотите), не се амортизират (нямат нужда от разходи за поддръжка), няма нужда да се разправяте с тях (за разлика от наемателите).

Материалът е с аналитичен характер и не представлява съвет за покупка, или продажба на имоти, или активи на финансовите пазари.

<https://money.bg/property/kak-da-se-oblagodetelstvate-ot-poskapvaneto-na-imotite-bez-da-si-kupuvate-imot.html>

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 10.03.2018 г.

## **Пазарът на земеделска земя: Успокоение след бума**

### **След няколко години на висока активност и рекордни цени системата вече е в охлаждане**

Както прегряването на човешкия организъм след интензивно и натоварващо спортуване в горещо време крие риск за здравето и живота, така и прегряването на пазарите често води до нежелани последици. В състояние на такова прегряване в последните няколко години се намираше пазарът на земеделска земя. Горещият фронт дойде най-вече по линия субсидирането на селскостопанския сектор, което България получи след присъединяването си към Европейския съюз, но за вдигането на градусите помогнаха и чисто конюнктурни причини, улеснено кредитиране и инвестиционни интереси. Резултатът пролича през високата активност в сделките със земеделска земя, бурния ръст на цените и все по-силния стремеж за окрупняване на площите от страната на земеделските производители. Точката на кипене беше достигната през 2015 г., а оттогава насам системата постепенно премина в режим на охлаждане, изчиствайки се от негативните последици като появата на спекуланти. Охлаждането е по-видно през изминалата 2017 г., в която усещането за намаляваща активност на пазара беше още по-осезаемо.

### **Годините на бума**

От 2007 г. насам европейското финансирането на селското стопанство в България не само върна интереса към агробизнеса, но и повиши чара на придобиването и наемането на обработваемата земя заради плащането на субсидии на декар. В резултат на това средната цена на земята в страната тръгна нагоре и за целия десетгодишен период 2007 - 2017 г. тя е нараснала над три пъти. Стойността на средната рента за декар също се удвои (виж графиката). Цените при покупко-продажба са значително по-високи в по-плодородните райони като Североизточна България, където според официалните данни на НСИ, цената за декар премина 1000 лв. още през 2015 г., а през 2016 г. нарасна с 11%. Данните на НСИ обаче не дават пълната картина за пазарната реалност, защото сделките често се вписват на данъчна оценка, която е по-ниска. В повечето случаи покупко-продажбите са се реализирали на значително по-високи цени. По думите на Мирослав Йорданов, собственик и брокер на агенция за покупка и продажба на земеделска земя "Мираланд", само допреди няколко години е имало огромно надценяване на земите дори в райони като Балчик, Шабла и Каварна, където сделки са се сключвали и на нива от 2500-2700 лв. дка.

НСИ все още няма публикувани данни за пазара през 2017 г., но лекото забавяне е налице още през 2016 г., когато ръстът в стойността за дка е бил само 4% при двуцифрени темпове на нарастване в почти всички предходни години. В някои райони на страната цените не само не растат по-плавно, но дори спадат. Огромен срив има в Югозападна България, където средната стойност за декар е била едва 221 лв. при 415 лв. година по-рано и 403 лв. през 2014 г.

### **Бавно изтрезняване**

Освен забавянето в темпа на цените през 2016 г. е налице и намаляваща активност при сделките. Броят на сключените договори за продажба на земя тогава е бил 16 800 при 20 500 година по-рано. При тези сделки са реализирани 176.3 хил. дка земя в сравнение с 233 хил. дка през 2015 г. Всичко това говори за спадащ интерес. "Намалението на броя на сделките и оттеглянето на купувачите е налице и през 2017 г.", казва Мирослав Йорданов от "Мираланд". Според него обаче това се отразява добре на пазара, защото спекулантите и случайните играчи са изчезнали от него, а те са допринесли значително за балонизирането на цените. В последните 7-8 месеца в някои общини на Северозападна България цените на земеделските земи са тръгнали рязко надолу, като са изгубили около 25-40% от стойността си.

Наблюдението на Николай Вълканов, управител и анализатор в "Интелиагро", също е, че пазарът се охлажда и сега липсват и големи сделки, каквито е имало предходните години. "Инвеститорите вече търсят привлекателни, окрупнени парцели, каквито на пазара има, но на цени, които обещават много бавна възвращаемост, понякога за 15-20 и повече години. При пазарните реалности от последните четири години и понижаващата се доходност от единица площ, в съчетание с достигането на тавана на субсидиите няма какво да вдъхне сериозен импулс на пазара към момента", коментира той.

### **Продължаващо окрупняване**

Важен проблем за пазара продължава да бъде разпокъсаната собственост на земеделските парцели. Много често техните собственици не могат да бъдат открити или не се интересуват от земите си, защото са напуснали страната. В същото време окрупняването на площите доведе до това България да има едни от най-големите стопанства в Европа. Комасацията обаче продължава и ще продължи да бъде мотор на пазара на земя. "Основните купувачи в момента са земеделските производители, които инвестират субсидиите в "закръгляне" на имотите си. Същевременно ние достигнахме определено ниво на окрупняване не само при ползването, но и при собствеността на земята - забележете, че имаме отделни физически и юридически лица, които притежават по 1 до 3% от обработваемата земя в България", казва Николай Вълканов от "Интелиагро".

По думите му предлагането в отделните землища на страната е силно ограничено - до няколко процента от площите, като доминират дребни, разпокъсани парцели, които трудно предизвикват интерес сами по себе си, а една следващата стъпка би била едрите собственици в съседни землища да започнат да си "разменят" парцели, за да концентрират собствеността си.

### **Поглед напред**

Очакванията за пазара на земеделска земя не могат да останат извън контекста на плановете за Общата селскостопанска политика на ЕС след 2020 г. "Всяко решение за субсидиите ще се отрази на пазара, особено ако отпаднат плащанията на декар", казва Мирослав Йорданов от брокерската агенция "Мираланд". Като цяло обаче секторът очаква по-скоро спокоен пазар, в който не са изключени ценови корекции.

Що се отнася до играчите на пазара, прогнозите са, че профилът им ще се измести все повече от търсещите доходност инвеститори към хората, които искат да правят земеделие. Фермерите, които обработват земя, също ще са изправени пред предизвикателствата на оцеляването. "На някои места все още арендаторите се "надцакват" (разходите за аренда в селското стопанство са се повишили с 8% през 2017 г.), но в сегашната пазарна конюнктура това е голяма грешка. При настоящите норми на печалба е нужна консолидация на земеползването, а не разхищаване на



ресурси. Ето защо по-голямо раздвижване очакваме, когато настъпи логичният край за някои малки, средни, а и по-едри стопанства, които не са управлявали бизнеса си разумно през последните години", казва Николай Вълканов.

**Промяна в цените на рентата** На фона на лекото нарастване на цените на пазара на земеделска земя през 2016 г. средната цена на рентата в страната също отбелязва ръст от 4.7%. Наемането на декар земя е било е 44 лв. при 42 лв. година по-рано. Ножицата при арендата остава голяма, като най-скъпи са били земите за ползване в Североизточна България – 63 лв./дка, а най-ниска е стойността в Югозападния район – 22 лв. Спад в рентата през 2016 г. има само в Южен Централен район.

В последните няколко години доходността от арендата също намалява. "При 7-8% възвращаемост на инвестицията в земя през 2013-2014 г. сега тя е едва 3%", казва Мирослав Йорданов, собственик и брокер в "Мираланд". "Тази корелация доходност - стойност също повлия на активността и цената на пазара на земя", добавя той.

[https://www.capital.bg/specialni\\_izdaniia/zemedelie/2018/03/10/3137603\\_pazarut\\_na\\_zemedelska\\_ze\\_mia\\_ustpokoenie\\_sled\\_buma/](https://www.capital.bg/specialni_izdaniia/zemedelie/2018/03/10/3137603_pazarut_na_zemedelska_ze_mia_ustpokoenie_sled_buma/)