

Източник: Investor.bg
Дата: 26 октомври 2017

Въвеждат се строги ограничения на височините на сградите в София

Обособяват се две зони за строителство на небостъргачи, в останалите райони ограниченията ще варират от 15 до 75 м

Две зони с високо строителство ще има в София, а в центъра на града строителството ще е до 75 м. Това посочи главният архитект на София Здравко Здравков, който представи днес пред общинските съветници проекта за изменение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община.

С предложените промени се "затварят вратичките", които допускат по-високо от разрешеното строителство, отбеляза още Здравков.

Определените в законопроекта височини на сградите са свързани както с нормите за пожарна безопасност, така и с цел да останат открити "визуалните коридори" към планината.

Строителство до 75 метра ще има в районите, заключени между бул. "Цар Борис Трети", центъра, бул. "Драган Цанков", бул. "Александър Малинов" и Околовръстен път. След околовръстния път за зоните, които нямат ограничения във височината, създаваме ограничение от 15 метра, посочи още той.

Създадена е възможност за развитие на две много високи зони - след 7-ми километър до река Искър по протежението на Цариградско шосе и в западно направление по бул. "Царица Йоана" срещу Околовръстния път. Идеята е там, където има изградена инфраструктура и обезпеченост с градски транспорт, да се развиват такива комплекси, каза Здравков.

Западният комплекс ще започне да се сформира след развитието на метрото от метростанцията "Люлин" до новата метростанция между втори и трети микрорайон и изграждане на следваща метростанция след Околовръстния път, поясни той.

В района на централна гара има възможност за изграждане на сгради с височина до 125 м, каза още главният архитект.

Предвижда се и изработване на наредба за дизайна на градската среда, в която ще се изработи система от стандарти за регламентиране на изискванията към фасадите, към градското обзавеждане, към елементите на средата.

<http://www.investor.bg/bylgariia/451/a/vyvejdat-se-strogi-ogranicheniia-na-visochinite-na-sgradite-v-sofiia-249210/>

Източник: Offnews.bg
Дата: 26 октомври 2017

Кметът на Младост против новия закон за застрояването на София

Кметът на Младост Десислава Иванчева се обяви против новия Закон за устройство и застрояването на Столична община, внесен в парламента от депутати от ГЕРБ. Промените са изготвени от екипа на главния архитект на София Здравко Здравков.

Жителите на Младост и районната администрация не са уведомени по никакъв начин, въпреки че в мотивите към закона се твърди, че той е съгласуван с кметовете на райони в Столична община. Това не е съвпада с истината, поне за Район „Младост“, се казва в текста от екипа на Иванчева. Сред въпросите, които отправят към депутатите, е и един за зоната за строителство на небостъргачи, която "включва в голямата си част комплексът на БАН. За приватизация и небостъргачи ли сте го предвидили?".

Ако се приеме този закон, той съществено ще засегне територията на района, тъй като предвижда зона за много високо строителство – между бул. „Александър Малинов“, бул. "Христофор Колумб", бул. "проф. Цветан Лазаров", ул. Обиколна, граница на район "Младост", р. Искър, бул. „Цариградско шосе“, ул. „Обрещца“, бул. „Самоковско шосе“, бул. „Андрей Сахаров“, ул. „Ресен“, ул. „Анна Ахматова“* .

Почти 80% от тази зона е разположена на територията на район "Младост", уточняват от кметството.

Иванчева е внесла днес в парламента възраженията си като кмет на пряко засегнатия от новия проектозакон район „Младост“. Те са:

"Внесенният проект на ЗИДЗУЗСО има сгрешена насока и ред други недостатъци. Най-важното е, че променя трайно условията за развитие на града, определени с Общия устройствен план на Столична община, без да е спазена процедурата за негово изменение, която изисква провеждане на обществени обсъждания във всички двадесет и четири района на общината и ред други консултации и спазване на екологичното законодателство.

Като кмет на Район „Младост“ настоявам, преди разглеждането му от народните представители в председателстваната от Вас комисия да бъде съобразен с финалните резултати по "Визия за София", които се очаква да бъдат приети от СОС през есента на 2018 г. След това Законопроектът да бъде подложен на обществени обсъждания съгласно чл. 127, ал. 1 от ЗУТ и на необходимите екологични преценки.

Настоявам, също така, към проекта да се изработят и обсъдят симулации на бъдещия трафик и да се изясни развитието на останалата инфраструктура.

Категоричното желание на жителите на района е да се запазят съществуващите в момента озеленени площи и по възможност да се осигурят и облагородят нови, което да залегне в проекта."

Според промените в Закона небостъргачи ще се извисяват в две ситита - двустранно на Околовръстното при ж.к. Люлин и на бул. "Цариградско шосе" от кръстовището на 7-ми км до р. Искър. Поправките целят да въведат регламент в зоните без максимални стойности за кота корниз(височина) на сградите. В тях се определят за централната градска част до 50 метра, а за териториите със съществено значение за гледката към Витоша - в рамките на Околовръстното до 75 м, извън него - 15 метра.

В останалата част на столицата регламентираната височина е 125 метра.

Зелените площи в междублоковите пространства в София няма да могат да се застрояват или превръщат в паркинги, предвижда още законопроекта.

<https://offnews.bg/politika/kmetat-na-mladost-protiv-novia-zakon-za-zastroiavaneto-na-sofia-668080.html>

Източник: Topnovini.bg

Дата: 24 октомври 2017

Гл. арх. Здравко Здравков: Корупцията ще изчезне когато гражданите не комуникират с администрацията

Това заяви главният архитект на София в предаването „100лица за столицата“

Чрез предоставяне на по-голям брой електронни услуги, ще намалееят контактите на гражданите с администрацията. Корупцията ще изчезне тогава, когато гражданите не комуникират с администрацията. Това каза във второто издание на предаването "100 лица за столицата" главният архитект на София - арх. Здравко Здравков.

Главният архитект на София допълни, че целта на ръководеното от него направление "Архитектура и градоустройство" в Столична община е да се има ясни правила за гражданите и бизнеса.

В отговор на общинския съветник Стефан Марков, арх. Здравков разкри, че интересът към инвестиции в София е огромен и счита, че отношението към бизнеса става все по-добро. Освен това, той бе категоричен, че въпреки усиленото строителство, трябва да има ясни и едни правила, които да не позволяват те да се заобикалят чрез вратички в закона. Една от най-големите му амбиции е да се създадат визуални коридори, които да позволят от знакови места в София да има гледка към Витоша.

Главният архитект на София обясни още, че столицата трябва драстично да промени визията си, допълвайки, че той приветства идеите, които наскоро представи датският архитект Ян Геел. По думите му, битката за тази промяна ще бъде много тежка, защото промяната в начина на мислене е много сложна. Той бе категоричен, че ще се бори за повече пешеходни зони, както и София да стане по-зелен град. Здравков добави, че за да се подтикнат хората да оставят автомобилите си, трябва да се намери формулата, с която да стане престижно да се ползва градския транспорт. "Част от промяната на столицата ще стане чрез промяната на фасадите на сградите в София", обясни още арх. Здравков.

Той допълни, че трябва да имаме ясни правила и по отношение на монтажа на климатиците и растера на дограмата. "Не трябва да позволяваме този хаос от материали, който се наслаждава в една фасада", категоричен бе главният архитект. Общината, по думите на Здравков, от своя страна, ще уеднакви цветовете, уличните лампи, както дори и кошчетата за боклук.

По повод въпрос на Стефан Марков, главният архитект на София разказа и за интерактивната карта на законните рекламни съоръжения, която е достъпна в интернет. Подобна е системата, която се разработва и за детските площадки.

Идеята е тази платформа да заработи, за да дава информация. Но се надявам освен да изтича информация в посока от общината към гражданите, да има и обратна връзка. Създаването на единния регистър за детски площадки е инициатива на Стефан Марков, Арх. Здравко Здравков и Инициативата „За безопасни детски площадки“. Тази платформа се изгражда със собствени средства на организаторите и има за цел освен да ви покаже най-близката и удобна площадка до вас, също да можете да изпратите сигнал със снимки за опасна или имаща нужда от ремонт детска площадка.

Интернет платформата трябва да заработи до началото на 2018 г.

<http://sofia.topnovini.bg/node/779028>

Източник: Fakti.bg

Дата: 24 октомври 2017

До 2 години стагнация в строителството

Безспорно инвестиционният интерес в сектора на недвижимите имоти е насочен към столицата, а през последните две години е особено активен. Тук се произвежда близо 40% от БВП на глава от населението. Също така се очаква към 2050 г. близо 25% от населението на България, което ще е 6 млн. души, да е съсредоточено именно в София. Строителството ще се развива, но не са изключени кризи подобни на тази от 2008 г., макар и с по-малки мащаби през 2019-2020 г., коментира главният архитект на София Здравко Здравков в дискусиа, касаеща проблемите в строителния бранш. „Инвеститорите в момента гледат с по-далечен хоризонт, защото всички си взеха поуки от предната криза от 2008 г. и продуктът, който тогава се създаде остана да стои на пазара над 7 години”, припомни той.

Друга причина, поради която предприемачите се насочват към големите градове, е нарастващият брой на домакинствата, състоящи се от един член. Това е европейска тенденция, която ангажира предприемачите да се ориентират към инвестиции в рамките на компактният град. Днес 47% от домакинствата в Дания например се състоят от един човек – самотен, вдовец или разведен”, каза арх. Здравков.

Появяват се всякакви предложения свързани с развитие на града по периферията, но правилната стъпка или инвестиция не може да бъде осъществена без развитието на градския транспорт. Целта на Дирекция „Архитектура и градоустройство” е да създаде микс от функции, при които ежедневните придвижвания да намалееят.

Безспорно роля за развитието не само на столицата и големите градове, но и на по-малките населени места, играе и Министерството на регионалното развитие и благоустройство. Сред основните му приоритети остава подобряването на публичната среда и по-ефективното управление на публичните средства. „От май до октомври са извършени или са в процес на извършване финансови трансфери на общините в размер на 1.36 млн. лв. При действащите споразумения за финансово подпомагане сключени през 2015 г. са извършени трансфери за 109 996 лв., а през 2016-2017 г. в изпълнения на действащи споразумения за финансово подпомагане са отпуснати 646 073 лв. В процес на извършване са финансови трансфери към 10 общини в размер на 280 275 лв.”, каза инж. Валентин Йовев, заместник-министър на МРРБ.

На базата на анализ и проучване на състоянието и потребностите на жилищния сектор в България е необходимо да бъде разработен нов работещ модел на българската жилищна стратегия, в която да бъде намерено решение на няколко проблема. „Това е остарелият и неподдържан жилищен фонд и високата енергоемкост на съществуващия сграден фонд, ниската комфортност и нездравословни условия на обитаване. Голям брой жилища, които не отговарят на законоустановените стандарти, постоянно увеличаващият се процес на необитаеми жилища, липсата на финансови механизми за установяване на достъп до покупка на жилище и отдаване под наем за семейства с ниски доходи, липса на подходящи условия, насърчаващи младите хора да търсят задоволяване на дългосрочните си жилищни потребности именно в България”, допълни инж. Йовев.

<https://fakti.bg/imoti/266798-do-2-godini-stagnacia-v-stroitelstvoto>

Източник: Financebg.com

Дата: 24 октомври 2017

В София сделките и цените на имотите растат

В периода юли-септември в София продадените имоти са с 3.7% повече спрямо лятото на 2016 г., но средно за страната 2017 г. е с по-слаба активност. Това показват данните на Агенцията по вписванията.

Тримесечният темп на растеж е по-скромен в сравнение с година по-рано, когато за периода юли-септември направените сделки в столицата са били с ръст от малко под 10%. По-слаби продажби през лятото спрямо предишното е имало и в Пловдив и Варна, а леко ръст се отчита в Бургас.

Общо през деветте месеца сделките в София са се увеличили с 4%, а спад с толкова има в Пловдив.

Спокойно лято

Наблюденията на брокерите на имоти са, че пазарът се успокоява и цените, които в столицата пораснаха с 30-40% през последните години, започват да достигат пределни нива.

Георги Павлов, изпълнителен директор на агенцията за недвижими имоти „Адрес“, обобщава, че в последната година и половина се наблюдава стабилизация на пазара. А колебанията в броя сделки са в рамките на статистическите грешки.

При Arco Real Estate сделките растат, макар и с по-умерени темпове от предходните месеци, но пък виждат стабилизация в цените.

Цените вече пълзят

Цените на имотите продължават да растат, като в София през деветмесечието на текущата година са се увеличили с между 5% и 6% тези на апартаментите, посочват от Arco. От агенцията посочват, че интересът към къщи на територията на София прогресивно се повишава и към момента представлява 20.54% от общото търсене на жилища за периода. Увеличението в този сегмент е с 5.68% спрямо предходния тримесечен период. „Клиентите се спират на обекти за покупка с площ 70-110 кв.м, като крайната им продажна цена най-често е в диапазона 80 и 125 хил. евро“, сочат от агенцията. При тях най-търсени са жилищата в Център, „Лозенец“, „Витоша“, „Редута“, „Дианабад“, „Кръстова вада“, „Свобода“, Студентски град, „Оборище“, „Овча купел“, „Борово“ – средно 46.4% от клиентите. Средната цена на тристайните апартаменти е 1127 евро/кв.м, а на двустайните – 969 евро.

В същото време данните на Bulgarian Properties сочат, че през третото тримесечие на тази година средната цена на имотите запазва достигнатите през предходното тримесечие нива и остава без изменение. Така за периода средната цена на жилищата в София остава на ниво 1060 евро/кв.м като през второто тримесечие на годината. „Най-скъпо продавани са жилищата в центъра и „Лозенец“, където средните цени за изминалото тримесечие са били съответно 1790 евро/кв.м и 1430 евро/кв.м“, посочват от агенцията. Годишното увеличение на цените спрямо третото тримесечие на 2016 г. е 14%, а средната покупна цена на жилищата в София е 93 000 евро. Темпът на ръст на цените в София се ускори през пролетта на 2016 г. и в продължение на една година нарастванията се движеха между 15 и 18%. През последните месеци растежът на цените се забавя.

Наблюденията на „Явлена“ показват, че в София покачването на цените на имотите продължава вече трета година и половина. Столицата и Пловдив са градовете, които се представят добре по отношение на сключени сделки, което означава, че са притегателните центрове не само за инвестиции, но и за покупка на жилища, коментира Страхил Иванов, собственик и управител на агенцията. По думите му има забавяне на сделките във Варна и Бургас през изминалите три месеца и много голямо количество навлизане на нови имоти.

Агенцията отчита ръст на сделките, сключени с ипотечни заеми – с 27% на годишна база за деветмесечието, като най-голямо е проникването на ипотеките в Бургас (40% от сделките са с ипотечни заеми), в Пловдив делът им е 30%.

Ипотеки с ниски лихви

Тъй като най-големият фактор, който поддържа пазара на имоти и движи цените, е ипотечното кредитиране, според Георги Павлов едно евентуално повишение на лихвите по жилищните заеми би въздействало бавно в период между шест и дванайсет месеца. По думите му ефектът би бил спад на продажбите и след това спад на цените. До края на годината като цяло не се очакват особени промени в пазара, като основното остава, че той ще зависи от ипотечното кредитиране, посочи още Павлов.

Към момента лихвите по жилищните заеми са на нива, каквито никога не са били за българския пазар – между 3% и 4%. Още през пролетта на тази година представители на банковия сектор прогнозираха, че през следващата година може да започне покачване на лихвите в зависимост от паричната политика в еврозоната, информира в.Капитал.

Очакванията на Bulgarian Properties са възходящият тренд на пазара да се възобнови в края на тази и началото на новата година. Един от факторите, които благоприятстват това, е банковото кредитиране и ниските лихви по ипотечните заеми. Освен това посочват и средната работна заплата в София, която нараства, намалението на безработицата и ускоряването на икономическия растеж.

<https://financebg.com/%D0%B2-%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F-%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BA%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D0%B8-%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D0%BD%D0%B0-%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D1%80%D0%B0/>

Източник: Monitor.bg

Дата: 30 октомври 2017

Всяка втора имотна сделка на брега на Бяло море с българи

Чужди брокери ни съветват да привлечаме инвеститори заедно със съседните страни

Всяка втора сделка с ваканционен имот в района на Кавала се сключва с български купувачи. Това съобщи по време на форум на Национално сдружение „Недвижими имоти“ (НСНИ) в София Николаос Куртидис, представител на строителните предприемачи от района.

По думите на гръцкия бизнесмен 95% от нашенци инвестират в недвижимост на брега на Бяло море. Той припомни, че преди 5-6 години заради кризата в съседната страна пазарът в Гърция е бил замрял и появата на българските купувачи е помогнала много на стабилизирането му в района. „Тогавя много гърци бяха принудени, заради дългове към банки или други обстоятелства, да изкарат за продажба излишните си имоти и българите улучиха момента за покупка, защото в периода между 2012 и 2015 година цените бяха на дъното“, обясни Куртидис. Според него през миналата година те са се стабилизирани, а през тази вече има и известен ръст. По негова информация между 2500 и 3000 са българите имащи имоти по северното крайбрежие на Гърция. Вячеслав Горюнов, вицепрезидент на Руската гилдия на риалторите (РГР) обясни спадът на интереса на руснаците към имотите в България с поевтиняването в Испания, където вече също могат да се намерят жилища за 40-50 хил. евро. Другата причина по думите му е сивът на рублата и икономическата криза в страната след наложените от Запада санкции, накарали много от неговите сънародници да продават имотите си зад граница. Руският експерт Александър Санкин посъветва брокерите у нас да се преборят за по-голямо парче от 20-те милиарда долара,

давани годишно от руснаците за имотни инвестиции в чужбина. Според него за целта българските агенции трябва да предоставят повече информация на колегите си в Русия.

Очакванията ни за повече чужди купувачи коментира и Игор Балака, вице-президент на Асоциацията на риалторите в Украйна. По думите му за целта България трябва да има силна реклама и да убеди украинците в предимствата си като дестинация за инвестиции. „В нашата страна им много свободни пари. От 2017 г. вече законно може да бъдат изнасяни в чужбина по 50 000 евро на година“, обясни той и припомни за сделки „на зелено“ направени от негови сънародници, след което те са имали проблеми с поддръжката на купените от тях ваканционни имоти. „Жилищата по крайбрежието на България се конкурират с тези в Украйна, Русия и Грузия“, смята украинският брокер.

Проф. Андрю Баум от Said Business Scholl, Oxford University, определи пазарът на имоти у нас като интересен за чуждите инвеститори, но за да стане той по-привлекателен, трябва да направим общи кампании за реклама на продукта ни със съседни страни. Според него обаче в България липсва достатъчно прозрачност. Британският професор събщи, че половината от големите фондове за инвестиции в имоти са частни. Те имат свободен ресурс от 23 трлн. евро и търсят къде да ги вложат, но с добра доходност. По думите му те инвестират основно в 25 страни от общо 200 държави в света. „По света се инвестира във всякакви имоти. В Австралия дори има фирма, специализирала се да купува и управлява затвори“, каза още той.

Инвестиционният консултант Добромир Ганев, припомни, че ръст на имотния пазар у нас има само в големите градове. „Миграцията към тях и към столицата няма да продължи безкрайно“, прогнозира той и посъветва строителните предприемачи да бъдат внимателни. По думите му отминали са времената, когато хората бързаха да купят каквото има на пазара и сега избират много внимателно.

Българката Мария Белколева, имаща собствена брокерска агенция за недвижими имоти в Канада обясни на колегите си присъстващи в залата на форума на НСНИ, че никога не определя среща с клиента си на мястото за оглед. „Правя всички възможно клиентът да се чувства специален. За това отивам да го взема от другаде и по пътя се старая да науча повече неща за бъдещия купувач. Така ми е по-лесно да реша какво е най-подходящо за него. Винаги предлагам на клиента си да види и други неща в района, където той си е избрал първия имот“, обясни тя. Белколева добави, че в Канада купувачите или продавачите на имоти могат да работят само с един брокер, като посредническият договор е със срок на действие от една година. Нашенката разказа още, че когато банка ѝ предложи полагащата ѝ се комисионна за доведен клиент теглещ ипотeka тя съветва банката съответната сума да бъде намалена от таксите на клиента ѝ, които трезорът му начислява за заема.

<http://www.monitor.bg/a/view/41285-%D0%92%D1%81%D1%8F%D0%BA%D0%B0-%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B0-%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%B0-%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%91%D1%8F%D0%BB%D0%BE-%D0%BC%D0%BE%D1%80%D0%B5-%D1%81-%D0%B1%D1%8A%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8/>

Източник: Gradat.bg

Дата: 25 октомври 2017

Кадастралната карта на цялата страна ще е готова до пет години

"До пет години трябва да бъде готова окончателно кадастралната карта на цялата страна и това е един от приоритетите в работата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Работи се усилено по преобразуването на картите на възстановената собственост и на междоделителните планове на кадастрални карти, предстои изчистването на т.нар. явни и фактически грешки, които са най-много в линейните обекти в зоните около урбанизираните територии, където граничат със земеделските земи."

Това съобщи заместник-министърът на регионалното развитие и благоустройството Валентин Йовев. По думите му, сред основните задачи в тази насока е и надграждането на кадастралните карти със специализирани карти за редица територии в страната, като например за свлачищните райони. "Такива са картите по черноморското крайбрежие, които вече направихме, обясни Йовев и подчерта, че със специализираните карти гражданите ще имат достъп до повече допълнителна информация.

Заместник-министърът участва във Форум "Property, идеи & инвестиции" в столицата. На събитието Валентин Йовев призова представителите на местната власт за по-голяма инициативност по отношение електронния достъп до услуги за гражданите, давайки за пример електронната и общодостъпна вече кадастрална карта, предоставяна от Агенцията по геодезия, картография и кадастър. Той съобщи още, че вече има разговори с почти всички общини в страната за откриване на офиси за обслужване на граждани с кадастрална информация, за улеснение на населението и бизнеса.

По време на форума заместник-регионалният министър потвърди активната подкрепа, която МРРБ оказва на общините, осигурявайки финансов ресурс за изработването на общи устройствени планове. "Само за тази година, от месец май до октомври, са извършени и са в процес на извършване финансови трансфери към общините в размер на 1 036 345 лв.", обясни Йовев. "В посока подобряване на жилищната среда в регионите, от една страна, и на бизнес климата по места, от друга, е и новата Национална жилищна стратегия 2017-2030, която се разработва в момента", подчерта заместник-министърът и коментира, че новата стратегия има за цел, на базата на анализ и проучвания за състоянието и потребностите на жилищния сектор в България, да бъде разработен нов "работещ" модел на българската жилищна система, в който да бъде намерено решение на някои основни проблеми, като например остарелия и неподдържан жилищен фонд, нуждаещ се от системен ремонт и обновяване; рискът от конструктивни проблеми в част от сградния фонд; високата енергоемкост на съществуващия сграден фонд; ниския комфорт и нездравословни условия на обитаване и други.

"Разработваната в момента жилищна стратегия ще съдържа цялостен пакет от цели на държавната жилищна политика, средствата за постигането им и отговорностите на заинтересованите страни – гражданите, държавата, общините, частния и неправителствения сектори", коментира заместник-министърът и съобщи, че се очаква окончателният проект на Стратегията да бъде завършен до края на ноември тази година.

http://gradat.bg/news/2017/10/25/3065560_kadastralnata_karta_na_cialata_strana_shte_e_gotova_d_o/

Източник: Gradat.bg

Дата: 25 октомври 2017

Хотелски разцвет 2017: Растящи приходи, по-висока заетост, събуден инвестиционен интерес

KAUZA

В динамичния свят на недвижимите имоти хотелският бизнес в България дълго време оставаше в миманса. Години наред собствениците на туристически обекти отчитаха минимални ръстове на приходи, печалба и заетост, и то в най-добрия случай. Инвестициите бяха съсредоточени предимно по Черноморието и курортите във вътрешността на страната. Малцина предприемачи в София и големите градове дръзваха към нови проекти, увлечени от далеч по-бързите (и големи) печалби при строителството на жилища, офиси, молове. На хотелския бизнес се гледаше като екзотика, като допълнение към други, по-рентабилни дейности.

Факторите

Обратът се случи в последните 2-3 години под влияние на три суперфактора. Колкото и грубо да звучи, "Дестинация България", особено туризмът по Черноморието, спечели много от проблемите на другите. Напрежението в Близкия изток (военни конфликти и терористични атентати) оказва сериозно влияние, когато европейският гражданин избира място за лятната си отпускателна или за т.нар. city break (*бел. ред. – кратки уикенд екскурзии*). Конкурентна страна като Египет отбеляза близо троен спад на туристите – от 14,7 млн. през 2010 г. до 5,4 млн. през 2016 г. Вторият голям фактор за развитието на хотелската индустрия е положителното състояние на икономиката. След години на мижав растеж брутният вътрешен продукт на България отново расте с по-бързи темпове - 3,6% към второто тримесечие на 2017 г. Нещо повече – регионът на Централна и Източна Европа в момента се сочи като един от най-бързо развиващите се в света. Икономическото оживление води до спад на безработицата и увеличение на доходите, което кара хората да се чувстват по-спокойни и да отделят (повече) средства за почивка. Това е от значение за хотелските бази по курортите и във вътрешността на страната, които разчитат и на местни туристи. От друга страна, стопанският разцвет в България привлича все повече чуждестранни бизнесмени, които са основни клиенти на градските хотели (*виж статистиката по-долу*). Третата главна причина за доброто представяне на хотелите (и градски, и ваканционни) е експанзията на нискотарифните авиокомпании, която води до ръст на чуждестранните туристи. Базираната в Дъблин Ryanair разкри през 2016 г. нови полети от София до куп европейски дестинации, започна да лети до Пловдив и Варна. Същата агресивна политика има и унгарският превозвач Wizz Air. Резултатите са особено видими на летище София. За първите 7 месеца на 2017 г. през столичната аерогара са преминали 3,75 млн. пътници, което е увеличение с 42% на годишна база. Ако тенденцията се запази, в края на годината летището ще посрещне 6-милионния си пътник – абсолютен рекорд.

С колко растат чуждите туристи

По данни на НСИ чужденците, посетили България с цел почивка и екскурзия, са 1,9 млн. за първите 6 месеца на 2017 г. Числото е оптимистично и е с 8,5% повече в сравнение със същия период на 2016 г. (1,75 млн.). Чужденците, дошли в страната със служебна цел - от особена важност за сегмента на градските хотели - са 714 697 за първото полугодие на 2017 г., което е 10% ръст на годишна база.

За раздвижването при хотелския бизнес може да се придобие по-ясна представа, ако данните се сравнят с тези отпреди 5 години. Спрямо първите 6 месеца на 2012 г. чуждите лица, посетили в България с цел почивка и екскурзия, се увеличават с 25%, а посещенията със служебна цел бележат ръст с 53%.

Справката по държави показва, че през юни 2017 г. най-многобройни са чужденците от Румъния (277 841), Гърция (174 758) и Германия (161 997). По-интересни са страните с най-висок ръст на посещенията в България – това са Испания (+78%), Швеция (+74%), Португалия (+68%), Холандия (+35%), Обединеното кралство (+28%) и Франция (+26%). Впечатляващият ръст на чуждестранните туристи и бизнесмени в комбинация с икономическия подем логично се отразяват на резултатите на хотелските компании. По данни на НСИ приходите от нощувки на

всички 4- и 5-звездни хотели в България за 2016 г. са 822 млн. лв., което е увеличение с 21% в сравнение с 2015 г. и двоен ръст спрямо 2010 г.

Трендът продължава и през настоящата година – само през юни постъпленията от нощувки на хотелите категория 4 и 5 звезди са 133,8 млн. лв., или 17% повече спрямо юни 2016 г. По данни на Евростат заетостта на хотелските стаи в България през февруари 2017 г. е 42,4%. Линията е възходяща – през февруари 2016 г. процентът е бил 40,1%, а през февруари 2012 г. – 26,7%.

Как се представят градските хотели

Оперативните приходи на 5-звездните хотели в София нарастват между 7 и 17% през 2016 г., а нетната им печалба се увеличава в границите 24-152%. Това показва детайлно изследване на резултатите им от публикуваните годишни финансови отчети. Обектите от най-висок клас в столицата са девет плюс един апартаментен хотел, чиято дейност е по-специфична и затова не е включен в анализа. Само един хотел понижава приходите си и е на загуба през 2016 г., но при него има особеност, че е в процес на реконструкция и ребрандиране.

Подобряване на резултатите се наблюдава и при 4-звездните хотели в столицата. Броят им е 36, но данни се откриват за по-малко от половината. В 4-звездната група картинката е следната - 15 хотела повишават оперативните си приходи и само един има отрицателен резултат. Лидери по постъпления са Ramada до Централна автогара (управляван от американската компания Wyndham), Novotel на бул. "Цариградско шосе" и "Витоша парк-хотел" в Студентски град.

Хотелите в София са общо 90, от всички категории. По данни на STR - водещата компания за статистика в сектора, заетостта на столичните обекти през май 2017 г. е била 66,9% (+2,4% спрямо май 2016 г.). Средната цена на стая/нощувка (ADR) е 155,70 лв. (+14,2% спрямо май 2016 г.), а средният приход от стая за 1 ден (RevPAR) е 104,24 лв. (+17% спрямо май 2016 г.). През 2016 г. в хотелската база на столицата са отседнали най-много чужденци от Германия (54 711), Гърция (53 650) и Великобритания (51 149). А с най-висок ръст са нощувките на лица от Беларус (+48%), Испания (+46%) и Бразилия (+32%). Всички това води до активизиране на строителните предприемачи. В момента в София се строят и са в активен етап на проектиране поне 15 нови хотела, в това число и реконструкцията на стари сгради. Данните са на PDS.bg - интегрираната база данни за актуалните сградни и инфраструктурни проекти в България.

2018 г. - под знака на председателството на ЕС

Прогнозите за 2018 г. са още по-добри, тъй като от януари България ще поеме председателството на Съвета на Европейския съюз. През тези 6 месеца в столицата ще има десетки събития от най-различен характер, което ще напълни хотелите. Справка в резервационните системи на някои 5-звездни обекти показва, че през януари, февруари и март свободни стаи липсват.

Големият въпрос е дали България ще успее да очарова гостите и да бъде атрактивна дестинация, когато другите страни от региона се завърнат на туристическата сцена. Шансовете ще нараснат, ако бизнесът у нас използва печелившите години разумно – като инвестира в подобряване на услугите и допълнителни съоръжения (атракции).

http://gradat.bg/news/2017/10/25/3065548_hotelski_razcvet_2017_rastiashti_prihodi_po-visoka/

Източник: Gradat.bg

Дата: 26 октомври 2017

**Главният архитект на София Здравко Здравков откри "Форум ГРАДЪТ 2017":
Търсим баланс между граждани и инвеститори**

KAUZA

"В последните няколко седмици темата за строителството в София е изключително болезнена, а дебатът в обществото е труден и сложен. Дебатът е провокиран от интереса на хората към тяхната среда, към начина на придвижване. През изминалите няколко дни с г-жа Йорданка Фандъкова проведохме редица срещи с инициативни комитети в столицата - за да намерим баланс и да намалим напрежението сред хората". Това заяви главният архитект на Столична община Здравко Здравков при откриването на "Форум Градът 2017" в "София Ивент Център".

От една страна има бум на инвестициите и строителството, от друга страна - напрежението сред хората нараства прогресивно, защото те очакват подобряване на средата им на живот. Ние като архитекти сме длъжни да направим всичко възможно градът ни да става все по-добър, да променим средата и модела на придвижване. Не трябва само да "напомпваме" максимално строителните параметри, а да постигнем повече за подобряване на общите условия в града. Задачите ни са изключително големи, допълни арх. Здравков.

Главният архитект честити празника на всички строители - Димитровден. И припомни, че на днешния ден едно време строителите са преустановявали дейността си до пролетта, а сега ситуацията е съвсем различна: зимно време се строи повече, като по Черноморието строителният процес е предимно през студентите месеци.

http://gradat.bg/news/2017/10/26/3066453_glavniiat_arhitekt_na_sofiia_zdravko_zdravkov_otkri/

Източник: Gradat.bg

Дата: 26 октомври 2017

"Форум ГРАДЪТ 2017" - Инж. Цветомир Жеков, кмет на район "Изгрев": Подпомагаме новите инвестиционни зони

"Допреди 5-6 години в зоната "Дианабад-запад" имаше само полуразрушени промишлени сгради. Днес районът се обособява като нов жилищен комплекс. В отговор на тези инвестиции в общината сме предвидили цялостна реконструкция на ул. "Тинтява" догодина". Това съобщи на "Форум ГРАДЪТ 2017" инж. Цветомир Жеков, кмет на район "Изгрев".

На територията на "Изгрев" се намира една от най-активните инвестиционни зони в София по отношение на новото строителство - "Дианабад-запад" /бившата НПЗ "Червена звезда"/. Преди години районът беше известен със завод "Фурнир", "Металокерамика" и др. промишлени обекти, които бяха затворени в години след настъпване на демокрацията.

В местната администрация вече се правят транспортни анализи за облекчаване на трафика в новата жилищна зона предвид сериозния брой нови апартаменти. Вече са отправени искания към Столична община за поставяне на светофарни уредби и нова организация на движението.

Друг значим проект в района е превръщането на бившето жп трасе от Гара Пионер до бул. "Цариградско шосе" /5 км/ в линеен парк с велоалея, пътека за бягане и обособени творчески кътове. Това е част от една по-голяма идея на Столична община за линеен парк и велоалея между "Слатина" и "Хладилника".

"Изпълняваме и публичния си ангажимент към обществото за изграждане на църква в район "Изгрев". Тази седмица входирахме доклад в Столичния общински съвет, с който искаме учредяване право на строеж на църковното настоятелство. Идеята е най-късно в началото на 2018 г. да започне изграждането на храм "Св. Пимен Зографски" в малкия парк до КАТ", съобщи инж.

Цветомир Жеков. По думите му район "Изгрев" е единственият в столицата без църква на своя територия.

През 2018 г. се очаква да започне и реконструкцията на площад "Радой Ралин" пред бившето кино "Изток" на бул. "Цариградско шосе". Проектирането вече е в ход, като се предвиждат водни огледала и модерна паркова зона.

http://gradat.bg/news/2017/10/26/3067032_forum_gradut_2017_-_inj_cvetomir_jekov_kmet_na_raion/

Източник: Gradat.bg

Дата: 26 октомври 2017

Предстоящо: BalREc - Investments and Real Estate Market conference 2017

Конференцията за недвижими имоти и инвестиции BalREc традиционно събира инвеститори, администратори и професионалисти на 8 ноември в Sofia Event Center

Конференцията за недвижими имоти и инвестиции BalREc традиционно събира инвеститори, администратори и професионалисти на 8 ноември в Sofia Event Center. За откриването е поканен столичният кмет Йорданка Фандъкова.

Пазарът на недвижими имоти, инвестиционните възможности и факторите на въздействие, взаимодействието между местна власт и инвестиции, мащабните проекти като катализатор за модернизирание на градските зони. Това са основните теми, които ще бъдат коментирани в рамките на първия панел с участието на Мариус Барбу от инвестиционния фонд NEPI Rockcastle, Алекс Линчев, Prime Kapital, Ерден Билгинер, Гаранти-Коза България, Николай Стойнев, зам.-председател на СОС, Росица Стойкова, PWC, Михаела Лашова, Forton, Георги Киров, Colliers, Юри Катанов, Landmark.

Пазар на жилища 2017, идеалната външна и вътрешна среда на обитаване и луксозните жилища са във фокуса на втория панел в две части с участието на Пламен Андреев, Planex Invest, Димитър Савов, BLD, Теофил Петров, Green Life Development, Люба Атанасова, Имотека, Георги Ранчев, Residential Park Sofia, Явуз Селек, Гаранти-Коза България, Мартин Драгоев, Galaxy investment group, Весела Илиева, Unique Estates, Свобода Коджаманова, Colliers.

Търговските площи в молове при липсата на нови мащабни проекти в строеж, развитие на търговския микс и потреблението, инвестиционни сделки, управление и реструктуриране, сектор на бързооборотните стоки ще бъдат обсъдени в третия панел. В него са поканени Кьоксал Акоголу, Гаранти Коза България, Зорана Бурлич, Delta Real Estate - Сърбия/мол "Делта Планет" - Варна, Боряна Пенева, Colliers, Нина Николова, Мол Марково Тепе, Иван Граматиков, Forton, Бисер Инчовски, ЛИДЛ България, Георги Димитров, MBL|CBRE.

Динамика и проекти на пазара на офис площи, рискове от прегряване на пазара, пазарите извън София ще бъдат коментирани в специален панел от Атанас Гаров, Garitage Investment Management, Адина Уелш, Ехро 2000 Office Park, Станимира Пашова, Forton, Тодор Кавръков, Търговски Център Европа, Таня Косева-Бошова, Асоциация на собствениците на бизнес сгради в България, Станимир Николов, Българската аутсорсинг асоциация, Верка Петкова, Colliers.

Потенциала на градските хотели - нови потребители, нови проекти, нови бизнес модели, ваканционни имоти - тренд и туризъм, са във фокуса на последния панел. Участие в него ще вземат Лъчезар Тодоров, Terra tour, представители на Swissotel Hotels & Resorts, на Holiday Inn,

Румен Драганов, директор, Институт за анализи и оценки в туризма, Елена Косева, изп.директор, "Св. Св. Константин и Елена холдинг", Венцислав Танчев, ТА Сънтурс и хотел мОдус, Деян Тодоров, Forton.

[http://gradat.bg/news/2017/10/30/3068559_predstoishto_balrec -
_investments and real estate/&rubrname=news/](http://gradat.bg/news/2017/10/30/3068559_predstoishto_balrec_-_investments_and_real_estate/&rubrname=news/)