

Водещи новини



07-14 август 2017

Източник: Gradat.bg

Дата: 09 август 2017

Георги Шопов: Устройствените планове трябва да бъдат общи, устойчиви и обвързани с рамкова програма за инфраструктура

Над 16 уважавани български компании създадоха Национална асоциация на строителните предприемачи. В сдружението с нестопанска цел влизат фирми като "Артекс Инженеринг", БЛД, "Бигла III", "Контракт Сити", "Тобо Груп", "Феърплей Интернешънъл", "Инфинити Пропърти", "Ваклин Груп" и др.

За мисията и дневния ред на браншовата организация разговаряме с председателя на управителния съвет Георги Шопов, който е и управител на компанията "Тобо Груп".

Г-н Шопов, как се стигна до създаване на тази задруга на строителните предприемачи?

Националната асоциация бе създадена в края на 2016 г. – за съжаление под натиск от събитията в столичния жк "Младост" и разразилото се напрежение там. Казвам "за съжаление", защото ние се оказахме единственият бранш, който не се беше обединил и не бе създавал структура, която да защитава интересите си. Други браншове с доста по-малки обороти и обществено значима дейност направиха това доста по-рано.

Към момента в асоциацията членуват 18 от най-големите предприемачески фирми в страната. Имаме заявки за членство от над 50 фирми, но решихме да заложим ясни и точни критерии и приемаме внимателно нови компании. Всеки кандидат се проучва детайлно. Ползваме услугите на голяма юридическа кантора, която прави справка за обороти, ниво на задлъжнялост, плащания към подизпълнители и т.н. След това компаниите в асоциацията гласуват, като са нужни гласовете на 50% плюс 1 глас, за да бъде одобрена кандидатурата.

При нас нямат място бизнесмени, които периодично фалират фирмите си или използват други трикове за неизпълнение на ангажиментите си. Тези дружества развалят имиджа на бранша, а ние продаваме до голяма степен имоти на зелено, тоест бизнесът ни се крепи изцяло на доверието. Ние имаме отговорност към клиентите, защото благодарение на тях сме създали стотици нови сгради, развили сме се и продължаваме.

Представете целите на асоциацията?

Имаме краткосрочни и дългосрочни цели, както и стратегия за постигането им, приета на общо събрание. Краткосрочните цели са предизвикани от периода, в който се появихме – по време на казуса "Младост" и голямото напрежение между собственици на терени, предприемачи, жители на комплекса и общинска власт. Там си поставихме задача да представим ясно на обществото за какво става въпрос. Излязохме с писмена позиция по казуса и я представихме на отговорните и компетентни институции. Това е пример и за една от дългосрочните ни цели – да обясняваме на разбираем език проблемите в нашия сектор. Защото голяма част от проблемите идват от това, че хората правят неинформиран избор.

А какво всъщност се случи в "Младост"?

Проблемът съществува във всички жилищни квартали на София. След смяната на системата и появата на новите обществено-социални и икономически взаимоотношения политиките не успяха да облекат в закон прости и ясни правила, по които територията да се регулира. В резултат собственици на терени, инвеститори, община и граждани започнахме да се караме и да се мразим, което е излишно. Много хора обвиняват предприемачите за презастрояването, за грозните силуети. Това е несправедливо – ние не търсим максимално застрояване. Дори напротив – по-изгодно ни е, когато то е с по-малка плътност и кинт, защото получаваме по-качествен продукт. Ако обществото каже: "На този терен не може да строите", ще отидем на друг. Въпросът

е това да бъде регламентирано нормативно, като се изготви план. Да се посочи: тук може да се строи, тук – не може, а където е позволено – какво може. Общината да възложи такъв план, който подлежи на обществено обсъждане, да се чуят всички мнения кое е разумно и кое не. И той да влезе в сила с тежестта на закон.

В "Младост" има такъв план...

Казусът там е следният: има влязъл в сила общ план за целия район, който се процедира 8 години, имаше много обществени обсъждания. Но изведнъж определени лица казаха: "Ние не искаме да се строи по него." И определени политици излъгаха хората. Искайки да имат популярност, те решиха да яхнат естествения стремеж на всяко човешко същество да живее в колкото се може по-свободна и хубава среда. Излъгаха хората, че законът може да се не се спазва, и обявиха: "Ако гласувате за нас, ние няма да позволим да се строи в "Младост". И от малък протест това се превърна в обществен скандал.

Жителите бяха подведени, че в други райони ще се строи, но не и в техния. Това няма как да се случи. Нещо повече – собственици и инвеститори, на които се спират законните строежи, ще заведат дела и ще осъдят общината за милиони. Лошото е, че тези милиони ще ги платим после всички ние. Затова отговорността е на политиците, които излъгаха хората. И много се надявам, когато приключат съдебните дела, хората да ги попитат: "Кой ще плати тези пари, защото вие сте виновни за това?"

Има ли заведени дела срещу районната администрация?

Разбира се, но в асоциацията сме се разбрали да не се занимаваме с конкретни обекти, а с принципни казуси посредством законодателна инициатива. В качеството си на собственик на фирма, а не на председател на асоциацията, аз съм завел три дела, но в други райони. Проблемът е един и същ навсякъде. И е въпрос на време да "пламне" и в други квартали – просто там интересът на предприемачите засега е по-малък.

Имате ли в асоциацията обща позиция по повод забавените/блокираните строежи в район "Младост"?

Категорично и тя е писмено изразена до всички инстанции. Официалната ни позиция е, че законът трябва да се спазва. Иначе ще залитнем към беззаконие, което ще доведе само до негативи за обществото. По-късно изразихме позиция и по предложението за референдум в "Младост", което само по себе си беше безумно: жителите на един квартал да гласуват дали да се строи в него. Ако се прави подобно допитване, нека се даде право на целия град да гласува. В крайна сметка след острата реакция и на много други организации Столичният общински съвет отхвърли предложението за референдум.

Това беше другата ни краткосрочна цел, както и активното участие при обсъждането на промените в Закона за устройството и застрояване на Столичната община преди Нова година. Не бяхме съгласни с това общинският съвет да може да променя параметри по Общия устройствен план, приет от Министерския съвет, при издаване на документи за конкретен обект. Бяхме и против текста, позволяващ издаване на строително разрешение само когато са извършени всички отчуждителни процедури и има изградена инфраструктура. Това щеше да спре развитието на цели територии и да продължи презастрояването на съществуващите райони, което не е добре за града. Благодарение и на нашите становища измененията бяха върнати за доработване.

От изявления на кмета на София Йорданка Фандъкова и на главния архитект Здравко Здравков стана ясно, че отново ще бъдат предложени промени в ЗУЗСО, за да се изчистят натрупаните проблеми. Какво е мнението ви?

Това ни е от дългосрочните цели – процесите в строително-предприемаческия бранш и в устройството на територията да бъдат регламентираны по ясен начин. И така всички участници – от граждани до инвеститор – да бъдат информирани за начина, по който се случват нещата. Отношенията между населението и бизнеса се регламентират с устройствени планове. Те трябва да бъдат общи, устойчиви и обвързани с рамкова програма за инфраструктура. Какво означава

плановете да бъдат общи – един от големите негативи на построеното след 1989 г. е, че се работеше "на парче", с частични изменения. Това създава едно формално градоустройство, но глобално погледнато – на ниво квартал, район – нещата добиват грозен характер. Заради това общинската администрация въведе устройствени планове на квартали и части от тях. Устойчивост означава плановете да не се променят за 10-20 години, за да имат смисъл. Така гражданинът ще знае, като си купи апартамент някъде, какво ще се строи около имота му. Липсата на такава яснота дразни обществото и създава условия за спекула. И най-важно за асоциацията е тези планове да бъдат обвързани с рамкова програма за изпълнение на инфраструктурата.

Нали Столичната община всяка година отделя средства за инфраструктура, има списък с приоритетни обекти?

Това е друго. Столичната община некоректно се опитва да подмени изискваната от закона рамкова програма за изпълнение на инфраструктура със собствения ѝ инвестиционен план. Нещата са различни. Всеки общ устройствен план трябва да бъде придружен с такава програма – без нея той е цветна детска картинка, която няма никаква стойност. Една от причините градът ни да се развива неправилно е липсата на ангажимент на общината, който ѝ е вменен по закон, за изпълнение и контрол върху изграждане на инфраструктурата. По закон още през 2007 г. общината трябваше да приеме такъв план и всяка година да е ясно къде ще се прави инфраструктура, с което да се регламентира развитието на територията. По света няма общ устройствен план без такава рамкова програма.

Защо не се изготвя досега?

От 25 години Столичната община вдига ръце: "Нямаме пари за инфраструктура." Не е така. Ще дам пример с Кения – една страна, за която си мислим, че е доста след България. Там се приема рамкова програма за инфраструктурата и от нея общината печели. Местната власт обявява: ще изградим до 2020 г. инфраструктурата на район X, за целта ни трябват 160 млн. Общината няма тези пари и взема кредит за 160 млн. Приходите, които ще донесе развитието на тази територия – от такси за строителни разрешения, от други такси, от индиректни налози и т.н., са между 200 и 250 млн. С тези пари после се прави инфраструктурата на друг район и така колелото се завърта. Всяка банка би кредитирала подобна общинска програма. Въпрос на желание и воля е.

Общинските съветници, ако приемат ясно структурирано решение относно изграждането на инфраструктурата, ще спечелят сериозни политически дивиденди. В момента ние, предприемачите, изграждаме инфраструктурата на парче с парите на клиентите, което е порочно, инженерно неиздържано и не защитава обществения интерес за хармонично развитие на града. Когато частник изгражда инфраструктурата, той я прави изопачено, съобразено с неговите интереси. Ако покажете на студент ВиК мрежата на "Манастирски ливади-запад" – как тръби с голям диаметър се заустват в по-малки – ще помислят, че сме страна от петия свят. Това е инженерен абсурд.

Асоциацията разработва предложение за облекчаване на отчуждаването на имоти, когато е свързано с изграждане на инфраструктура. Разкажете повече?

То е в две насоки. Първо – за отчуждителните процедури по съществуващите улици в кварталите. Абсурдът сега е следният – собственик притежава парцел, но част от него е за улица. Механизмът за даряване на общината трае половин-една година и се хабят много сили. Ние предлагаме справедлива методика за тази отчуждителна процедура, която се наричаше улична тегоба, а преди 1989 г. – първа регулация. Идеята ни е, когато се прави първа регулация, тоест когато се правят улиците, всеки да даде част от имота си, така че да се получат парцели, а не обществото да ги плаща. В Германия например за улици се дават 25% от площта на имота. Общинската управа в София вече въведе подобно правило за нови територии, които се регулират по чл. 16 от ЗУТ, като до 25% от площта на терените може да отиде за улица. Поздравяваме общината за този текст.

Предлагате общината да не плаща никакви пари на собствениците при отчуждаване? Нека дава, но не в такъв размер. Предлагаме, когато част от даден имот попада под улица и това е

под 25% от общата му площ, обезщетението да бъде в разумните граници между 30 и 60 лв./кв.м. Тези нива са справедливи и поносими за общините и обществото. А когато се засягат над 25% от площта на терена, отчуждаването да става по пазарни цени. Така общината ще има финансов ресурс да "изчисти" всички улици от частни имоти и да започне с инфраструктурната програма. А това е втората насока в предложението ни. До момента инфраструктурата се изгражда с пари на предприемачите, което води до изопачаване на модела. По закон само общината може да прави това. Светът много е патил от такива експерименти – частник да се прави на община и обратното. Конкретно предлагаме за всеки район да се прави общ план на канализация, водопровод, ток и други съоръжения, който се приема със силата на закон.

След това на помощ идва Законът за публично-частното партньорство. Нека се даде право на частната фирма да финансира и изпълни инфраструктурния обект, но по този закон, а не със силово наложен договор от общината. И след това фирмата да има право да си отчисли такси и задължения към общината от стойността на изградената от нея инфраструктура.

Да споделите и дългосрочните цели на асоциацията?

Защита на бранша при стриктно спазване на законите и наредбите, представяне на гледната ни точка при обсъждане на специализираната тематика, за да може хората да правят информиран избор, както и промяна на отношението на обществото към строителните предприемачи. Понякога на нас се гледа с лошо око. Строителният предприемач е гражданин и част от това общество. Благодарение на неговата инициативност и решителност градът се развива, създават се работни места. Искаме да се промени отношението на обществото към строежите, както е в Европа. Действително изграждането на всяка нова сграда създава шум и боклук, увеличава плътността на застрояване, но в същото време позволява обитаване на още граждани, носи приходи в общинската и държавната хазна. По света това е осъзнато от гражданите и обществените решения се вземат като баланс от позитивите и негативите на строителството, което прави решенията устойчиви и дългосрочни.

http://gradat.bg/news/2017/08/09/3021553_georgi_shopov_ustroistvenite_planove_triabva_da_budat/?ref=rss

Източник: Gradat.bg

Дата: 10 август 2017

Улесняват предоставянето на кадастрални услуги

Предоставянето на кадастрални услуги ще се улесни - това предвижда проект за изменение на Наредбата за предоставяне на услуги от кадастралната карта и кадастралните регистри, публикуван за обществено обсъждане от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

Идеята е службите по геодезия, картография и кадастър да не могат да изискват от заявителите предоставяне на документи, за които има създадени регистри на държавната администрация или с тях се удостоверяват обстоятелства, които се съдържат в база данни на държавната администрация.

Само ако службата по геодезия, картография и кадастър не може да намери необходимите ѝ данни, тогава тя ще изисква от заявителя да предостави информация, необходима за идентифициране на данните или документите в регистрите на държавната администрация.

Ще бъде облекчен и режимът за вписване на лицата, правоспособни да извършват дейности по кадастъра. Отпада изискването лицата, които желаят да бъдат вписани в регистъра, да прилагат към заявлението за вписване документи, които могат да бъдат получени чрез достъп до регистри на държавната администрация.

За физическите лица и за еднолични търговци се въвежда алтернативна възможност. Те вместо свидетелство за съдимост на хартиен носител, ще предоставят код на електронното свидетелство за съдимост.

За едноличните търговци и за юридическите лица отпада изискването да предоставят удостоверение за актуално състояние от Търговския регистър, актуално удостоверение за данъчна регистрация, документ за регистрация в БУЛСТАТ и съдебно решение за регистрация на юридическото лице.

С промените от гражданите ще си изискват само документи, които не се съдържат в регистри на държавната администрация или поради обективни причини не могат да бъдат получени по служебен път.

С промените понятието "молба" също отпада и се заменя със "заявление".

Предложените промени в нормативната уредба са част от приоритетите на правителството за намаляване на административната и регулаторната тежест върху гражданите и бизнеса.

http://gradat.bg/news/2017/08/10/3021831_ulesniavat_predostavianeto_na_kadastralni_uslugi/

Източник: Nova.bg

Дата: 09 август 2017

Протест срещу планове за 43-етажен небостъргач в София

Теренът на бул. „България“ вече е заграден от инвеститора

43-етажна сграда на столичния бул. „България“ близо до центъра на града - тези планове изкараха отново жители на квартал „Стрелбище“ на протест.

Спорът около това дали да я има или не тази сграда, продължава дълго, но в последните дни инвеститорът постави телена ограда.

Протестиращите заявяват, че внимание не им е обърнала нито една институция. Те са търсили за изясняване на нещата районния кмет, главния архитект Здравко Здравков, Столичния инспекторат.

Инвеститорът обаче заявява, че иска да си обозначи мястото, защото това не е градинка за хората.

<https://nova.bg/news/view/2017/08/09/189987/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%81%D1%82-%D1%81%D1%80%D0%B5%D1%89%D1%83-%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B5-%D0%B7%D0%B0-43-%D0%B5%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%B5%D0%BD-%D0%BD%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8A%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%87-%D0%B2-%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F-%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BE/>

Източник: E-vestnik.bg

Дата: 09 август 2017

Въведение в небостъргача – четиво за парвенюта, които искат да ги строят в София

За разлика от САЩ, останалият свят няма точно определение за небостъргач. Според Уикипедия, небостъргач е „много висока, непрекъснато обитаема сграда“, като под непрекъснато не се разбира целогодишно, а по цялата височина.

Ако отворите „Нойферт“ (прочут архитектурен нормативен справочник) от 60-те години, ще прочетете, че високи са сградите над 22 метра. Това определение до голяма степен отговаря на европейските представи, които далеч не са лишени от логика. Това мнение все още битува в Швейцария. През изминалия половин век светът се американизира дотолкова, че небостъргачите се превърнаха в световно явление, от което американците прогресивно изостават. Според стар щатски закон, небостъргач е само сграда, по-висока от 500 ft (около 150 m). Така погледнато, по света истинските небостъргачи са малко и в София все още не говорим за същински небостъргачи, но думата гъделичка самолюбие. Нямам нищо против всеки да нарича и сградите под 40 етажа небостъргачи, ако му доставя удоволствие. Иначе става дума просто за висока сграда – хайрайз, както казват американците. В София има няколко десетки 18-20 етажни сгради, за съжаление – жилищни. Офисните бяха две – Министерството на транспорта и Енергопроект – и двете много под 40 етажа.

Голяма площ с тъмни помещения

Основният проблем на високите сгради и на небостъргачите не е конструктивен. Вече няма значение площта на сечението на опорите спрямо застроената площ. Много високите като правило са и много дебели сгради – иначе биха се скършили. Поради това, типове им етажи са потискащо ниски и тъмни. Дори ако комуникационните ядра и сервизните помещения (които няма как да са малки) заемат голямата част от сърцевината на сградата, пак полезната площ в дълбочина се използва при изкуствено осветление и вентилация. Затова работната среда на небостъргачите е античовешка, каквото и да е техническото съвършенство на сградните инсталации. Все по-малко стават небостъргачите с конструктивна височина под 4 м за типове етажи и пак този метър в повече над окачения таван и под повдигнатия под не стига за нормалното обитаване на етажа. Не поради щастливо хрумване, а с цел да се хуманизира работното място, архитектурни гении, като Роджърс, Пей и Фостър в Лондон, Хонконг и Франкфурт, пожертваха значителни обеми за пробиви, атриуми, зимни градини и сдвоени етажи. Фостър вкара слънцето в сърцевината на банката си в Хонконг с помощта на огледала... Докато българските работодатели не са готови (а те няма как да са) на подобни жестове, няма много смисъл българските архитекти да се натискат да проектират небостъргачи – те априори не могат да станат добри. Или поне малко по-добри от хилядите хайрайзи по света, където служителите са нещастни мишки, затворени в бонбониери – отвън лъскави, отвътре – ад. Истинският критерий за добра архитектура не са рекордната височина, нито изразителната форма, а оптималната комбинация между деловите качества на интериора и адекватни конструкции, които доближават качествата на високите сгради до тези на обикновените.

Да видим кои качества на модерната архитектура все още не са типични за свръхвисоките сгради. Да си представим кула със сечение от около декар и половина (или размери 40 x 40 m, които са типични) и стълби, асансьори, тоалетни, инсталации (в централно ядро 14 x 14 m, каквото е възможно). При положение, че дневната светлина достига максимум на 7 m навътре от фасадите (какви то и да са прозорците), до ядрото остават още 6 тъмни метра от всички страни. Там можем да направим тъмни офиси, да сдвояваме коридори, да предвидим на всеки етаж стаи за заседания, почивка и архиви и пак няма да оползотворим вътрешните части. Можем да

разположим еднопространни офиси (с “пейзажно” обзавеждане) върху 13-метрови греди, все едно – вътрешната половина ще бъде тъмна. А можем и да оразмерим комуникацията и клозетите разточително, но тогава обслужващата площ ще стигне недопустимо висок процент. Ако целта единствено е да направим впечатление на публиката, това не би имало значение, но ако искаме приличен доход от сградата, противоречието е нерешимо.

„Близнаците“ на Ямасаки (бел. ред. – сградите на Световния търговски център в Ню Йорк, разрушени с атентата 2001 г.) – две свършени квадратни призми на предела на възможностите – никога не бяха наети повече от 75%. Новите сгради в Долен Манхатън не ги повтарят – 60 на 60 метра беше прекалено голяма дебелина дори за сграда, висока 400 м.

Щом е така, защо пластините по света са много по-малко от кулите? Заради натоварването от вятър, заради малките парцели, но също така от неразбиране, донякъде от глупост. И защото високите пластини изглеждат прекалено тромави. Например - сградата на ПанАм в Ню Йорк – нищо, че е проектирана от Гропиус. Интересна разновидност на високите пластини е пластината с пробиви. Има небостъргачи с ветрови генератори вътре в пробива – може да не са ефикасни, но правят добро впечатление.

Стоманобетон измества стоманата

На пръв поглед, въпросът с конструкциите е решен окончателно – преди 50 години стоманените заварени скелети достигнаха конструктивно и технологично съвършенство.

Имаме с какво да се гордеем – българи първи завариха алуминий. Напоследък стоманобетонните скелети са успешна алтернатива на стоманата на все по-голяма височина. Комбинацията от стоманобетонни ядра и периферия от стоманени скелети е масово явление. Необходимостта от пожарна защита (тук бетонът е незаменим) води до използването му винаги, където е възможно непрекъснато леене в пълзящ кофраж. Самите етажни плочи ще се изпълняват само от стоманобетон. „Близнаците“ на Ямасаки нямаха междинни колони – само ядра и носеща фасада, като дължините на гредите между фасадата и ядрото бяха гигантски – именно те поддадоха при пожара – още една причина да предпочетем пластината пред кулата – гредите на пластините са по-къси. Най-неподходящо архитектурно решение е масовото – размерите на опорите, на подпорните разстояния и на гредите, предназначени за нормални височини, са пренесени механично от обикновената сграда във високата.

Едрият кокал

В противовес стигаме до идеята за „едрия кокал“. При него конструктивните елементи удвояват и утрояват дължините си, колоните стъпват на разстояния повече от 10 м по фасадите, изявяват се диагоналните връзки, появява се необходимост от друг тип окачване/опиране на етажите, защото височините на подпрозоречните парапети плюс тази на окачения таван са недостатъчни за размера на необходимите греди.

Първата сграда, която използва „едър кокал“ при напълно традиционна, проста схема на опиране, е „Сиграм“ на Мийс ван дер Рое. От стотиците по-късни небостъргачи онези, които могат да се мерят със „Сиграм“, се броят на пръсти – „Юниън Карбайд“, „Стейт Илинойс“, още няколко. За архитектите остана недостъпно онова, което за Мийс е било очевидно. „Едрият кокал“ спечели терен в принципно различни сгради, от които забележителни са „Сенчъри тауър“ в Токио и „Хонконгско-Шанхайската банка“ на Норман Фостър, „Китайската банка“ на Пей в Хонконг. Впечатляващо едра конструкция има Културният център “Помпиду” (известен като „Плато Бобур“), но това дори не е висока сграда – по-скоро е широкоплощна. Нейните пространствени свободи покриват представите за модерна сграда.

„Най-едър кокал“ използва Йо Мин Пей в „Китайската банка“, но там „кокалът“ е скрит по ръбовете на призмите за разлика от скелетите на Фостър, Пиано, Калатрава – истинските наследници на архитектурата “ъв скин енд боунс” на Мийс.

Щом пространството на високата сграда е дори по-ценно, отколкото на обикновената, едрите, но малко на брой опори носят функционални предимства. При обикновените скелети пределът на

уедряване на елементите е нисък. Гунар Бъркърт направи банката в Минеаполис с окачени като на въжен мост етажи, за да разбере светът, че между 5 и 50-етажната сграда има съществена разлика в конструктивната схема. Малцина, най-добрите всъщност, последваха примера му. Дори великият Танге се върна към „нормални скелети“ в многобройните си небостъргачи. Изостави метаболизма и гигантските мащаби. Да правят архитектура с конструкцията в естествения ѝ вид преди всичко е привилегия на малцина – Фостър, Пиано, Роджърс, Виньоли, Пей, Калатрава, Гримшо – от живите архитекти; и, разбира се – Райс, Аруп, Цубои – от инженерите. Други не останаха на тази полица.

След като за конструкциите на високите сгради меродавни са ветровете и сеизмичните натоварвания повече, отколкото собственото тегло, логично е конструктивната схема да отразява същността си на вертикална конзола (запъната в земята). Най-високата сграда в момента – 800-метровата Бурж Дубай – има характерния вид на конзола като силует, но не и в конструктивната схема. Силуетът на Буржа поразително прилича на силуета на непостроения „прериен“ небостъргач на Райт (проекта „Илинойс“ – миля висок), което показва, че колкото по-високи стават сградите, толкова по-малко шансове за разнообразие имат те. Идеята част от скелета и неговите противоветрови връзки и земетръсни шайби да се извадят отвън по принцип е добра (както навремето Готиката е извадила отвън аркбутани и контрафорси). Тук обаче се намесва невежата „украса с конструкция“ – изключително зловредно явление. „Едрият кокал“ пред фасада прави добро впечатление, но допълнително засенчва и без това тъмните интериори.

Пространството вътре

Погрешно е схващането, че високата сграда трябва да е икономична, че трябва пространството да се пести. Тъкмо обратното – високата сграда по начало няма как да бъде икономична и ако пести пространство, то значи, че, освен че е скъпа, е и лоша. След като основната причина да я има е амбицията, а не стопанската сметка, икономията на пространства е дълбоко погрешна стратегия. Пръв го разбра Джон Портман, който в калифорнийските си хотели направи атриуми (вътрешни покрити дворове) през етажите отгоре до долу. Беше близо до ума, че ако градската панорама вече не представлява добра гледка, ако прозорците не бива да се отварят заради вятъра, смога и климатизацията, то вниманието трябва да се насочи навътре. Още повече, че небостъргачите така и така са дебели. Банки и офиси последваха Портман, дори многоетажните лаборатории, дори разположените в природна среда сгради имат атриуми през всички етажи. Именно прагматичните американци пожертваха полезен обем заради общото качество. Европа неохотно ги последва. Абсолютно ненужен атриум направи арх. Георги Стоилов в сградата на РВД – работна сграда без обществени функции – точно защото празното пространство е присъщо на голямата архитектура. Няма добра архитектура без „пожертвано“ пространство – отвън или вътре. Това правило е императив за големите архитекти. По ред съображения ще наблегна, че по-добре е отвън сградата да бъде гладка и проста (обтекаема), а „раздвижена и разчупена“ – вътре, което при високите и много високите не е лесна работа. Не само заради инстинкта на собственика да пести пространство, а защото е трудно – конструктивно, ергономически, инсталационно, но се налага. В името на свободата, разнообразието, красотата, здравия смисъл – четирите тук вървят ръка за ръка в една посока, както в живота рядко се случва.

Асансьори

Многоетажните сгради са рожба и функция на асансьора. Правилното оразмеряване на небостъргача започва и свършва с плана на асансьорите и асансьорните вестибюли. Нуждата от асансьори и техните фойета не е една и съща на партера, на 15-ия и на 45-ия етаж. Асансьорите по принцип се движат вертикално и тяхната сумарна площ е константа.

Още от раждането на „Близнаците“ на TWC в Южен Манхатан в една и съща шахта се движат по няколко асансьора един над друг с неизбежното прекачване. Май точно Минору Ямасаки пръв ги беше въвел, след като сънувал решението... Иначе, ако се вярва на една френска формула от 80-те години за площта на асансьорите и стълбите като функция от броя на работните места, излиза, че

от 30-я етаж нагоре няма смисъл да се строи – комуникациите изяждат повече от половината етажна плоча. За щастие, пречките скоро бяха преодолени. През 2008-а най-бързият (арабски) асансьор в света се движеше с 18 m/sec, кабината е двуетажна и тежи 6.5 тона заедно с пътниците, което вероятно не е предел. Броят на пътниците не може да се увеличава безкрай заради времето, необходимо да пълнят и празнят кабините. По-добре да има малки и много асансьори, отколкото големи. Така блъсканицата на етажните фойета се избягва, а партерите като правило се дублират с галерии – иначе пътниците си пречат.

За да разберем дали един проект изобщо става за висока сграда, първо гледаме плана на среден типов етаж и после на партера – големината на ядрата и тяхната форма ни дават най-важната информация. Една нелоша идея е на крайните спирки пристигащите и заминаващите да се разделят по нива – като на летище. Сайтовете на най-дръзките инвестиционни проекти дори след конкурсите избягват да публикуват планове, което показва, че по тази линия нещата не са наред. Напоследък и специализираните списания не публикуват чертежи, а само огромни 3D-та – като за малоумни.

Все по-често срещаме смесени функции във високите сгради – офиси и ресторанти, но също магазини, клубове, кина, жилища и детски градини. Най-прекрасните комбинации остават „Спайръл билдинг“ в Токио на Фумихико Маки, сградата на братя Пасарели в Рим и „Хаас Хаус“ във Виена, където разликата във функцията води до разлика във формата, но те дори не са високи сгради. Колкото по-смесена е функцията, толкова по-трудно можем да си представим хубави жилища на висок етаж. Все пак, доброто обитаване е свързано с височината на истински дървета пред прозорците.

Във високите сгради на височината на дърветата има главно етажни гаражи. „Партерите“ са от кота +15 m нагоре. Когато първите нива са предназначени за обществени функции с масов достъп, тогава там има ескалатори и те разсредоточават полезно пътниците на асансьорите. Понеже масовите функции и самите ескалатори искат място, все по-рядко площта на партерите е равна на площта на типовия етаж. Сиграм, Стейт Илинойс, Перейрас прикс, WTC са вече малко вероятни. Коеето значи, че небостъргачите повече не могат да бъдат вълнуващи призми, „забити директно в земята“, а имат сериозни „постаменти“ от два до дванайсет етажа. Понякога в постаментите се побират цели гари на масовия транспорт, аудитории, банки, казина, кинотеатри.

Паркинги

Нито в България, нито в чужбина нормите за паркоместа могат да бъдат удовлетворени в парцела на небостъргача. Законовите изисквания за паркиране са част от причините, които бавят „небостъргачите“ в София и Бургас. Вместо да се чака предприемачите да нарушат закона, не е зле паркирането в общински гаражи (в комбинация с високи частни сгради наблизо) да се оформи като юридическа възможност. Асансьорните ядра, собствените конструкции и инсталации често правят невъзможно паркирането в очертанятия на хайрайза. Няма логика да подчиним конструкциите на небостъргача на ритъма на колоните в гаража отдолу. Толкоз повече, че според българския закон, не можем да влезем от паркинга директно в асансьорно фойе – трябва да излезем първо от подземиеето и отново да влезем в сградата пеш. Макар че теоретически, ако осигурим достъпа, евакуацията и вентилацията на подземния паркинг в своя имот, имаме право да паркираме и до центъра на Земята, но много рядко това може или си струва да стане на повече от три подземни етажа.

По ред причини, механизираниите и автоматизираниите гаражи имат предимство пред рампите. Първо, за да функционира, високата сграда така и така има нужда от гарантирана енергия – автоматиката винаги трябва да работи. Второ – да се вентилира гараж през цялата колосална височина на небостъргача е неприятна задача. Да се паркира на първите две подземни и две надземни нива е нерентабилно, като се има предвид за какво друго могат да бъдат използвани. Трето – модата всеки да кара собствена катафалка рано или късно ще премине и гаражите ще станат излишни.

Функции

Няма да се учудя, ако след 11 септември някои сгради имат картечници и ракети “небостъргач-въздух” на покрива. След „рибата меч“, сътворена от Ван Ален за „Крайслер билдинг“, светът видя всякакви шлемове и капители по високите сгради, включително никакви в епохата на модернизма. От функционална гледна точка правилно и неизбежно е най-горе да има технически етаж за инсталациите. Ако остане място – и други функции, чието присъствие няма как да бъде заявено в общия силует, освен чрез преувеличение. Добър начин е „различната функция на последния етаж“ да остане скрита. Няма рецепта, затова грозните завършеци са много. Използваеми покривни тераси под открито небе са възможни в много ограничен климатичен пояс. За България – по-скоро не, но като зали с масов или ограничен достъп, зимни градини, изложби, ресторанти – по-скоро да. Когато високите сгради са няколко наблизо една до друга (както би трябвало), не се рентира горе да имат едно и също съдържание. Има смисъл да са свързани с хоризонтални връзки, които биха подобрили безопасността и използваемостта, устойчивостта на сградите. След като това беше измислено и нарисувано още от Сант Елиа, защо не се прави? Защото футуристите negliжираха проблемите на безопасността. Най-често специалните функции на последните етажи се обслужват от самостоятелни асансьори без междинни спирки отдолу догоре, които се контролират долу. Не можем да оставим публиката да обикаля безконтролно по покривите...

Инсталациите

Инсталациите в небостъргачите са много, сложни и разнообразни. Климатизацията на високата сграда е проблем, напълно непознат в България. Нямаме нито един специалист по тази част. Тук ще стане дума само за пожарогасенето. Помним как героят-архитект на Пол Нюман угаси един пожар, като изпразни от раз водата от резервоар на покрива на небостъргача си. Не вярвам да е възможно да се гасят пожари по този начин, но идеята да имаш на разположение значително количество течност под налягане, което в момента на пожара не зависи от помпи, заслужава внимание, въпреки че водата не е най-ефикасният материал за гасене, а освен това замръзва. Понякога щетите от гасенето са съизмерими с щетите от пожара. Но басейн, палми и солариум на покрива, съчетани с пожарогасителни функции, е примамлива идея.

Неизбежната климатизация на високите сгради е свързана днес с терористични и хигиенно-медицински заплахи – все по-важни в последно време. Може би дълго още възможността „да си отвориш прозорците“ ще бъде по-голям лукс от възможността „да се любоваш на панорамата“. Но и далеч не всеки труженник в „дебелата сграда“ има достъп до панорамата, пък и служителите са там по-скоро да работят, отколкото да се любоват...

За водопровода и канализацията точно тук не ми се приказва...

Да обобщим

Напускам кожата на българин от старо време, отрасъл с поговорката „на гол тумбак, чифте пищови“, защото поговорките не се връзват с действителността. Има немалко добре облечени български (руски, турски, арабски) тумбаци и доколкото „народната власт“ е в ръцете им, вероятността за български небостъргачи стана сериозна.

Във връзка с днешното интензивно обсъждане на високите сгради, читателят без труд ще разпознае типажите на прагматика, циника, реалиста, учения, позьора, фантазьора, хроникьора, сеирджията и песимиста. Лошото на ситуацията е, че добра архитектура се прави с комбинираните усилия на всички изброени, които поне не бива да си пречат. Всеки има право (особено ако докаже произхода на парите си) да прави глупости, но архитектите са длъжни да ги предотвратяват. Архитектите стоят извън кръга на гражданите, които имат право на глупост. Такъв е житейският им жребий – сами си го избират.

Небостъргачите са чудовища, които поглъщат огромни количества енергия, включително психическа. Същевременно свръхвисоките и високите сгради (до 40 етажа) страдат от сериозни ограничения на възможностите за функционално разпределение на етажите. Гъвкавата

планировка и алтернативното използване на етажите са почти изключени. Технологичните преустройства и реконструкции са практически невъзможни. Комуникационните и инсталационните обеми заемат прекалено голяма част от общия обем, докато добра работна атмосфера и разнообразни впечатляващи пространства се постигат с цената на прекомерни разходи (на енергия и всичко останало).

...
—

Моята позиция беше формулирана (от студентите ми!) по най-точния начин и ако трябва да се сведе до две изречения, те биха били следните: България трябва да се съпротивлява до последно на строителството на високи сгради на своя територия. Когато това не помогне, трябва да направим всичко възможно те да бъдат не просто високи, а истински архитектурни шедеври – функцията, здравината, ползата и красотата да са на високо равнище.

От в. „Култура“ със съкращения

*Авторът е архитект, дългогодишен преподавател в Университета по архитектура, строителство и геодезия и автор на критични статии по архитектура и градоустройство. Бивш общински съветник в София.

Заглавието и вътрешните заглавия са на e-vestnik.

<http://e-vestnik.bg/26857/vavedenie-v-nebostargacha-chetivo-za-parvenyuta-koito-iskat-da-gi-stroyat-v-sofiya/>

Източник: Gradat.bg

Дата: 08 август 2017

Жилищен пазар 2017: Тенденциите

Това е най-добре представящият се сегмент от недвижимите имоти

Оживление, растяща активност (търсене и огледи), лек конюнктурен спад на броя сделки, скок в жилищното кредитиране, голям процент покупки на зелено и раздвижване при строителството на нови сгради – това са ключовите тенденции на жилищния пазар през първото полугодие на 2017 г.

На годишната конференция "Инвестиции и строителство на жилищни сгради" (част от Building Innovation Forum Series 2017) предприемачи и експерти се обединиха – това е най-добре представящият се сегмент от недвижимите имоти.

Сделките

Затова на пръв поглед статистиката в последните месеци е изненадваща. 5023 покупко-продажби на всякакъв вид имоти (жилища, терени, магазини, офиси, гаражи и др.) са регистрирани в София през първото тримесечие на 2017 г. Това е с 2.4% по-малко в сравнение със същия период на предходната година. Данните са официални – на Агенцията по вписванията.

В последните 5 години броят на сделките в столицата непрекъснато върви нагоре – тръгна от 3324 бр. през първото тримесечие на 2012 г., последваха 3600 (2013 г.), 3668 (2014г.), 4805 (2015 г.), 5149 (2016 г.). Означава ли минималният спад в началото на 2017 г., че пазарът се задъхва и е стигнал своя Еверест? По-скоро не.

Според Люба Атанасова, изпълнителен директор на "Имотека", и Мартин Янев, управляващ партньор в "Смарт брокерс" (*очаквайте интервюта с тях в следващите дни*), **статистическите данни на НСИ са повлияни от повечето продажби на зелено в последните месеци – за**

апартаменти и къщи, които са в етап на строеж. Особеното там е, че сделките се финализират и регистрират в службата по вписвания едва след получаване на акт 16. Тоест голяма част от покупките на жилища сега ще бъде отчетена в следващите тримесечия, след пускането на сградите

в

експлоатация.

Сделките с недвижими имоти в Пловдив, Варна и Бургас също намаляват, съответно с 2,8%, 0,6% и 22%.

Кредитирането

Но когато се купуват жилища на зелено с кредит, това веднага се отбелязва в статистиката на БНБ. А какво показва тя? **Жилищни кредити за 903 млн. лв. са отпуснати от търговските банки в страната за първите 4 месеца на 2017 г. Сумата е с 43% повече от периода януари - април на 2016 г.: 632.1 млн. лв.**

Банките разтвориха широко кесиите, като понижиха лихвите до рекордно ниски нива в най-новата история на страната. През април 2017 г. средната лихва по новоотпуснатите ипотечи в левове (най-предпочитаните) е 4.05%, като специално за заемите със срок над 10 години (каквито се сключват най-често) показателят е 4,04%.

Бумът при жилищното кредитиране се доказва и от данните на службите по вписванията за регистрирани ипотечи. За първото тримесечие броят им (договорни и законни) в София е 3278 спрямо 2544 за същия период на 2016 г. Увеличението е с 29%. Броят на ипотеките расте по-бавно от обема на жилищните кредити, което може да се обясни с по-големите кредити, които теглят купувачите от началото на 2017 г.

В Пловдив вписаните ипотечи се увеличават с 36% през първото тримесечие на 2017 г. (на годишна база), във Варна – с 26%, в Бургас – с 22%.

Строителството

Оживлението при жилищния пазар логично води до вдигане на оборотите от страна на строителните предприемачи. Националната статистика измерва "пулса" на новото строителство по два показателя - разрешения за строеж (като брой сгради, жилищни единици и обща разгъната застроена площ) и започнато строителство (със същата разбивка).

Издадените разрешения за строеж в София през 2015 и 2016 г. са съответно за 6476 и за 6538 жилища. Това показва сериозна активност, ако се съпоставят с данните от началото на века. В годините след кризата, настъпила през 2008 г., издадените разрешения бяха в границите между 1076 и 3469 жилища.

През първото тримесечие на 2017 г. се забелязва нов сериозен ръст. Разрешенията в столицата са за 1712 нови жилища, което е 30% повече спрямо същите месеци на 2016 г. Ако тенденцията се запази, 2017-а е възможно да счупи рекорда на 2006 г., когато беше дадена зелена светлина за изграждане на 8187 жилища.

В Пловдивска област броят жилища, за които е издадено разрешение, нараства с 65% през първото тримесечие на т.г. – до 598. В област Варна увеличението е със 73%, а в област Бургас се наблюдава спад с 32%.

Числата за започнато строителство също показват оптимизъм сред предприемачите. Това е поточният измерител на новото строителство, защото показва кога е тръгнало реалното изграждане на обекта – има открита строителна площадка и определена строителна линия. **За първите три месеца на 2017 г. в София е започнало изграждането на 1438 жилища, което е с 42% повече в сравнение с януари - март на предходната година (1014). За цялата 2016 г. са започнати 3938 жилищни единици, а година по-рано - 3285.**

НСИ измерва започнатото строителство от 2010 г. В годините до 2015-а броят на тези жилища беше между 415 (2011 г.) и 1118 (2014 г.).

Горещите зони

Южните квартали на София остават най-предпочитани от строителните предприемачи за изграждане на по-мощабни жилищни сгради и комплекси. Дигиталната база данни **PDS.bg** показва

силна концентрация на нови обекти (затворени комплекси с къщи и апартаменти) покрай Южната дъга на Околовръстното шосе в района на жк "Младост". Там активно се строи най-големият мултифункционален комплекс в София – Garitage Park.

Друга гореща зона се оформя около бул. Черни връх" и пробива към бул. "Н. Вапцаров" – територията на бившата научно-производствена зона "Хладилника", както и кв. "Кръстова вада". Жилищни комплекси усилено се изграждат и в районите покрай бул. "България", както и на мястото на бившата научно-производствена зона "Дианабад", в която влизаше и завод "Фурнир".

Независимо от многото свободни терени на север от жп линията, която пресича София, мащабното жилищно строителство е концентрирано в южните квартали. Това е един от изводите, които може да се направят от данните в дигиталната система **PDS.bg**. Северна София остава тера инкогнита за големи обекти. Кооперации там се правят най-вече в жк "Надежда", "Хаджи Димитър", "Левски", като в повечето случаи става въпрос за малки и средноголеми блокове с РЗП до 5000 кв.м.

Прави впечатление и друг факт - в престижни квартали като "Бояна" средната площ на апартамент в строеж е доста по-голяма от новите жилища в райони като "Младост" и "Дружба". Тоест купувачите в елитните квартали изискват повече и по-големи стаи, с което строителните предприемачи се съобразяват.

Консултантски компании нарекоха 2016-а годината на новото строителство заради завърналия се интерес към жилища на зелено. При някои агенции процентът на сделките с недовършени имоти надвишава 40% от общия обем, но повечето купувачи държат апартаментите да имат поне акт 14 (груб строеж).

Цените

Средните цени на жилищата в България се увеличиха средно с 8,1% през 2016 г. Данните са на Националния статистически институт, като същите се предоставят и на Евростат.

В София повишението е с 11,6% за 12 месеца, в Пловдив – с 6,7%, във Варна – с 9,4%, в Бургас – с 2,7%, в Русе – с 5,7%, в Стара Загора – с 9,1%. Това са шестте регионални центъра, които НСИ следи за динамиката в жилищните цени.

За 2017 г. прогнозите са или за стабилизиране на цените, или за ново плавно покачване. Спадове в София и другите големи градове не се очакват.

http://gradat.bg/news/2017/08/08/3020789_jilishten_pazar_2017_tendenciite/

Източник: Investor.bg

Дата: 08 август 2017

Сградното строителство остава силен двигател на сектора през юни

Общата строителна продукция се повишава със 7,9% на годишна база

И през юни общата строителна продукция в България продължава да се повишава, стимулирана основно от сградното строителство, сочат данни на Националния статистически институт (НСИ).

През месеца индексът на продукцията в сектор „Строителство“ е с 0,2% над равнището от предходния месец, сочат сезонно изгладените данни. Сградното строителство расте с 1,3%, докато гражданското/инженерното строителство се свива с 1,1%.

На годишна база календарно изгладените данни показват увеличение от 7,9% на общата строителна продукция през юни.

Растежът при сградното строителство е значителен спрямо юни миналата година – 15 на сто, макар и да се забелязва известно забавяне спрямо предходния месец, когато **бе отчетен ръст от 19,2 на сто.**

Гражданското строителство също успява да запише нарастване на годишна база, макар и със само 0,2%.

<http://www.investor.bg/bylgariia/451/a/sgradnoto-stroitelstvo-ostava-silen-dvigatel-na-sektora-prez-iuni-244446/>

Източник: Gradat.bg

Дата: 11 август 2017

Люба Атанасова, изпълнителен директор на "Имотека": Ценовите нива на жилищата в София са стабилни

Люба Атанасова започва работа в "Адрес недвижими имоти", част от групата на AG Capital, през 2005 г. като брокер, след като тя самата е била клиент на компанията. През 2007 г. става мениджър на кантора "Оборище", от която обособява два допълнителни екипа, създавайки новите кантори "Бизнес имоти" и "Наеми". Успешно ръководи трите кантори и през 2012 г. е назначена за регионален мениджър на "Адрес недвижими имоти" за София. От 2015 г. поема развитието на "Имотека" – най-новата компания в групата на AG Capital.

Г-жа Атанасова, какво показват данните ви от началото на 2017 г. - продължава ли тенденцията от миналата година за повишение на жилищните цени в София и Варна?

За този период не се наблюдава отчетлив ръст в София. Има отделни покачвания в някои райони, но това са по-скоро индивидуални случаи. Не може да обобщим тенденция на ръст. Към момента ценовите нива на реално сключените сделки в столицата могат да се определят като стабилни. Картината е малко по-различна във Варна – там има ръст, макар и умерен – около 4-5% от началото на годината.

Какви са причините за тази разлика между София и Варна?

Като цяло условията на пазара в София вече са такива, че равновесната точка към момента е постигната. Цените са тези, на които са склонни и двете активни страни по сделките. Във Варна ситуацията е сходна, но в първите месеци на 2017 г. имаше възможност за допълнителен ръст – градът има широк бизнес потенциал, който все още не е разгърнат в пълнота. Но за драстични промени в нивата в двата големи града не може да се говори в краткосрочен план.

Засилената активност на жилищния пазар в последните години води ли до строителство на повече нови сгради?

Да. Инвеститорите се "оглеждат" за подходящи терени и новите сгради не закъсняват. Повечето предприемачи в жилищния сектор са опитни и имат за цел реализация на качествени проекти, т.е. рисковете от покупка на зелено са умерени, но с тенденция за ръст. Активният пазар може да доведе до появата на сгради, чиято предварителна покупка да носи определени опасности, затова информацията и професионалната помощ при покупка са толкова важни.

Забелязвате ли недостиг на жилища тип "ново строителство" на пазара?

Новото строителство е много популярно и много хора търсят именно такова. Недостиг все още има, като той е концентриран в определени ниши – главно в по-ниския ценови сегмент. Купувачите, търсещи по-бюджетни решения, реално не виждат много опции за покупка на имот в нова сграда, тъй като повечето са таргетирани във високия ценови клас.

Допреди 2-3 години купувачите внимаваха с покупките на зелено и държаха жилището да е поне с акт 14 (на груб строеж), преди да пристъпят към сделка. Промениха ли се настроенята на купувачите и само облекченото кредитиране ли е причината?

Промениха се в голяма степен. Купувачите видяха, че сградите от последните няколко години са успешни, а инвеститорите – сигурни. Днес много хора купуват дори на етап проект. Трябва да се има предвид, че ситуацията се мени бързо и информацията е ключова. Облекченото банково кредитиране е една от причините, но не единствена. А има и реална възможност лихвите да тръгнат нагоре в следващите години. Влияние оказва и покачването на инфлацията. Имотът остава може би най-сигурният вариант за съхранение на спестяванията.

Кои са водещите фактори при избор на апартамент през 2017 г. – близост до работа, наличие на метро и развит градски транспорт, близост до детска градина и училище, добра среда за обитаване, парк, гараж?

Основните фактори остават преди всичко индивидуална категория според начина на живот на купувачите. Обикновено хората искат всичко от изброеното, но нередко правят и компромиси с поне няколко фактора. Нормално е с разрастването на града добрият транспорт и наличието на гараж или паркомясто да заемат все по-важно място в приоритетите на хората. Така че, ако говорим за известни изменения през тази година, те са ориентирани в тази посока. Наличието на метро е сред плюсовете на жилищата, интересът около предстоящия диаметър например в известна степен е по-голям.

Кои са петте най-предпочитани района в София – като търсене и като брой сделки, в които сте посредничали?

Хората често започват търсенето си от райони като център, "Изток" и "Изгрев", "Младост" и южните райони. Те са най-атрактивни в представите на купувачите. Онези от тях, които разполагат с по-сериозни бюджети, често сключват сделки именно там. Но друга част от клиентите, които са имали по-нереалистични очаквания за пазара, купуват имот в друг, по-достъпен район. По отношение на сключените сделки - жилищните комплекси, широк център, "Манастирски ливади" са сред най-популярните райони. Трябва да се има предвид и разликата в площта на отделните квартали – не може да сравним "Изгрев" с "Люлин" като брой жилищни единици. Естествено сделките в "Люлин" са повече, но, от друга страна, имотите в "Изгрев" се реализират много бързо.

В кои райони в столицата (извън топ 5) търсенето на жилища нараства с най-бързи темпове? "Кръстова вада", "Изгрев" и "Витоша" са сред кварталите с най-динамичен ръст в броя сключени сделки през последната година. Райони като "Лозенец" възвърнаха популярността си, а "Младост" остава изключително предпочитан. Недостатъчно голям остава интересът към северните квартали на София.

Кои са най-търсените жилища на столичния пазар?

Двустайните и тристайните жилища непрестанно си разменят първенството. Днес водещи са отново тристайните, особено ако говорим за ново строителство. От значение са квадратурата и опциите за преразпределение на пространствата. Това понякога има по-голямо значение за обитателите от точния брой стаи.

Как оценявате търсенето на по-маломерни имоти (гарсонии, боксонии) и на по-големи апартаменти?

Маломерни имоти се търсят, но предимно за инвестиция. Днес хората търсят подобряване на стандарта си на живот и по-рядко се решават на покупка на малък имот. Предпочитат с помощта на кредит директно да се сдобият поне с двустаен апартамент. Въпреки по-слабия интерес към гарсонии там също наблюдаваме тенденция на недостиг. Причината е, че новото строителство много рядко предлага такъв тип апартаменти, концентрирано в първостепенните необходимиости на купувачите към по-големи жилища. По-големите апартаменти – с над три стаи, подобно на маломерните, също са по-малко на брой спрямо двустайните и тристайните. Затова и това предлагане среща голям интерес. Подобни жилища рядко престояват на пазара повече от 1-2

месеца. Техните купувачи са по-платежоспособни и бързо пристъпват към сделка, щом намерят подходящия имот.

За пръв път от години през първото тримесечие на 2017 г. се наблюдава спад на сделките с имоти в София: от 5149 за януари - март 2016 г. до 5023 сега. Достигна ли пазарът своя пик по отношение на активността?

Този спад се дължи на по-големия дял сделки за ново строителство. Част от тях се изповядват и вписват едва след получаване на Акт 16, което рефлектира в понижението, което наблюдавахме. На практика спадът е по-скоро административно обоснован, а не резултат от реално намаление на покупките. Съвсем скоро, когато сградите бъдат финализирани, ще станем свидетели на отчетлив ръст във вписаните сделки. Като цяло тенденцията е към задържане и ръст в активността в София.

<http://gradat.bg/news/2017/08/11/3022819-ljuba-atanasova-izpunitelen-direktor-na-imoteka/>

Източник: Capital.bg

Дата: 11 август 2017

Купувачи във ваканция

Спадът на сделките с апартаменти по Черноморието продължава, но цените не падат

Приливите и отливите могат да бъдат добра аналогия и за това, което се случва на пазара на ваканционни имоти през последните години. След двете вълни чуждестранни купувачи - първо британци, а после руснаци, в сектора настъпи суша. В последните три години сделките с имоти по Черноморието намаляха, спад има и през първото шестмесечие на 2017 г. Данните от различни представители на сектора показват, че в момента активни на пазара са основно българските купувачи, но присъствието им не може да компенсира изцяло липсата на чужденци.

Свободно падане

Бумът в строителството по Черноморието, който започна след 2000 г., бързо се охлади в периода между 2009 и 2011 г., когато тук се усети световната икономическа криза. Тогава от пазара си тръгнаха английските купувачи, но на тяхно място дойдоха руснаците. И те обаче загубиха интерес след 2014 г., когато ЕС наложи санкции на Русия заради конфликта с Украйна и последвалите затруднения за руската икономика и обезценка на местната рубла. Именно икономическите причини се сочат като основни за отлива на руските купувачи, което, разбира се, се отрази силно на целия пазар. През 2015 и 2016 г. по различни оценки продажбите на ваканционни имоти по Черноморието са спаднали с между 15 и 25%, намаление има и за повечето курорти в първата половина на настоящата година.

Данните на агенцията по вписванията показват, че за полугодieto сделките в община Несебър са намалели с 5%, спад има и в Поморие, който е 8%. По Северното Черноморие отливът е още по-голям - в Балчик той е 20%, в Бяла - 25%, в Каварна - 13%. С изключение на Бургас и Варна, където повечето покупки на имоти са свързани с постоянно пребиваване, лек ръст под 5% има единствено в някои общини по Южното Черноморие.

Прогнозите как ще завърши годината са противоречиви. Според изп. директор на агенция "Бългериън пропъртис" Полина Стойкова очакванията са 2017 г. да бъде по-добра от предходната. На обратното мнение обаче са други нейни колеги, според които спад на годишна база ще има. Управителят на агенция "Форос" Добромир Ганев смята, че той ще е в рамките на около 10%.

Предпазливост на руския пазар

В началото на годината в сектора имаше надежди за постепенно възстановяване на интереса от страна на руските купувачи, но данните дали това се случва са противоречиви. Според Ганев удължаването на санкциите на ЕС към Русия и новите на САЩ ще оставят тези купувачи предпазливи. По думите му през последните години част от тях се опитват да излязат от инвестицията си поради икономически мотиви. Тази тенденция се потвърждава и от представител на агенция за имоти, активна по Южното Черноморие, според който от лятото на 2016 г. насам се увеличават обявите от руснаци за продажба на имоти, като много от тях преди това са се опитали да намерят купувачи и в Русия. Сделките за покупка от руски граждани са единични, като в някои от случаите става въпрос хора, които по-скоро искат да живеят в България, а не да имат ваканционен имот, разказа още той. Според анализ на "Бългериън пропъртис" обаче в началото на летния сезон има раздвижване на руския пазар. Очакванията на управителя на агенцията Полина Стойкова са, че те ще бъдат доста по-активни, отколкото през изминалите години.

Купувачи с български паспорти

Данните на представителите на сектора показват, че в момента най-активни на пазара са българските купувачи, които са две групи. От една страна, става въпрос за хора с по-високи доходи, които ползват собствени средства за финансиране на сделката. Другата група българи, които купуват имоти, са емигрантите, сочат данните на компании от сектора. Общото между двата вида купувачи е, че се възползват от по-ниските цени на пазара в момента и като цяло купуват сравнително малки апартаменти за лично ползване основно по Южното Черноморие. Според данните на "Бългериън пропъртис" българите са половината от купувачите на ваканционни имоти към момента в Слънчев бряг, а в курортите на юг от Бургас те са почти 100%. Сходни са и информацията на другите агенции на пазара като според някои интересът на българите се измества все по на юг, включително и в курорти като Лозенец, Царево, Синеморец и др., където застрояването е по-ниско и може да се съчетае почивка на море и планина.

В последните години обаче българското Черноморие се бори за местните купувачи и с курортите в Северна Гърция, където според Добромир Ганев няма много от проблемите, характерни за българското крайбрежие или пък местните власти ги решават.

Почти без нови проекти

Огромна част от замразените покрай кризата през 2009-2010 г. ваканционни проекти продължават да стоят на етап проектиране и груб строеж и това лесно се забелязва с първата разходка по морските курорти. Основната причина за това, разбира се, е трудният пазар, водещ и до намаление на цените. Данните на "Бългериън пропъртис" показват, че средната цена, на която се сключват сделки в Слънчев бряг през първата половина на годината, е 530 евро за кв.м, което е малък ръст спрямо миналата годината - тогава цената е била 505 евро/кв.м. Средните нива в Созопол пък са около 600 евро/кв.м, посочва още агенцията. Според данни на сайта imot.bg средната офертна цена на едностайни и двустайни имоти по морето е малко по-ниска спрямо 10 години (виж таблицата), но вероятно сега сделки се сключват с отстъпки.

Според представители от сектора в момента нови проекти има предимно по Южното Черноморие. Едната зона, в която започват строежи, е регионът на Поморие, включително и пространството между Поморие и Бургас. Към тези имоти обаче има по-скоро интерес, свързан с постоянно местоживеене предвид близостта и добрите пътни връзки с областния град. Други региони, където има нови проекти, са около Созопол - в района между града и комплекс "Дюни", някои от по-големите къмпинги по Южното Черноморие, както и Св. Влас и Слънчев бряг, където има отделни нови и размразени проекти. Като цяло обаче строителната активност в сектора остава ниска за разлика от хотелиерството, където през последните години бяха построени и стартирани повече нови големи обекти.

Какво ще се случи

Дали през настоящата година ще има малък ръст, каквито са очакванията на някои играчи в сектора, или тя ще завърши с намаление, каквито са данните за първото полугодие, е трудно да се каже. Но представителите на сектора са единодушни, че той е в ситуация на търсене на нови пазари. За потенциални такива се смятат повечето бивши съветски републики, най-вече Украйна, както и съседни и централноевропейски държави. В момента отделни сделки има с купувачи от Румъния, Гърция, Казахстан, Молдова, Чехия и др. Според представител на сектора имотни агенции в Истанбул също проучват възможността за партньорство с български компании като интересът им по Черноморието е конкретно насочен към Поморие, където през последните години се увеличават групите с турски туристи, съчетаващи почивка на море и балнеология.

http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/08/11/3022843_kupuvachi_vuv_vakanciia/

Източник: Gradat.bg

Дата: 11 август 2017

Българското правителство с ултиматум за мегапроекта "Света София" между Равно поле и Мусачево

Новият график предвижда получаване на разрешение за строеж до 31 октомври 2017 г. и начало на строителството през януари 2018 г.

Българското правителство реши да изпробва сериозността на компанията "България Дивелопмънт Холдингс Лимитед" ЕАД, която преди три години обяви планове за изграждане на мащабен ваканционно-развлекателен комплекс "Света София" на територията на община Елин Пелин. **Ако в срок до три месеца инвеститорът не закупи от областния управител на Софийска област необходимите имоти за изпълнение на мегакомплекса, държавата ще отнеме сертификата за приоритетен инвестиционен проект.** Това става ясно от проект на допълнително споразумение към Меморандума за разбирателство между правителството на Република България и "България Дивелопмънт Холдингс Лимитед", одобрен с решение на Министерския съвет от 9 август 2017 г. Проектът между Равно поле и Мусачево, придобил популярност като "българския Лас Вегас", предвижда строителство на **4 хотела с 419 000 кв. м РЗП, казино (30 000 кв. м), закрит целогодишен аквапарк (30 000 кв. м), конгресен и изложбен център (48 000 кв. м РЗП), шопинг мол (100 000 кв. м), аутлет (40 000 кв. м), концертна зала, кинокомплекс, център за игри, параклис, изкуствено езеро, офис и административна част (50 000 кв. м) и паркинг (80 000 кв. м).** През август 2014 г. правителството сключи меморандум за разбирателство с "България Дивелопмънт Холдингс Лимитед", а "Света София" получи статут на "приоритетен инвестиционен проект" - най-високата възможна подкрепа от държавата. Тогава групата азиатски инвеститори, предвождана от бизнесмена Стивън Ло, пое ангажимент да вложи 1,625 млрд. лв. в "Света София" за тригодишен период, а след завършването му да бъдат разкрити 1850 работни места. **Три години по-късно все още няма първа копка на нито един от обектите в комплекса. Но шансовете край София да изникне целогодишен развлекателен комплекс в стил Лас Вегас не са изчезнали. Надеждите бяха подхранени преди три месеца, когато "България Дивелопмънт Холдингс Лимитед" привлече технологичен партньор за проекта - китайският производител на телекомуникационна техника ZTE Согр. - с идеята "Света София" да превърне в "умен град".** Подписаният преди три години меморандум даваше възможност на компанията инвеститор да купи общо 1145 дка държавни терени между Равно поле и Мусачево, по-голяма част от които собственост на Министерството на отбраната. С допълнителното споразумение сега от

меморандума отпадат 342 дка военни терени, за които до неотдавна имаше данни, че се ползват от Сухопътни войски. По неофициална информация тези имоти са една от причината за липсата на сделка досега.

С допълнителното споразумение срокът за изпълнение на проекта се удължава с 2 години - до 1 август 2019 г. На всеки 6 месеца инвеститорът се задължава да предоставя отчет за изпълнение на проекта на изпълнителния директор на Българската агенция за инвестиции.

то какво е записано в най-новия график за изпълнение на проекта:

до 31.08.2017 г. Получаване на одобрение на Проспекта за допускане до търговия на акциите на "Кепитъл Консепт Лимитед" ЕАД (бел. ред. - това е специално създадено дружество на Българската фондова борса, чрез което трябва да бъдат привлечени международни инвеститори в проекта);

до 30.09.2017 г. Привличане на международни инвеститори посредством допуснатите до търговия акции и финансиране на проекта;

до 31.10.2017 г. Закупуване на имотите от областния управител на Софийска област;

до 31.10.2017 г. Одобряване на необходимата документация и издаване на разрешение за строителство – подробности, свързани с одобряване на необходимия подробен устройствен план (ПУП) и издаване на положителна оценка за въздействието върху околната среда (ОВОС);

01.2018 г. – 12.2020 г. Строителство.

http://gradat.bg/news/2017/08/11/3022921_bulgarskoto_pravitelstvo_s_ultimatum_za_megaproekta/&rubricname=news/

Източник: Investor.bg

Дата: 08 август 2017

С какво ще се заемат софийските общински съветници през септември?

Чистотата на въздуха и развитието на метромрежата са част от приоритетите им

По-чист въздух, единен регистър на детските площадки, зоополция са приоритетите на групата на Реформаторския блок в Столичния общински съвет (СОС) през новия политически сезон през септември. Това заяви пред БТА общинският съветник от Реформаторския блок **Стефан Марков**.

Той резюмира изминалия политически сезон на Съвета като "може повече".

Някои от най-нашумелите теми в работата на СОС през изминалия сезон бяха **ремонтът на бул. "Дондуков", чистотата на въздуха**, "Общинска банка", район "Младост" и проблемите в него, т. нар. небостъргачи, паметникът "1300 години България" пред НДК. Тяхното обсъждане премина под знака на скандали и обществено недоволство, отбеляза Марков.

Премахването на паметника пред НДК Марков определи като положително за града.

Като един от големите проблеми на София Стефан Марков открил замърсяването на въздуха в града. Той е на мнение, че сериозни мерки от страна на Столичната община липсват. "Приехме стратегия за борба с този проблем, но без срокове и наказания за неизпълнение на мерките. Затова ще се постарая темата да бъде водеща и в "следващия политически сезон", обеща Марков. Общинският съветник се спря на проблемите в район "Младост", в който бе избран нов кмет. Според него обаче новоизбраният кмет Десислава Иванчева е произвела единствено скандали, като се започне от масовата чистка на служители в общината и се стигне до предложението за продажба на имот за жълти стотинки. В същото време в СОС няма нито един доклад за дейността ѝ. Проблемът в "Младост" е голям и няма да си затваряме очите, коментира Марков.

Според Марков е било разочароващо, че на последното заседание на СОС, точно преди почивката, ГЕРБ и БСП подкрепиха доклада за проектиране и изграждане на инсталация за комбинирано производство на енергия в София с оползотворяване на RDF - трета фаза на интегрирана система от съоръжения за третиране на битовите отпадъци на Столична община.

През новия сезон на Столичния общински съвет през септември ще продължим да бъдем конструктивни, но безкомпромисни при отстояването на интересите на софиянци. Вниманието ни ще бъде концентрирано върху изработването на бюджета за 2018 г., заяви пред БТА председателят на групата на БСП в СОС **Калоян Паргов**.

По традиция, в предизборен период СОС спира да функционира. През последния сезон, септември 2016 г. - юли 2017 г., се проведеха избори за президент и вицепрезидент, съпътствани от частичните избори за кмет на "Младост", и предсрочни парламентарни избори. В резултат, на два пъти, работата на СОС беше блокирана, което неминуемо се отрази на ефективността му, отбеляза Паргов.

В дългосрочен план като проблем се очертава силната зависимост от столичния бюджет от средствата по оперативните програми и липсата на перспектива за времето, когато такива средства ще спрат да постъпват, отбеляза председателят на групата на БСП.

По думите му работата на групата на БСП в СОС през този пленарен сезон беше свързана с темата за презастрояването и запазването на зелените площи, която предизвика и изборите в "Младост", строителството на високи сгради и предстоящите промени в Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Както и с проблемите в транспорта - увеличението с 60% на цената на билета за градски транспорт, критичният одитен доклад на Сметната палата за дейността на ЦГМ, обжалваният от нов договор с частния превозвач "Карат - С", разширяването на обхвата на Зелената зона в "Лозенец" и "Средец" и не на последно място транспортното обслужване в крайните райони и крайградските зони, посочи Паргов.

Той посочи, че 2018 г. е белязана от две неща, които са свързани със София - българското европредседателство и проектът Европейска столица на спорта.

Ангажиментът, който кметът на София Йорданка Фанъдъкова и групата на ГЕРБ в Столичния общински съвет сме поели пред гражданите, е да работим за развитието на София в изпълнение на европейските критерии за устойчив зелен град. Оценката за нашата работа я дават гражданите. Това каза пред БТА председателят на групата на ГЕРБ в СОС **Малина Едрева**, която е и председател на комисията по култура.

По думите ѝ най-мощният инфраструктурен обект, който се отразява както за повече комфорт на пътниците, но и за подобряване на качеството на въздуха, е развитието на метромрежата.

Предстои и реализирането на системата за електронно таксуване, която да осигури възможност за заплащане на пътуването според времето или разстоянието, което е по-справедливо, посочи Малина Едрева.

Престои очакването и изграждане на система за обществени велосипеди. Разработва се и проект за Общинска стратегия за развитие на София като туристическа дестинация - 2017-2030 година.

Ключов проект по думите на Едрева е изработването на Визия за развитие на София до 2050 г., в който ни консултира големият датски архитект Ян Геел. В първата половина на октомври очакваме проф. Геел и екипа му отново в София, за да ни представи доклада си, който ще бъде част от започналото изменение на Общия устройствен план на София, посочи тя.

По искане на кмета Фанъдъкова екипът на главния архитект разработи серия от промени в Закона за устройство и застрояване на Столична община, с които целим да ограничим високото строителство в кварталите и да затворим някои законодателни вратички, които позволяват заобикаляне на параметрите на застрояване, отбеляза Малина Едрева.

Подготвяйки кандидатурата си за Зелена столица пред ЕК разработихме и приемехме Програма за управление на качеството на атмосферния въздух за периода 2015-2020 г., отбеляза Едрева. Планът за действие по нея е с конкретни мерки и по тях вече активно се работи, каза тя.

Данните от измерванията показват, че основният проблем на София са фините прахови частици, като всички останали замърсители вече са под нормите. Заедно с БАН общината разработва система за ранно предупреждение при повишени нива на фини прахови частици, която да е готова преди началото на отоплителния сезон, каза Едрева.

Тя изтъкна важността на оздравяването и възстановяването на дървесната растителност в лесопарковата част на Княз Борисова градина.

Столичният общински съвет подкрепи изграждането на третата фаза на Интегрираната система за управление на битовите отпадъци, като с инсталацията ще се произвежда топлинна енергия, каза тя по повод дебата за RDF горивото.

„Ключово за СОС, и в частност на групата на ГЕРБ, е представянето на София по време на председателството на Съвета на ЕС. Целта ни е да представим столицата ни като зелен и иновативен град, бизнес и културен хъб, ориентиран към своите граждани, стимулиращ сближаването на гражданите на Европа“, каза Едрева.

От своя страна Общинският гаранционен фонд за малки и средни предприятия, съвместно със Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции и Общинска банка, кандидатстваха пред Фонда на финансовите инструменти в България с проект за подобряване на достъпа до финансиране за стартиращи предприятия на лица от уязвими групи и на социални предприятия, отбеляза Малина Едрева.

"Политическа група 5" успя да реализира конкретни политики по всеки един от приоритетите на групата - интегриран градски транспорт; достъпна градска среда; зелена София, културна и дигитална община, коментира пред БТА **Симеон Славчев**, съпредседател на "Политическа група 5" в Столичния общински съвет.

Като сериозен успех Славчев изтъкна предложението на неговата група бюджетът на Столичната община да се формира, обсъжда и приема по коренно различен начин от досегашния.

Също така този политически сезон по предложение на "Политическа група 5" в СОС е изготвена Стратегия за достъпна градска среда, допълни той. Чрез стратегията Столичната община гарантира, че всички сгради - публични и частни - ще бъдат съобразени с изискванията за достъпност и нормален достъп на хора с увреждания. От началото на 2018 г. строежи, сгради и обекти няма да получават акт 16 за ползване, ако не отговарят на изискванията.

Като заслуга на неговата група той изтъкна приетата от СОС Програма за развитието на велосипедния транспорт.

Славчев заяви, че през новия политически сезон приоритети на "Политическа група 5" ще бъдат решаването на проблемите на Природен парк Витоша и по конкретно всички въжени линии на Витоша да бъдат върнати под шапката на Столичната община.

Друга цел на групата, по думите на Славчев, ще бъде стимулирането на столичани да използват електромобили и хибриди.

Създаване на Стратегия за изграждане на подземни и надземни многоетажни паркинги на ключови места в подстъпите на градския транспорт и в близост до важни възли от системата на обществения транспорт ще е сред другите цели на политическата група през новия сезон наред с внедряването на денонощен градски транспорт в София, както и изготвяне на стратегия за съхраняването и опазването културно-историческото наследство на София, допълни Симеон Славчев.

<http://www.investor.bg/ikonomika-i-politika/332/a/s-kakvo-shte-se-zaemat-sofiiskite-obshtinski-syvetnici-prez-septemvri-244429/?page=2>

Източник: Dnes.bg
Дата: 11 август 2017

"Младост" се похвали с най-голямо дарение от частна фирма

"Гаранти – Коза България" дава 367 719 лв. за училища

Район "Младост" се похвали с най-голямото дарение от частна фирма в София. След продължили месеци преговори, с дейното посредничество и съдействие на кмета Десислава Иванчева и местната администрация, със свое решение Столичният общински съвет прие дарение на стойност 367 719 лв от "Гаранти – Коза България" ЕАД, съобщиха от кметството.

С парите ще бъдат ремонтирани и санирани няколко училища в района - 82 ОУ "Васил Априлов" в кв "Горубляне" и 118 СУ "Акад. Людмил Стоянов" в "Младост" 1.

"Гаранти – Коза България" ЕАД е фирмата, която има проекти за небостъргачи в "Младост" и на други места в София.

От района припомнят, че според пълния регистър на даренията в Столична община за последните 10 години са постъпили едва 4 дарения на стойност над 100 000 лв. Две от тях са с по-високи стойности от това за "Младост", но става въпрос за предоставяне на недвижими имоти.

Финализира се и дарение за цялостна подмяна на оградата на 125 СУ "Боян Пенев", предоставено от "Гаранти – Коза" ЕАД. То е на стойност 64 199 лв. и е второ по обем за годината.

От регистъра е видно, че и сред средните по стойност дарения, получени през тази година в София, отново "Младост" е сред получилите едно от най-големите. От месец януари в столицата са получени 3 на стойност над 15 000 лв.

Сред тях е това от "Капитал Форт" АД за изграждане на двойна детска площадка пред читалището в кв. "Горубляне". Стойността му е 19 920 лв, към които се прибавят още 3 400 лв., дадени от същата фирма за изработване на проекта.

На различни фази са дарения за ремонт и саниране на останалите училища в "Младост", за цялостно реновиране на детски площадки, за изграждане на фитнеси на открито, за продължаване на велоалеи и др.

"Някои от тях предстои да бъдат реализирани в най-кратък срок. С осъществяването им, ще продължи благоустрояването на квартал, а районът ще стане още по-категоричен лидер сред бенефициентите", се казва още в съобщението на община "Младост".

<http://www.dnes.bg/sofia/2017/08/11/mladost-se-pohvali-s-nai-goliamo-darenie-ot-chastna-firma.350041>