

Източник: Capital.bg

Дата: 02.02.2018 г.

Президентът наложи вето върху "безкрайния" срок за строителство в бивши ниви

Румен Радев смята, че текстовете подменят целта на законодателството за опазване на земеделски земи

Президентът Румен Радев наложи поредно вето върху приет от Народното събрание закон. Този път поводът са поправки, позволяващи собствениците на земеделски земи със сменено предназначение, които не са започнали строителство в законния срок, да поискат препотвърждаването на този статут, вместо настоящото изискване земята отново да се превърне в нива. Същевременно се дава възможност при кандидатстването за промяна на предназначението на земя да не се предоставя искания досега проект за подробен устройствен план.

Въпросните корекции, засягащи текстове от закона за опазване на земеделските земи, бяха направени чрез преходните разпоредби на закона за посадъчния материал в последните седмици след странна процедура, довела до връщане на гласувани на второ четене текстове в пленарната зала за разглеждане отново от парламентарната комисия по земеделие и на практика второ гласуване.

Сега според президента новите правила не изпълняват конституционното задължение на държавата за особена закрила на земята и не гарантират промяна на предназначението на обработваемите земи само при доказана нужда по изключение. Същевременно той смята и че приемането на промените в закона за опазване на земеделските земи чрез преходните разпоредби на друг закон "създава впечатление, че се цели избягване на широкото публично обсъждане и подробното мотивиране на предлаганите промени".

Променено предназначение с удължаване

В досегашното законодателство строителството в земеделски земи с променено предназначение можеше да се извършва в шестгодишен срок, а ако той изтече и инвестиционното намерение не е започнало, парцелът отново трябва получи статут на обработваема земя. Въпросният срок за всички парцели с променено предназначение преди 24 май 2011 г. изтече на 24 май 2017 г. Преди дни парламентът промени това правило, като позволи всеки, който веднъж е променил предназначението на парцела си, но не е започнал строителство в указания срок, да може да поиска само потвърждение на преходното решение, като таксите за промяна на предназначението ще се изчисляват наново, но от тях ще се "приспадат" сумите, платени от собственика при първата процедура. Така при хипотеза, в която той е платил по-малко при първата процедура от сега, той ще трябва да доплати. В случай че таксите преди години са били по-високи, сега държавата ще му възстанови средства.

Приети бяха и други текстове, според които при започване на процедурата за промяна на предназначението на земи вече няма да се изисква проект за подробен устройствен план.

Ключовите промени, които според природозащитната коалиция "За да остане природа в България" ще доведат до "окончателно бетониране" на Черноморието, бяха направени по доста необичайна процедура. Идеите да се даде възможност собствениците на земи със сменено предназначение "да удължат срока", в който могат да започнат строителство, са дошли от депутатата от "Обединени патриоти" Йордан Апостолов, който преди коледните празници е направил устно предложение за промени чрез преходните разпоредби в закона за посадъчния материал, който по това време се е разглеждал на второ четене в парламентарната комисия по земеделие. Впоследствие въпросните текстове бяха отхвърлени на второ четене в пленарната зала, но председателят на правната комисия в парламента Данаил Кирилов (ГЕРБ) предложи

прегласуване заради "технически причини". Ден по-късно идеята за прегласуване беше изменена - текстовете бяха върнати отново за разглеждане в парламентарната комисия по земеделие на второ четене, а на заседанието нямаше дебат по тях. Финалните текстове бяха подкрепени от ГЕРБ, БСП и "Обединени патриоти", ДПС гласува против, а от партия "Воля" нямаше присъстващ депутат. Впоследствие текстовете бяха одобрени окончателно и в пленарната зала.

Президентът видя подмяна на целта на закона

В мотивите си, с които връща за ново разглеждане текстовете, свързани със строителство в заменени земи, президентът вижда подмяна на целта на закона за опазване на земеделските земи. По думите му според Конституцията земята е основно национално богатство, което се ползва от особената закрила на държавата и обществото, тъй като е източник и основа за всички други блага и има ограничена площ. Същевременно също според Конституцията смяната на предназначението на земята се допуска по изключение и при доказана нужда, посочва държавният глава, допълвайки, че направените промени в парламента "не са релевантни към предвидената в Конституцията особена закрила на земята".

Едната причина според Радев за това е въведеното отпадане на изискването да се предоставя проект на подробен устройствен план при започване на процедура за промяна на предназначението. "Така се създава неяснота относно конкретните параметри на инвестиционното намерение и не се доказва нуждата, която е конституционна предпоставка за промяна на предназначението", пише държавният глава в мотивите си.

Радев оспорва още и дадената възможност на лицата, които са пропуснали удължения през 2012 г. шестогодишен срок да започнат строителство, да поискат потвърждаване на решението за промяна на статута на парцела, вместо да изминат отново цялата процедура.

"С тези промени уредбата стимулира собствениците на земеделски земи да променят предназначението им и в много продължителен период от време да не реализират своите нужди, изчаквайки удобен момент, в който ще има инвестиционен интерес. В резултат на това общественият интерес е засегнат, тъй като земите с променено предназначение ще пустеят. Те не могат вече да се използват за земеделски цели, а строителството още не е започнало. Подменя се целта на закона - опазването на земеделските земи, и се поставя под съмнение съответствието на приетата уредба с чл. 21 от Конституцията", пише още в мотивите на президента.

Той оспорва и начина на приемане на поправките - чрез преходните и заключителни разпоредби на закона за посадъчния материал. "Включване на промени в закона за опазването на земеделските земи, които водят до необосновано разширяване на възможностите за промяна на предназначението, в преходните и заключителни разпоредби на друг закон, създава впечатление, че се цели избягване на широкото публично обсъждане и подробното мотивиране на предлаганите промени", посочва в мотивите си президентът. По думите му "народните представители дължат на всички, които те представляват, ясно, мотивирано и открито обсъждане" на правилата.

https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2018/02/02/3123358_prezidentut_naloji_veto_v_urhu_bezkrainiia_srok_z/

Източник: Capital.bg

Дата: 04.02.2018 г.

Bulgarian Properties: Средната цена на жилище в София вече е над 1000 евро/кв.м

През 2017 г. цените са нараснали с 16% спрямо предходната година. Новото строителство ще успокои ръста в цените, прогнозира от агенцията

През последното тримесечие на 2017 г. е имало пореден ръст в средната цена на жилищата в София, показват данните на агенция Bulgarian Properties. За периода от април до октомври миналата година сделки за покупка на имот са сключвани средно за 1060 евро/кв.м, като в края на годината агенцията отчита покачване до 1095 евро/кв.м. Средната покупна цена на жилищата в София е 98 780 евро, а средногодишната цена за жилищен имот възлиза на 1050 евро/кв.м, или с 16% повече от 2016 г., според статистиката на Bulgarian Properties.

Повече кредити и двустайни апартаменти

От агенцията определят като основни фактори за оживлението на пазара за имоти в София "ръстът на доходите, ниска безработица, достъпно банково финансиране и цялостното усещане за по-голяма сигурност в доходите". С 38% са нараснали сделките за покупка с помощта на заем, за което благоприятстват ниските лихви по жилищните кредити, а направените отстъпки са средно в размер на 1% от офертната цена. Най-много продажби в края на година са реализирани за двустайни и тристайни апартаменти, съответно 60% и 30% от всички сделки на агенцията.

По райони

Най-скъпите жилища в края на годината са продадени в централната част на София и "Лозенец" на база сключени сделки от Bulgarian Properties. Заедно с "Изгрев" "Изток" и някои южни квартали там се запазват най-високите цени (виж графиката). Междувременно най-много апартаменти са продадени в "Кръстова вада", "Студентски град" и "Витоша". Агенцията регистрира засилено търсене на двустайни апартаменти в жк "Младост 4" през последните месеци на годината, но при ограниченото предлагане повечето купувачи изчакват по-добре предлагане.

По данни на НСИ от януари до октомври в София са издадени 636 разрешения за строеж на жилищни сгради, което е с 26.5% повече от същия период предходната година. Увеличеното предлагане на ново строителство ще спомогне за задоволяване на наличното търсене и така пазарът ще се уравни, смятат от агенцията. Тяхната прогноза е за активен пазар и през тази година с очакван ръст до 10% на цените в столицата.

https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/02/04/3123041_bulgarian_properties_srednata_cena_na_jilishhte_v/?ref=cheteno24

Източник: Econ.bg

Дата: 30.01.2018 г.

Купувачите на имоти в София се отдръпват от надценените райони

През 4-тото тримесечие на 2017 г. растежът на цените в София се е възобновил и средната цена на жилищата в София се покачва до 1 095 евро/кв.м. от 1 060 евро/кв.м. през двете предходни тримесечия

2017 г. се доказва като най-успешна за имотния пазар през последните 10 години с ръстове при всички показатели – продажби, цените на имотите, обем ново строителство, новоотпуснати жилищни кредити при исторически най-ниски лихвени проценти.

Всичко това беше подкрепено от ускоряване на растежа на БВП и доходите на населението, рекордно ниска безработица и очаквания за стабилно икономическо развитие в средносрочен план, пишат в свой анализ от Bulgarian Properties.

„В края на годината предлагането на имоти в София беше по-ограничено в резултат на изтегляне на оферти от пазара от страна на продавачите и изчерпване на наличности в сградите ново строителство, особено на двустайните апартаменти, Този процес беше съпътстван от възобновяване на нарастването на цените в София след балансирането на пазара в края на лятото и началото на есента“, коментира Полина Стойкова, изпълнителен директор на фирмата. “От началото на новата година пазарът се върна към нормален ритъм и към момента предлагането е добро. На пазара излязоха много интересни оферти и това активизира купувачите.“

“Интересно е да се отбележи, че макар да е налице осезаем ръст в цените на имотите в София и те да преминаха границата от 1 000 евро/кв.м., купувачите като че ли не бързат да купуват. Има моменти, в които те се оттеглят в изчакване на по-добри оферти, които да пасват по-точно на техните изисквания и възможности. Една немалка част от купувачите търсят от доста дълго време, понякога повече от година. Тази еластичност в търсенето постепенно ще забави нарастването на цените, тъй като купувачите не са склонни да купуват на всяка цена“, допълва тя.

„Вече се усеща отдръпване от надценени имоти и райони и пренасочване към други райони. Същевременно, предлагането нараства и все повече сгради ново строителство и имоти на вторичен пазар се борят за вниманието на купувачите. Продавачите трябва да бъдат много внимателни в ценообразуването, за да може имотите им да бъдат продаваеми.“

Средни цени и достъпност на имотите

През 4-тото тримесечие на 2017 г. растежът на цените в София се е възобновил и средната цена на жилищата в София се покачва до 1 095 евро/кв.м. от 1 060 евро/кв.м. през двете предходни тримесечия. Годишното увеличение на цените спрямо 4-то тримесечие на 2016 г. е 14%. Средната покупна цена на жилищата в София е 98 780 евро.

Показателят за достъпност на цените в София (съотношение на цената на кв.м. към средната заплата в столицата) запазва ниво около 1.48. Има леко влошаване на достъпността на имотите в столицата, но като цяло коефициентът е на нива от средата на 2011 и началото на 2012 година и е далеч от стойностите си от предходния бум, когато достигаше близо 3.5.

Общо за 2017 г. пазарът в София завършва със средна цена 1 050 евро/кв.м. и средногодишно нарастване на цените от 16%. Това представлява ускоряване на растежа в цените в столицата спрямо 2016, когато измерихме ръст от 14.7%.

Обеми продажби

Според данните на Агенцията по вписванията за 4-тото тримесечие, в София са вписани 9 411 имотни продажби при 8 428 за същия период на 2016 г., което е ръст от 11.7% на годишна база.

За цялата 2017 г. в столицата са вписани 28 175 продажби при 26 480 през 2016, което показва годишен ръст на продажбите в София в размер на 6.4%.

Данните сочат още, че има лек спад в темпа на нарастване на продажбите на имоти в София (който е бил над 8% за 2015 и 2016 г.), но това вероятно се дължи на големия дял ново строителство, сделките с което ще бъдат приключени и вписани на по-късен етап.

От данните на Агенцията по вписванията също се вижда, че София е най-голям и е един от най-бързо растящите пазари. Като цяло страната бележи спад с -6.2%, а продажбите в областните градове общо също спадат с -3.4%.

Ново строителство

Новото строителство продължава да съставлява над 60% от продажбите в София по данни на Bulgarian Properties.

Данните на НСИ за издадените нови разрешителни за строеж показват, че през 3-тото тримесечие на 2017 г. са издадени 262 нови разрешителни, което е най-високото им тримесечно ниво от близо 10 години насам. С това за деветмесечието разрешителните за строеж на жилищни сгради в София са 626 при 495 за същия период на 2016, което е ръст от 26.5%.

Тези данни показват, че предлагането на ново строителство продължава да се увеличава и това ще спомогне да се засити наличното търсене и пазарът да се уравни.

Параметри на закупените жилища през 4-тото тримесечие

В края на годината най-много закупените жилища – 60% - са двустайни апартаменти, като наличностите на двустайни апартаменти в сградите ново строителство се изчерпват най-бързо. 30% от закупените жилища са тристайни, 4-стайните и многостайните са с най-нисък дял – 10%.

Средната площ на закупените жилища е 86.5 кв.м. – с около 2.5 кв.м. по-голяма от площта през 3-тото тримесечие.

Забеляза се ръст в дела закупените жилища на 1-ви етаж – той съставлява цели 27% от сделките и това се дължи най-вече на такъв тип наличности в сградите с напреднало строителство. Най-много се купуват апартаменти на 2-ри до 6-ти етаж – 70% от сделките. Апартаментите на високи етажи – от 7-ми до 10-ти, са едва около 3% от всички закупени.

Най-често са се купували жилища по БДС (на шпакловка и замазка) – 63%. Едва 15% от продадените жилища са напълно обзаведени, което се обяснява и с факта, че най-продавани са апартаментите ново строителство. Големата част от жилищата са били в добро състояние – апартаментите, които имат нужда от основен ремонт са под 2%. Повече от половината - 60% - от закупените жилища се отопляват на ТЕЦ.

Средният престой на имотите на пазара на продадените в края на годината имоти е бил 138 дни, което е малко над 4 месеца и половина, а направените отстъпки от офертните цени са в размер средно на около 1% от цената.

Предпочитани квартали и цени на имотите в тях

Най-много закупени жилища през 4-тото тримесечие има в кварталите Кръстова вада, Студентски град и Витоша с приблизително равен дял на продажбите в тях. Към тях добавяме и изключително добре представящите се продажби на жилища ново строителство в ексклузивния ни комплекс Sofia North Park в кв. Връбница 2, който беше разпродаден над 50% още преди старта на строителството.

Младост 4 беше изключително търсен, но поради ограничено предлагане, особено на двустайни жилища, сделките там бяха отложени в изчакване на по-добро предлагане.

Средните цени на имотите тези квартали, са както следва:

- Кръстова вада – 1163 евро/кв.м.
- Студентски град – 977 евро/кв.м.
- Витоша – 1107 евро/кв.м.
- Връбница 2 – 920 евро/кв.м.
- Младост 4 – 1064 евро/кв.м.

административни сгради намалява с 20%, докато тяхната РЗП нараства със 134,1%. Започнатите други видове сгради са повече с 6,3%, а разгънатата им обща застроена площ - с 1%.

Строителство на най-голям брой нови сгради е започнало в областите: Пловдив - 108 жилищни и 87 други сгради; София (столица) - 131 жилищни, 3 административни и 36 други сгради; Варна - 105 жилищни и 27 други сгради; Бургас - 87 жилищни и 36 други сгради.

Издадени разрешителни

През четвъртото тримесечие на 2017 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 296 жилищни сгради със 7 327 жилища в тях и 904 953 кв. м разгъната застроена площ, на 30 административни сгради/офиси с 29 251 кв. м РЗП и на 1 130 други сгради с 691 264 кв. м РЗП.

Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 15,1%, а общата им застроена площ - с 3,2%, докато броят на жилищата в тях се увеличава с 2,7%.

При издадените разрешителни за строеж на административни сгради се наблюдава нарастване със 7,1%, но тяхната РЗП е по-малко с 25,3%. Броят на разрешителните за строеж на други сгради намалява със 7,5%, а общата им застроена площ - с 3,1%.

В сравнение с четвъртото тримесечие на 2016 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради се увеличават с 15,5%, жилищата в тях - с 37%, а разгънатата им застроена площ е повече с 33,1%. Издадените разрешителни за строеж на административни и други видове сгради намаляват съответно с 6,3 и 26,5%, а и тяхната РЗП бележи спад респективно с 63,5 и 34,4%.

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите Пловдив - 215, София (столица) - 201, Бургас - 123, и Варна - 116. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) - 2 703, Пловдив - 1 642, Варна - 697, и Бургас - 531.

<https://www.manager.bg/biznes/stroitelstvoto-na-blizo-780-sgradi-e-zapochnalo-prez-chetvrtoto-trimesechie-na-2017-g>

Източник: Gradat.bg

Дата: 05.02.2018 г.

Предизвикателства пред проектантите в процеса на инвестиционното проектиране и строителство

Изказване на председателя на КИИП д-р инж. Иван Каралеев по време на Петата годишна конференция "Индустриално строителство и инвестиции" на 1 февруари в Sofia Event Center

Един от най-належащите проблеми, с който всички ние и отговорните институции у нас се сблъскват е качеството на строителството. В този процес има трима основни участници Възложител/Инвеститор, Проектант и Строител. Аз ще се спра основно на ролята на проектанта от Камара на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) в този процес. Всеки строеж започва когато Възложителят желае да реализира своите намерения и проектантът започне изготвянето на съответния проект, съобразно изискванията и строителните норми. **Обикновено проектът в общия случай е до 4% от стойността на строежа. Но този проект в същност е един интелектуален продукт, необходим за извършване на строителство, преустройство, реконструкция, основен ремонт или консервация на строежи по категориите от ЗУТ чл. 137.** Този проект се съгласува и одобрява и е основание за издаване на разрешение за строеж.

Следователно приемайки проекта, върху който ще се извърши строителството на строежа ние проектантите трябва да сме вложили целия си опит и знания, за да осигурим необходимото качество, дълготрайност и безопасност спазвайки и изискванията на Възложителя. Грешките в проекта, когато е на хартия са лесно отстраними, но след завършване на обекта са фатални.

Особено трябва да се подчертае, че отговорността на проектанта е изключително важна. Това естествено е пряко свързано с контрола/надзора върху изготвения проект. Всеки проектант ясно трябва да съзнава, че от качеството на неговия продукт зависи в много случай и живота на хората. Инвестиционният проект трябва да съдържа всички необходими технически данни за изпълнение на строежа, дори има изискване за задължителен авторски надзор при изпълнението на строителството. Всеки носи отговорност за своята собствена работа и вече е настъпил моментът, в който отговорностите както на проектантите и строителите, така и на всички участници в строителния процес трябва да са много по-високи.

Качеството на строителството започва да се превръща в основна държавна политика. Нужна е категорична яснота в отношенията между участниците в строителния процес, която да е закрепена в законодателни норми и да не допуска конфликт на интереси. В същност може да се посочи, че особено подходящо е да се създаде един цялостен Строителен кодекс обхващащ всички елементи свързани с този процес. Строителното разрешение се издава на идейна фаза при отчитане на следните основни моменти, като водещ в случая трябва да бъде обществения интерес, а това обхваща множество основни елементи в това отношение, при което трябва да се отчита какъв е общият устройствен план на даденото селище. Този план трябва да отразява ясно и точно цялостната концепция за развитието на населеното място поне в следващите 20 години. Последното е свързано с бъдещото икономическо развитие на това място. Съобразявайки се с общия устройствен план може да започне разглеждането на проекта в каква степен е съобразен с него.

Следващата стъпка е в каква степен всяка част от проекта е съобразена със съответните изисквания: геоложкия строеж и релефа на терена, кадастралната карта и техническите проводи в т.ч. водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, топло и газоснабдяване, как ще се осъществят всички външни връзки по отношение на транспортните артерии и до каква степен ще може да се осигури нормалното придвижване на хората. Много важен елемент е цялостната визия за архитектурата на строежа /особено ако това е градско строителство/. До каква степен този архитектурен ансамбъл е съобразен с околното пространство и основните норми за обитаема околна среда – коефициентите на интензивност на застрояване, осигуряването на зелени площи, пешеходните зони, местата за почивка и за детски площадки, зоните за паркиране. Важен елемент е изискването към всеки строеж да се осигурят условия да не се застрашава обществения ред и сигурност особено по отношение живота на хората. Винаги трябва да се отчита, че всяка сграда има много дълъг жизнен цикъл. За големите инфраструктурни проекти този цикъл може да отбележи и вековна история.

От всичко казано до тук се вижда изключителната отговорност на проектантите архитекти и инженери в строителния процес. Следователно механизмът формиращ изискванията към нормативната уредба в проектирането и строителството все повече поставя високи критерии към всеки проект, а това пряко е свързано и с качеството на продукта изготвян от архитектите и инженерите. **Затова е необходимо да се поставят нужните законови рамки, при които освен големи правомощия дадени на проектантите трябва да се поставят и високи изисквания към изготвените проекти – т.е. рязко засилване на контрола. Особено важен момент е професионалната отговорност, а последната е свързана със застрахователните институции. Професионалната отговорност закована в ясни и точни законови рамки. Всичко това трябва задължително да се обвърже и с достойно и адекватно заплащане на проектантския труд, отчитайки високите отговорности поети от проектантите.**

Усещането за безнаказаност в участниците в строителния процес трябва да приключи. Не може формално да се отчитат дейности, които са некачествено изпълнени по некачествени проекти. Особено трябва да се поставят изключително ясни правила към контролните органи, които да налагат ясни и точно определени санкции при всяко нарушение. Надзорът не е гарант за качеството по дейностите свързани с целия строителен процес у нас, а се е превърнал във един формален акт с изготвяне на фиктивни документи, които за жалост често нямат никаква реална стойност. Лично аз считам, че добре би било по възможност надзорът да се осъществява чрез служебно възлагане, с което неговите правомощия ще бъдат осигурени. Така ще се гарантира пред ДНСК защитата на държавния интерес, особено за обектите от високите категории. В ползрението на надзора специално внимание трябва да се отделя и на качеството на влаганите строителни материали,

Все още има много въпроси, които трябва да бъдат своевременно решени. Не трябва да се забравя изключителната роля на Висшите училища. Цялата образователна система у нас е необходимо да се обърне към подготовката на съвременни високо подготвени архитекти и инженери, отговорни за своите действия – много точно преди време един колега сподели: "малко количество, но от класа". Камарата на инженерите напоследък се сблъсква с един проблем, който много остро започва да стои на дневен ред – кандидати за проектантска правоспособност, чиито дипломи за бакалавър съществено се различават от завършената магистратура /примерно имаме случай на бакалаври завършили хуманитарни специалности, които след това за 2 г. завършват магистратура в областта на инженерните специалности/. За отстраняване на този факт КИИП предложи затова да се извършат промени в ЗКАИИП, които да не допускат това. Убедени сме, че промяната ще се приеме. Съвременното строителство, особено с въвеждането на BIM технологиите изисква високо квалифицирани специалисти изцяло запознати със съвременните технически решения.

В тази връзка КИИП в съответствие и със закона провежда множество обучителни курсове и семинари за осигуряване на обучение през целия живот. Стремешът на Ръководството на Камарата на инженерите е да не допусне недобросъвестна проектантска практика. В тази връзка се предложи на МРРБ съдействие за провеждане на експертни съвети, които да разглеждат представяни проекти за одобрение и получаване на разрешение за строеж. На практика множество такива съвети са проведени до момента в Камарата. Естествено като експерти към тези съвети много често се привличат и специалисти от Висшите технически училища. Има предложение за обсъжда в КИИП инвестиционни проекти във всички фази и части на проектиране за сгради и съоръжения от I-ва, II-ра и III-та категории по ЗУТ съгласно чл. 137 да се докладват от проектантите и разглеждат на такива експертни съвети, преди да се съгласуват и одобряват от инстанциите. Тези съвети примерно да се произнася след гласуване за качествата на всяка разглеждана проектна разработка. Заплащането за разглеждане и оценка на проекта би могло да се включи в цената за проектиране, като за тази цел се допълни методиката за цените в КИИП. Тази цена се заплаща от инвеститора преди разглеждане на проекта. Накрая ще посоча нещо, което е съществено: Всеки проектант трябва да има много ясната представа, че резултатът от неговия труд е изградения и завършен строеж, а не представата на някои колеги, че основното е производството на чертежи. Ще завърша с думите на поета с малко перефразиране "не мечтая за безсмъртие и пътища леки – безсмъртно нека остане навеки построеното тука от мен!"

Д-р инж. Иван Каралеев е председател на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) от април 2016 г. Той бе избран на редовното отчетно-изборно събрание на организацията, което се проведе на 2 и 3 април 2016 г. в София, след като дълги години беше неин главен секретар. Инж. Каралеев замени на този пост инж. Стефан Кинарев. Инж. Каралеев е завършил Машинно-електротехническият институт (сега ТУ) през 1976 г. Защитава дисертация на 29-годишна възраст, хабилитира се на 35 години. Работи в комбинат "Марица-изток", в "Градски транспорт - София", електроцентралата "Конаково" до Москва. От 1991 г. е

управител на фирма за проектиране. Изпълнявал е редица обекти – Пощенска банка, Токуда банк, Център "Ройтерс", "Виза", Военно-медицинска академия, различни медицински центрове и др.

https://gradat.bg/news/2018/02/05/3124120_predizvikatelstva_pred_proektantite_v_procesa_na/

Източник: Gradat.bg

Дата: 01.02.2018 г.

Зам.-министър Лъчезар Борисов: Индустриалното строителство е основен генератор за развитие на икономиката

Заместник-министърът на икономиката Лъчезар Борисов официално откри Петата годишна конференция "Индустриално строителство и инвестиции" в Sofia Event Center

Един от основните приоритети на Министерство на икономиката е предприемане на активни мерки за намаляване на административните тежести за бизнеса и подобряване на инвестиционната среда. Това заяви заместник-министърът на икономиката Лъчезар Борисов на официалното откриване на Петата годишна конференция "Индустриално строителство и инвестиции" в Sofia Event Center. Той посочи, че за първи път през последните три отчетени тримесечия от НСИ става ясно, че генератор на икономически растеж са инвестициите, а не само потреблението и износьт, които растат с 4,3% в реално изражение или 950 млн. лв. повече. Тази положителна тенденция се потвърждава от броя на сертифицираните проекти по Закона за насърчаване на инвестициите, категоричен бе зам.-министър Лъчезар Борисов. От началото на 2018 г. са издадени 10 сертификата по Закона за насърчаване на инвестициите (ЗНИ) с общ размер от близо 600 млн. лв. и планирани 877 нови работни места.

По думите му през 2017 г. са издадени 31 сертификата. Общо предвидените с проектите инвестиции възлизат на 311.5 млн. лв. и се очаква разкриване на 5850 нови работни места. 15 проекта се осъществяват във високотехнологични производства и автомобилната индустрия, и са разпределени на територията на различни области в страната.

Заместник-министър Борисов обяви, че според проучване на бизнес средата в България направено от Германско-българската индустриално-търговска камара показва, че нашата страна остава стабилна бизнес дестинация. Подобни факти дават и шведските компании, а според изследване подготвено от представители на Испанската търговска камара България е европейският магнит за испанските малки и средни предприятия. Лъчезар Борисов подчерта, че един от финансовите стимули по ЗНИ, който има значение за предприятията в производството е изграждането на елементи на довеждаща инфраструктура. В тази връзка стана ясно, че на Националната компания "Индустриални зони" е възложено да предложат законодателни инициативи за подобряване на достъпа до новите производствени и логистични предприятия.

По време на откриването зам.-министър Борисов спомена, че бизнес климатът в България се подобрява. "През януари 2018 г. общият показател на бизнес климата се повишава с 2.6 пункта спрямо декември 2017 година. Той допълни, че освен интерес от бъдещи инвеститори наблюдаваме и изразена тенденция за разширение на присъствието на установените в България чуждестранни компании, които поетапно увеличават производствения си капацитет.

Зам.-министърът на икономиката посочи също, че днес, 1 февруари се провежда неформалното заседание на министрите, отговарящи за конкурентоспособността, в частта "Индустрия" председателствано от министъра на икономиката Емил Караниколов. Българското председателство ще продължи усилията за формулиране на общи дългосрочни и краткосрочни цели за развитие на европейската индустрия и приемане на Стратегия за обща индустриална политика на ЕС. Председателството ще акцентира върху процеса на доизграждане на Цифровия единен пазар с цел повишаване на конкурентоспособността на европейската икономика, като се насърчи икономическия интерес и се разширят възможностите пред потребителите за целесъобразно ползване на интернет пространството.

Общата стратегия за индустриална политика трябва да подпомогне интензивното въвеждане на иновации в производството, цифровизация на индустрията, създаването на работни места и подобряването на достъпа до финансиране за предприятията.

https://gradat.bg/news/2018/02/01/3122263_zam-ministur_luchezar_borisov_industrialnoto/

Източник: Gradat.bg

Дата: 02.02.2018 г.

Индустриалните сгради през 2018: Нови проекти и високотехнологични решения

Building Innovation Forum Series 2018 | Industrial: Годишна конференция "Индустриално строителство и инвестиции"

Каква е индустриалната архитектура през 2018 година? Как технологичното развитие променя облика на индустриалните сгради? Кои са иновативните сградни решения и технологии в този сегмент? Каква е ролята на проект мениджмънта в строително-инвестиционния процес?

Тези теми коментираха водещи архитекти, строители и инвеститори по време на втория панел на конференцията "Индустриално строителство и инвестиции", организирана от Градът Медиа Груп. Участниците се запознаха с някои от най-новите и интересни проекти на индустриални сгради, които се изграждат в момента в България.

Такъв е проектът Special Events Group Logistics Center, който се реализира в село Кривина. Той бе представен от **арх. Цветан Петров и Калоян Тодоров, главен изпълнителен директор на Special Events Group (SEG)** – инвеститор на обекта. Компанията предоставя специализирани услуги за събитийната индустрия, като предлага техническо оборудване, изработване на декори, цялостни концепции за събития, отдаване на мебели под наем и други.

Сградата е мултифункционална, тъй като представлява не само склад, но включва офиси клас А и минихотел. "Възложителите държаха да получат красиво здание, което не е обичайно за логистичните обекти", обясни арх. Петров. Сред атрактивните решения в проекта е усвояването на покрива, за да се осигури пространство за рекреация на служителите и шоурум. Логото на компанията също е изписано върху покривното пространство.

"Държахме сградата да бъде пример за най-добрите постижения в нашия технологичен сегмент. Искрахме да инвестираме в технологии, които ще са устойчиви и дългосрочни", обясни Калоян

Тодоров. Затова в обекта са внедрени интелигентни BMS системи, модерно технологично оборудване за бизнес помещения и конферентни зали, иновативни осветителни тела.

Инж. Евгени Борисов, изпълнителен директор на "Монтаж Строителни Конструкции", представи най-новите индустриални проекти на компанията. Тя има над 50-годишна история в изграждането на промишлени, енергийни, инфраструктурни и обществени обекти. Общата разгъната застроена площ на изпълняваните от МСК обекти в момента е 78 000 кв. метра. Сред тях са складово-логистичната база и офис на кооперация ПАНДА в с. Равно поле, Предприятие за производство на салати, готови храни и консерви на КЕНАР, реконструкция и разширение с 3500 кв.м на "Практикер Люлин" и други.

Д-р инж. Цветан Георгиев, управител на Иркон, разказа за друг тип индустриални обекти, при които водеща роля има самият технологичен процес. Тези обекти включват съоръжения, апарати, тръбопроводи, конструкции и спомагателни помещения. Такива например са златодобивните мини на "Дънди Прешъс Метал" в Крумовград и Челопеч, инсталацията за когенерация в ТЕЦ Девен, изпълнени от "Иркон". Този тип проекти са мултинационални и носят голям риск, който трябва да се управлява. Той може да бъде екологичен, производствен, сеизмичен, обясни инж. Георгиев. Според него българските инженери са изключително добре подготвени за изпълнението на такива обекти.

Какви са високоефективните решения за индустриално LED осветление, разказа **Станислав Хайдутов, директор маркетинг в "Окта Лайт България"**. Компанията е създадена през 2010 година с акционер "Монбат" АД, като единствения производител на светодиоди в Европа. Тя притежава модерна производствена база, разположена на 11 5000 кв. м. в Годеч. Портфолиото ѝ включва светодиоди, светодиодни модули, LED осветители и LED лампи. Фирмата е реализирала проекти за индустриално LED осветление в обекти на Софарма, Monbat в Монтана, IMI в Ботевград, Auto Bavaria в София, КЦМ в Пловдив и много други.

Актуалните ОБК системи, подходящи за индустриални сгради, представи **Ясен Янакиев, мениджър продажби в Noval**. Заводът за авточасти на германската Kostal в Пазарджик е сред индустриалните проекти, които са реализирани наскоро от компанията. Изискването на възложителите за олекотена конструкция на обекта налага монтирането на децентрализирана климатична техника, плавно разпределена в халето и осигуряваща максимален комфорт. Иновативни ОБК системи на Noval са внедрени и в предприятията на "ВИТТЕ Аутомотив" в Русе и OSRAM в Пловдив.

Участниците в панела коментираха, че най-новата тенденция във фазата на проектиране е изработването на подробен модел на разходите, които биха възникнали при бъдещата експлоатация на сградите. Остойностяването на всяка една сградна система в най-ранния етап на проектиране ще стане задължение на архитекта, смята арх. Цветан Петров. **Арх. Владислав Дечев от Stephen George International – България** изтъкна, че е необходим т.нар. cost manager или управител бюджетирание, които да бъде ангажиран с концепирането на бюджета на проекта.

Каква трябва да бъде ролята на проект мениджмънта при реализацията на индустриалните проекти, коментира инж. **Васил Божков, прокурис в "Линднер Имотилен Мениджмънт" ЕООД**. Той обясни, че първата фаза включва подготвителните предпроектни дейности, при които се прави анализ на заданието и се изготвят предварителни график и бюджет на проекта. Следва етапът на проектирането, при който е необходим регулярен контрол, актуализация на бюджета и заданието. Във фазата на строителството проект мениджърът осъществява количествен и качествен контрол на изпълнението, разплащането и спазването на графика. Последният етап е гаранционното обслужване, заключи инж. Божков.

https://gradat.bg/news/2018/02/02/3122809_industrialnite_sgradi_prez_2018_novi_proekti_i/&rubric=ame=news/

Източник: Monitor.bg

Дата: 05.02.2018 г.

Купуват за даване под наем

38% от руските чиновници питат за имот в България

Предпочитат Южното Черноморие заради по-ниските цени

Около 38% от чиновниците в Русия, решили да инвестират в апартамент зад граница, основно за да го дават под наем, биха предпочели България, сочат анкети на руските сайтове за недвижими имоти.

Пред нас в същата категория е единствено Черна гора, получила 42% от предпочитанията на участвалите в запитването. След нас обаче са Австрия, Франция и Гърция. Според брокери причината са по-ниските цени в България и по-малките разходи за поддръжка на имота. Общо делът на руснаците, проявили интерес към недвижимост в чужбина, е около една пета от всички анкетиранци. Братушките с по-стабилен бизнес предпочитат да купуват имоти в Австрия, Чехия, Франция и Черна гора, а мениджърите от най-високото ниво на управлението на фирмите - в Тайланд, Великобритания, Португалия, Хърватия и Кипър. Интересното е, че само 4% от запитаните руски знаменитости от шоубизнеса са проявили интерес за покупка на имот в чужбина, като са дали гласа си основно за Италия и Гърция.

През миналата година, по данни на консултантската компания Knight Frank, запитванията от руснаци за покупка на имот извън родината им са се увеличили двойно в сравнение с 2016 г. 30% от интереса бил за жилища. 40% за бизнес имоти, а други 30% за инвестиции в дялове в имотни фондове.

Посредниците от Trapio пък са изчислили, че за първото в полугодие на миналата година граждани на РФ са сключили сделки за покупка на недвижими имоти зад граница на стойност 526 млн. долара, което е ръст от над една трета на годишна база, но е с 45% по-ниско от пика от 957 млн. долара, постигнат за първите 6 месеца на 2014 г.

Руснаците от всички социални категории, избрали да си купят жилище в България предпочитат основно черноморските курорти заради относителното спокойствие и инвестират за собствено ползване. По-малко от половината от тях придобиват имотите, за да ги дават под наем.

По данни на „Булстат“, цитирани от сайта news.ners.ru, официално регистрирани собствени имоти като физически и юридически лица имат 74 хил. руски граждани. От тях 10 хиляди са си регистрирали фирма у нас специално за да купят недвижимост.

<http://www.monitor.bg/a/view/11736-38-%D0%BE%D1%82-%D1%80%D1%83%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D1%87%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8-%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%82-%D0%B7%D0%B0-%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82-%D0%B2-%D0%91%D1%8A%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F>

Източник: Capital.bg

Дата: 02.02.2018 г.

Моята инвестиционна селска къща

Интересът отново се възражда, но намирането на качествен имот е по-трудно. Около този вид бизнес има и рискове, ако се гледа на него като инвестиция с цел доходност.

Преди повече от десетина години на пазара на селски къщи се заформи малък бум. Той беше предизвикан от чужденци - предимно британски пенсионери, които решиха да изкарат старините си на евтино и спокойно място в България. Те купуваха стари или изоставени къщи в планински райони, които ремонтираха. Паралелно с това се формира и друг пазар на селски имоти - тези в периферията на големи градове или в не много отдалечени райони от тях. Впоследствие дойде кризата и интересът към класическите отдалечени селски къщи замря. През миналата година обаче се заговори отново за завръщане на интереса. От Асоциацията на българските села отчетоха, че ръстът на предприемачите и на чуждестранните граждани, решили да живеят в български села, е с 15% по-голям. Предпочитани са регионите около Пловдив, София, Бургас и Велико Търново. Най-слаб интерес към покупки има в Северозападна България. Най-общо се очертават няколко варианта за инвестиция в селска къща.

Купи, ремонтирай, продай

Единият е покупка на стара къща с инвестиционна цел, който включва ремонт и последваща продажба. Тук обаче трябва да се предвидят няколко неща извън стандартния ремонт, а именно, че при селските къщи се налагат и някои допълнителни активности - изграждане на санитарни възли, септични ями, много често къщите искат цялостен ремонт, което може да оскъпи значително цялостната инвестиция. Освен това са малко агенциите, които изобщо работят с къщи и парцели в селските райони. Причините са най-вече в сложното уреждане на собствеността между множество наследници, както и липсата на документи за собственост, данъчна оценка на имота и друга необходима за продажбата на имот информация. Често проблем се оказва и инфраструктурата, а ликвидността на такъв актив е по-ниска, особено ако има охлаждане на имотния пазар. Ако покупката се финансира с банков заем, не е сигурно, че състоянието на дадена къща ще е такова, че тя да се използва за залог. Освен това през годините атрактивните имоти бяха изкупени и вече трудно се намират такива. Напоследък се отчита интерес към изоставени стари ферми. Комбинацията от горните фактори прави цените на селските имоти много непостоянни и е трудно да се определи средна стойност за квадратен метър. Все пак, ако това ниво е минато - идва следващото.

Хитът - имот близо до града

По-сериозен остава интересът към селските къщи, които са близо до големите градове и икономически центрове. От данните за пазара на селски имоти, с които разполагат някои агенции за недвижими имоти, се очертава тенденцията сделки да се осъществяват предимно в близост до големи градове - София, Пловдив, Варна, Бургас и Стара Загора.

Брокерите на Bulgarian Properties за Пловдив и Стара Загора, както и Цветан Цолов от ИСБ отбелязват "засилване на интереса към покупка на готови къщи или парцели за строителство на къщи". Това вероятно се дължи на факта, че купувачите са основно българи, които търсят селска къща или вила за собствено ползване през почивните дни и предпочитат да влязат в готов за обитаване имот или, ако имат възможност, да си построят къща според собствените нужди и желания. От Bulgarian Properties споделят, че има известно търсене от граждани на

Великобритания и страните от Близкия изток заради атрактивните цени, красивата природа и добрия климат в България.

Най-търсени, но и най-трудни за намиране са реновирани имоти на 20 - 30 км от София с добър достъп, ток и вода на цена до 50 хиляди евро, показва анализът на Bulgarian Properties. Според Цветан Цолов, експерт в покупко-продажбата на селски къщи и парцели от "Инвестиционно строителна борса" (ИСБ), диапазонът на търсенето е до 60 - 70 км от столицата, като цените за обитаем имот не падат под 20 000 евро. За 2016 и 2017 г. статистиката за реализирани сделки, достъпна на сайта mirela.bg, показва, че къщите в селата около София се продават най-често за около 250 евро/кв.м, като могат да достигнат над 800 евро/кв.м в село Панчарево.

От Bulgarian Properties споделят, че стандартна селска къща от 60-80 кв.м и двор от около 1 декар в рамките на 30-40 км от Пловдив може да се намери на цена от 30 000 - 40 000 евро (виж таблицата). От уебсайта на агенция Mirela се вижда, че сделки има често и около Варна и Бургас. В селата около морската столица има целогодишен интерес, като най-ниската цена на закупен имот през 2017 г. е 9500 евро, а най-високата - малко над 170 000 евро. Агенцията е реализирала по-малко сделки в област Бургас, като там цените варират от 207 до 714 евро/кв.м през миналата година.

Кемпер пее на поляна

В същото време алтернатива на готови имоти в разстояние на 20 - 50 км от София е закупуването на "ливада", както се изразяват самите купувачи. Това е по-скоро парцел, върху който няма нищо построено. Така собственикът може да прави каквото и когато прецени според възможностите си. Практиката показва, че един от вариантите е поставянето на кемпер, който се ползва и за ваканционните пътувания. През останалото време, когато е "паркиран" на ливадата, се ползва като вила. Друга възможност е фургон и приспособяването му в лятна къща за събота и неделя или по-кратък ваканционен престой. Актуални дестинации в този контекст са селата Вакарел, Говедарци и околностите им.

На село без наем

През последните години бяха създадени няколко групи във Facebook, които помагат на собственици на селски къщи да ги отдадат срещу символичен наем и поддръжка, а на желаещите - да ги наемат. Такава беше "Имот под наем без наем", която вече прерасна в отделна платформа. Преди две години е създадена като група с цел собствениците на селски имоти да открият стопанин за своята къща, която не ползват, без да продават или отдават под наем имота си. Към момента в нея членуват малко над 35 хиляди души, а обявите на сайта варират от обикновено стопанисване на къщата до търсене на градина за споделено обработване и помощ за възрастен роднина, който живее на село.

Друга популярна група, с близо 40 хиляди членове, е "Селски имоти, покупко-продажби", създадена от Сашо Александров преди 3 години наред с още няколко групи като "Национален селски магазин", "Селска градина" и други. Валери Димов, един от администраторите на групата за селски имоти, сподели за "Капитал", че тя се управлява на доброволни начала, като целта е да се стимулира купуването на български къщи, за да бъдат опазвани и съхранявани от хора, които имат желание да се насладят на живота на село. Администраторите на групата пресяват обявите, като не допускат обяви от брокери, а идеята е контактът да се осъществява директно между потенциален купувач и собственик. Числеността на групата показва, че има много хора, които предпочитат да купуват и продават без посредничество, за да не се оскъпява имотът от комисионните за посредниците.

Сключването на такива договори - за стопанисване срещу ползване на имота, както и за наем или покупко-продажба, крие и някои рискове. По думите на Цветан Цолов има много собственици, които не притежават писмен документ за собственост или такъв, който описва състоянието и параметрите на имота, а просто "се знае", че имотът е техен.

https://www.capital.bg/biznes/moiat_kapital/2018/02/02/3122618_moiata_investicionna_selska_kusht_a/

Източник: Capital.bg

Дата: 02.02.2018 г.

Marriott - луксозният гост на площад "Македония"

Италианската Finvis инвестира 90 млн. евро в първия хотел на международната верига в България

Софийският хотелски пазар минава на по-високо ниво. Буквално, защото в 113-метрова сграда ще се появи нов 5-звезден обект. Освен че това ще е хотелът, подслонен в най-висока сграда в София, той ще е под бранда на непозната досега тук марка - американската Marriott. Откриването му е планирано за октомври 2020 г. и със своите 232 стаи ще е вицешампион по големина сред 5-звезните хотели в столицата (след "Маринела"). Адресът е в центъра, на мястото на някогашния "Солни пазар", до сградата на КНСБ и новата офис кула City Tower на площад "Македония", срещу министерството на земеделието.

Инвестицията в проекта е разчетена на 90 млн. евро и се движи от италианската компания Finvis, като се ползват и български мениджъри. Очакванията са, че с появата на високата 113 метра сграда зоната съвсем ще промени облика си на бизнес център и това ще даде тласък не само на бизнесите и цените на имотите в района, но като цяло и на хотелската индустрия (виж другия текст) и офис пазара в столицата, при това в най-скъпия сегмент. Поредният почти небостъргач, разбираемо, поражда и притеснения как ще се отрази на и без това задръстения трафик в района. Но разрешителното за строеж е старо и сега, когато строителството вече е в ход, темата не е разглеждана.

Високо, високо

Със своите 113 м височина сградата, която ще се нарича Itower (от Italian Tower), ще е третата по височина в София. Първенецът засега е 126-метровият Capital Fort, намиращ се на входа на столицата откъм "Цариградско шосе", който обаче ще бъде изпреварен от съседа си Sky Fort с гигантските 202 метра след 3 години. Хотелската сграда ще превъзхожда и съседите си - сградата на КНСБ с нейните 88 метра и наскоро построената City Tower с нейните 74 метра.

Проектът е на италианската Proger, която има международен опит в подобен тип задания. Софийското е за комплекс от два блока - един шестетажен с офиси, търговски център, фитнес, СПА, ресторанти и свързан с него втори блок с 30-етажна кула. От партера до 21-вия етаж ще е разположена хотелската част с 232 стаи, конферентни и бални зали, а от 22-и до 29-и ще са апартаменти (виж визуализацията). На последния етаж ще има скай ресторант. Под земята ще се изградят три етажа паркинги и сервизни помещения. Теренът, на който се работи, е с големина близо 5 декара, а разгънатата застроена площ на обекта ще достигне 70 хил. кв.м.

От септември на площадката е струпана изкопна техника. Заложеният срок за завършване на строителството е 30 месеца. Финансирането е осигурено с банков кредит и собствен капитал на инвеститора, каза за "Капитал" Христина Кирчева, която е в ръководството на дружеството-инвеститор "Айтауър дивелопмент".

Инвеститор от Рим

90 млн. лв. е инвестицията в строителството

Finvis не е позната с други проекти в България. В последния годишен отчет на базираната в Рим компания се вижда, че към края на 2016 г. активите ѝ са за 48.4 млн. евро, а най-голямата ѝ инвестиция е софийската. Мажоритарен собственик на италианската компания с 99.2% е 71-годишния Виторио Гори.

По думите на Христина Кирчева Finvis има дългогодишен опит в сферата на финансите и недвижимите имоти. В България се появява през 2003 г., когато в съдружие с кипърска и португалска компания основава "Ай Ти риъл истейт". Това е дружеството, което купува терена на "Солни пазар" за близо 7 млн. лв. За това най-вероятно е помогнала Уникредит Булбанк, в чиято полза е имало залог от 2008 г., който наскоро е заличен. Следват години на проектиране и изваждане на необходимите разрешителни за сградно строителство, но плановете са попарени от финансовата криза от 2008 г. С отшумяването ѝ се пристъпва към промени и размразяване на проекта.

В бележките към отчета на италианското дружество за 2016 г. се посочва, че досегашните партньори не са имали възможност да осигурят необходимото финансиране за проекта и затова Finvis е увеличил участието си. През пролетта на 2016 г. "Ай Ти риъл истейт" се преобразува в "Айтауър дивелопмент", чийто едноличен собственик става "Финвис", а капиталът ѝ след последното увеличение е 46.9 млн. лв. "Инвеститорът имаше волята да стои зад тази инвестиция за последните 11 години, преминавайки през кризата и всички административни процедури по одобрението на проекта. Най-важното сега е, че проектът започна да се изгражда", добави Кирова, която е в управлението на дружеството.

Как ITower става Marriott

И ако проектът за строителството е инвестиционна одисея сам по себе си, историята за това как той успява да привлече като оператор на хотелската част американската верига Marriott е също интересна. Нейни представители многократно са се изказвали, че търсят възможност да стъпят на пазара в България, а към конкретния обект най-напред в средите на строителните предприемачи се говореше, че ще е огледан от друга голяма хотелска верига - Hayatt. Американският бранд обаче се договори с друг обект - на паметника "Левски".

"През последните години се откри ниша на пазара на 5-звездните хотели в София и привличането на международна верига като Marriott беше ключов момент за проекта", обясни Христина Кирчева. Тя разказа, че проектът е бил в завършен технически етап, когато е започнала селекцията за хотелски оператор. "Marriott бяха избрани, след като представиха най-добрите параметри, съчетани с подходяща концепция за местния пазар. След подписването на договора техническата документация беше изследвана детайлно от представители на веригата и в сътрудничество с местния ни екип се адаптира спрямо техните световни стандарти. ITower ще бъде първият и единствен за момента хотел от веригата Marriott и ще предложи специфичните за бранда интериор и услуги с качество, признато като водещо в световен мащаб", добави още мениджърът на проекта. Преговорите са продължили около година, а окончателният договор е бил подписан през есента на миналата година.

Веригата има хотели в 122 държави по света, а приходите ѝ за 2016 г. са 17 млрд. долара. Бизнесът се развива под 30 различни бранда, сред които Sheraton и Ritz. Все още не е ясно под коя от марките ще отвори първия си обект в България - JW Marriott или Marriott, като първата е в по-високия ценови сегмент и вече се предлага в Букурещ. Потърсени от "Капитал", от Marriott International казаха, че биха могли да разкрият подробности по проекта след месец-два, но на този етап се въздържат от предоставянето на информация.

Който и от двата бранда да бъде избран, с отварянето на още един луксозен хотел в София конкуренцията в сегмента на 5-звездните обекти в столицата сериозно ще се промени. От една страна, това би могло да окаже натиск върху цените, но от друга - би спомогнало за издигане на индустрията на по-високо равнище. "Този хотел несъмнено ще бъде един от най-луксозните в столицата и страната и ще допринесе за повишаване на конкурентността в този бранш,

респективно за предлагането на все по-качествени туристически услуги, а като част от тази световна хотелска верига определено ще привлича туристи от този сегмент", смята Христина Кирчева.

По отношение на офисната част експерти от имотни агенции смятат, че възвръщането на инвестицията ще бъде по-бавно в сравнение с хотелската част. Причината е, че подземните паркинги на три етажа оскъпяват значително проекта, а наемните нива не могат да са много по-високи от средните за района, още повече че в съседство е City Tower, а недалеч е и гигантът "Милениум център".

Районът след три години

Отварянето на луксозен хотел, офис сграда, търговски център с магазини и ресторанти от такъв мащаб неминуемо ще се отрази върху цялостния облик на частта около площад "Македония". Това ще повлияе върху трафика и ще увеличи потока от хора в района. В резултат ще се отворят възможности пред предприемачи в сектора на търговията, услугите, ресторантьорството. Подобни инвестиции водят до повишаване на качеството на живот в зоната и до поскъпване на имотите. Сред облагодетелстваните ще е и Българската фондова борса (БФБ), която досега стоеше някак откъсната от бизнес динамиката на деня, но скоро ще се окаже в сърцето на истинско сити.

Нашествието на петзвездните хотели

Ако всички планове се осъществят, легловата база ще се увеличи двойно

Потокът от туристи към столицата, съживяването на чуждите инвестиции след кризата, а и бавното поскъпване на нощувките в София явно правят хотелиерския бизнес атрактивен. Само през идните три години в столицата ще отворят обекти на три непознати дотук световни вериги - най-скоро ще е Intercontinental (Radisson до миналата година, сега разширяван до 182 стаи и ще заработи през май), догодина ще има Hyatt (190 стаи), а накрая и Marriott. В периода ще отвори и петзвезден хотел (350 стаи) в "Милениум център", но там инвеститорът НИКМИ не ползва чужди брандове. Договор за Swissotel (200 стаи) има и турската "Гаранти коза" за проекта си в "Младост", но там строителството върви бавно и дата на отваряне няма. План за ремонт и вдигане до 5 звезди има и новият собственик на "Гранд хотел България". От петте нови или разширени обекта първите три са на български собственици, какъвто е доминиращият вид стопанин на хотелския пазар в страната и в столицата. Marriott ще е с италиански капитали, но инвеститорът не е с трайни интереси в хотелиерския бизнес, затова може и да смени собственика си след завършването.

В резултат от всички тези планове хотелските легла във високия сегмент ще нараснат почти двойно. Новите брандове вероятно ще тестват по-високи цени, но ако всичко начертано заработи и няма бум в бизнес и туристическите визити към София, конкуренцията вероятно ще натисне офертите отново надолу.

Marriott и конкурентите

Marriott всъщност получи присъствие в страната - през септември 2016 г. компанията сключи глобална сделка, с която купи конкурента си Starwood Hotels&Resorts Worldwide, с което се създаде най-голямата хотелско дружество в света, притежаващо 30 вериги хотели в повече от 120 държави. Starwood Hotels, вече част от групата Marriott, оперира два петзвездни хотела в София - хотел "Балкан", част от веригата The Luxury Collection, както и хотел "Сенс", който е към веригата Design hotels. И двата обекта са с пазарна концепция в клас Luxury, възприето като най-високото ниво при петзвездните хотели.

Сега навлизането с директно с бранда Marriott ще усили конкуренцията в най-успешната ниша, т.нар. upper upscale - висок клас хотели, насочени към бизнес гости, конферентен туризъм и хора, пътуващи за удоволствие с по-високи бюджети. На този терен вече присъстват някои от другите международни оператори, като например Hilton, оперираща едноименния хотел до НДК. В процес на строителство е и хотелът на мястото на бившето кино "Сердика" в столицата, който ще бъде с бранда на друг голям играч в сектора - Hyatt чрез бранда си Hyatt Regency. Инвеститор в обекта е "Тера тур сървиз", свързана с директора на "Лукойл България" Валентин Златев.

Intercontinental е позициониран малко над високия клас като доближава т.нар. луксозна категория.

Преди година пък в България стъпи азиатската верига Swiss - Belhotel, която вече управлява хотел "Димят" във Варна, а година по-рано компанията "Кемпински" напусна градския туризъм в България, след като прекрати сътрудничеството си със софийския хотел "Маринела", известен още като Японския.

Въпросът с цените

За бъдещи цени е трудно да се говори. Сега в София в работещите петзвездни обекти те варират между 200 и 600 лв. за двойна стая, като върховете нива са и заради европредседателството. Ако се съпоставят същите хотелски вериги в Будапеща, се вижда, че разликата в предлаганите цени е сравнително малка. Така например стандартна стая хотел Intercontinental е с цена 332 лв., в Marriott - 379 лв., а в двата хотела с бранда Hilton - съответно 332 и 308 лв. за 19 февруари. За същата дата в австрийската столица Виена настаняването в хотел Intercontinental е 636 лв. за двойна стая, в двата хотела от веригата Luxury Collection - съответно 702 и 804 лв., а в хотела Park Hyatt - 773 лв., сочат данните в сайта booking.com. Цените на Marriott и Hilton са съответно 428 и 345 лв. за вечер. От резервационната система на софийския Intercontinental за май се виждат оферти за около 400 лв.

https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/02/02/3122447_marriott_-_luksozniyat_gost_na_ploshtad_makedoniia/

Източник: Capital.bg

Дата: 01.02.2018 г.

"Трейс груп холд" ще прави логистична база в "Илиянци"

Компанията е купила от ЧСИ 32 дка имот на "Строителна механизация – СФ" за 3.6 млн. лв.

Собствена логистична база ще изгради "Трейс груп холд" в промишлената зона "Илиянци-изток" в северната част на София, става ясно от съобщение на сайта на компанията. Срещу 3.6 млн. лв. компанията е закупила терен от над 32 декара чрез публична продан на 18 декември миналата година. Имотът и постройките в него са били собственост на приватизираното още в края на 90-те "Строителна механизация - СФ" АД, която през последните години почти прекрати дейността си и се занимава основно с отдаване на техника под наем.

Сделка с история

Частният съдебен изпълнител Стоян Якимов изнася на публична продан имуществото на "Строителна механизация - СФ" АД още през 2014 година. Тогава началната цена е 4 847 595 лв., но до сделка не се стига. Следват нови търгове, при които цената постоянно пада, за да се стигне до последното обявление от 27 октомври 2017 г. Наддаването в тази процедура е започнало от 2 983 236 лв. с включен ДДС. След наддаване платената от "Трейс груп холд" сума е точно 3 629 883 лева, или средно по 112.2 лв. за квадратен метър, без да се броят постройките и съоръженията. Повод за публичната продан е необслужвана договорна ипотека на "Строителна механизация - СФ" към Банка ДСК за 1 997 797 евро - главница, ведно със съответната лихва съгласно договор за кредит от 1.08.2008 г.

Какво точно е купено?



Поземлен имот, с който "Трейс груп холд" се е сдобила, се намира на ул. "Пробуда" №14 в район "Сердика". По документ за собственост площта му е 32 340 кв. метра. В него обаче има редица сгради, които някога са принадлежали на държавната компания "Строителна механизация - СФ". Става дума за административна сграда на четири етажа с площ 348 кв.м, пристройка от 82 кв.м, столова (410 кв.м), склад (204 кв.м) и клуб (137 кв.м).

Отделно са производствените здания, които включват главен корпус с площ 2773 кв.м, спомагателен корпус (1711 кв.м), диагностичен пункт (102 кв.м), абонатна станция, паракотелно с мазутно (424 кв.м), както и две малки халета.

В имота има изградена и собствена бензиностанция с 4 колонки и резервоар от 4 клетки по 25 тона, която към момента не функционира. Също така е налице и автомивка с канал и утайник. От "Трейс груп холд" имат намерение да реконструират и обновят сградите, така че да бъдат превърнати в съвременна и модерна логистична база, но не се посочва каква ще е инвестицията в проекта.

https://www.capital.bg/biznes/kompanii/2018/02/01/3121848_treis_grup_hold_shte_pravi_logistichna_baza_v_ilianci/