

Източник: Capital.bg

Дата: 12 май 2017

Мълчаливата община

Засиленият интерес на строителните предприемачи в София среща предпазливостта на общината

Темата накратко:

- Оживеният пазар на имоти ражда троен сблъсък: инвеститорите искат да строят, старите жители на кварталите са против, а общината се лута между закона и протестите.
- София расте и ще продължи да привлича още хора. Затова общината е длъжна да спре да мълчи и да каже къде ще са новите жилищни зони.

От две години на строителния пазар в София има една доминираща тенденция. За разлика от предишния строителен бум през 2004 - 2007 г., в който цели квартали се появяваха като че от нищото, вече почти всяко строително разрешение в града предизвиква обществен интерес и се разглежда под лупа.

Новото оживление в строителството разкрива пробойни в отношенията между общината, инвеститорите и жителите на града, които съществуват от години. Причините са няколко. Първият фактор е повишеният инвестиционен интерес - замразените с години проекти се събуждат и запълват празните петна на картата на София. Раздвижването обаче се комбинира с дълги години на слаби или напълно липсващи градоустройствени решения, в които се трупа гражданско напрежение. Към това прибавяме и смяната на главния архитект на София отпреди по-малко от година. С пристигането на арх. Здравко Здравков се промени посоката на работа в Направление "Архитектура за градоустройство" (НАГ) и като всяка промяна тази донесе временен хаос в работата на администрацията. Коктейлът от административни трудности и обществено недоволство съвпадна с повишеното търсене на жилища в София. Това прави задачата на общината да подреди строителните взаимоотношения в града абсолютно неотложна.

Предприемачите: Общината е мудна, това оскъпява жилищата

След доста слаби години за жилищните имоти сега апетитът сред строителните предприемачи е голям, но се сблъсква с бавното издаване на строителни разрешителни. "Това е тенденция от няколко години, още от предишното ръководство в НАГ, формално да се търси начин да не се издават строителни разрешения с оглед на това, че всяко строително разрешение в нашето общество предизвиква вълнение", казва собственикът и управител на "Тобо груп" Георги Шопов. Неговата компания участва заедно с още няколко малки и средни по големина играчи на пазара в новосъздадената асоциация на строителните предприемачи. Тя, подобно на други нови сдружения, се появи преди няколко месеца, за да защитава интересите на инвеститорите при растящото напрежение около новите проекти в София.

Столичната община никога не е била известна със стриктното спазване на срокове при строителната документация. Пред "Капитал" инвеститори разказват, че ситуацията се влошава и в момента разрешенията се бавят допълнително без обяснение. "По закон срокът за вадене на виза е две седмици, а ние чакаме по пет месеца. Това не е липса на капацитет, а е умишлено. Просто администрацията има само проблеми от всеки строеж, а няма позитиви", казва и Георги Шопов. "Преди от закупуването на парцел до получаването на разрешение за строителство минаваха около шест месеца, сега една година е оптимистичен срок", коментираха от друга строителна фирма в асоциацията. Според Шопов е напълно възможно всички нужни документи да се издават за не повече от три месеца дори при сегашната нормативна база, стига общината да я спазва.

Данните на НАГ донякъде потвърждават твърденията на строителите, че общината работи по-бавно от обикновено. За първото тримесечие на 2017 г. в София са издадени 181 разрешения за строеж,

или повече от двойно по-малко, сравнено с година по-рано. През същия период на 2016 г. издадените разрешителни са били 403, а през 2015 г. - 560. Тази статистика обаче не показва пълната динамика на строителния пазар, защото разрешенията за строеж имат давност от няколко години и много от започнатите наскоро проекти са със стара документация. Така недостигът се усеща по-слабо.

В бизнес цикъла на малките и средните компании за жилищно строителство обаче всяко забавяне се отразява чувствително. "Оскъпяването е сериозно. Дали сте 3 млн. лв., за да купите един терен. Вместо след три месеца да строите, тази сума стои затворена в продължение на две години. Само от това забавяне обектът е започнал с минус 600 хил. лв.", обяснява Георги Шопов.

Иначе себестойността на строителството в София не се е променила значително от последния строителен бум, но цените на терените са се покачили чувствително. "Във втората половина на 2015 г. и 2016 г. се усети и по-силен ръст във високия клас на жилищния сегмент, както и в масовото строителство. През 2016 г. това доведе и до ръст в търсенето на инвестиционните предприемачи и в търсенето на парцели за строителство, защото се усети ограниченост на предлагането на пазара и необходимост от нови обекти", казва и Илинка Митева от "Явлена".

Според председателя на управителния съвет на "Главболгарстрой" Калин Пешов увеличението в цените се усеща истински в последната година. По думите на управителя на "Тобо груп" цената на земята, отнесена към квадратурата, която можеш да построиш на терена, се е покачила тройно спрямо предкризисния период.

Общината: По-стриктни сме

Новият главен архитект на София Здравко Здравков не отрича, че обработването на документация в общината става бавно. Той обаче го обяснява с въвеждането на нови режими и системи в НАГ, които след време трябва да облекчат предприемачите. По думите му едно от правилата, което сега се спазва по-стриктно и забавя процедурите, е всяко разрешение за строеж да се дава, след като собствеността и регулацията на съседните му улици са напълно уредени. Много от улиците около по-новото строителство в София в момента са пъзел от малки парчета с неясен статут.

"Голяма част от имотите в София, особено в южните квартали, са с неуредени сметки по регулация: неотчуждени площи за улици, неуредени взаимоотношения между съседни. Това са чисто административни процедури, които така или иначе трябва да бъдат свършени, преди да се предприеме самото строителство и да се издаде разрешението", обяснява и Илинка Митева от имотната агенция "Явлена".

В този смисъл на забавянето в работата на администрацията може да се гледа и положително. "По-бавното [вадене на разрешения] има негативна конотация. Но защо да има? Аз бих казал по-стриктното, по-внимателното вадене на документация", коментира Георги Павлов от "Адрес". "Главният архитект е в една невъзможна ситуация. Той е обект на различен обществен натиск – на инвеститори, на тези, които искат да купят, и на тези, които вече са купили и живеят", смята той. "Въпросът е на кого принадлежи София - на сегашните обитатели или на бъдещите. Същият конфликт наблюдаваме и в "Младост". И отговорът не е еднозначен. Една община трябва да въвежда правила. Истината е, че предишният отговор, пак на тази същата община, беше, че може да се строи навсякъде", довършва изпълнителният директор на "Адрес".

Един ОУП не стига

Засега сблъсъкът между жители, инвеститори и община не изглежда да се успокоява. Само преди дни той достигна нова фаза, след като неизвестно лице постави бомба до строяща се сграда в "Младост" и заплаши със следваща подобна атака. За последната година управата на града влиза от проблем в проблем - строежите в "Младост", напрежението в "Дианабад", проект до училището "Захари Круша", небостъргачите в "Лозенец", но за никой от тях няма системно решение. Дори напротив - за някои от тези казуси строители твърдят, че общината нарочно търси забавяне, за да не трябва да се взима решение в този мандат.

Интересът на строителите във всеки от тези проекти е лесно разбираем. В София в момента има глад за жилища. Всяка от строителните фирми, с които "Капитал" разговаря, потвърди, че новите й сгради се разпродават в огромна степен на зелено.

На теория инвестиционните интереси в София не трябва да предизвикват напрежение след въвеждането на Общия устройствен план (ОУП) през 2009 г. С него се определят зоните за различни видове строителство, нужната инфраструктура, пътят на метрото. На практика обаче този документ не е достатъчен, за да запълни дупката между интересите на инвеститорите и на гражданите. София не е планирана да поеме населението на половин България, но на практика това е на път да се случи. Арх. Здравков говори за възможността до 50 години градът да порасне до 4 млн. души. Това изисква промяна в начина на мислене за София. Ако градът ще се разширява непрекъснато, това няма да стане просто с уплътняване на парче на старите квартали. Ще трябва планиране на нови области за строителство, изграждане на обслужваща инфраструктура (училища, детски градини, поликлиники) там, довеждане на канализация, ток и градски транспорт. Накратко, всичко онова, което се разбира под "жилищна политика".

"Общината се възприема не като активен, а като пасивен фактор – като обслужваща един административен процес", казва Георги Павлов от "Адрес". "Тя трябва да каже "това са приоритетни зони за строителство, имаме регулирани парцели, на тях може да започне строителство след 2 месеца". Но няма и такъв обществен глас. Общественият глас сега е "дай да си решим нашия личен проблем. Няма обществен натиск в това отношение, така че тя действа напълно демократично - хората не го искат", довършва Павлов. Понякога демокрацията е най-добрият начин некадърните управници да си измият ръцете.

Цената на строителните разрешения в София

Разрешението за строеж в София струва между 4 лв. и 21 лв. според района, в който се реализира инвестицията. Много участници на пазара обаче коментират, че са готови да плащат и много по-високи такси, стига с тях общината да гарантира парцел с изградена инфраструктура. Според някои предложения цената на разрешението за строеж може да достигне и 400 евро.

http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/05/12/2969351_mulchalivata_obshtina/

Източник: Capital.bg

Дата: 12 май 2017

Добре дошъл отново, ръст

Повишеното търсене на жилища в столицата е свързано с добрите банкови условия

Осем години след началото на кризата цените на жилищните имоти в София постигнаха равновесие. За столицата то изглежда така: обявите, които може да срещнете в сайтовете за имоти, са много по-малко, цените на квадратен метър в много квартали достигнаха тези от 2008 г. (но при много по-високи доходи на глава от населението), а за строителите стана по-трудно на пазара, защото имотите стават по-малко, а гражданите и общината упражняват по-голям натиск. Според брокери и анализатори през 2017 г. поскъпването заради тези три фактора вече е достигнало връхната си точка, а в следващите една-две години не се очакват големи движения на цените.

Какво се търси

Качеството на предлаганите площи в София се покачва, твърдят анализаторите. Купувачите търсят все по-големи апартаменти. Тристаините жилища вече се купуват малко повече от двустайните, което е нова тенденция спрямо миналата година, показват данните на "Адрес". Най-търсените райони са "Изгрев", "Лозенец", "Манастирски ливади", "Гео Милев". На повечето места цените на

квадратен метър през последната година са стабилни, а в центъра на града са се увеличили с 2% през първите три месеца на 2017 г., сравнено с година по-рано. Обемът на продавачите е нараснал с 12% за същия период, а сделките растат с 3-4%, твърдят още от агенцията. Според данните на "Явлена" пък цените на ново строителство в близост до метростанциите в крайни квартали като "Люлин" и "Надежда" достигат цени, близки до тези в по-централните квартали.

В последната година протестите срещу нови кооперации в междублокови пространства и смяната на Петър Диков като главен архитект на столицата съвпаднаха с раздвижването на строителния пазар. Според много от предприемачите в сектора това е забавило така или иначе тромавото администриране на нови имотни проекти. Инвеститорите с подобни проекти твърдят, че това поставя купувачите в неизгодна ситуация (виж повече в текста "Мълчаливата община") "Това е изгодно за строителните предприемачи, защото формалните рестрикции на общината правят трудно ваденето на разрешение за строеж от нови малки фирми или чужди инвеститори. Това прави предлагането на пазара ограничено, а цените скачат. Така ние, вместо да строим три кооперации, строим една и печалбата ни е същата", казва Георги Шопов от "Тобо груп".

В София обаче все още трудно може да бъде доказан недостиг на жилища. "Жизненият цикъл на една сграда е около 100 години, а средният период, в който апартаментите сменят собствениците си, е около 15 години", коментира изпълнителният директор на "Адрес" Георги Павлов. Така излиза, че около 1/7 от сделките са за ново строителство, а всички останали - за вече построени сгради, обяснява той. Дори и да има забавяне в новото строителство, то се компенсира от продавачите, които са изчаквали покачване на цените и вече започват да излизат на пазара. Причината да има евентуално задържане и при старото строителство е защото хората изчакват цените да достигнат върхова точка. "Вече не сме в криза, когато много хора продаваха под натиск, защото имат кредит, който не могат да обслужват. Винаги когато пазарът се вдига, хората си казват няма да продам сега, а след година, когато се стигне пикът", обяснява Георги Павлов. По изчисленията на Павлов, ако София расте с 10 - 15 хил. души на година, на града са нужни до шест хиляди нови апартамента на година. Според данните на НСИ през 2016 г. е започнал строежът на четири хиляди апартамента.

Сегментите

Изискванията към качеството на жилищата в София се покачват, показват наблюденията на строители и брокери. В последните няколко години обаче в града се появяват свръхлюксови проекти като "Милениум тауър" и жилищния небостъргач на "Артекс" в Лозенец с амбиция да продават на цени, близки до 3000 евро/кв.м. Те все още не са показали дали има реална пазарна нужда от такъв клас жилища. Според Георги Павлов от "Адрес" например има потенциално свръхпредлагане във високия сегмент. "Едно от нещата, които го спасяват, е бюрокрацията. Тя бави разрешителните за строеж и е и добро, и лошо нещо. Ако всички проекти, които се подготвят, получават бързо разрешение за строеж, ще стане страшно", довършва той.

В средния и ниския клас обаче има потенциално недостатъчно предлагане. От там започват повечето купувачи на първо жилище и обикновено към този сегмент е насочена общинската или жилищната политика, ако има такава. В София и България все още няма такива политики. В Белград има практика сделките за млади хора с първо жилище да се освобождават от ДДС, дава пример Георги Шопов от "Тобо груп". По неговите изчисления, за да бъдат жилищата също толкова достъпни днес, колкото са били преди 1989 г., средната цена трябва да бъде около 520 евро/кв.м. В действителността е около 750 евро/кв.м, уточнява Шопов. "Общината има възможност за активна политика и увеличаване на предлагането в ниския сегмент, както и да създава някакви условия предприемачите да строят в ниския и средния сегмент", коментира и Георги Павлов от "Адрес".

Схеми на продажба

Сегашната ситуация е благоприятна за строителните предприемачи. "През годините 2009 - 2013 имаше специалисти в недвижимия бранш, които се изказваха, че никога повече няма да се върне времето от 2007-2008 г., когато се разпродаваха сгради на зелено", разказва търговският директор на "Бигла III" Иван Ангелов. По думите му фирмата има продадени апартамента още преди

разрешение за строеж. Когато грубият строеж достигне кота било, вече почти няма останали имоти. "При нас основно така се продават сградите. Ако нещо остане след кота нула, то е вече компромис. В една сграда има 80% хубави апартаменти, около 10% компромисни и 10%, които за нищо не стават, но и те до кота било си заминават", казва Ангелов. Думите му се потвърждават и от други строители. "Реалността е, че на пазара няма хубави жилища с Акт 16. т.е., ако човек иска да си купи жилище с Акт 16, не само че цената му е по-висока, но и почти нищо не е останало", коментира и Георги Шопов от "Тобо груп". От "Главболгарстрой" дават пример с проекта си G Tower в "Овча купел", при който има сключени договори за 50% от имотите преди достигане на кота нула. Причината за добрите продажби според компанията са в добрата схема за плащане - 40% при сключване на договор, 30% при достигане на котата на имота, 20% при получаване на акт 15 и 10% при Акт 16.

Продажбите "на зелено" са по-изгодни за клиентите, но и носят повече риск. Намалението в цената "е в рамките на около 10%, рядко до 15% спрямо същия обект, но завършен и въведен в експлоатация. Това е логично и отразява риска, който поема купувачът, и отложеното ползване на имота", обяснява Илинка Митева от "Явлена". По този начин се избягва оскъпяването на апартамента от финансовия ресурс на строителя. В България обаче няма никакъв защитен механизъм за купувачите, които влагат своите пари. "Във Франция можеш [да продаваш по този начин] само когато имаш финансова застраховка, покриваща стойността на сградата. Това изчиства пазара от несериозните играчи", обяснява Георги Шопов от "Тобо груп". Тук такава изискване няма. От години някои инвеститори предлагат в Службата по вписванията да се правят партиди за вписване на предварителни договори като гаранция, че даден клиент единствен е подписал договор за даден имот. Засега такъв регистър няма.

Ролята на банките

За възстановяването на имотния пазар в София помагат три фактора - фалитът на Корпоративна търговска банка през 2014 г., ниските лихви и непрестанната миграция към София. "Рухването на КТБ като неприятен случай в нашата история повлия благоприятно за нашия бранш. Голяма част от капиталовложенията, които се изтеглиха от там, бяха вложени в строителния сектор като по-надежден", коментира Тано Нейчев, управител на "Конкра кт сити". В момента няма смисъл да държиш парите си в банка, защото хората вече не вярват в спестяването, но и няма в какво да инвестират, смята и инвестиционният консултант Иван Велков. "Докато образование и здравеопазване са почти безплатни, всички доходи намират реализация само в покупката на имот. Всеки е участник в този пазар, а в Манхатън всеки е наемател", сравнява Велков.

"Има две тенденции, които дърпат цените нагоре в момента. Едната е големият ръст на новите кредити – по данни на БНБ (трябва обаче да се има предвид, че тук влиза и рефинансирането) за последните 12 месеца те са с ръст от 23% към февруари на годишна база. Друг фактор са ниските лихви, но очакванията са те леко да започнат да се вдигат", обяснява икономистът Красен Йотов от Industry Watch.

Защо 2017 г. не е 2007 г.

Засега обаче никой не очаква нов балон на пазара на жилища, подобен на този отпреди 10 години. Данните на "Явлена" показват, че над 60-65% от клиентите купуват апартаменти за собствено ползване. Тано Нейчев от "Контракт сити" има подобни наблюдения. "Тези, които закупуват жилища с инвестиционна цел, от нас са около 30%. Останалата част са хора, които закупуват жилища за собствени нужди, предимно млади хора", обяснява той. При предишния бум тенденцията е точно обратната - покрай влизането в Европейския съюз очакванията за чужди инвестиции и сериозно повишение на цените карат много хора да влязат на пазара. "Много далеч сме от онези безумни числа. Те бяха не 1000 евро/кв.м в "Младост", а 1000 евро/кв.м в "Люлин". Броят на сделките беше 45 хил., а сега имаме 26 хил. сделки", обяснява изпълнителният директор на "Адрес" Георги Павлов. Днес няма завишен приток на чуждестранен капитал, който да се насочва към сектора на недвижимите имоти, нито пък някакъв особен бум в строителството, смята и Кристофор Павлов от

Уникредит Булбанк. "Вярно е, че в София новоиздадените разрешения за жилищно строителство са близо до нивата, наблюдавани преди 2008 г., но при днешните темпове на ръст на кредита и при липсата на значими входящи потоци на чуждестранен капитал това само по себе си не може да доведе до балон", коментира той.

Вместо това анализаторите очакват имотният пазар да се успокои и да следва тенденцията при лихвите. "Пазарът е много добре. Хората са гладни за постоянен ръст, но такъв има само при деленето на бактериите. Това, че няма ръст или той е малък е добра новина, това означава, че пазарът намира равновесие", казва Георги Павлов. Темпото обаче ще се задава не само от разрешителните за строеж и инвеститорите, а и от банките. Очакванията на повечето анализатори са до края на 2018 г. ситуацията да се успокои.

http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/05/12/2969350_dobre_doshul_otnovo_rust/

Източник: Capital.bg

Дата: 12 май 2017

Новият имотен връх на София

Порасналите доходи и падналите лихви доведоха до нов бум в търсенето на апартаменти

Темата накратко

- Цените на апартаментите се изстреляха бързо нагоре и тази пролет търсенето започна да се свива
- Балон все още няма, тъй като пиковите нива от 2008-2009 г. не са достигнати, търсенето и кредитирането са по-умерени, а порасналите доходи и падналите лихви правят жилищата по-достъпни
- Протестите срещу застрояването и смяната на главния архитект на София доведоха до по-бавно издаване на строителни разрешителни. А общината още няма визия накъде и как да развива града

Ръст от 30% за три години. Толкова бурно поскъпнаха средно апартаментите в София. Подобен ръст звучи като началото на нов имотен балон, подобен на онзи, който се пукна преди осем години. Аналогията е прибързана.

Първо, днес заплатите в столицата са с 80% по-високи отпреди осем години, а цените далеч не са достигнали миналите пикови нива, въпреки че в периода е натрупана инфлация от 9.7%. Второ, търсенето е по-умерено и е движено от устойчив ръст на населението на столицата с по няколко хиляди души годишно. Трето, сделките не са панически и спекулативни, защото над половината са за собствено ползване. Строителството също не е в количествата от бума. А лихвите са небивало ниски, което мести депозити към апартаменти и прави по-достъпни покупките със заеми. И за разлика от щедростта на банките до 2008 г., поне засега, те подбират по-внимателно клиентите и обезпеченията им.

Новото от тази година на софийския имотен пазар е, че ofertите вече са достигнали нива, при които търсенето леко спада, а цените спират да растат. "Пикът вече е достигнат", категоричен е изпълнителният директор на една от най-големите агенции на пазара, "Адрес", Георги Павлов. Засега тенденцията за по-малко сделки е само за първото тримесечие и все още има агенции, които виждат потенциал за повишаване на цените, макар и бавно. Други смятат, че в по-високия клас, където квадратен метър е над 1500 евро, предлагането ще е голямо и дори е възможно цените в нишата да паднат в близката година.

Неволно равновесие

И все пак риск от балон винаги има. Погледнато откъм предлагането, проблемът е, че строителните предприемачи отново искат да строят много нови сгради, особено след като почти няма държавни поръчки за инфраструктура, които да носят свежи пари. Така на теория може да се стигне до свръхпредлагане и срив на пазара.

Засега тази опция изглежда задържана, волно или неволно, от общината. След десетките протести срещу застрояването и смяната на главния архитект на София, издаването на строителни разрешителни изглежда много по-прецизно, но оттам и доста по-бавно. Това поне за кратко може да донесе допълнително поскъпване на жилищата. Причината е, че чакането оскъпява вече вложените в парцел средства от инвеститора, а предлагането е свито.

Проблемът обаче, както и при предишния бум, е, че общината е просто страничен наблюдател. София не изглежда да има визия къде и как да се развива. Въпреки че все повече части на столицата се задъхват от автомобили и хора, понятието "жилищна политика" е изчезнало безследно от речника на управляващите този град.

По тази причина новите сгради само уплътняват допълнително вече презастроените южни и източни квартали. "Общината не подготвя зони за масово строителство," отбелязва изпълнителният директор на "Адрес" Георги Павлов. И дава пример с района около новата Северна тангента, където общината може да изгради инфраструктура, училища и детски градини, да планира обществен транспорт и да продаде терени за нови квартали. Ще платя много повече за строително разрешително, стига общината да ми даде парцел с изградена инфраструктура, казва изпълнителният директор на BLD Димитър Савов.

Бездействието ражда сблъсък: вече притежаващите апартаменти в търсените квартали, съвсем логично са против поредния блок пред прозорците им или в съседната градинка. Предприемачите обаче търсят точно тези терени, защото лесно ще ги продадат. Ако София не започне да мисли по въпроса и да реши бързо какво да прави, това е ситуация без изход.

Проблемът с "уплътняването" и недостига на терени в зони с вече изградена инфраструктура вдига цената на земята, а вече ражда и желание за жилищни небостъргачи. А в икономическата теория бумът във високите сгради е предвестник на балон.

Без балон на хоризонта

Повечето макроанализатори обаче не виждат основания за притеснения в момента. "Не се наблюдава формирането на нов балон с цените на жилищата в България. Днес няма ръст в кредита в пропорциите, наблюдавани в периода преди 2008 г. Няма и завишен приток на чуждестранен капитал, който да се насочва към сектора на недвижимите имоти, нито пък някакъв особен бум в строителството. Вярно е, че в София новоиздадените разрешения за жилища са близо до нивата, наблюдавани преди 2008 г., но при днешните темпове на ръст на кредита и при липсата на значими входящи потоци на чуждестранен капитал, това само по себе си не може да доведе до балон", казва Кристофор Павлов, главен икономист на Уникредит Булбанк.

"Две тенденции дърпат цените нагоре в момента. Едната е ръстът на новите кредити – по данни на БНБ за последните 12 месеца той е 23% на годишна база, но тук част са предоговорени заеми. Друг фактор са ниските лихви. Но към момента паритетът на заплати и цени на имотите се запазва. Така че на този етап няма притеснителни данни", смята Красен Йотов от Industry Watch.

А ако все пак се спуска

Сигнал, че риск все пак има, даде Европейската комисия в последния си доклад за дисбалансите в българската икономика: "В последно време цените на жилищата се повишиха бързо... Благоприятните условия за кредитиране и подобрението на пазара на труда допринесоха за ускоряването на цените на жилищата. Темпът на увеличение може да породри рискове от надценяване."

Другата промяна, която е сигурна, е че вероятно от догодина лихвите ще започнат да се качват. С колко точно и кога, дори и в Европейската централна банка още не знаят. Но посоката е ясна: цикълът ще е нагоре. Вдигането, от една страна, ще направи депозитите по-атраaktivни и може да

отлее интерес от имотния пазар. От друга, поскъпналите заеми ще направят жилищата по-трудно достъпни. И дори могат да извадят нова порция апартаменти на пазара - от хора, които не могат да си позволят поскъпналите вноски.

Лош, не невъзможен сценарий, е и криза в Европа или света, която автоматично се пренася и тук. Но прогнозирането ѝ е невъзможно.

Накратко, ако пазарът остане на достигнатото вече ниво на цени, търсене, строителство и кредитиране, балонът може да се размине. Ако обаче те вкупом продължат да растат, надуването му и последващото пукане е почти неизбежно.

Кога има балон

Не, не става въпрос за надуваемия разтеглив предмет, изработен от латекс и напълнен с вид газ. Тази дефиниция е лесна. Но когато темата е балон при цените на даден актив, каквито са недвижимите имоти, определението се усложнява значително. Сред икономистите няма постигнат консенсус, нито какви са причинителите на балоните, нито как точно се определя дали един пазар вече се намира в подобна ситуация.

И все пак - основните белези на един балон са резки повишения в цените на даден актив (в случая - жилищни имоти), движени от търсене от страна на потребителите, спекулация и идеята, че цените ще продължат да се покачват. Обикновено тези фактори са съпроводени с ограничено предлагане. Идва един момент обаче, в който търсенето стагнира или намалява, докато предлагането продължава да нараства. Тогава цените рязко падат и балонът се пука. Това е и моментът, в който обикновено се установява, че е имало такъв - като България след 2008 г.

Една от теориите за образуването на балон датира още от 80-те години на миналия век. Американският икономист Хайман Мински смята, че в началото е изместването: инвеститорите се захласват по нещо ново като иновация, или лихвите са на исторически ниски нива. Цените започват да набират скорост при навлизането на повече пазарни участници, а самият актив получава широко медийно отразяване. Следва еуфорията, при която цените се изстрелват нагоре, а предпазливостта е хвърлена на вятъра.

Друг икономист - Джон Тейлър, е на мнение, че прекалено хлабавата монетарна политика, например при твърде ниски лихвени нива, може да доведе до образуването на балон. Идеята е, че когато хората не получават възнаграждение за това, че си държат парите в банката, те се обръщат към инвестиции в активи.

Експерти от германския Институт за макроикономическа политика обаче не са съгласни с тези теории. Те считат, че аргументите в полза на разхлабената монетарна политика са слаби теоретично и емпирично. А други като нобеловия лауреат Юджийн Фама считат, че думата "балон" е станала популярна, а всъщност няма никакъв смисъл.

Германските икономисти не предлагат своя теория, но разглеждат начини, по които може да се установи наличието на балон. Общоприетата теория е, че има такъв, когато цената на даден актив надвишава "фундаменталната" му стойност, която според германците включва фактори като сегашната стойност на бъдещите постъпления от имота. Повечето анализатори обаче търсят разминавания по други показатели. Такъв са значително по-високи от историческите средни стойности на съотношение между цената на даден имот и доходите на домакинствата. Подобен показател е Housing Affordability Index (HAI), който се изчислява основно в САЩ, Канада и Австралия. Този индекс на достъпност измерва финансовата способност на едно домакинство да закупи жилище с текущите си доходи и цени на пазара. Градове с големи отклонения от средните стойности на показателя имат значително подоходно неравенство и са потенциално податливи на формирането на балони.

Казано по-просто – ако човек реши, че жилище, което обикновено би сметнал за твърде скъпо, е добра покупка, защото ще бъде компенсиран от бъдещо повишение в цената, то има балон, според Нобеловите лауреати Кейс и Шилер.

Именно липсата на единно мнение прави определянето дали на даден пазар се надува балон за трудно. Докато не се спуска.

http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/05/12/2969349_noviat_imoten_vruh_na_s_ofiia/

Източник: Capital.bg

Дата: 12 май 2017

Арх. Здравко Здравков: Опитвам да подредя процесите, за да се спазват сроковете
Според главния архитект на София назрява моментът, в който строителният пазар в столицата ще се претовари

Има ли забавяне в издаването на разрешения на строеж в последната година?

Нямаме причини да забавяме. Единственото, което въведох като правило и изискване, е бъде отчуждена улицата [към съответния имот]. Иначе попадаме в хипотезата на дългогодишно неспазване на изискванията от ЗУТ за приложена улична регулация. Целите "Витоша - ВЕЦ Симеоново", "Кръстова вада", "Манастирски ливади" - голяма част от улиците са изградени върху частна собственост. В момента ние се опитваме всички тези парченца с ограничения ни финансов ресурс да ги освободим и да не се създават предпоставки да се затварят подходи към домовете на хората.

Когато предприемачът закупи един имот в такава територия, не му е приятно, защото не мога да му издам разрешение за строеж, защото така подвеждаме хората. От един латвийски фонд искат да инвестират в "Изгрев", до КАТ, но преминават през два терена, които са собственост на НСО и на Министерството на отбраната. Вие си закупувате там жилище, плащате по 1000 евро/кв.м. В утрешния ден предприемачът си тръгва от обекта и идва някой, който иска да му плащате право на преминаване, достъп до имота, бариери.

Голям проблем е, че улиците не са отчуждени и в момента е трудно да се разрешава строителство, защото поставяме на строителите условие да е приложена регулацията. Това условие трябва да се изисква, когато се въвежда сградата в експлоатация, но очевидно, когато в целия процес някой си затваря очите, подвеждаме хората.

По думите на някои строители законовите срокове за издаване на виза са две седмици, а те чакат по пет месеца. Как ще го коментирате?

Битката със сроковете е много тежка. Опитвам всички възможни начини да променим нещата в посока да предоставяме информацията по електронен път. Следващата стъпка е да дам справка с влезлите в сила Подробни устройствени планове за всяка една територия. Не само с визите, а и с градоустройствените процедури има проблеми със забавянето, защото са създадени прекалено много стъпки по отношение на съгласуването вътре в самото направление "Архитектура и градоустройство". Опитвам да подредя процесите по такъв начин, че да започнат да се спазват сроковете.

Има ли умишлено забавяне на проекти заради гражданските протести?

Категорично не. Във времето има доста ПУП-ове, които са предвидени за застрояване в комплексите, но в такива терени, които общината поддържа, коси и озеленява, а всъщност са частна собственост. Създава се погрешно впечатление, че тези терени са квартални градинки, а те в плановете са предвидени за застрояване. Комуникацията ми с районните кметове е на добро ниво

и за всякакви терени, които смятам, че биха създали напрежение, търся тяхното становище. Може би инвеститорите считат, че има забавяне. Но в ПУП-овете има терени, предвидени за застрояване, които са под прозорците на хората и в крайна сметка искаме становището и на районните кметове, които са пряко избрани от хората.

Има ли подробни данни за квадратура и брой разрешения за строеж в София в последните години?

Не се прави такава статистика. В момента въвеждаме софтуер, който да подготви такива данни. Поддържаме статистика за броя разрешения, но не и за квадратури. От този месец започнахме със система, която обвързва разрешенията за строеж с географска информационна система. Цялата информация към определен имот ще се трупа на едно място и ще могат да се вадят справки. В момента 24-те района раздават по различен начин разрешенията за строеж и идеята беше да създам унифициране на актовете, но и да ги обвързва в една единна система.

Започнахме да публикуваме визите за строеж, ще направим масива с подробните устройствени планове, сега проучваме възможността да ги визуализираме на платформа, подобна на Google Maps. Идеята е да избегнем липсата на комуникация, че ПУП-овете са направени по такъв начин, че хората не ги разбират. Идеята ми е да създадем достатъчно четим продукт.

Търсенето на жилища в София се увеличава.

Според мен търсенето не е обусловено от увеличаване на населението. В момента то се обуславя единствено на факта, че само няколко големи града в България запазиха стабилен ръст на цените - София, Пловдив, Бургас и Варна. В София дори по време на кризата не се получи огромен срив в цените. В повечето малки градове сривът беше почти двоен.

Много от натиска в момента е заради добрите условия на банките. Ти в какво би инвестирал - в град, в който не би си изгубил парите.

Откакто съм главен архитект, не съм одобрил проект за някаква сериозна административна сграда. Няма голямо търсене на офис площи. Може би 80% от проектите са за жилищно строителство. Търсенето е основно на жилищни площи.

Основният въпрос е дали има необходимост, и в момента тя е доколкото хората искат да си подобрят социалния статус и да си сменят жилището и да се преместят от по-евтин квартал в по-скъп. Другият процент са хората, които не искат да си държат парите в банка.

Има ли недостатъчно предлагане на жилища в София?

Когато бръснарят започне да говори за акции, си продаваш акциите. В момента във всяко кафе в София се показват скици и визи за проектиране. Започва да назрява моментът, в който пазарът ще се претовари с жилища.

А има ли София жилищна политика - в кои райони ще се развива, общината да регулира и продава парцели?

Общината провежда такава политика с Интегрирания план за възстановяване и развитие. Там бяха посочени по-слабо развити райони, за да се насочат инвестициите натам в следващите години. Когато инвестираш публични средства в дадена територия, ти постепенно подобряваш нейния стандарт. Не случайно протестите са в "Младост", защото там в момента има пет метростанции. Няма протести в "Левски-Г" и "Обеля". А проблемите са идентични, и там има ПУП-ове с реституирани имоти, с предвидено застрояване.

Сега например има голям интерес в "Дружба", след изграждането на ул. "Обиколна". Проявява се инвестиционен интерес към територия, която дълги години изглеждаше безинтересна.

Към кои територии Столична община ще концентрира повече ресурси? Ще има ли развитие на северната част на града?

Развитието на север ще дойде от трите приоритетни транспортни връзки. Трябва да успеем да направим връзката с бул. "Рожен". За голям късмет там съдебните дела приключиха и в момента сме в процес на инвестиционно проектиране. С това трябва да разплетем възела около тунела,

който извежда целия трафик на север, и да изградим бул. "Рожен" до истинския пътен възел, който се намира на 200 метра от този тунел.

Другата връзка е да закачим Източната тангента до квартал "Левски Г", защото това парче от пътя също е изпълнено само донякъде и колите преминават по черен път.

Най-неясна е перспективата за отливане на ул. "Илиянско шосе" към Северна скоростна тангента, което трябва да мине през имоти, които са частна собственост. В момента водим преговори за изработване на ПУП.

Погледът на общината е насочен изцяло към развиване на северните територии и такава е становището и на кмета Фандъкова.

Другото е довършването на "Околовръстен път" от "Младост" до автомагистрала "Тракия", имаше такъв ангажимент от Агенция "Пътна инфраструктура".

Възможно ли е в София да има диференциация на данъци и някои квартали да се оскъпят, така че да се гарантират зелени площи или гледки към Витоша?

За мен сериозният проблем идва най-вече от неотчуждените улици. Трябва да се намери формата, под която придадената стойност на имота ти идва с конкретни ангажименти към обществото. Ако ти си имал бивша нива, а тя се превръща в урегулиран поземлен имот, и не прехвърлиш на общината определен процент, а я натоварваш с очаквания тя да извърши цялото отчуждаване, не може да се възползваш веднъж от повишената стойност на имота си, и да искаш още средства за парченцето, което е останало под улицата. Трябва да се намери формата за отчитане на придадената стойност на тези имоти.

Диференциацията е въпрос на данъчна политика на СО. Навремето в ЗУТ имаше член за общински фонд "благоустройство на територията", но той беше отменен още с първите редакции през 2001 г. Идеята беше да може да се заделят средства за подобряване на инфраструктурата.

Трябва да имаме приоритети по отношение на даване на разрешение за строеж, когато има изградена техническа инфраструктура. Очакванията са общината да застане с публични средства зад всеки един строеж. Според мен правилно е да се дават приоритети на проекти, към които има изградена техническа инфраструктура.

Не може всяка една сграда да бъде преследвана с публични средства. Най-голямото богатство на града е инженерната инфраструктура. Тук идва сериозният проблем, че хората остават с очаквания, че трябва да бъдат изградени всички улици, а пък публичните средства не са толкова много.

От близо 10 години Столична община е задължена да приеме Рамкова инвестиционна програма във връзка с Общия устройствен план, но не го прави. Защо?

Рамковата програма е трябвало да бъде приета в шестмесечен срок след изработването на Закона за устройство и застрояване на Столичната община. Но тя се застъпва с други планови документи. Нашето предложение беше с промяната на ЗУЗСО да отпадне това изискване, тъй като ние имаме Общински план за развитие и Интегриран план за градско възстановяване и развитие.

Насочването на публични средства наистина трябва да бъде определено въз основа на ОУП. Затова възнамерявам да върна аналитичната част към Софпроект, който до 2009 г. е работил като аналитично звено към Столична община. Идеята е на база анализ да се дават конкретни предложения за годишни насоки за инвестициите.

Сега интегрираният план ни е дал териториите, които са най-слабо развити, и там се насочват публичните средства. Все по-интересни ще стават и Овча купел, и Горна баня. Ще се търси място на буферен паркинг на Околовръстен път там.

http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/05/12/2969352_arh_zdravko_zdravkov_opi_tvam_da_podredia_procesite_z/

Източник: Dnevnik.bg

Дата: 11 май 2017

Новите жилища са по-малко, но по-просторни

През първото тримесечие на 2017 г. са въведени в експлоатация по-малко жилищни сгради, с по-малко апартаменти в тях, но с по-голяма средна площ. Три четвърти от новите сгради са къщи, а предпочитаната конструкция е стоманобетонна. Най-много нови сгради са предадени на собствениците във Варненско, Бургаско и Пловдивско, най-просторните жилища са в Силистренско и Шуменско.

Това сочат предварителните данни на Националния статистически институт за периода януари - март, оповестени днес.

През първото тримесечие са построени 462 жилищни сгради, с 14.6% по-малко, отколкото през същия период на миналата година. Едва една четвърт са жилищни кооперации, а всички останали са къщи. Жилищата в тях намаляват с 24.2% до 1751

Вероятно заради това средната полезна площ на едно ново жилище се увеличава от 83.7 кв. м през първото тримесечие на 2016 г. на 89.3 кв. м през същия период на тази. Най-голяма средна полезна площ на едно ново жилище е регистрирана в областите Силистра - 230.0 кв. м, и Шумен - 194.5 кв. м, а най-малка - в областите Враца - 40.9, и Ямбол - 63.9 кв. метра.

Най-много жилищни сгради са въведени в експлоатация в областите Варна - 78 сгради с 460 жилища в тях (тоест средно по 5.9 жилища в сграда), Бургас - 75 сгради с 362 жилища (4.8 средно в сграда), и Пловдив - 55 сгради със 157 жилища (2.8 жилища средно в сграда).

Най-висок е дялът на новопостроените жилища с две стаи (38.4%), следват тези с три стаи (31.4%), а най-нисък е дялът на жилищата с шест и повече стаи - 3.0%. В същото време за година се увеличават единствено готовите четиристайни жилища, които са 11% от всички. Броят им е 230 при 211 преди година.

Намалението на готовите жилища с една четвърт идва на фона на съживяването на пазара на недвижими имоти и колебливо движение на индекса на строителна продукция на сгради през първите три месеца на годината. През януари той е с 5.3 процента под равнището през същия месец на 2016 г., докато през февруари и март статистиката отчита увеличение съответно с 9.5% и 12.1%.

http://www.dnevnik.bg/biznes/2017/05/11/2969161_novite_jilishta_sa_po-malko_no_po-prostorni/

Източник: News.bg

Дата: 12 май 2017

Законопроектът за Черноморието бил в полза на близки до властта строители

Законопроектът на "Обединени патриоти" и ГЕРБ за облекчаване на условията за застрояване на земеделските земи е съществена заплаха за Черноморското крайбрежие. Това се посочва в позицията на "Да, България!", изпратена до медиите.

Хората на Христо Иванов са категорични, че законопроектът е единствено в полза на близки до властта строителни фирми.

Припомняме, че по-рано БСП съзря лобизъм в Закона за опазване на земеделската земя. Промените, според левицата, разрешават безконтролно строителство и по Черноморието. Социалистите попитаха кого обслужва тази законодателна поправка. Те настояват да разберат още кои са тези големи корпоративни инвестиционни интереси, заради които се вкарват промените.

Патриотите обаче оспориха позицията на червените. В законопроекта не става въпрос само за земите по морето. От "Да, България!" изтъкват, че опазването на Българското Черноморие е техен приоритет. Те настояват законопроектът да бъде оттеглен незабавно. Настоява се също и за инициране на обществена дискусия относно необходимите спешни мерки за опазване на българското крайбрежие и устойчивото и високодоходно в дългосрочен план развитие на Черноморския туризъм.

В позицията на "Да, България!" се посочва, че предлаганата промяна ще доведе до отпадане на една от основните законодателни защиты срещу презастрояването на Черноморското крайбрежие от хилядите инвестиционни проекти, одобрени през изминалите години. Пояснява се, че това често е ставало чрез корупционни схеми (напр. Дюни-гейт) и чрез заграбване на държавни и общински земи, включително чрез незаконни схеми като "заменките" на земеделски земи и имотните измами.

Законопроектът е внесен в Народното събрание на 10 май и се предвижда да влезе в сила на 23 май. От формацията на Христо Иванов твърдят, че за пореден път, на тъмно, спешно и лицемерни мотиви се погазва общественият интерес. Проектът за изменение на Закона за опазване на земеделските земи предвижда удължаване с 3 години на сроковете, в които да може да се застрояват земеделски земи с променено предназначение.

Вносителите твърдят, че промяната подкрепя дребните собственици и семействата с нисък и среден доход. Според "Да, България!" всъщност целта на лобистите е по този начин да се спасят хиляди инвестиционни проекти за строителство на хотелски, жилищни и голф комплекси, основно по Българското Черноморие, които бяха замразени през последните години поради ред икономически и административни причини и на които вече изтича давността, както и на издадените разрешения за строеж.

Сред тях са и проектите за застрояването на последните диви плажове като Камчийски пясъци, Корал, Кара дере и Иракли, за които от години се водят спорове относно законосъобразността на имотните сделки по придобиването на земите (заменки и др.) и на екологичните процедури по разрешаване на строителството в тези последни диви плажове по Черноморието, се посочва още в позицията.

Според "Да, България" миналогодишната промяна в Закона за управление на Черноморското крайбрежие е била добра първа стъпка, която е дефинирала три плажа за природосъобразен туризъм. Те са категорични, че за да се продължи тази стратегия и да се създаде истински продукт с високодобавена стойност, земите непосредствено зад тези диви плажове трябва да се защитят от възможността за застрояване. Това е нужно, за да може страната ни да предложи еко-туристически продукт на Българското Черноморие, вместо да увеличава наличието на евтина легова база, която допълнително да намалява и заетостта на съществуващите хотели.

От "Да, България!" смятат, че настоящият законопроект е в пълно регресивна посока, която дава възможност за обезличаване и комодитизиране на българския туристически продукт.

<https://news.bg/politics/zakonoproektat-za-chernomoriето-bil-v-polza-na-blizki-do-vlastta-stroiteli.html>

Източник: Faktor.bg

Дата: 10 май 2017

Николай Нанков: Завършването на АМ „Хемус“ и „Струма“ са ни приоритет

ТОЛ таксата ще носи половин милиард приходи на държавата, които могат да се използват за изграждане на нови пътища

Пътищата ще бъдат наш основен приоритет – тяхното поддържане и добро състояние. Това обяви в студиото на Нова ТВ наследникът на Лиляна Павлова – Николай Нанков, който е и най-младият министър в кабинета „Борисов 3“.

На въпрос на водещите кой го е предложил за министър, той бе лаконичен: Трудно ми е да отговоря на въпроса кой ме е предложил. Но нашите амбиции са за пълен мандат, за хоризонт от 4 години. Доизграждането на автомагистралите Хемус и Струма – това са нашите приоритети. С някои отсечки много сме закъснели, ако не спазим сроковете, няма да получим европейско финансиране – тоест, до 2019 трябва да сме финализирали проектите и се надявам да ги изпълним в срок.

Нанков призна, че един от сериозните проблеми е третокласната пътна мрежа, която е в много тежко състояние. Една от причините е липсата на пари. Той обаче смята, че ефективното разходване на публичните ресурси биха могли да попълнят липсващите средства, част от които да се пренасочат за поддържането на тези пътища.

Новият регионален министър смята, че ТОЛ таксата е справедлив модел, защото е справедливо този, който повече амортизира пътната мрежа, да плаща повече. Въвеждането на системата ще носи приходи от около половин милиард лева за Агенция "Пътна инфраструктура". По думите му с толкова пари ще може да се изгради магистрален път в участък като този при Кресненското дефиле. Друга опция за изразходването им е ремонт на близо 1300 километра пътища.

Нанков уточни, че ТОЛ системата е предназначена само за тежкотоварни автомобили, тъй като те рушат най-много пътищата. Против въвеждането ѝ обаче имало лоби, което правило всичко възможно да забави провеждането на обществената поръчка.

"Срокът за внедряване на тази система е 19 месеца. След като това се случи, ще направим и електронни винетки за леките автомобили", добави регионалният министър.

Нанков каза още, че сред приоритетите му е да разшири обхвата на програмата за енергийна ефективност. Той разкри, че не само големите жилищни сгради ще бъдат санирани, но и малките еднофамилни такива. За тях обаче най-вероятно ще трябва да има финансово участие на домакинствата.

<http://www.faktor.bg/bg/articles/ikonomika/biznes/nikolay-nankov-zavarshvane-to-na-am-hemus-i-struma-sa-ni-prioritet>

Източник: Dnevnik.bg

Дата: 11 май 2017

Президентът Радев се срещна с Камарата на строителите

Президентът Румен Радев се е срещнал днес с представители на Камарата на строителите в България, които са го запознали с проблемите в отрасъла, между които липсата на кадри, критерият за най-ниска цена при възлагането на обществени поръчки и административната тежест за инвеститорите, съобщи прессекретариатът на държавния глава.

"Принципът за мълчаливото съгласие е сред приоритетите в управленската програма на правителството. В очакване сме тази мярка, която ще облекчи предприемачите, да влезе в сила", коментира президентът.

"Липсата на подготвени и квалифицирани кадри е проблем за всеки бранш. Решение е въвеждането на професионалното образование в средното училище", отбеляза Радев. Според него критерият за икономически най-изгодна оферта при възлагането на обществени поръчки е по-прецизното условие.

"Надзорът върху качеството на строителството у нас е също важна тема", отбеляза държавният глава и изрази очакването си за засилване на контрола върху строителните дейности.

Камарата на строителите представи на държавния глава идеите си по проекта за изграждане на автомагистрала "Струма". Дискутирани бяха и проблемите, свързани с енергийната ефективност на сградите и зимното поддържане на пътищата, се казва в прессъобщението.

http://www.dnevnik.bg/biznes/2017/05/11/2969571_prezidentut_radev_se_sreshtna_s_kamarata_na_stroitelite/

Източник: Gradat.bg

Дата: 11 май 2017

Пазарът на жилища и новите проекти ще бъдат обсъдени на професионален форум в София

Най-новите, големи и интересни жилищни проекти в София, Пловдив и Черноморието ще бъдат представени на предстоящата годишна конференция "Инвестиции и строителство на жилищни сгради". Най-важното събитие за жилищния пазар в България ще събере на едно място най-активните представители на пазара – водещи предприемачи, архитекти, както и високопоставени представители на общински институции.

Форумът е част от Building Innovation Forum Series 2017 и ще се проведе на 16 май, вторник, в Sofia Event Center. Организатор е "ГРАДЪТ Медиа Груп".

Жилищният сектор от недвижимите имоти се развива най-динамично в последните години, но се появяват и предизвикателства. Главният архитект на Столична община Здравко Здравков, представители на Столичен общински съвет, инвеститори и архитекти ще дискутират как да се подобри взаимодействието между градски власти и предприемачи. Идеята е да се постигне ефективна регулация с цел създаване на устойчива и привлекателна жилищна и градска среда.

На форума специално ще бъдат представени примери от развити страни как инвестиционните проекти се случват в условията на диалог между граждани, архитекти, инвеститори и институции. Гостите на събитието ще научат какви са изискванията на модерния ползвател на жилищни имоти, ще има ли скоро баланс между търсенето и предлагането и какви са тенденциите в луксозния сегмент.

Водещи архитекти ще говорят за съвременните концепции при различните видове проекти – многофамилни сгради, жилищни комплекси, еднофамилни къщи. Ще бъдат представени и модерните сградни решения и технологии, отличаващи добрите жилищни продукти.

Конференцията започва на 16 май (вторник), от 9,00 ч.

Мястото е Sofia Event Center

http://gradat.bg/news/2017/05/11/2969109_pazarut_na_jilishta_i_novite_proekti_shte_budat/

Източник: Gradat.bg

Дата: 11 май 2017

Жилищата в нов столичен небостъргач - от 2800 до 5200 евро/кв. м без ДДС
"Милениум Център" ще е втората по височина сграда в София след "Капитал Форт"

Цените на жилищата в "Милениум Център" - огромният комплекс с три кули до НДК, варират от 2800 до 5200 евро/кв. м без ДДС. Имотите ще са общо 37 - по два на етаж, с площ между 231 и 260 кв. м (нетна площ + общи части), като на последните две нива е оформен мезонет (478 кв. м). Досега са реализирани 6 апартамента в комплекса, съобщиха от консултантската агенция, която отговаря за продажбите.

Най-скъпи са панорамните жилища на последните етажи. Офертната цена от 5200 евро/кв. м се отнася само за 2 апартамента - всеки с площ 260 кв. м, разположени на 21 и 22 етаж. Над тях е само мезонетът, който вече е продаден.

Най-ниско разположените жилища ще са на петия етаж и се продават за 2800-3000 евро/кв. м. Като обща сума цена жилищата в "Милениум център" са с офертни цени от 647 304 до 1 353 508 евро. За общите части, които се прибавят към апартаментите, може да придобиете представа от следния пример: имот на пети етаж с обща площ 231,18 кв. м ще е със 198,7 кв. м чиста площ и 32,48 кв. м общи части.

Разгънатата застроена площ на жилищната сграда ще е 9578 кв. м. Апартаментите ще се предлагат завършени "до ключ" - с настилки и боядисани. В сградата ще има централна климатизация и ТЕЦ. Хотелската кула на "Милениум Център" (112 м) ще бъде втората по височина сграда в столицата след офис комплекса "Капитал Форт" (126 м) на бул. "Цариградско шосе".

Комплексът зад НДК е с обща разгъната застроена площ от 135 000 кв. метра и е заключен между булевардите "Витоша", "Пенчо Славейков" и "България". Ще включва офис кула, 5-звезден хотел с 350 стаи и конферентни зали, жилищна сграда, търговски център и подземен паркинг. Трите кули - офиси, хотел и жилища, са организирани върху пететажно тяло.

Проектът е дело на екип от 30 специалисти с ръководител арх. Борислав Богданов, "Амфион". Строителният надзор се изпълнява от "Алмин Импекс" ООД.

[http://gradat.bg/news/2017/05/09/2967597_jilishtata_v_nov_stolichen_nebosturgach - ot 2800 do/](http://gradat.bg/news/2017/05/09/2967597_jilishtata_v_nov_stolichen_nebosturgach_-_ot_2800_do/)

Източник: Money.bg

Дата: 11 май 2017

ЕК остави без промяна прогнозата за българската икономика

Европейската икономика навлезе в петата си година на възстановяване, което вече обхваща всички държави членки на ЕС. Очаква се това да продължи със стабилни темпове през настоящата и следващата година, отбелязва публикуваният днес доклад Spring Economic Forecast 2017 на Европейската комисия.

Съгласно пролетната прогноза на ЕК растежът на БВП на еврозоната ще е 1,7 % през 2017 г. и 1,8% през 2018 г. (в зимната прогноза съответно 1,6 % и 1,8 %).

Растежът на БВП в ЕС в общи линии се очаква да остане на постоянно равнище от 1,9 % през двете години (1,8 % и за двете години в зимната прогноза).

Балансиран бюджет на фона на силен икономически ръст - по-висок от средния за ЕС. Това се посочва в пролетната прогноза на Европейската комисия за икономическата ситуация в България. Реалният БВП на страната се очаква да нарасне с 2,9 на сто през 2017 г. и темпът на растеж незначително да спадне през 2018 г. - до 2,8%. Така на практика няма промяна от зимната прогноза на ЕК за България.

Припомняме, че българският Брутен вътрешен продукт се увеличи през миналата година с 3,4 на сто.

Вътрешното потребление ще продължи да бъде основен двигател на растеж, като това се дължи предимно на частното потребление и инвестициите след ускореното усвояване на еврофондове от програмния период 2014-2020.

Като рискове за икономическия растеж на България Европейската комисия посочва по-бавното усвояване на еврофондовете, по-слабото търсене на вносни стоки от основните търговски партньори, особено в Европа и като външен фактор скокът на цените на петрола.

Стабилното търсене от партньорите на България в ЕС, както и силният туристически отрасъл, заради благоприятните геополитически фактори, са допринесли българският износ да се представи добре през 2016 г.

През 2017 г. инфлацията се очаква да достигне 1,3 на сто благодарение на силното вътрешно потребление, възстановяването на енергийните цени и по-високите административни цени на комунални услуги.

Прогнозите за безработицата са да продължи да намалява през следващите години. Постепенното увеличение на заетостта и очаквано свиване на работната сила вероятно ще намали безработицата до 7% през 2017 г.

През 2016 г. е постигнат балансиран бюджет предимно заради по-високите данъчни постъпления и съкратените държавни инвестиции, но прогнозите са за дефицит от 0,4% от БВП през 2017 година.

<https://money.bg/economics/ek-ostavi-bez-promyana-prognozata-za-balgarskata-ikonomika.html>