

Източник: Infrastructure.bg

Дата: 19.01.2018 г.

Арх. Здравко Здравков: Целим създаване на мултифункционалност в града и регламентиране на строителството в Смф зоните

Неотдавна представихме доклада "София – град за хората" за изследване и анализ на публичните пространства в центъра на града по методологията на датския архитект и урбанист проф. Ян Геел и неговия екип "Геел архитекти". Проектната разработка, възложена от Столичната община, бе изпълнена съвместно с "Геел архитекти", студио "Плейсмейк" и 35 доброволци, които бяха запознати с подходите и изследователските инструменти, използвани от "Геел архитекти" и експерти от Направление "Архитектура и градоустройство" – Столична община.

Докладът е разделен на 4 теми, свързани с подобряване на градската среда: "Градска идентичност", "Мобилност", "Обществен живот", "Качество на публичните пространства". Представянето на доклада мина при изключителен успех и отзвукът беше огромен. Вярно е, че се чуха изказвания от типа: "Ние тези неща си ги знаем", "Геел не казва, само констатира", "Докладът е нереалистично радикален и неизпълним".

Важното е, че посланието беше казано от градостроителя, който е трансформирал автомобилния център на Ню Йорк, който е работил за промяната на мобилността в градове като Копенхаген, Сидни, Мюнхен и Москва. Когато един безспорен авторитет в световното планиране идва в нашия град и ни посочва вярната посока, съм уверен, че пътят, по който сме тръгнали, е правилен. И занаят, когато ще се налага да вземаме тежки решения за трансформации на публични пространства, ние ще заставаме със знанието и помощта на утвърдените международни експерти, за да продължим напред.

Промените в Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗИД на ЗУЗСО) се налагат, тъй като динамиката в града е изключително голяма, промените в строителството също са значими. Строителният процес не е изолиран от общото развитие както на технологиите, така и на промените във функционирането на града. Тенденцията за създаване на "градове-спални" вече е отминала, а паразитният трафик в града е провокиран изцяло от ежедневните пътувания от вкъщи до работното място и обратно, до местата за забавление. Една от основните ни цели е да създадем мултифункционалност в града и да регламентираме строителството, тъй като възникващите инициативи за ново строителство са значими и нерядко са разположени по периферията без каквато и да е обезпеченост с обществен транспорт.

Ограничения за Смф зоните

Във връзка с многобройните инициативи за изграждане на високи сгради се фокусираме основно върху зоните, където не са регламентирани ограничения във височините. Това са смесените многофункционални зони (Смф) и други зони, в които няма установена кота корниз. Смф зоните в града обикновено следват логиката на градските рингове, след това са изнесени по радиалните направления. На места обаче има от т.нар. Смф зони, които попадат във вътрешната част на града. Характерно за тези зони е, че в тях няма ограничение във височината, а съчетано и с възможностите на чл. 27, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) – един парцел да се "нареже" формално на три, вече има възможност да се ползват и неограничени параметри за плътност на застрояване и коефициент на интензивност (кинт) на застрояване. Именно тези претоварвания в града създават възможности да се изконсумират параметри, доста по-високи от заложените в Общия устройствен план (ОУП) на София. Стига се до показатели, които надвишават няколко пъти плътността и интензивността на застрояване.

Така наречената вратичка в закона, която искаме да затворим и която очакваме да бъде основна тема на дебат в Народното събрание, ще бъде точно тази: строителството без ограничения в Смф

зона в комбинация с чл. 27, ал. 3 от ЗУТ. Предлагаме в бъдеще от тази възможност да се ползват само имоти с площ до 500 кв. м.

Как в Париж опазват духа на града

В централната част на Париж има ограничение за височината, като в най-рестриктивните зони (по бул. "Шанз-Елизе") то е 18 метра. С отдалечаване от абсолютния център позволената височина постепенно нараства на 25 м, 31 м, 37 м, 50 м и достига 180 м в бизнес зони като Дефанс. По света има много примери за ограничение във височините – в центъра на Мюнхен сградите не може да са по-високи от градската катедрала (37 м), подобни са правилата и в Кьолн.

В миналото в София са действали ясни регламенти по отношение на височините. През 1934 г. в централната част се е допускало изграждането на сгради до 16 м (партер и 3 етаж), ако са на потесни улици. А когато теренът е бил на голям булевард – до 20 метра (партер и 4 етаж). Тези правила очевидно са работели добре и са създали една прекрасна градска среда. За разлика от настоящия ОУП, който прилича на перфорирана пита сирене с многото Смф зони и който дава възможност на места да се появяват сгради, които създават проблеми.

Трябва да си зададем въпроса - как искаме да изглежда градът ни. Дали искаме да прилича на Дубай и тук-там да се появяват високи сгради в зависимост от желанието на съответния шейх? Или искаме София да заприлича на съвременен европейски град?

С внесените от нас предложения в спешен порядък се създават ограничения във височините. Наясно сме, че анализът по отношение на визуалните коридори, комуникациите в града, трябва да се извърши доста по-сериозно, с проучвания, с определяне на ключови места за запазване на гледката към Витоша. Но ние се намираме в ситуация на спешност, тъй като инвестиционните инициативи ни заливат. Докато подготвим целия този анализ, времето ще е безвъзвратно отминало и ще сме в ситуацията на парижани, които се чудят какво да правят с кулата "Монпарнас" (210 м) в сърцето на града, която е считана за "грешка на растежа".

Зони за високо строителство

Именно заради това създадохме регламенти къде би могло да се разположи високото застрояване. Първата зона е по протежение на бул. "Цариградско шосе", след 7-и километър до р. Искър, където вече има концентрация на високи сгради. Районът там е обезпечен с метростанция, аз самият като главен архитект разреших няколко високи строежа, преди мен също бяха допуснати няколко сгради. Желанието ни е там да се създаде зона за високо застрояване, но тя да не бъде като Дефанс в Париж, която замира в 19 ч (след като служителите напуснат офисите). Тази зона трябва да се напълни с цялата палитра от функции – жилищни, обществени, за да има възможност да работи 24 часа в денонощието. Иначе е безсмислено създаването на зони с високи сгради по периферията на града именно защото ще предизвикат паразитен трафик.

Втората зона за високо строителство ще е в другата част на София – при жк "Люлин" и Околовръстното шосе, където се планира продължение на първата линия на метрото в западна посока. Идеята отново е да се създаде комплекс със смесени функции, който да даде възможност за много високо застрояване.

По общ устройствен план е заложена зона за високо застрояване и в сърцето на града – покрай бул. "Тодор Александров". Очевидно там нещата не се случват, защото чисто исторически хората харесват повече бул. "Александър Стамболийски", който е с по-човешки мащаб. Забелязва се също, че имотите по бул. "Стамболийски" са по-скъпи, отколкото тези на бул. "Тодор Александров". Зоната на бул. "Тодор Александров" е с огромен потенциал за развитие, но бе обезличена от транзитния трафик, който минава през булеварда. Задачата ни оттук е да намерим правилния начин за трансформиране на бул. "Тодор Александров" от градска магистрала в приятна, пешеходна, човешка улица и да създадем възможност за връщане на хората и бизнеса там.

Кота корниз в центъра – до 50 м

За останалата част на града предлагаме ограничения в зоните, където досега липсваше максимална кота корниз. За историческия център на София ограничението в новите сгради ще е до 50 м, за територията на южните квартали (територията, заключена между бул. "Цар Борис III", центъра, жк "Младост" и Околовръстния път) – до 75 м. Над Околовръстния път (в кварталите под Витошката яка) максималната кота корниз ще бъде 15 метра, а в останалите части на столицата – 125 м.

Далекоперспективните територии

По отношение на развитието на града предлагаме действащите правила за устройство и застрояване на т.нар. територии за далекоперспективно развитие да бъдат удължени от 2020 до 2025 г. Характерно за тези зони е, че инвеститорите имат задължение да изградят необходимата техническа инфраструктура и довеждащи връзки (ток, вода, канализационен канал). В Столичната община ще се окажем в ситуация да преследваме тези инвеститори с публични средства, в момента те са разпилени по периферията на града. Не бива да забравяме, че когато се предвижда такъв мащабен проект, следва изпълнителите му да си дават сметка, че след себе си ще предизвикат начин на придвижване, който гарантира за всяка къща поне по два автомобила. Въпреки че в съвременното общество се наблюдава тенденцията, че се живее основно единично. Колегите от Дания, които бяха тук, представиха анализ, който сочи, че 47% от жителите на скандинавската страна живеят самостоятелно (самотно живеещ, разведен или вдовец).

Начинът на придвижване в града е основен фактор, за да се чувства човек комфортно. Когато прекарваш два часа на ден в колата си и тя е чадър, чанта за багаж или просто символ на егото, това те кара да се ангажираш изцяло с автомобила, с цените на горивата, с градския трафик.

Наясно сме с проблемите за придвижване, които създаваме на хората, но считам, че това е правилният път за промяна на модела в града. В центъра ще се създават все повече трудности за придвижване с автомобили, идеята е хората да оставят този начин. Наясно съм, че трябва да развиваме градския транспорт, защото не може да се създават само рестрикции, а трябва и облекчения.

Когато прочетем, че в Лондон са увеличили таксата за влизане на автомобили в центъра на града, казваме "Браво!". Но когато създаваме рестрикции в София, в нашата къщичка, започва да ни боли и се искат оставки. Правилният път за промяна на модела в града е да се създават все повече трудности за влизане с автомобил в центъра, а хората да се ориентират към друг начин на придвижване.

Компактен или дисперсен град

Целта ни, на мен като главен архитект и на моя екип, е София да не се разпилява дисперсно, а да се събере в рамките на компактният град. Има огромен потенциал за развитие в самия град и апелирам да огледаме внимателно всички възможности, преди да тръгнем да се разпиляваме. Ориентирането към северните територии е чудесна идея, но не се случва, защото още не са изградени връзките със Северната скоростна тангента и другите напречни връзки. Ако създаваме комплекси по периферията, първо трябва да сме ги обезпечили с чудесни транспортни връзки и градски транспорт.

Трябва да се използват максимално възможностите в града. Бившите индустриални зони, военни поделения и жп ареали са възможност да направим модерно градоустройство. Не бива да забравяме и че тези зони са обезпечени с инфраструктура. На места като тези имаме шанс да излезем от навлезлите тенденции за проектиране на парче.

Напоследък се издават изключително много визи за проектиране в районите на "Искър", "Връбница" - транспортно обезпечени от Метролиния 2, и "Подуяне" и "Овча купел", които до скоро бяха подценявани, но са в обхвата на строящата се Метролиния 3. Хората предпочитат да купуват жилища там, където има развит градски транспорт.

С промените в ЗУЗО въвеждаме изискване Столичният общински съвет да одобрява подробните устройствени планове (ПУП) за сгради с височина над 75 м. Важно уточнение е, че праговете,

които залагаме във височините на сградите, са съобразени с нормите за пожарна безопасност.

Стабилност на плановете в жилищните комплекси

Въвеждаме 5-годишна стабилност на устройствените плановете в жилищните комплекси. Тези плановете минават през много сериозни обществени обсъждания, правят се поредица от промени с цел постигане на определен вид "граждански договор", преди да влязат в законна сила. След което възложителят има право да поиска частично изменение на плана и отново сме в ситуация, в която започва конфронтация между собствениците на апартаменти и собствениците на възстановени имоти.

Предлагаме подробните устройствени плановете за реструктуриране на жилищните комплекси в жилищните зони с преобладаващо комплексно застрояване (Жк) да не могат да се изменят в срок от 5 години от влизането си в сила по отношение характера на застрояване – от ниско в средно и/или високо и от средно във високо. Ще попитате защо е необходимо това и отговорът ми ще бъде следният пример: инвеститорът прави частично изменение на плана, а в имота му е предвиден едноетажен клуб, така той задвижва процедурата и на мястото прави 6-етажна сграда – сега имаме два такива случая в район "Люлин".

Наредба за градската среда

Ще създадем допълнителна наредба за градската среда, която да даде ясни регламенти по отношение на растера на дограмата, използвани материали за фасадите, места за фасадна реклама, място за монтаж на климатиците, как би трябвало да изглеждат сградите в историческия център и комплексите. Идеята е да създадем система от стандарти, които да дадат задължителни изисквания към фасадното оформление, както и към градското обзавеждане – осветление, настилки, кошчета за боклук.

Въвеждаме и изискване за транспортно-комуникационно обезпечаване на територията при нови сгради с над 20 000 кв.м разгъната застроена площ (РЗП) и/или височина над 75 м. Вече наложихме на някои сгради, които увличат след себе си голям автомобилен поток, да направят такъв транспортен анализ. По този казус има доста дебати и вярвам, че ще намерим правилното решение. Във връзка с това изискване ще има нова наредба, с която да се дефинират три неща: как ще предоставяме данните на Столичната община, кой ще прави транспортните анализи и кой ще прави проверка на тези анализи.

<http://infrastructure.bg/show.php?storyid=3114205>

Източник: Trud.bg

Дата: 21.01.2018 г.

Арх. Здравко Здравков: Законът за София ще даде ясни регламенти по отношение на застрояването

Най-високите сгради ще са в източния и западния край на града, каза главният архитект на София

Очаквам сериозно противоборство, дебат между първо и второ четене, тъй като инвеститорите вече са закупили имоти с очаквания да построят доста високи сгради. Ние ще се защитаваме законопроекта в посоката, в която сме го внесли – да се търсят ясни правила за бизнеса и гражданите.

Това заяви главният архитект на София Здравко Здравков по [БНР](#) във връзка с приетите на първо четене в НС промени в Закона за устройство и застрояване на София, които определят конкретни места за строежа на т. нар. „небостъргачи“. Той обясни, че според проекта, най-високите сгради ще бъдат в източния и западния край на града.

Целта на Закона, освен дефинирането на зоните за високо застрояване, беше да затвори някои нормативни вратички, които позволяваха претоварването на определени терени чрез едно формално „нарязване“.

„Това, което внесохме в парламента като нормативна уредба, цели да създаде ясни регламенти по отношение начина на застрояване. Създадохме правила, които са задължителни – към Витоша, в клина заключен между булевардите „Цар Борис“, „Драган Цанков“ и „Околовръстен път“ височината да е не повече от 75 метра. Това касае зоните, които досега нямаха ограничение във височина. В останалата част от града даваме възможност да се ползват до 125 метра като много високите сгради и ги изтегляме в двата края – в Изток около „Цариградско шосе“ и в западно направление – където се очаква метрото да продължи до Околовръстното – от метростанция „Люлин“ до мястото на пресичане на околовръстния път с „Царица Йоана“. Целта ни е, в крайна сметка, да има ясни правила и да затворим всички вратички, които в момента се ползваха – чрез формалното отделяне на имоти, чрез използването на чл. 27 ал. 3, така че да има ясни правила за бизнеса и за гражданите във всеки един имот конкретно какво може да бъде застрояването“, заяви Здравко Здравков.

Здравков обжалва решението на Върховния административен съд, с което беше глобен с 13 000 лева заради това, че не е задвижил процедурата за строежа на небостъргач на булевардите „България“ и „Иван Гешов“. Жителите на квартал „Стрелбище“ протестираха многократно срещу възможността на кръстовището да се появи 44-етажна сграда.

„В момента освен, че обжалваме глобата, постъпи искане от страна на Прокуратурата по преразглеждане на сделката, която се е случила 2006-та година. В същото време, ние търсим възможностите, отново чрез съдебен контрол, да се опитаме това решение да бъде прекратено, защото в крайна сметка аз не мога да издам и да разпиша един празен билет. Освен правилата, които ми е разпоредил съдът, трябва да спазвам и другите законови норми“, каза главният архитект на София.

Готвят се и законови промени, които да разреждат рекмалите по жилищните блокове, витрините и др, сподели Здравков. Той отчете, че откакто е главен архитект са били премахнати около 500 незаконни рекламни елемента.

„Визуалният шум е изключително дразнещ“, отчете той. Затова в новата наредба ще бъде увеличено разстоянието между различните рекламни елементи. Ще бъде намалено и брандирането на сградите, а сроковете ще бъдат следени по-стриктно. Наредбата би трябвало да бъде внесена за обсъждане от общинските съветници до края на януари.

Експерти ще определят в какъв цвят ще бъдат всички елементи на градския външен вид – стълбове, светофари, табели и друго градско обзавеждане.

<https://trud.bg/%D0%B0%D1%80%D1%85-%D0%B7%D0%B4%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%BE-%D0%B7%D0%B4%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%BE%D0%B2-%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%8A%D1%82-%D0%B7%D0%B0-%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F/>

Източник: Capital.bg

Дата: 16.01.2018 г.

MBL: Наемите на офис площи клас Б в София са се повишили

Според консултантската компания новото строителство и спадът в търсенето може да притиснат наемите в дългосрочен план

Добрите икономически резултати през изминалата година и оптимистичните бизнес прогнози за близкото бъдеще оказаха влияние върху пазара на офис имоти в столицата. От консултантската компания MBL отчитат нарастващо търсене и предлагане на площи. Според данните от проучването през 2017 г. обемът от новонаети офис площи се равнява на 145 000 кв.м и е нараснал с 13.8% спрямо предходната година.

От страна на предлагането към края на миналата година незаетите офиси от клас А и Б в столицата са 187 000 кв.м, което е 10% от общия инвентар. От консултантската компания обаче посочват, че ако интересът затихне, паралелно високото предлагане може да се стигне до натиск на цените в дългосрочен план.

Леко покачване на цените

Общата тенденция за увеличение на цените в имотния сектор се отразява и върху средните цени за наем на офиси през изминалата година. Данните на MBL показват изменение нагоре при площи от клас Б от 6.5-9 евро/кв.м през 2016 г. до 7-10 евро/кв.м за миналата година. Ценовите нива за наем на площи клас А са запазили стабилно средно ниво в диапазона 12-14 евро/кв.м с малки изключения.

Същите бизнес зони

През 2017 г. разрешение за ползване са получили близо 110 000 кв.м офиси, а обемът от нетно усвоени площи, който представлява физическото ползване, се е запазил приблизително същият като предходната година - около 85 000 кв.м (виж графиката). Не се е изменил съществено и интересът към определени райони в столицата за разположение на офисите. "Най-предпочитани от наемателите, и съответно от строителните предприемачи и инвеститори, продължават да бъдат зоните на булевард "Цариградско шосе", "Лозенец"/"Хладилника" и района на "Бизнес парк София", където високата степен на отдадени площи на ранна фаза от проекта се запазва", отбелязва в прессъобщение Росен Григоров, заместник-мениджър "Консултантски услуги и оценки" в компанията.

София ще види още много офиси

Към момента във фаза строеж са около 340 000 кв.м.офис площи, като повече от половината се предвижда да бъдат завършени през тази година. За периода 2019-2021 г. са планирани още 300 000 кв.м в завършен вид според проучването.

"Високото търсене на качествени офиси се запазва както от компании, навлизащи на пазара, така и от такива, които се разширяват или обмислят преместване на по-добра локация и в сграда с по-добри характеристики. Наемните нива за момента остават стабилни, но има вероятност увеличаващите се обеми на ново строителство да окажат натиск върху тях в дългосрочен план, ако нивото на търсене започне да спада", обобщават перспективите в сектора от консултантската компания.

https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/01/16/3111630_mbl_naemite_na_ofis_ploshti_klas_b_v_sofia_sa_se/

Източник: Gradat.bg

Дата: 17.01.2018 г.

"Адрес": 2017 г. приключи с 6,3% среден ръст на жилищните цени в София

Активността на пазара на жилищни имоти продължи да расте през цялата 2017 г., но зад високия брой огледи се крие желание за сделка, а не готовност за сделка на всяка цена. Въпреки това спадащите лихвени нива /по ипотечни кредити/ ведно с позитивната нагласа на българите към притежаването на имот, доведоха до ръст на ценовите нива, който потребителите усещат. Това се казва в годишния доклад за жилищния пазар на консултантската компания "Адрес".

КРЕДИТИРАНЕ

Влиянието на банките имаше ключово значение за пазара - улесненото кредитиране и атрактивните лихви доведоха до нов рекорд в дела на сделките с ипотека. По данни на Агенцията по вписванията близо 65% от покупко-продажбите са извършени с помощта на външно финансиране. По-високата достъпност на парите в комбинация с растящите доходи на населението дадоха увереност на клиентите и те започнаха да търсят и по-голям процент съфинансиране. В общия случай ипотеката покрива между 50% и 80% от стойността на имота, показват данните на "Адрес". Значително намаляват сделките с банково участие до 30%.

През предходната 2016 г. купувачите предпочитаха да влагат спестени средства, за инвестирането на които не виждат по-добра алтернатива. Затова външното финансиране стоеше в границата под 50% от цената на сделката", казва Георги Павлов, изпълнителен директор на "Адрес". "Въпреки по-голямото участие на банките днес, българите все още остават по-скоро предпазливи при тегленето на кредит. Делът на клиентите, които търсят или очакват да получат 100% банково финансиране е относително малък и не бива да се сравнява с годините преди кризата, когато и банките, и купувачите поемаха по-голям риск. Считаю, че и към настоящия момент проникването на финансовото посредничество в страната остава по-скоро ниско, но не очаквам да нарасне значително през 2018 г."

На терена на кредитирането се крие и един от основните рискове пред пазара. "Жилищният пазар у нас е зависим от политиката на Европейската Централна Банка (ЕЦБ) повече от всичко останало, което се случва или не се случва у нас. Ако през 2018 г. инфлацията в ЕС се повиши, съвсем естествено ще се вдигнат и лихвите по кредитите. Това неизбежно ще доведе до спад на активността на жилищния пазар. Добрата новина в този случай би била отложения във времето ефект – практиката ни доказва, че ефектът у нас се забелязва с 3 до 6 месеца закъснение", посочва Павлов.

ЦЕНИ

Средният ръст на цените в София през 2017 г. достигна 6.3%, като по-голямата част от ръста бе регистриран през второто полугодие, сочи докладът. Най-значително покачване е отбелязано в "Младост", "Изток", "Изгрев" и "Иван Вазов". В кв. "Гео Милев" също се наблюдава по-голямо покачване и районът става все по-привлекателен за покупка на имот. С това се обособява една по-широка зона на предпочитаните квартали в източната част на София.

Ръстът на цените в "Младост" се обуславя от няколко фактора. Кварталът се приема като разумен избор за средната класа на София, има изградена инфраструктура и е в близост до две от големите бизнес зони. Интересът към имотите в района е традиционно стабилен през последните години. От друга страна политическите промени в управлението на местно ниво показва силата на гражданската позиция и доведоха до поредица от лавинообразни действия от страна на всички участници на пазара.

"Свикнали сме кръгът на заинтересованите страни в инвестиционния процес да се свежда до предприемачи - община - купувачи. През 2016 и 2017 г. в София видяхме към тази група да се присъединява и обществото. На пръв поглед външни лица, които поради своята заинтересованост се превръщат в активни участници в процеса и влияят на инвестиционни решения. Тези граждани проявиха воля да решават заедно с властта бъдещето на квартала, в който живеят и да изискват от останалите да се съобразяват с техните изисквания", споделя Павлов.

Освен че трябваше да се съобразят с гражданските движения, инвеститорите бяха поставени пред още един важен избор – в кой ценови сегмент да се позиционират. Към момента те масово избират строителство в по-високия сегмент (над 1200 евро/кв. м.). Повлияни от активния пазар и позитивните нагласи, някои предприемачи отново се изкушават да инвестират в парцели свръх възможностите си.

"Ситуацията, в която се намираме в момента, създава реален риск част от започнатите проекти да не бъдат завършени и купувачите трябва да го имат предвид. Съветвам ги да проучват инвеститорите много внимателно, да търсят защитни механизми и преди всичко да избират предприемачи, които не се нуждаят от сериозно авансово плащане. Само по себе си това изискване е сигнал за повишено внимание", каза още Павлов.

ТИПОВЕ СДЕЛКИ

Двустайните и тристайните жилища продължават да формират най-големи дялове на пазара. Те са съответно 38% и 35% от всички сключени през годината сделки. На трето място се нареждат гаражите и едностайните апартаменти – всеки с дял от 6%.

"Пазарът на гаражи се оформя от няколко години и ще продължава да расте. Осигуреното паркиране е от голямо значение за клиентите, особено в по-гъсто населените райони на София. Затова търсенето на гаражи е силно, а вече много от сделките за жилище са придружени с покупка на гараж или паркомясто в района", посочи изпълнителният директор на "Адрес".

Най-много сделки са сключени в ценовия сегмент от 50 000 до 70 000 евро, следвани от сегмента 70 000 - 100 000 евро, като формират съответно 30% и 24% от всички сделки за 2017 г. Малък ръст има и при покупките за над 100 000 евро – те заемат 19%. Спад има единствено при сделките в ниския сегмент. Почти наполовина са се понижили покупките под 30 000 евро – за 2017 г. делът им е 5%.

Активността на пазара през 2017 г. се вижда и от кратките срокове за покупка. Най-много сделки са осъществени в срок от 1 до 3 месеца след обявяване на офертата – общо делът им надхвърля 55%. Макар значително да намаляват жилищата, които престояват на пазара между 6 и 12 месеца, все още има имоти, реализирани 1 година след пускането им на пазара – близо 20%.

Близо 30% от сделките през годината са сключени след отстъпки между 1000 и 5000 евро, сочи докладът. Предоговарянията за суми между 10 000 и 20 000 евро са нараснали двойно спрямо

2016 г. Макар и като по-малък процент, присъстват и продажбите с отстъпки за над 20 000 евро – 3%.

СДЕЛКИТЕ ИЗВЪН СТОЛИЦАТА

Раздвижването на жилищния пазар бе характерно не само за София, но и за останалите големи градове, посочват от "Адрес". За първите девет месеца на 2017 г. в страната са издадени разрешителни за строеж на почти 18 000 жилища - с над 37% увеличение спрямо същия период на 2016 г. Средното покачване на цените бе около 6%.

По-активният икономически живот във Варна през 2017 г. даде отражение - ръстът на сделките е над 10%. Част от това повишение се дължи на чуждестранни граждани, но и вътрешната миграция към морската столица оказва роля. Друг фактор за по-сериозната динамика е ограниченото предлагане в периода 2010-2015 г. - голяма част от клиентите дълго време са отлагали решението за покупка, но сегашните условия им дават увереност и спокойствие.

В Бургас също имаше висока активност и ръст на сключените сделки. Интересът за покупка се оказва по-голям от предложения брой имоти за продажба, заради което покачването на цените от 2016 г. се запазва. С развитието на инфраструктурата в периферията на града, непредпочитани доскоро квартали стават привлекателни за купувачите и цените на имотите в тях достигнаха средните за града.

Пловдив се позиционира все повече като алтернативна на столицата бизнес дестинация. Увеличават се жителите от Северна и Южна България, които избират да работят и да се установят в града. Пловдив се радва на голям интерес и от чужденците, налагайки се като предпочитано място за купуване на имоти от чужди граждани.

http://gradat.bg/news/2018/01/17/3114115_adres_2017_g_prikljuchi_s_63_sreden_rust_na/

Източник: Econ.bg

Дата: 16.01.2018 г.

Възходящ тренд на пазара на недвижими имоти през 2017 г.

За цялата 2016 г. година обект на разпореждане чрез продажби, дарения или замени са станали около 258 000 имота, а за 2017 г. почти 214 000 имота са сменили собствениците си

Изминалата 2017 г. се характеризира като година на бавен, но стабилен възход на имотния пазар в България, все по-ниски нива на лихвените проценти и по-висока стабилност на макроикономическите показатели в страната, обобщават от агенция Arco Real Estate.

От статистическите данни на Агенция по вписванията на седмична база става ясно, че се извършват прехвърляния средно на 5100 имота на територията на страната. За цялата 2016 г. година обект на разпореждане чрез продажби, дарения или замени са станали около 258 000 имота, а за 2017 г. почти 214 000 имота са сменили собствениците си, а най-малко са продажбите през първото тримесечие, като броят им е бил само 37 000. През второто тримесечие те скачат на почти 55 000, през третото се увеличават над 56 000, а последното се очаква да надхвърлят 65 000. Общо обаче спрямо 2016 г. има спад на този вид сделки с имоти от 6,4 на сто, сочи още статистиката.

По предварителни данни през октомври 2017 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“, изчислен въз основа на сезонно изгладени данни, е с 1.8% над равнището от предходния месец. През октомври 2017 г. в сравнение със същия месец на 2016 г. календарно изгладеният индекс на

строителната продукция се увеличава с 10.1%, сочат календарно изгладените данни на Националния статистически институт.

На годишна база ръстът на строителната продукция през октомври 2017 г., изчислен от календарно изгладени данни, се определя от положителния темп при сградното строителство, където увеличението е с 15.1%, а при гражданското/инженерното строителство - с 4.2%

БВП на страната расте с 3,9% през третото тримесечие на 2017 г. спрямо същото тримесечие на 2016 г. Жилищата през същия период са по-скъпи с 9%. Промисленото производство расте с 2,8% на годишна база през октомври, а през септември средната работна заплата е 1 064 лв. и нараства с 11,5% на годишна база, според обобщени данни на Националния статистически институт (НСИ).

Жилищни имоти

Последните данни на европейската статистическа служба Евростат, които са за второто тримесечие на 2017 г. (за третото ще бъдат публикувани в средата на януари 2018 г.), показват, че България е на пето място по годишно повишение на ценовите нива с 8,6%. Лидер е Чехия с 13,3%, следвана от Ирландия с 10,6%, Литва с 10,2% и Латвия с 9,6%.

Според консултантската компания Knight Frank през третото тримесечие на 2017 г. България е на 16-то място по ръст на цените на жилищата от 55 наблюдавани от компанията пазари на света.

Брокери и експерти обаче посочват, че фундаментите на пазара този път са стабилни. При този икономически растеж - очакван около 4% за 2017 г., е нормално да растат и отделните сектори на икономиката.

С постепенното увеличаване на предлагането в големите градове, където се съсредоточава и търсенето, заради ускоряването на новото строителство се очаква и балансиране на пазара. Така ръстът на броя продажби на практика вече изпреварва темповете на ръст на цените, сочат нашите анализи на местния имотен пазар.

Този ръст обаче все още не се отразява в данните на Агенцията по вписванията, която през третото тримесечие на 2017 г. отчете забавяне на сделките. Причината - от една страна летният сезон, а от друга - преобладаващият брой сделки „на зелено“, които се вписват едва след издаването на Акт 16 на сградите. Много от тези жилища вече имат разрешение за ползване, но някои собственици още не са вписали покупките си.

Лихвите по кредитите за покупка на жилище паднаха под 4% за заемите в лева и са около 4,5% за заемите в евро.

На годишна база на отделни пазари ръстът на ипотечното кредитиране достига и над 30%, показват сезонно изгладените данни на Агенцията по вписванията за третото тримесечие на 2017 г.

По-осезаема промяна в паричната политика на Европейската централна банка (ЕЦБ) се очаква в края на 2018 г., т.е. от 2019 г. лихвените нива в Европа би трябвало да започнат плавно да растат, включително и в България. В никакъв случай обаче не се очакват резки увеличения, а при първоначалното вдигане на основните лихви най-вероятно банките ще поемат част от тежестта, както се случи в САЩ при първото увеличение на ставките.

Търсене

Броят на постъпилите в Arco Real Estate запитвания за покупка на имот отчита ръст от 8,42% за последното 3-месечие на 2017 г., спрямо периода юли-септември на същата година и 17,5% спад спрямо аналогичния период на 2016 г. Интересът към къщи на територията на Столицата прогресивно се повишава и към датата на настоящия анализ представлява 23,6% от общото търсене на жилища за периода, като данните бележат ръст от 3,12% спрямо предходния 3-месечен период. Водещо остава търсенето на апартамент за покупка - около 84% от нашите клиенти се разделят между различните видове апартаменти.

Анализът от регистрираното в Агенцията търсене показва, че в края на 2017 г. най-предпочитаните за покупка апартаменти са 2-стайните с 41 % от общото търсене и средна цена от 62 300 Евро, а 3-стайните жилища откликват на нуждите на 33% от купувачите и са със средна цена от около 103

300 Евро, като за сравнение по същото време през 2016 г. сме регистрирали по-висок интерес към 3-стайни жилища, а именно около 45% от общото търсене и 2-стайни жилища, които са били крайна цел на около 32% от нашите клиенти. Като резултат клиентите се спират предимно на обекти за покупка с площ 70-100 кв.м. с крайна продажна от 75 000 - 115 000 Евро.

Предпочитанията на нашите клиенти, които търсят жилище в Столицата най-грубо могат да се разделят в следните 3 групи:

1. Висок интерес за покупка: Редута, Гео Милев, Оборище, Дианабад, Слатина - средно 31,03% от клиентите на Arco Real Estate търсят жилище в тези квартали
2. Среден интерес за покупка: Банишора, Витоша, Младост 2, Бояна, Център, Студентски град, Зона Б-19, Малинова долина, Лагера - средно около 27,20%
3. Нисък интерес за покупка: В.з. Косанин дол, Гоце Делчев, Дървеница, Лозенец, Младост 1, Овча Купел, Стрелбище, Сухата река, Хаджи Димитър, Дружба 1, Кръстова Вада, Левски Г, Надежда 1 са целева група средно за около 23% от нашите клиенти.

Прави силно впечатление, че през 2017 г. се завръща тенденцията на доверие в инвеститорите и подобно на периода преди 2007-2008 г. отново основна част от сделките с жилищни имоти се извършват преди въвеждането на сградата в експлоатация (Акт 16). Към края на годината около 90% от сключените сделки са „на зелено“, а едва около 10% от купувачите изчакват финализирането на сградата преди да направят постъпления за покупка.

Междувременно българското председателството на ЕС доведе до скок на наемите на лукс жилищата в центъра на София и до повишаване на цялостния интереса към България. Още от средата на 2017 г. предстоящото събитие се отрази стимулиращо на пазара на имоти и много хора започнаха да инвестират в жилища с цел отдаването им под наем, основно в центъра на Столицата и околните престижни квартали, намиращи се близо до НДК.

Предлагане

Предлагането на жилищни имоти на територията на град София за третото 3-месечие на 2017 г. отчита спад от 23,24% спрямо аналогичния период на 2016 г. Около 5,09% от продавачите предлагат къщи, а основната група продавачи - 92,37% - апартаменти, останалите жилищни имоти (ателие, мезонет, етаж от къща) представляват около 2,54% от общото предлагане. Най-голямо предлагане за периода се отчита при 3-стайните жилища (46,83%), като общо за Столицата средната им офертна цена е 993 Е/кв.м. (спад от 11,9% спрямо предходния 3-месечен период на 2017 г.), следвани от 2-стайните апартаменти (39,95%) и средна офертна цена от 1032 Е/кв.м. (ръст от 6,51%). В дъното на класацията остават многостайните (7,99%) със средна офертна цена от 1023 Е/кв.м. (спад от 4,75%) и едностайните (около 4,68% от общото предлагане) и средна цена на предлагане от 891 Е/кв.м.(спад от 4,6%). Най-активно сред нашите клиенти - продавачи е предлагането в район Овча купел (10,98%) със средна офертна цена от 829 Е/кв.м., следван от кв. Кръстова вада (9,37%) - 1062Е/кв.м.; кв. кв. Павлово (8,27%) - 841 Е/кв.м.; Манастирски ливади - Изток (6,89%) - 757 Е/кв.м.; кв. Дървеница (5,79% - 975 Е/кв.м.) и кв. Дружба 2 (5,79% - 949 Е/кв.м.).

Търговски и офис площи

Изминалата 2017 г. е знакова в сегмента, поради огромния обем на сделките с бизнес площи, който се оценява на рекордните около 1 млрд. евро. Това превърна бизнес имотите в безапелационен лидер на пазара на сливания и придобивания в сектора у нас.

Най-голям интерес сред инвеститорите предизвикаха търговските центрове, собствениците на някои от които от доста време чакат удобен момент да излязат от българския пазар. Моловете привлякоха вниманието на южноафрикански публични фондове, които са съгласни да поемат по-висок риск с влизането на българския пазар.

Това обаче не е непременно недостатък на пазара на бизнес имоти. Присъствието им привлече вниманието и на други големи инвеститори с не толкова високорисков профил и очакванията на консултантите на пазара са интересът да прелее и към другите сегменти - офиси и индустриални имоти.

Знакови сделки са продажбата на големите търговски центрове - Serdika Center (207 млн. евро) и Paradise Center (252,9 млн. евро), които възлизат на над 400 млн. Евро, а това са рекорди нива на инвестициите в търговските площи у нас (по-високи и от 2008 г., когато бяха продадени The Moll и City Center Sofia за около 345 млн. Евро) . Междувременно няма стартирало строителство на нови Молове, което в комбинация с високата концентрация на наематели води до повишение на търсенето и респективно на наемните цени.

Главната движеща сила на пазара остават големите компании от развиващия се бранш на Аутсорсинг индустрията, най - вече в секторите на ИТ продуктите и изнесените бизнес процеси и услуги. Тази тенденция до голяма степен определя цените, предпочитаните райони и характеристиките на офисите, като оживлението е по - скоро във високия клас А офиси. Финансовият и фармацевтичният сектори също са активни, като се стремят основно да консолидират офис пространството си.

Характеристики и тенденции на офис пазара

През третото тримесечие няколко големи офисни проекта получиха разрешение за ползване, като добавиха общо 65 500 кв. м отдаваема площ на пазара.

На наемния пазар отдаването на площи в строеж и разширенията запазват най-голям дял от сделките, а ИТ и фармацевтичните компании остават най-активни. След лекия ръст тази година наемите на първокласни офиси запазиха нивата от 13.5 евро/кв. м, но тенденцията е към плавен ръст в краткосрочен план. Делът на свободните площи варира между 9.2 и 9.6% в различните тримесечия, като се очаква леко покачване с нарастването на предлагането.

Високото търсене на качествени офиси и подобрените нагласи сред инвеститорите в бизнес имоти, особено след сделките с търговски центрове, спомогна за високия интерес към сектора. За качествените офис сгради с характеристики на инвестиционни активи очакваното ниво на доходност се запазва около 8%.

Основни притегателни точки на бизнеса остават главните булеварди, в частност бул. Цариградско шосе, както и офис сградите в близост до големите търговски центрове и Бизнес Парк София. Търси се лесен достъп с градски транспорт (за предпочитане близост на метро), големи зони за паркиране, близост до хранителни вериги и други удобства.

Новото попълнение в централната зона е City Tower, четвъртата фаза на Ехро 2000, завършена в района на бул. „Никола Вапцаров“, а BSR Building 2 отвори в района на бул. „Шипченски проход“.

С проектите, които се очаква да бъдат реализирани през последното тримесечие, предлагането през 2017 ще нарасне с над 100 000 кв. м. Общото количество офис площи клас А и Б към септември е 1.7 млн. кв. м. Към момента в строеж или реконструкция са 305 000 кв. м офиси клас А и Б, което е предпоставка за стабилно предлагане през следващите години.

Ценови нива на офис площи и заетост

Наемни нива за клас А офис площи остават стабилни - 12 - 13 евро /м² за CBD, 15 евро/м² - широк център и 8-10 евро/м² - Крайградски зони. Клас Б сгради следват също тенденция на стабилизиране по отношение на исканите наеми, като се регистрира лек спад и нивата са в диапазона от 6,00 до 9,00 евро/м² в зависимост от местоположението на сградата. Клас ААА проекти, които отговарят на изискванията на международните компании, остават на предишните си нива между 15 до 18 евро/м².

Ваканционни имоти - Българско Черноморие

България остава сред 15-те най-желани дестинации за покупка на втори дом и през октомври, показва редовната класация на портала TheMoveChannel.com. Страната ни заема 11-то място, като се изкачва с две позиции спрямо септември с дял от 1,44% от всички реализирани в портала запитвания.

За периода януари-октомври 2017 г. общите приходи от международен туризъм надхвърлят 6,3 млрд. лв. Ръстът спрямо периода януари-октомври 2016 г. е 9,2%. През периода януари-ноември 2017 г. общият брой посещения на чуждестранни туристи в България е 8 425 620. Техният брой е с

7,3% повече спрямо периода януари-ноември 2016 г. Увеличение има при посещенията с цел почивка и ваканция, като са реализирани 5 293 492 посещения и ръст от 7,3%. Посещенията с цел гостуване са 611 254, като те намаляват с -4,2%. Посещенията с цел бизнес са 1 451 531, като те се увеличават с 9,9%. Посещенията с други туристически цели са 1 069 343. Посещенията с цел почивка и ваканция формират 62,83% от всички туристически посещения. Това сочат данните на Министерство на туризма и социалната политика.

Тези данни затвърждават прогнозите за повишен интерес към местните ваканционни селища и възможности за отдих. Респективно се забелязва и по-засилен интерес към покупка на недвижими имоти по нашето Черноморие.

Основна движеща сила на пазара с ваканционни имоти остават руските граждани, като в края на 2017 г. можем да кажем, че интереса за покупка на жилище на българите почти се изравнява с тях (средно около 36% от купувачите са руснаци, а около 33-34% са българи). Това показва, че стабилизацията на макроикономическите показатели в страната води до повишен местен интерес за инвестиция във второ жилище, което би могло да генерира пасивен приход на своя собственик.

Предлагане

В резултат на обобщени данни на Arco Real Estate за третото тримесечие на 2017 г. около 13% от предлаганите в агенцията имоти са на Българското Черноморие, което е с 10% по-малко от предходния тримесечен период на годината. Тенденцията в имотите за продажба се концентрира основно в 2-стайните жилища, които съставляват около 58,57% от предлаганите от агенцията обекти, като средната им квадратура е около 70 кв.м., а продажната цена е около 1043 Е/кв.м., следвани от 1-стайните (17,14% от общото предлагане) със средна квадратура от 43 кв.м. и средна цена от 988 Е/кв.м., които са с равен дял от пазара с 3-стайните, които са със средна квадратура на предлагане от 104 кв.м. и средна цена от 1040 Е/кв.м. В дъното на класацията при апартаментите са многостайните жилища, които заемат около 7% от общото предлагане и средна цена от 1435 Е/кв.м. за 185 кв.м. площ.

http://econ.bg/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B8/%D0%92%D1%8A%D0%B7%D1%85%D0%BE%D0%B4%D1%8F%D1%89-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%80%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%B8-%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%B8-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B7-2017-%D0%B3-_l.a_i.756400_at.4.html

Източник: Offnews.bg

Дата: 16.01.2018 г.

Прокуратурата също е против небостъргача на бул. 'България'

Държавното обвинение смята, че замяната на общинска земя е незаконна

Софийската градска прокуратура (СГП) взе отношение по случая със строежа на 43-етажен небостъргач в столичния ж.к. "Стрелбище" като протестира решение на Столичния общински съвет от 2006 година, с което се прави замяна на общински имот.

Проектът за 150-метровата сграда на зелена площ на кръстовището на бул. "България" с бул. "Петко Ю. Тодоров" предизвика протестите на жителите на комплекса миналото лято заради поредното необмислено отнемане на зелени площи в името на печалба. Това стана, след като

фирмата собственик на терена - НИКМИ, загради терена на ул. "Майор Първан Тошев" с обяснението, че имотът е техен, а улицата минава незаконно оттам. Така беше блокирано движението в тази част на квартала, за да започне да строителството.

В същото време Върховният административен съд (ВАС) задължи главния архитект на София да даде разрешение за строителство на небостъргача. До момента арх. Здравко Здравков отказва да направи това, за което ще трябва да плати 13 000 лева глоба.

В казуса се включи и прокуратурата. СГП е осъществила надзор за законност и е внесла протест срещу решение на Столичния общински съвет решение № 799 по протокол № 91/26.10.2006 г. С него е била извършена замяна на имоти. Така общината е дала на НИКМИ въпросния терен, който е с обща площ 3060 кв. м., а фирмата дала свой имот, който е с обща площ от 374 кв. м.

В хода на извършената от СГП проверка е установено, че при постановяване на решението си Столичния общински съвет (СОС) е допуснал съществени нарушения на административнопроизводствените правила по издаване на решението си, както и нарушения на материалния закон – ЗОС, ЗС и ППЗДС, се посочва в протеста на прокуратурата.

Според държавното обвинение при взимането на решението не са спазени изискванията за управление и разпореждане с общинско имущество; не са спазени нормативните изисквания по прекратяване на съсобствеността върху имот; не е проведен търг за него; пренебрегнато е наличието на спор за материалното право на собственост върху парцела, което е било пречка за извършване на замяната.

По тези причини прокуратурата е поискала решението на СОС от 2006 година да бъде обявено за нищожно.

<https://offnews.bg/temida/prokuraturata-sashto-e-protiv-nebostargacha-na-bul-bulgaria-672998.html>

Източник: kanal3.bg

Дата: 16.01.2018 г.

Прокуратурата скочи срещу сделката за небостъргача в "Стрелбище"

СГП поиска съдът да обяви нищожност поради наличие на много нарушения

Прокуратурата протестира решение на Столичния общински съвет от 2006 година, с което е извършена замяна на реални части в имот - частна общинска собственост на кръстовището на бул. "България" и бул. "Иван Евст. Гешов". Имотът е с обща площ 3060 кв. м. и е заменен с имот на фирма "НИКМИ" АД с обща площ от 374 кв. м.

Според прокуратурата при постановяване на решението си Столичния общински съвет (СОС) е допуснал съществени нарушения на административнопроизводствените правила по издаване на решението си, както и нарушения на материалния закон - ЗОС, ЗС и ППЗДС. Затова е актът е оспорен в Административния съд София - град с искане да бъде обявен за нищожен.

Става въпрос за имота на кръстовището, на който именно "НИКМИ" смята да строи многоетажна административна сграда. Жителите на "Стрелбище" многократно излизаха на протести срещу разрешението там да се издигне небостъргач, а самият главен архитект на столицата Здравко Здравков отказа да одобри подробния устройствен план на НИКМИ поради противоречието му с Общия устройствен план през септември месец тази година и отказа да изпълни решението на съда.

Според прокуратурата при постановяване на решението не са спазени изискванията за управление и разпореждане с общинско имущество; не са спазени нормативните изисквания по прекратяване на съсобствеността върху имот; не е проведен търг за него; пренебрегнато е наличието на спор за материалното право на собственост върху парцела, което е било пречка за извършване на замяната.

"Поради констатираните множество нарушения СГП, в изпълнение на възложените ѝ с Конституцията и законите правомощия, свързани с гарантиране върховенството на закона в Република България, поиска от съда прогласяване нищожността на решение № 799 по протокол № 91/26.10.2006 г. на СОС, с което е била извършена замяна на реални части в имот - частна общинска собственост с имот - собственост на фирма "НИКМИ" АД", съобщават от СГП.

<http://kanal3.bg/news/bulgaria/68066-Prokuraturata-skochi-sreshtu-sdelkata-za-nebostargacha-v-%20Strelbishte>

Източник: Gradat.bg

Дата: 16.01.2018 г.

София планира половин милиард лева капиталови инвестиции през 2018 г.

Проектобюджетът на София за 2018 година е 1,549 млрд. лева. Средствата са с 220 млн. лв. повече от миналата година. Документът бе внесен официално за разглеждане в Столичния общински съвет на 12 януари от кмета Йорданка Фандъкова.

Средствата, заложи в капиталовата програма на София за 2018 г., са над половин милиард – 546 млн. лева. Сумата е с над 100 млн. лв. повече, отколкото през 2017 година. Източниците на финансиране са различни, но най-голямата част – 330 млн. лв., е от европейски фондове.

Най-големият обект за 2018 г. в София е строителството на третия лъч на метрото. 327,38 млн. лв. ще бъдат инвестирани в изграждането на първите 12 станции от третия метродиаметър. 103,675 млн. лева ще бъдат вложени в реконструкции на улици и булеварди, изграждане и ремонт на улици в кварталите, цялостни ремонти на трамвайни трасета и мостови съоръжения. В това число само за кварталните улици са заложи малко над 37 млн. лева, а за улично осветление – 6 млн. лв.

Продължава модернизацията на градския транспорт – провеждат се процедурите за закупуване на 142 автобуса на природен газ и първите 20 електробуса. По ОПРР е спечелен проект за закупуване на 13 нови трамвая, които ще се движат по линия № 5. Ще се работи по надграждането на системата за управление на трафика.

Над 11 млн. лева са предвидени за възстановяване на паркове и градини. В плановете са включени реконструкция на Западен парк, входът на Южен парк откъм бул. "Гоце Делчев" и първи етап на парк "Въртопо". Освен това се предвижда разширение на новия парк "Възраждане" с още 25 дка, като на част от тях по план трябва да бъде изграден първият в София детски аквапарк. Продължава залесяването и озеленяването – предвидени са средства по проектите "Новата гора на София" и "Моето зелено училище", а отделно общината планира засаждането на 2000 дървета по основни улици и булеварди.

Над 32 млн. лева се планират за строителство, основни ремонти и енергийна ефективност на детски градини и училища. През 2018 г. ще започне строителството на първата детска градина в

кв. "Манастирски ливади – Изток" и първата за кв. "Кръстова вада". Започва строителството на детска градина и в кв. "Курило".

За образование бюджетът на София възлиза на 358 млн. лв., от които делегираните средства са 320,7 млн. лв. За здравеопазване се предвиждат общо 44 млн. лв., от които 15,4 млн. са общинско финансиране, а 28,6 млн. лв. – от държавния бюджет.

През тази година София е Европейска столица на спорта и за организация и провеждане на събития в тази връзка общината е осигурила 1 млн. лв.

Рекордни по план са предвидените в бюджета собствени приходи от местни данъци и такси – 654,2 млн. лв. – с близо 32 млн. лв. повече, отколкото през 2017 г. Ставките на местните данъци и основни такси в София не са променяни от 2012 г., но въпреки това постъпленията от тях се увеличават плавно всяка година. Общият им ръст от началото на периода е с около 180 млн. лева.

http://gradat.bg/news/2018/01/16/3113028_sofia_planira_polovin_miliard_leva_kapitalovi/

Източник: Capital.bg

Дата: 16.01.2018 г.

Икономически прочит на казуса Банско: кой губи и кой печели

С решението си по предложението на Боян Петров правителството ще покаже ясно чии интереси защитава

Когато Боян Петров предложи решението ЗА втори лифт, но НЕ и застрояване в 45% от Пирин, аз се зарадвах, че това е едно наистина конструктивно решение - да се пусне втора кабинка, без да се прави нищо друго в защитения национален парк.

В решение от 29.12.2017 на МС Таблица 32 третира "Строителство, ремонт и реконструкция" в 45% от Пирин като потенциално разрешими. Предложението на Боян не го позволява. В приетото от правителството решение "Дейности по изграждане на писти и строителство на въжени линии и съпътстващата ги техническа инфраструктура" отваряха голяма врата за интерпретация. Предложението на Боян ги конкретизира в "Дейности по изграждане на една туристическа въжена линия (втори кабинков лифт)".

За съжаление Нено Димов показва ясно каква е неговата истинска позиция. Той изрази несъгласието си предложението от Боян Петров вариант, който всъщност отговаря на обществените очаквания, включително на местните хора в Банско. Това означава само едно: правителството ни е заблуждавало през цялото време - въпросът не е за втората кабинка.

В икономическите курсове в Харвард има много примери, които показват, че развитието на туризъм тип Банско и тип Слънчев бряг неизменно води до ниски доходи за местните жители. Туризъм, в който цените са толкова ниски - заради неограниченото предлагане на нискокачествени услуги, обрича печалбите и заплатите в местната икономика да останат на ниски равнища. Най-лошото на този тип туризъм е, че веднъж наложен, промяната му е много трудна, почти невъзможна.

Банско в момента пада точно в този капан. Липсата на каквото и да е градоустройство и неограниченото строителство на нискокачествени апартохотели са довели до следните икономически ефекти:

- 1) едни от най-евтините цени за нощувка в зимен курорт в Европа;
- 2) едни от най-ниските нива на заплати в сектора "зимен туризъм" в Европа;
- 3) свеждане на печалбата на хотелите на местните жители до почти нулеви нива;

- 4) множество нови проекти в риск от фалит с пълна загуба за инвеститорите;
 5) огромно количество лоши кредити към банки, които са давали заеми в района.
 Ако хората от Банско губят от тази стратегия дългосрочно, кой би спечелил?

Това са групите, които биха печелили от продължаването на такава политика:

- **Местните власти при наличие на високо ниво на корупция:** ако местните власти могат да събират подкупи за всяко ново разрешително за строеж, те биха подкрепяли такава стратегия, защото увеличава възможността за приходи от корупция.
- **Предприемачи пред фалит:** тази група би искала разрастване на ски курорта максимално бързо с цел създаване на краткосрочен маркетинг балон, който да им даде прозорец за продаване на апартаментите от закъсалите им проекти.
- **Банка, която се надява, че ако по-малко от гореописаните предприемачи фалират, нивото на лошите кредит също ще намалее.** Това би било особено критично, ако нивото на лошите кредити в такава банка вече е високо.

С изключение на тези три групи всички останали губят и най-вече местното население, което би имало много по-висок стандарт на живот, ако развитието на курорта се фокусира върху увеличаване на добавената стойност на услугата, вместо върху неограниченото предлагане на нискокачествена услуга.

В този смисъл предложението на Боян Петров дава възможност за втора кабинка, като опит да се балансира донякъде направените досега грешки в развитието на Банско, но прекъсва стратегията за разрастване на курорта-гето.

Ако правителството обслужва интересите на една или повече от трите групи, които единствено печелят от тази стратегия, то би оставило своето решение от 29.12.2017 непроменено.

Сега е време правителството да покаже за чии интереси работи - на всички граждани и на местните жители на Банско или на трите специални заинтересовани групи: местна власт, която иска повече приходи от корупция, група фалиращи предприемачи на апархотели, взели лоши инвестиционни решения, и банка с високо ниво на лоши кредити в района.

Аз все още имам още надежда, че премиерът ще се осъзнае и коригира грешката на правителството и решението на Боян Петров ще се приеме. В противен случай поне ще е ясно то за кого работи.

https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/mnenia/2018/01/20/3115772_ikonomicheski_prochit_na_kazusa_bansko_koi_gubi_i_koi/

Източник: Gradat.bg

Дата: 18.01.2018 г.

Светът, който ще вдъхновява строителите от 7 до 10 март в Интер Експо Център

Вселената на изложението Българска строителна седмица съчетава идеи, качествени материали и най-новите технологии в сектора

Осъществяването на строителните и ремонтните дейности изисква последователност в няколко стъпки. Обикновено е нужен подходящ предварителен проект. Следващата стъпка, която често се превръща в предизвикателство, е неговото осъществяване. Веднага изникват въпросите – как и къде да бъдат намерени нужните машини, техника, материали и професионалистите, които да го

изпълнят.

Правилните отговори и хора могат да бъдат открити на международното изложение Българска строителна седмица в столичния Интер Експо Център. То предоставя възможност за запознаване с най-модерните продукти, машини, подемни платформи, топло- и хидроизолации, мазилки и бои, термопанели и инструменти. Изложението, което ще се проведе от 7 до 10 март в Интер Експо Център за 18-и път, е своеобразна платформа, предоставяща възможност за представяне на иновациите и среща на бранша, заздравяване на търговските отношения с настоящите партньори в бизнеса и създаване на нови контакти с представители от страната и чужбина.

Домът е топъл и уютен

Като утвърдено изложение за енергийно ефективно, екологично и функционално строителство Българска строителна седмица даде много предложения за създаване на сигурен, топъл и уютен дом и на последното си издание. Сред представените продукти бяха самозалепващите ленти EternaBond, определяни като идеално хидроизолационно решение за ремонт на покриви. Многобройни бяха и решенията за покривни настилки, сред които иновативните метални керемиди ARAD.

За създаването на по-топъл под форумът, който събра над 200 компании от България, Германия, Италия, Чехия, Полша, Румъния, Турция, Гърция и Молдова, дава богат избор от интегрирани топлоизолационни и отоплителни системи, сред които е модерният икономичен модел на съвременното здравословно инфрачервено отопление – универсалното отоплително фолио HEAT PLUS.

"Умни" и автоматизирани

Съвременното ежедневие е високотехнологично. Това изисква сградите да отговарят на забързания ни ритъм и многобройните задължения. За създаването на уют в съвременните условия на живот е нужно домът да е "умен".

Едно от интригуващите решения за управление и автоматизация на сградите от последното издание на форума бе Shelly. Системата позволява да бъдат управлявани през смартфон и компютър електрическите уреди, осветлението и двупосочните мотори. Като практично нововъведение се откриха и щорите "Alexa", които могат да се управляват през смартфон, както и задвижването за вътрешни врати PortaMatic.

Родени от бъдещето

Българска строителна седмица вдъхновява посетителите, срещайки ги със сгради от "бъдещето", сред които мобилната и автономна сграда Релакс Бокс. Предназначена за целогодишно ползване, тя е от контейнерен тип, а монтажът ѝ изисква едва един час!

Привържениците на лесните и сглобяеми сгради имаха възможност да се запознаят със системата "Капа", даваща възможност за изграждане на сгради със свободна ширина 50 метра и височина 20 метра. Предложени бяха и екопанели, изградени от дърво и ръжена слама. Продуктът съхранява топлината през зимата и осигурява прохладата през лятото.

Разбира се, Българска строителна седмица дава възможност всеки професионален строител да открие инструментите, от които се нуждае. На последното издание бяха представени и подемните платформи, които могат да "растат" до 400 метра. Като сериозни предимства се открояват по-бързото изграждане на конструкцията в сравнение със скелетата и възможността за нагласяване спрямо фасада. Представени бяха също интегрирани системи за подово отопление на обществени сгради и пространства, както и каучукови настилки за детски площадки, отличаващи се с удароустойчивите и шумоизолиращи качества, предпазващи от наранявания.

Строителството се нуждае от непрестанно вдъхновение. Това е мотото, което организаторите на Българска строителна седмица ще следват от 7 до 10 март в Интер Експо Център.

http://gradat.bg/news/2018/01/18/3114655_svetut_koito_shte_vduhnoviava_stroitelite_ot_7_do_10/