

# Водеци новини

+

## Media Monitoring



29 май – 5 јуни 2017

Източник: Gradat.bg

Дата: 30 май 2017

## **Асоциацията на собствениците на бизнес сгради: Искаме да помогнем на Столична община да гледа глобално и стратегически на развитието на града**

**Интервю с Таня Косева-Бошова, председател на Управителния съвет на асоциацията, и Олга Стоичкова, зам-председател на УС**

- Г-жа Косева-Бошова, г-жа Стоичкова, какви ще бъдат приоритетите на асоциацията през 2017 г.?

Косева-Бошова: Усилията ни ще бъдат насочени към предвидимост и стабилност на инвестиционната среда, което е нужно за успешното развитие на всеки бизнес. Недвижимите имоти са дългосрочна и капиталоемка инвестиция. Затова не би трябвало всяка година да се променя нормативната уредба. А още по-малко да се водят междуинституционални битки по медиите. Това са лоши сигнали, хората се настройват срещу строителството като цяло. От известно време по новините гледаме само протести срещу бъдещи обекти и разнопосочни мнения на главни архитекти и кметове, понякога с политически цели. Всичко това се отразява на работата на администрацията, с която работят всички строителни предприемачи. Служителите са притеснени да не сбъркат, документите се обработват бавно и предпазливо, с многократни проверки. Ако нещата продължават така, има опасност администрацията да замръзне. А това ще се отрази негативно на новите инвестиции.

Държавата трябва да стимулира мащабните инвестиции, които са определящи за развитието на града. Затова е абсурдно проектът на приоритетен инвеститор като "Гаранти Коза" да бъде прехвърлян като "горещ картоф". Компанията засега не членува в нашата асоциация, но имаме отношение към случващото се. Те са купили огромен терен, ще инвестират милиони за благоустройство на едно неугледно място в централната част на жк "Младост". Виждаме какво стана около "Парадайз център", след като бе построен. От краен ъгъл на "Лозенец" мястото се превърна в сърцето на квартала. И цялата зона наоколо "избухна" – строят се много офисни и жилищни сгради.

Същото се случва и с районите на "Бизнес Парк София" и "Капитал Форт". Преди пет години всички казваха, че мястото около бъдещия небостъргач е "накрая на света", а сега е една от най-търсените локации за инвестиции. Това е страхотно, защото много хора искат да живеят, работят и забавляват на едно място. Никой не желае да си губи времето в дълги придвижвания. Затова трябва да се радваме, че чуждестранни предприемачи инвестират в България, създават работни места, променят средата. А не само да гледаме положителните примери от развитите световни центрове като Лондон и Ню Йорк. Неприкосновеността и защитата на частната собственост е в основата на всяка демокрация и развита икономика.

Стоичкова: Виждаме какво се случи и в района на летище София. Преди "София Еърпорт Център" да започне инвестицията си, там имаше едно празно поле. А сега в зоната работят близо 10 000 души. Желаям София да се развива, но устойчиво, с мисъл. Като инвеститори ние имаме предвид, че нашите продукти ще облагородяват и създават среда, а не просто съществуват самоцелно. Инвестираме с идеята да създадем дългосрочен продукт, да го управляваме успешно и един ден да привлечем интереса на институционални инвеститори. Първият проблем за инвеститорите, това е усещането за нарушено взаимодействие със и между институциите. Вторият важен момент - има едно погрешно усещане в обществото, че едва ли не всеки може да строи неконтролируемо. Общият устройствен план (ОУП) на София, приет от Министерския съвет, и подробните устройствени планове ясно указват къде може да се изградят жилищни сгради, къде - бизнес центрове. Не е желателно строителството в града да се случва хаотично и средата да бъде влошена.

Всеки инвеститор, знаейки какво иска да развие, проверява в ОУП къде има такава зона, каква е транспортната инфраструктура наоколо, какви инвестиции планира общината. И на базата на тази информация взема инвестиционно решение. Само че в София този бизнес модел леко се изкривява. Често се случва предприемачи да вложат десетки милиони евро, а инфраструктурата да не се изгради според планираното или да е неподдържана.

- Какво би могло да се направи за стимулиране на инвестициите в сектора на недвижимите имоти?  
 Стоичкова: Въпросът е да се установят правила и те да са постоянни. Защото всяка промяна в действащите правила повишава риска за инвеститорите. Най-важното е да се работи за въвеждане на електронно правителство. Колкото повече електронни услуги има и документацията минава по електронен път – с ясни срокове и процедури, толкова по-лесно и прозрачно ще се случват нещата. Похвална е инициативата, че към Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции е сформирано ново звено, чиято основна задача е да бъде медиатор между инвеститорите и общинската администрация. Полезно ще е общината и експертните съвети по устройство на територията да канят инвеститорите, когато се обсъждат важни теми за развитието на града. Да се чуе и тяхното мнение. При обсъждането в Народното събрание на последните промени в Закона за устройство на територията (ЗУТ) нямаше поканен нито един инвеститор, който да даде обратна връзка за промените.

Не сме се отказали да настояваме и за решаване на проблема с възстановяването на ДДС върху инфраструктурата, която инвеститорите изграждат и даряват. Общините имат интерес да се развива инфраструктурата и с помощта на инвеститорите.

Косева-Бошова: Една от важните теми, които се обсъждат напоследък, е транспортната безопасност на бъдещите по-големи сгради в София. Големите предприемачи и сега възлагат анализ на бъдещия трафик, без да ги задължава законът. Нещата ще се случат по-лесно, ако има ясна комуникация по тази тема между бизнес и общинските институции, отговарящи за планирането на транспорта. Оптимист съм за такъв диалог, защото след отшумяването на световната финансова криза на пазара останаха професионалните предприемачи. А "каубойските" инвеститори, които влязоха в бизнеса на принципа "да правим нещо", не оцеляха.

Трябва да се дава гласност на това какво целят по-големите инвеститори, които създават средата. Те са изключително важни за развитието на София, защото инвестират милиони в инфраструктура, когато става въпрос за усвояване на периферни територии. Ако там не се появи голям инвеститор, зоната не се развива. Искаме да помогнем на Столичната община да гледа глобално и стратегически на развитието на града.

Добро впечатление ми направиха последните новини за развитието на метрото. Неотдавна общински експертен съвет одобри разклонение към зала "Арена Армеец", "София Тех Парк" и The Mall. Похвално е, че в "Метрополитен" и Столичната община се съобразяват с развитието на града.

- Защо инвестициите в нови офис сгради са важни за развитието на града?

Косева-Бошова: Те променят облика на града. Технологиите постоянно се променят. Знаем какво беше качеството на строителство при първата вълна през 90-те години. Тогава всички се учеха в движение. Втората вълна с големи офис и корпоративни сгради беше през 2008 - 2010 г., те са успешни и пълни с наематели. Но за тези 10 години строителните материали и технологии също претърпяха прогрес. Офис сградите се наемат главно от фирми от ВРО и ИТ секторите, които създават много и високоплатени работни места. В България се позиционират финансови центрове, които обслужват огромни международни корпорации. Заетите в тези професии получават високи заплати, които се вливат основно в българската икономика.

Стоичкова: Съвременните офис помещения отговарят на все по-високи изисквания, мотивирани от високите изисквания на служителите, работещи в тях – за комфортна работна среда, за чист и свеж въздух, за поддържане на подходяща температура, за шумоизолация. Аутсорсинг и ИТ компаниите са от най-важните ни клиенти, а те изискват качествени площи. В масовите медии битува леко негативно и иронично отношение към тях – че не произвеждат нищо. Истината е, че всяка

международна компания, която идва в България, за да развива бизнес, реално аутсорсва дейността си. И дава възможност за работа на висококвалифицирани хора, вкарва know-how и предлага много добро заплащане. Така се вдига популателната способност на населението, повишава се брутният вътрешен продукт. Тези компании взимат решение да се установят в страната само при условие, че има подходящи и отговарящи на техните изисквания сгради. Нашият бизнес спомага за цялостното развитие на тази индустрия.

В нашата асоциация работим в посока на обединяване на усилия в комуникацията с администрацията, обменяне на познания за поддръжката на сградите, обсъждаме помежду си проблемите, заедно търсим решения.

[http://gradat.bg/news/2017/05/30/2980299\\_asociaciata\\_na\\_sobstvenicite\\_na\\_biznes\\_sgradi\\_iskame/&rubricname=news/](http://gradat.bg/news/2017/05/30/2980299_asociaciata_na_sobstvenicite_na_biznes_sgradi_iskame/&rubricname=news/)

**Източник:** Investor.bg

**Дата:** 31 май 2017

## **Арх. Здравко Здравков: Времето на градовете-спални отмина**

**В момента има модерно мислене в градоустройството за къси връзки между офиса и дома, коментира главният архитект на Столичната община**

Времето на градовете –спални отдавна отмина – да живеем на едно място, да работим на друго е отхвърлено от местното градоустройството. Това коментира главният архитект на Столична община арх. Здравко Здравков по време на конференцията „Шумът на парите“.

В момента има модерно мислене в градоустройството, за къси връзки между офиса и дома и намаляване на броя на транзитни пътувания в града, подчерта той.

По думите му инвестициите следват изградената транспортна инфраструктура. „В „модерните“ квартали вие ангажирате поне по един или два автомобила, които ежедневно създават транзит в града. Имаме 600 автомобила на 1000 души, а нашият град е проектиран за 80 автомобила на 1000 души“, изтъкна Здравков.

Той обясни, че водещо за мястото на инвестицията е наличието на градски транспорт, като даде пример с бурното строителството в кв. „Дружба“ след изграждане на метрото и около новите метростанции на бул. "Черни връх".

По думите му строителите обръщат все по-голямо внимание на стабилността и ефективността на сградите. Той посочи, че бумът на строителството от 2005 г. до към 2008 г., показва, че пикът продължава около четири години. Сега ножицата се отвори 2015 г. и може да очакваме края на възхода в строителството около 2020 г. Това означава, че инвестициите в един стабилен продукт са много важни“, заяви Здравков.

Той посочи, че френските експерти по градско планиране, участвали в „Обществен форум за зелена София“, са били привлечени от зелените площи в столицата.

Болната тема събуди реакцията на друг участник в дискусиата - Мартин Янев, управляващ партньор на "Смарт Брокерс", според когото градът е изостанал в тази насока, сградите са зле управлявани и застаряващи.

Несъгласие имаше и от страна на Веселина Генева, управител на консултантска къща Амрита, според която едно от най-големите ни богатства Витоша се скрива от хаотично пръснатите сгради.

Ние нямаме едно сити, както всяка нормална съвременна столица. Ние имаме тук –там стърчащи кули“, заяви тя.

<http://www.investor.bg/bylgariia/451/a/arh-zdravko-zdravkov-vremeto-na-gradovete-spalni-otmina-240349/>

**Източник:** Investor.bg

**Дата:** 02 юни 2017

## **В София ще действа специална кредитна програма за обновяване на сгради паметници на културата**

**Заемите ще се отпускат от "Общинска банка" и ще са в размер на до 70 процента от пазарната стойност на имота**

"Общинска банка" по инициатива на Столичната община предвижда създаването на специална кредитна програма "Град с история" за реставрация на имоти - паметници на културата. Това съобщи днес кметът на София Йорданка Фандъкова на форума "Историческите квартали в България - опазване и развитие", организиран от в. "24 часа" и Столичната община.

На форума бе подписана харта за създаване на Национална асоциация за развитие на историческите зони в България.

На територията на София има 1400 недвижими културни паметници като 840 от тях /60 на сто/ се намират в центъра на града. С кредитната програма собствениците на сгради - паметници на културата, които имат финансови затруднения, ще могат да получат средства за дейностите по укрепване, консервация, реставрация и ремонт.

Кредитът е в размер на до 70 процента от пазарната стойност на имота и при добри финансови условия. Това е първият подобен кредитен продукт, обяви кметът Фандъкова.

Друга стъпка за по-ефективно опазване и поддържане на сградите - паметници на културата, по думите на кмета е създаването на Специализирано звено за опазване на недвижимото културно наследство към главния архитект на София. Правомощията на общинското звено ще облекчат работата на Националния институт за недвижимото културно наследство, като Министерството на културата ще запази водещата си контролна функция. Целта е процедурите да бъдат по-бързи, посочи столичният кмет.

Създаването на единен електронен регистър на всяка сграда - паметник на културата, с информация за историята и състоянието ѝ е друга много важна стъпка за ефективното опазване на недвижимото културно наследство. Разговарях с министъра на културата и давам ясен знак, че сме готови да дигитализираме целия архив на НИИКН за София, посочи кметът.

Тя подчерта, че недоверието към институциите по отношение на действията за запазване на паметниците на културата е голямо, затова е изключително важна максималната публичност при вземането на решенията при свалянето на статuti на паметници на културата. Важно е да има този публичен регистър, коментира Фандъкова.

Тя отбеляза и важноста на стриктното и безкомпромисно прилагане на целия инструментариум за защита на паметниците на културата, които дава Законът за културното наследство.

<http://www.investor.bg/bylgariia/451/a/v-sofiia-shte-deistva-specialna-kreditna-programa-za-obnoviavane-na-sgradi-pametnici-na-kulturata-240530/>

Източник: Trud.bg

Дата: 31 май 2017

## Още две години ръст на пазара на имоти

### Все повече хора купуват жилище с цел отдаване под наем

Ръстът на пазара на имоти ще продължи и в следващите 2-3 години, заявиха експерти по време на финансовия форум „Шумът на парите“.

„Ако се обърнем към пазара от началото на 90-те години до днес, ще видите че има 6-годишен период на възход, след което следва 6-годишен период на спад. Ако следваме тази логика, означава, че до 2020 г. ще се радваме на възходящ пазар, ако не станем свидетели на някакъв катаклизъм“, заяви Антон Андонов, изпълнителен директор на агенция за недвижими имоти ЕРА България.

„В момента имаме най-добрия пазар на недвижими имоти за последните 25 години. Цените са балансираны, движат се нагоре и има много добър ръст. Сега цените на жилищата в София са около 915 евро/кв. м има и сделки при цени над 1500-2000 евро/кв. м.“, заяви Страхил Иванов от „Явлена“.

Според Полина Стойкова от Bulgarian Properties все повече хора се ориентират към покупка на жилище с цел отдаване под наем. По думите ѝ това 6-7% доходност, каквато трудно се постига с друг финансов инструмент.

<https://trud.bg/%D0%BE%D1%89%D0%B5-%D0%B4%D0%B2%D0%B5-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B8-%D1%80%D1%8A%D1%81%D1%82-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%80%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%B8/>

Източник: Btvnovinite.bg

Дата: 01 юни 2017

## Отново протест в „Младост“ срещу строежа на нов 20-етажен блок

### Крайната дума ще е на административния съд, обяви кметът на София Йорданка Фандъкова

Жителите на столичния квартал „Младост“ отново излязоха на протест. Този път е срещу строителството на 20-етажна сграда на мястото на паркинг до блок 11.

За да бъде осигурен паркинг за живущите в района, където вече има един 20-етажен блок, ще бъдат отсечени дървета.

Хората от блок 11 заплашват да протестират ефективно, като блокират бул. "Цариградско шосе", ако бъде премахната зеленината, която донякъде ги пази от шума и мръсния въздух.

Теренът е собственост на фирма на новия областен управител на София-град и бивш депутат от "Атака" Николай Пехливанов. От фирмата коментираха, че имат право да строят 20-етажна сграда съгласно устройствения план, но засега нямат намерение да го правят. Самият Пехливанов отказа коментар.

Крайната дума ще има административният съд, обяви в предаването "Тази сутрин кметът на София Йорданка Фандъкова. Няма издадено строително разрешително за този терен", уточни кметът.

Подобни случаи в София са много и са заложили с плана от 2009 г., коментира още Фандъкова.

По думите ѝ общината разглежда всеки отделен казус поотделно и се опитва да помогне на хората, за да не се презастроява, да се изградят тротоари и детски площадки.

<http://btvnovinite.bg/article/bulgaria/otnovo-protest-v-zmladost-sreshtu-stroezha-na-nov-20-etazhen-blok.html>

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 02 юни 2017

## Пловдив влезе в треската за небостъргачи

**Ако планът бъде одобрен, в кв. "Тракия" ще се издига 130-метров жилищен небостъргач**

Първите по-високи сгради бяха все за офиси, но през последните месеци новият хит са небостъргачите с апартаменти. София дебютира с жилищните гиганти на "Артекс", като има и други последователи. Сега мегапроект ще има и в Пловдив.

Жилищният небостъргач е с работно име "Тракия скай" (защото е до едноименния квартал) ще е 130 м и ако се построи, ще измести дългогодишния шампион по височина в града - 103-метровия парк-хотел "Санкт Петербург". Новата сграда ще е на 40 етажа с обща площ 40 хил. кв.м. Любопитният детайл е, че инвеститорът не е от строителния сектор - ливанският бизнесмен с българско гражданство Абдул Карим Мохамад Хассун, който има машиностроителна компания.

Засега проектът няма финално ОК от пловдивската община. Обемно-устройственото проучване е било разгледано на експертния архитектурен съвет. Следващата седмица този план ще е изцяло готов и с него инвеститорът ще кандидатства за виза за проектиране.

### Терен с верига от продавачи

Имотният регистър пази много сделки с терена от над 6 декара, върху който ще се строи, като цената му се срива с годините. В края на строителния бум, точно преди срива, през февруари 2008 г. пловдивската "Рейсинг" успява да го продаде на "Тера вижън" за 5.53 млн. лв. Нейният основен съдружник Васил Апостолов ипотекира земята в Пощенска банка. Другите строителни проекти го завличат надолу и в края на 2013 г. вероятно заради дългове теренът е прехвърлен на имотно дружество от групата на Пощенска банка срещу 1.89 млн. лв. Почти две години по-късно парцелът е продаден от "ИМО пропърти инвестмънтс София" на дори малко по-ниска цена - 1.77 млн. лв.

Купувач е току-що учредената "Елеганс билдинг". Тя е с едноличен собственик и управител ливанският бизнесмен с българско гражданство Абдул Карим Мохамад Хассун. Той развива бизнес в Асеновград от началото на 90-те години, като в края на века приватизира обособена част от "Завод за шлифовъчни машини" в Асеновград за 515 хил. лв. Днес притежава няколко компании, занимаващи се основно с металорежещи машини - стругове, фрези, преси, шлифовъчни машини и други, като производството е в "Милко", а търговията - в "Машин комерс". Асеновградската "Машин комерс" беше най-динамично развиващата се компания в класацията за малък и среден бизнес "Гепард" на "Капитал" за 2014. Компаниите на Хассун имат около 90 млн. приходи и около 3 млн. лв. печалба за 2015 г.

Инвеститорът не пожела да говори пред "Капитал" за идеята, параметрите или стойността на проекта си. Според архитекта на сградата Георги Стоянов минималната сума на инвестицията ще е около 20 млн. евро, за които очевидно ще се търси банково финансиране.

**Мерките на "Тракия скай"**

Проектът е на "Архитектурно-дизайнерско студио". Мястото е квартал "Тракия", на ъгъла между ул. "Шипка" и бул. "Освобождение" - близо до магазините Lidl и Decathlon.

Първият план е бил за две кули - от 95 и 130 метра, и е бил на ливанците "Раби Брейди архитектс". Стоянов обаче уточнява, че инвеститорът го е променил. Причината - по закон високите жилищни сгради трябва да разполагат с две стълбища и две асансьорни системи в случай на нужда от евакуация, а при две кули това би свило много площта за апартаменти, което от своя страна ще повлияе негативно на очакваната печалба, казва архитектът.

Все още не е ясен точният брой на апартаментите на всеки етаж, но според Стоянов те ще са по три или четири - или над 100. Сградата ще има и фоайе, и малка офисна част за мениджмънта ѝ, възможно е да има и лоби бар. При строителството ще бъдат ползвани енергоспестяващи технологии за отопление, вентилация и енергозахранване с висок процент на преобразувана енергия, обяснява архитектът.

По разчетите на архитектите на новата сграда себестойността на строителството вероятно ще е около 500 евро/кв.м, а продажните цени ще започват от 700-750 евро нагоре. Подобни разчети обаче са силно под въпрос, тъй като в момента не е ясно нито началната дата на проекта, нито кога би била завършена тя.

Стои и въпросът как е възможно да се строи толкова висока сграда особено в район, в който общият устройствен план на Пловдив позволява максималната кота корниз в тези територии от 20 м. Някъде в миналото обаче има издействан подробен устройствен план без ограничения. "Не ние, а някой от предишните собственици, защото този имот е минал през няколко ръце, е правил такава разработка за изменение на ПУП-а, в която височината не се ограничава", обяснява Стоянов.

#### **Пазарът наоколо**

Според пловдивски имотни агенции търсене на луксозни имоти в града има, а районът на "Тракия" попада сред популярните места за покупки заедно с кварталите "Кючук Париж", "Кършияка" и център. Според вида на сградата (старо строителство или в строеж) варира и цената на квадрат. Според данните на imot.bg цените на апартаментите в "Тракия" на зелено се движат между 500 и 530 евро на кв.м, докато тези за старо строителство са между 580 и 650 евро на кв.м.

И пазарът на луксозни жилища в страната расте, казва Гергана Димитрова, собственичка на имотна агенция във Варна. "Търсене на такива имоти има, но клиентите се спират от такси поддръжка", смята Димитрова. За района на Варна варират от 3 до 5 евро на кв.м месечно и включват поддръжка на общите площи като озеленяване, почистване, охрана и други услуги. Въпреки че в града все още няма обявени планове за жилищен небостъргач, в момента се строят няколко големи жилищни комплекса от луксозен тип.

Досегашният опит с апартаментни небостъргачи извън София не е особено успешен. Най-голямата построена жилищна сграда до този момент е именно на Черноморието, но в Бургас. Деветдесетметровият небостъргач на "ГМ строй" е на 30 етаж, но нито един от собствениците до този момент не е влязъл в апартамента си - причината е, че обектът така и не е довършен, а фирмата изпълнител е във фалит.

#### **Бумът на Пловдив**

През последните няколко години Пловдив се превърна в един от най-бързоразвиващите се градове в България. Бурният подем на "Тракия икономическа зона" успя да привлече около 3 млрд. лева инвестиции и осигури работа на над 30 хил. души. Ръстът на туристите е с около 15% годишно. По данни на НСИ средната заплата през декември 2015 г. в Пловдив е била 832 лв., а по предварителни данни към март 2017 г. тя е достигнала 915 лв. За периода 2007 - 2015 г. близо 47 хил. души са се преместили в района.

[http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/06/02/2982234\\_plovdiv\\_vleze\\_v\\_treskata\\_za\\_nebosturgachi](http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/06/02/2982234_plovdiv_vleze_v_treskata_za_nebosturgachi)

/



Източник: Gradat.bg

Дата: 02 юни 2017

## Южната дъга на Софийския околоръстен път - най-горещата инвестиционна зона на столицата

Научете повече за Garitage Park, "Бизнес Парк София" (сграда №15), "Резиденшъл Парк" (нова част), "Ричхил Бизнес Център", "София Ринг Парк", Kambanite Green Offices

КАТО ПО УЧЕБНИК.

*Така се развива една от най-горещите инвестиционни дестинации в София. От двете страни на околоръстното шосе – там, където свършват бул. "Александър Малинов" и жк "Младост" – се разиграва класически сценарий от света на недвижимите имоти. Идва ключов инвеститор, изгражда огромен бизнес комплекс, прави базовата инфраструктура, общината не пречи, а помага с каквото може, зоната привлича като магнит и други предприемачи. Резултатът: една голяма незастроена територия с отлично местоположение постепенно е преобразена и усвоена към "светлините на града".*

*Инвестициите не спират: Garitage Park, "Бизнес Парк София" (сграда №15), "Резиденшъл Парк" (нова част), "Ричхил Бизнес Център", "София Ринг Парк", Kambanite Green Offices – това са част от днешните герои на строителния фронт.*

*С големите пари идват и големите предизвикателства, но нещата се случват. Погледнато отвън, всичко става с вълшебна пръчица, но изследвано в детайли – това коства гигантски усилия на инвеститорите. И понякога неволята ги кара да влизат в (рядко срещана) задруга, особено що се отнася до изграждане на инфраструктурата.*

### **Имало едно време...**

Тази бизнес приказка започва с появата на голям международен предприемач. Вероятно краят на жк "Младост 4" още щеше да е пустеещо място, ако не беше едно ключово решение на "Линднер груп". В края на 90-те години германската компания търсеше къде да построи първия модерен бизнес парк.

"Изборът беше между терени на околоръстния път - до детелината в кв. "Бояна", край бул. "Черни връх" и в жк "Младост 4". Везните наклониха към последния вариант – заради близостта до летището, заради бъдещата метролиния, за която още тогава имаше планове да стигне дотам. Анализът на плюсовете и минусите беше направен от експерти от Националния център за териториално развитие и жилищна политика", спомня си арх. Елица Панайотова, която е била част от екипа, работил по предпроектните проучвания и градоустройството на мащабния бизнес парк. На 7 октомври 1999 г. "Линднер" купи първите два терена в местността. В следващите две години последва едно от най-мащабните и продължителни окрупнявания на парцели в градска територия. В близо 90 сделки със стотици собственици – физически лица, бяха придобити 220 дка земя.

### **От гола поляна в офис за 12 500 души**

Първата копка на "Бизнес Парк София" бе направена на 3 май 2001 г. Инвеститорът не пестеше средства за облагородяване на "голата поляна", а и нямаше избор – на всеки инвестирани 6-7 милиона в офис сгради един милион отиваше за инфраструктура. Първият етап на комплекса бе завършен през 2003 г., а във всички 14 сгради в момента работят 12 500 души.

Освен огромната инвестиция в сгради и прилежаща инфраструктура активното участие на "Бизнес Парк София" доведе и до реализиране на някои от най-значимите инфраструктурни проекти в тази част на града – изграждането на отсечката на метролиния 1 до БПС, разширението на Южната дъга на Околоръстното, развитие на кварталните улици в жк "Младост 4", електрическа подстанция "Камбаните", канални колектори, оптични кабелни линии и др.

## Garitage Park - най-големият строителен обект в София

Ако минавате с кола по Околовръстното, след "Декатлон" в посока "Горубляне" погледът ви ще се закове в огромен заграден терен (167 дка), пълен с работници и механизация. От есента на 2016 г. там се строи Garitage Park – мултифункционален комплекс с офиси, жилища, основно училище за 500 деца, 90 дка паркова среда с езеро, детски и спортни площадки, спортен център с басейн, супермаркет, заведения и 4500 паркоместа. Инвестиция за 180 млн. евро.

Смело може да се заяви, че това е най-голямата строителна площадка в София към момента – с 14 кулокрана. Обемът на изпълнените изкопи беше внушителен – 200 000 куб.м. В момента се реализира първата фаза на комплекса, включваща 132 жилищни единици, две офис сгради с обща отдаваема площ 30 000 кв.м, училището и над 1100 паркоместа.

Преди десетина години чуждестранна компания планираше да вдигне на същото място търговско-развлекателен център ("Форум София"), но настъпилата през 2008 г. имотна криза осуети намеренията. Бизнесът потръгна, след като дойдоха нови собственици – казахстански бизнесмени и българските им партньори. Инвеститорите дават заявка, че това ще бъде първият многофункционален проект в България със сертификат BREEAM Communities за екологична, енергийна и икономическа устойчивост.

"Разработването на транспортно-комуникационните решения е изключително важен момент при мащабните инвестиции. Още на ранен етап ние поръчахме трафик анализ, без да ни задължава законът. Обмисляме разширение на улицата между нас и "Резиденшъл Парк". В комплекса ще има супермаркет и сме планирали лесен външен достъп до него. Отсега е решен комуникационно и въпросът със сметоизвозването. В повечето случаи по-малките инвеститори пропускат тези въпроси, защото изискват допълнително финансиране", сподели Атанас Гаров, управляващ партньор в Garitage Park. По думите му изграждането на основната инфраструктура в района е станало възможно с финансовия ангажимент на всички големи инвеститори. Най-активни са били "Резиденшъл Парк", но средства са отделили и предишните собственици на терена, където се строи Garitage Park, както и инвеститорите в офис сгради в зоната.

Гаров и другият управляващ партньор Давид Давидов са на мнение, че метрото ще бъде ключов фактор за облекчаване на трафика в района. Бъдещата метростанция, която ще се яви продължение на линията до бизнес парка, ще бъде точно срещу "Декатлон", от другата страна на Околовръстното шосе. "Ще има подземен пешеходен тунел под пътя, но няма яснота къде точно ще излезе. Основните варианти са два – в нашия терен, тогава тунелът ще е с дължина 140 метра, или в имота на "Декатлон". Но това ще бъде решено от "Метрополитен", когато се стигне до реално проектиране", каза Давид Давидов.

Над 60% от жилищата в първия етап на Garitage Park са продадени на зелено – на средни цени около 1300–1400 евро/кв.м без ДДС. Инвеститорите отбелязват любопитни факти: клиентите са предимно на възраст между 27 и 45 години, обикновено семейства с едно или повече деца. Всички те търсят определена среда – зеленина, спокойствие, чист въздух, удобства и лесен достъп. От реализираните до момента сделки се наблюдава интерес към всички видове жилища, като малък превес имат апартаментите с 3 спални и редовите къщи с 4 спални. Регистриран е и силен интерес от купувачи, търсещи имот с цел инвестиция. Тези сделки ще бъдат ограничени до 20% от всички жилища, за да се запази първоначалната концепция на проекта.

Преговорите с наематели на офис площите също вървят добре и ако темпът се запази, ще се ускори реализацията на следващите две офис сгради. Възможно е строителството им да тръгне още това лято. За училището се търси финансиране по европейските програми, тъй като инвестицията в образователен обект се изплаща за по-дълго време и банките по-трудно биха склонили да отпуснат кредит. Училището ще бъде основно, с международна програма. В момента се изчиства концепцията за спортния център, която ще се управлява от компанията инвеститор. Вероятно ще има голяма спортна зала, предназначена за модерни кондиционни тренировки, както и 25-метров басейн. На следващ етап е възможно да се реализира съоръжение за колективни спортове.

## **А "Бизнес Парк София" се обновява**

Първият бизнес парк в района също ще се разраства и това звучи логично, ако сметнем, че от първата му копка минаха 16 години. "Арко Кепитъл", настоящ собственик, неотдавна обяви, че в партньорство с "Дойче Асет Мениджмънт" ще инвестират 30 млн. евро в нова сграда №15 в мащабния офис комплекс.

"За изминалите осемнадесет месеца свободните площи в "Бизнес Парк София" са по-малко от 1%. За да предоставим възможност на наемателите ни спокойно да оперират, растат и развиват бизнеса си в добре позната и комфортна среда, решихме да инвестираме в изграждането на нова, съвременна и иновативна офис сграда", споделя Христо Москов, управител на "Бизнес Парк София". Наблюденията му сочат, че в резултат на разрастването на компании, особено в сферата на ИТ и изнесените бизнес услуги (BPO), в последните години се наблюдава недостиг на офис площи в първокласни сгради в София.

Сграда №15 ще бъде с 20 800 кв.м отдаваема площ (5 офис нива, търговски площи и подземни паркоместа). Тя ще заеме мястото на бившата складова сграда 13 в комплекса. Строителството започна през февруари т.г. и ще приключи до края на 2018 г. Проектът е в процес на сертифициране по LEED (американски стандарт за екостроителство), като целта е постигане на ниво Gold. Още до края на 2016 г. 80% от сграда №15 бяха отдадени под наем на големи международни компании като "KPMG ИТ Сървисис" и "Булпрос Консултинг".

## **И пак "Линднер", но по-близо до Витоша**

Ако се пренесем назад във времето, другата голяма инвестиция, която преобрази зоната, беше отново на "Линднер". Този път – от другата страна на Околовръстния път, по-близо до Витоша. През 2005 г. германската компания прецени мястото като най-удачно за още една новаторска концепция в страната – затворен жилищен комплекс с многофамилни, еднофамилни и редови къщи. Ако следите изкъсо имотния пазар, няма как да не сте чували името му – "Резиденшъл Парк София".

Първата копка беше през март 2007 г., а първите новодомци се нанесоха през 2009 г. От същата година административното име на затворения комплекс е "София Парк". Инвестицията явно си е заслужавала, защото комплексът се радва на сериозен интерес от страна на купувачите. В края на януари 2017 г. бе направена първа копка на фаза 3А от "Резиденшъл Парк София", в която ще има 18 еднофамилни къщи и сграда с 12 апартамента. Имотите ще бъдат готови през 2018 г., но всички са продадени на зелено.

Сега се разработва концепцията за фаза 3Б на "Резиденшъл Парк София", като най-вероятно там ще бъдат предвидени и многофамилни къщи.

"Бизнес Парк София" и "Резиденшъл Парк София" промениха зоната – и инфраструктурно, и социално. Сега при нас живеят и работят 1800 души, а заедно с околните сгради броят им достига 3000. С новите проекти броят на заетите в бизнес центровете само над Околовръстното шосе ще надхвърли 15 000", коментира Георги Ранчев, управител на "Резиденшъл Парк София" и "Линднер Имотиен Мениджмънт". Съветът му към инвеститорите в зоната е да мислят в перспектива, с 10-15 години напред, и винаги да са наясно за ангажимента си към инфраструктурата. Така например "София Парк" наскоро отвори нов вход за автомобили с цел разтоварване на трафика в пиковите часове. На разположение е и трети вход/изход – откъм "Бистришко шосе".

## **"Ричхил Бизнес Център"**

"Ричхил" ООД е сред първите инвеститори в района, намиращ се между жк "София Парк" и околовръстен път, като още през 2005 г. компанията купува терен в съседство с имота, в който покъсно бе открит първият магазин "Декатлон" в България. В момента на мястото се изгражда "Ричхил Бизнес Център", който ще предложи около 17 000 кв. м отдаваема офис площ.

"Убедени сме, че районът има потенциал – предвижда се метрото да стига до него, ИКЕА и "София Ринг Мол" са близо, до летище София се стига бързо. Инфраструктурата е добра, като компанията съфинансира изграждането ѝ. Ние сме от малкото случаи, в които инвеститор купува земя, участва

в изграждането на инфраструктурата и едва след това реализира проекта си", обясни Йордан Велчев, управител на "Ричхил". Проектът е можело да бъде реализиран и по-рано, но кризата през 2008 г. е замразила начинанието.

"Като проблемен пътен възел в района може да се посочи връзката на ул. "Рачо Петков – Казанджията" с локалния път на Околовръстното шосе. В пиковите часове – сутрин и вечер, се образуват задръствания. Заедно с изграждането на Garitage Park и завършването на останалите проекти в района се работи за облекчаване на трафика, като е вероятно там да се изгради кръгово кръстовище", каза още Велчев.

По думите му основната инфраструктура в района вече е налице, но сериозно предизвикателство е липсата на места за паркиране. Това е причината "Ричхил" да обособи в бъдещия бизнес център много повече паркоместа спрямо минималното изискване в нормативната уредба. За целта се предвиждат две подземни нива, както и паркоместа на партера.

Йордан Велчев счита, че е необходимо да има по-добро покритие на обществения транспорт в района, включително и по-ранно изграждане на метро станция, имайки в предвид всички съществуващи бизнес и жилищни сгради, както и тези в етап на строеж. "Изграждането на жилища от висок клас също е подходящо за района и успешно реализираните комплекси го доказват. Много мениджъри работят в "Бизнес Парк София" и около него и част от тях избират да живеят наблизо", допълни Велчев.

Бизнесът покана не чака – инвеститорите бързо оцениха потенциала на зоната и резултатите са видни: вече се строят и проектират редица затворени комплекси с къщи от висок клас.

#### **Размразяването на Arolona Houses**

Първите информации за проекта Arolona Houses се откриват в интернет от 2009 г. Тогава в. "Строителство Градът" (предшественик на сп. "Градът") писа, че фирма "Плана пропъртис" ще инвестира 8 млн. евро в 10 луксозни къщи с класическа архитектура. Като място беше посочена местността Камбаните.

Всъщност комплексът бе планиран върху 8.5 дка терен в съседство с "Резиденшъл Парк София" в западна посока (към ИКЕА). Имотите в зоната понякога се свързват като местоположение с близко разположения монумент "Камбаните", създаден в края на 70-те години по идея на Людмила Живкова – за Международната детска асамблея "Знаме на мира". След 2010 г. идеята за Arolona Houses беше замразена.

"Основните причини: първоначално беше кризата на имотния пазар, а трябваше да бъдат решени и проблеми с инфраструктурата, основно с канализацията. В момента можем да се похвалим, че ще бъдем един от малкото "щастливи проекти" в полите на Витоша с канализация", обясни Красимир Цонов, който е съинвеститор в комплекса, а за широката публика е известен като собственик на веригата "Спорт-Депо". Първоначалната концепция за Arolona Houses предвиждаше луксозни къщи с разгъната застроена площ между 600 и 1000 кв. метра, всяка с външен басейн. Пазарните настроения обаче водят до промени.

"За момента препроектираме само част от къщите, за да открием един малко по-широк таргет от клиенти. Ще имаме съединени къщи (близнак) от 300 – 350 кв.м и самостоятелни къщи с площ 600 и 700 кв.м. Самостоятелните къщи ще са с опция за басейн, а при къщите близнак дворът не е толкова голям, за да се предложи тази екстра. Те са по-скоро ценово ориентирани и всяка добавка на екстри ще ги направи по-трудно продаваеми", поясни Красимир Цонов.

Ето и трите най-важни фактора според него за избора на това място като инвестиционна дестинация: близостта до бизнес парка, който концентрира много представителни офиси на световни компании; завършването на Южната дъга на Околовръстното шосе до "Младост", което прави комуникацията изключително бърза за град с мащабите на София; близостта с търговския комплекс ИКЕА и "София Ринг Мол".

"Цените, на които се реализират имотите в района, са относително високи в сравнение с апартаменти в кварталите на София. Но като се имат предвид големите разходи за инфраструктура, които инвеститорите трябва да правят, смятам, че цените са минимално възможните. Всички имоти в района се реализират добре и това показва, че за предложените цени има търсене", допълни Цонов.

#### **Sofia Park Villas - напълно продаден**

По темата за затворените комплекси в зоната може да се даде пресен пример за напълно разпродаден комплекс още преди завършването му. Става въпрос за Sofia Park Villas, състоящ се от 34 еднофамилни къщи с прилежащи терени от 450 до 900 кв.м. Инвеститорът е същият като в Garitage Park.

В Sofia Park Villas липсват високи, плътни огради между къщите и към общите площи и всеки дом разполага със самостоятелен двор. За обитателите на комплекса ще бъде осигурено професионално управление, 24-часова охрана и видеонаблюдение, почистване, сметоизвозване и поддръжка на общите части, напояване и поддържане на зелени площи и т.н. Все услуги, които се превръщат в стандарт при затворените комплекси от висок клас в района.

#### **Gentle Park**

На метри в южна посока, към Витоша, вече се работи по друг затворен комплекс с еднофамилни къщи – Gentle Park. Инвеститор е фирма "Ка С Рент", зад която стои предприемачът Христо Стефанов ("Верту Резидънс", Interius Arredamenti).

Проектът е за 12 двуетажни жилищни сгради, всяка с около 580 кв.м РЗП и самостоятелен двор. Към момента три къщи са на етап довършителни работи, три са на груб строеж и три са подготвени за стартиране. Общата инвестиция ще е 12 млн. лв.

"Основните предизвикателства в зоната са свързани с необходими промени в инфраструктурата – изграждане на спомагателни улици, изместване на електропроводи, преминаващи през частни имоти, поемане на дъждовните води от канализацията, която не е оразмерена адекватно, и решаване на проблема с натовареността на пътните връзки в пик часовете", коментира бизнесменът Христо Стефанов. Той е инвестирал в района предвид доброто местоположение (гледка, близост до природен парк "Витоша", ниско строителство с добра връзка към оживените градски части), наличието на търговски и бизнес зони в съседство и добрата базова инфраструктура.

#### **Замразената "Вишнева градина" на "Техноекспортстрой"**

Едва ли има част на България, в която да няма изоставен строеж. Инвестиционната зона над Околовръстното шосе не прави изключение. Незавидната съдба застигна немалкия комплекс "Вишнева градина", намиращ се между "Резиденшъл Парк" и бъдещия комплекс Arolona Houses. Реализацията на групата еднофамилни къщи тръгна преди години, но строително-ремонтните дейности спряха на етап груб строеж. Инвеститор в "неразцъфналата" "Вишнева градина" е една от най-известните български строителни компании – "Техноекспортстрой". Дружеството е известно в миналото с редица завършени обекти в Германия, Африка и Близкия изток – обществени сгради, болници, инфраструктурни обекти.

През 2012 г. "Техноекспортстрой" беше приватизирана, с което настъпиха и трудните времена за "Вишнева градина". По неофициална информация комплексът сега се предлага на инвеститори, които са готови да вложат пари в довършването му.

#### **Kambanite Green Offices**

Далеч по-оптимистична е историята на друг нов проект в зоната – Kambanite Green Offices. Бизнес сградата на "Фонд за недвижими имоти България" бе пусната в експлоатация в края на 2016 г. и вече има над 70% заетост. Ключов наемател е Адессо, световен лидер в областта на човешките ресурси. Договорът е за 5 години за 6216 кв.м отдаваема площ.

"Зоната се разви бурно, тъй като е от малкото места в града, където по стечение на обстоятелствата община и частен бизнес инвестираха в инфраструктура. Спомням си, че откритата преди 7 години ел. подстанция "Камбаните" беше в резултат на дарения и лобиране от страна на големите

собственици в района. Ако не беше тази инвестиция, новите сгради нямаше как да бъдат запазени", обясни Тодор Брешков, управител на "Фонд за недвижими имоти България". Той отбелязва и локацията – едновременно близо до планината и с бърз достъп до центъра и летището. "Едно време се залагаше ситито на София да бъде около "Тодор Александров", но булевардът там е с три ленти, не е толкова пропусклив и затова се насочихме към "Камбаните", допълни Брешков. Като основен проблем пред инвеститорите той посочи абдикацията на община и държава да инвестират в довеждащата инфраструктура край самите сгради. В Сърбия например таксата за разрешение за строеж е много по-висока, но институциите поемат ангажимент да изградят околната инфраструктура.

"У нас всичко се прави от бизнеса, който после дарява тези пътища и съоръжения, а на всичко отгоре и плаща ДДС върху даренията. Този данък е редно да отпадне", смята Тодор Брешков.

Управляваният от него фонд притежава 25 дка земя и в най-неразвитата част от зоната – западно от бизнес парка, под околновръстното шосе. През 90-те години тази територия се прочу с проекта "Град на мечтите" на Соломон Анжел. В крайна сметка "мечтаният град" се оказва финансова пирамида и остана само на макет. А въпросната огромна територия и досега остава учудващо неразвита. Проблемът е, че никой строителен предприемач не иска да стартира първи, тъй като ще му се наложи да инвестира сериозна сума в инфраструктура – сега там са поляни.

### **"София Ринг Парк" - новият гигант на хоризонта**

В следващите месеци се очаква "събуждане" и на един дългоочакван и мащабен проект в зоната – "София Ринг Парк" на гръцката компания "Данаос девелопмент". Става въпрос за усвояване на свободните терени над "София Ринг Мол" и ИКЕА. Инвеститорът "Данаос" обяви през 2016 г. конкурс за изготвяне на нов мащабен план (генерален план) за незастроените парцели, които стигат почти до паркинга пред Симеоновския лифт.

Там ще се обособи мултифункционална зона с офис сгради, училище, детски център, заведения, спортни площи. Над половината терен ще се заеме от различни видове жилищни сгради – апартаменти и къщи. Към това ще се прибавят зелени и водни площи.

Мястото има отличен потенциал за развитие предвид съществуващия търговски център и изградената инфраструктура покрай него, вкл. входно-изходните артерии. Освен това има сериозни намерения началната станция на кабинковия лифт да бъде изместена в близост до ИКЕА и да бъде свързана с последната станция на метрото, която ще бъде от другата страна на околновръстното шосе.

### **И още един нов проект - Advance Business Center**

Базираната в Полша GTC Group стои зад една от най-новите инвестиции в "горещата" столична дестинация. Компанията ще изгради офис сграда в непосредствена близост до "Бизнес Парк София", на стотина метра от едноименната метростанция. Advance Business Center ще е 11-етажна офис сграда клас А с 15 000 кв.м отдаваема площ и 234 подземни паркоместа. Строителството се очаква да тръгне скоро, тъй като плановете на GTC са сградата да бъде завършена през последното тримесечие на 2018 г.

GTC Group са купили терена до бизнес парка с площ 4.5 дка през декември 2016 г. Сделката е за 6.1 млн. евро (11.9 млн. лв.) според официалния отчет на дружеството. Компанията е повлияна от високата активност на офис пазара в столицата и продължаващата експанзия на наемателите от секторите BPO (аутсорсинг) и IT. GTC Group е известна в България с двата си търговски центъра – Mall Galleria в Бургас (с 36 000 кв.м отдаваема площ) и Mall Galleria в Стара Загора (26 000 кв.м). Тя е сред водещите инвестиционни компании в Централна и Източна Европа.

### **Парите никога не спят**

Може да звучи еретично, но зоната "Бизнес Парк"/"Резиденшъл Парк"/Garitage Park/"София Ринг Мол" постепенно се превръща във вторичен градски център на София – много добре развито място със сгради за работа, обитаване, пазаруване и услуги. Най-големите инвеститори са заложили различни екстри на територията си, предусещайки нуждите на бъдещите обитатели/служители. Но

покрай тях тепърва ще се откриват възможности за нов бизнес. Особено що се отнася до по-малки специализирани магазини, различни видове услуги, спортни и развлекателни обекти, детски центрове.

Дерзайте, предприемачи!

[http://gradat.bg/news/2017/06/02/2982271\\_iuinata\\_duga\\_na\\_sofiiskiiia\\_okolovrusten\\_put\\_-\\_&rubname=news/](http://gradat.bg/news/2017/06/02/2982271_iuinata_duga_na_sofiiskiiia_okolovrusten_put_-_&rubname=news/)