



Източник: Dnevnik.bg  
Дата: 06 ноември 2017

## Намери ли София места за новите си квартали

*През последните две години пазарът на жилища се събуди след кризата и се оказа, че в големите градове има недостиг на нови жилища. В резултат и при инвеститорите настъпи оживление и множество проекти започнаха да се изпълняват, а още повече да се заявяват. Местните власти обаче се бавят в планирането на новите квартали и обезпечаването им с инфраструктура. За цялостна визия не може да се говори и затова се работи "на парче". Това затруднява инвеститорите и забавя реализирането на проектите. В тази ситуация се опитваме да дадем отговор на въпроса как ще се развиват кварталите на София - най-големия пазар на проекти и имоти.*

Данните показват, че има силен инвеститорски интерес и активно строителството на жилища в софийските райони "Витоша" и "Кръстова вада", в които има много свободни пространства, предвидени за застрояване. От друга страна, третата линия на метрото очаквано насочи интереса към квартал "Овча купел", а близостта на "Дружба" до една от бъдещите зони за небостъргачи, както и предстоящото приемане на подробния устройствен план за района откриват нов потенциал за строителство.

Същевременно липсата на добре поддържана улична инфраструктура, чистота и зелени площи засилва интереса на купувачите към затворените жилищни комплекси, които се изграждат по ринговете на града.

От началото на тази година има и голям интерес за инвестиции в терени в централната градска част и широкия център, казва Свобода Коджаманова, ръководител на отдел "Жилищни имоти" на "Колиърс" в България. Търсят се терени за жилищни сгради или за обществено обслужване - офиси и малки хотели.

В останалите части на София се търсят районите с добра транспортна обезпеченост или където се очаква в близките 5 години да бъде изградена, посочва Коджаманова. По данни на компанията потребителите търсят готов или почти готов продукт, но изборът не е особено голям заради забавянето в строителството в резултат на финансовата криза.

### Новите места

Районите "Витоша" и "Кръстова вада" са сред обещаващите за инвеститорите. От една страна, защото са с добри транспортни връзки с Околовръстния път, "Симеоновско шосе", бул. "Черни Връх" и ул. "Тодор Каблешков", която в момента се разширява, а през нея се прави връзка с бул. "България". От друга - защото са сравнително близо до планината, околният жилищен фонд е нов, което придава по-съвременен облик и е привлекателно за инвеститори и клиенти.

Другата причина в двата квартала да има сериозен интерес са многото свободни терени, които са 100 процента частни и са предвидени за застрояване. По данни на район "Лозенец", в чиито предели е квартал "Витоша", където сега се строят над 30 сгради, основната част са за жилищни цели.

"Частният инвеститорски интерес със сигурност е изпреварил възможността на общината да развие инфраструктурата, но правим каквото можем", казва Цветелина Данаилова от районната община.

Районът обаче не е достатъчно добре инфраструктурно обезпечен, което поставя общината в положение на "наваксване". "На много места не е приложена уличната регулация, особено в квартал "Витоша". В момента тепърва текат процедури за прилагане на регулацията или отчуждаване на терени, посочва Данаилова.

От общината проектират транспортна връзка между булевардите "Симеоновско шосе" и "Черни връх", с което ще се улесни и достъпът до метростанция "Витоша". Планират се и още изходи на квартала, като целта е да се отворят повече връзки с бул. "Симеоновско шосе"

От община "Лозенец" водят и преговори с Центъра за градска мобилност за пускане на автобусна линия, която да се движи в квартала и да прави връзка с метрото. Въпросът няма да е лесен за решаване предвид тесните улици.

Добрата новина е, че по искане на главния архитект на София Здравко Здравков не се издават разрешения за строеж, без да е приложена уличната регулация. Така на няколко пъти в комисията по градоустройство към общинския съвет беше разрешено започването на процедури по промяната на регулация за имоти във "Витоша" и "Кръстова вада", но главният архитект пое ангажимент да издаде разрешения за строеж едва след изграждането на улици.

### **Потенциалът на "Дружба" и "Овча купел"**

Кварталите "Дружба" и "Овча купел" също са сред интересните места за инвестиции, което Здравко Здравков неведнъж е посочвал.

В "Дружба" това се дължи на близостта на квартала до изградените вече няколко високи офисни сгради по "Цариградско шосе", както и очакваната "Скай форт", която ще бъде най-високата в София. Предстои и подробният устройствен план за района да влезе в сила след 8-годишни дела по обжалването му. Това ще даде сериозна сигурност на инвеститорите, които искат да строят.

"Овча купел" се развива като интересен район заради 4-те станции на метрото, които ще бъдат готови до есента на 2019 г. От началото на годината районната община е издала над 20 разрешения за строеж за жилищни сгради.

Близостта му до големите булеварди и бързи връзки с центъра на София също го правят привлекателен. Кварталът има и бърза връзка с околоръстното шосе, което осигурява достъп до другата зона за небостъргачи, предложена от Здравко Здравков - в края на бул. "Царица Йоана".

### **Всичко на едно място**

От "Колиърс" очакват през следващите години да се затвърди моделът на затворените комплекси с жилищни и офисни сгради, спортни центрове, училища, детски градини, магазини, ресторанти и други услуги. Този тип комплекси предлагат възможност за работа и живот на едно и също място, което значително намалява времето, което сега се прекарва в пътуване между двете.

В момента тези услуги се предлагат частично от комплексите "Есте хоум енд спа" в квартал "Изток", "Витоша тюлип" и "София гардънс" в "Кръстова вада". Първият, който напълно ще "затвори" цикъла от услуги, е "Гаритидж парк" над околоръстното шосе.

"Това е основата на концепцията на проекта. Стремим се да постигнем намаляване на времето, което прекарват в пътуване до работното си място хора", казва Давид Давидов, един от мениджърите на проекта.

"Гаритидж парк" е разположен на площ от около 170 хил. кв.м и предвижда изграждането на ниски жилищни сгради, 4 по-високи офисни, спортен център, ресторанти, паркове и училище. Всичко това заедно с транспортната, електро- и водоснабдителната инфраструктура се изгражда в момента.

Инвеститорите имат и разрешение за строеж на 170-метрова сграда, за която тече архитектурен конкурс. "Тази височина не е задължителна, не търсим непременно максималните параметри", посочва Атанас Гаров, който е другият ръководител на проекта.

До момента почти 80% от жилищата в комплекса са продадени, посочва Давид Давидов. Според него основните плюсове в затворените комплекси като "Гаритидж парк" са, че освен имот собствениците разполагат и с различни услуги, среда, към която компанията, изградила комплекса, има ангажимент. Те предлагат нещо, което засега голяма част от града не може да даде – зона, в която има чистота, прилично озеленяване, добре поддържани улици и тротоари, отделяне на колите от общите части и пешеходните зони.

"Такъв продукт е все по-търсен и води до интерес над средния за пазара", казва Давид Давидов.

### **В София има място за всички...**

Неведнъж главният архитект на София Здравко Здравков се е изказвал негативно за подобни комплекси. Според него те са отживелица, променят картата на града, който започва да се развива "дисперсно" заради концентрацията на инвестиции само в една зона в покрайнините на града. "В града има прекрасни места, където да се реализира строителство", казва Здравков.

Една от тези "прекрасни" зони е по бул. "Княгиня Мария-Луиза" до "Орландовци" и зад Централната железопътна гара, която Здравков беше предложил за едно от местата за строителство на небостъргачи. Впоследствие идеята отпадна, но главният архитект посочва, че има желание районът да се развие чрез инвестиции макар и да има ограничение за височината. Освен заради голямата си и незастроена площ районът е интересен заради добрата си транспортна обезпеченост с булеварди и метро и близостта си до центъра.

Наблюдаваме интензивен интерес от различни инвеститори за площи в център и широк център, какъвто липсваше през последните две години. Говорим за места по бул. "Княгиня Мария-Луиза" и "Тодор Александров", посочва Свобода Коджаманова.

"Тодор Александров" пък е друго неосъществено "сити" на София, защото според действащия Общ устройствен план няма ограничение за височината. В района все още има доста свободни парцели, както напълно частни, така и в съсобственост със Столичната община.

Завършването на 70-метровата "Сити тауър" на площад "Македония", както и започналият строеж на 108-метрова офис сграда до нея също показват, че зоната ще привлича интерес. Парцелите на бивши заводи в София, като "Балканкар" на бул. "Иван Гешов" и "Ген. Тотлебен", както и този на "Булгартабак" на бул. "Княз Борис III", също са с добри възможности за застрояване и реализирането му би привлякло допълнителни инвестиции в района.

### **..но трябва и инфраструктура**

Да, не е добре инвестициите и строителството да се концентрират на едно и също място, но различните зони трябва да се развият повече и да са по-добре обслужвани, за да привличат инвестиции, казва Атанас Гаров.

Според него общината трябва да инвестира в благоустройство, техническа и социална инфраструктура, ако иска да развива нови зони в града, като например северната част на София. Необходимо е планирането в тях да допуска окрупняване на терени, в които да се изградят и по-мощабни проекти, така че да се предлагат повече услуги – социални, търговски. "Защото една сграда, направена по средата на полето, не е интересна", казва Гаров.

Според Давид Давидов, за да се използва потенциалът на града по правилен начин, е необходимо да се предвиди цяла зона, за която да се определи каква транспортна инфраструктура е необходима, какви социални и търговски услуги и площи ще има, колко жители, работещи и посетители може да поеме. "Защото, ако нещата се правят "на парче", нищо не се получава", казва той.

[http://www.dnevnik.bg/biznes/2017/11/06/3070367\\_nameri\\_li\\_sofia\\_mesta\\_za\\_novite\\_si\\_kvartali/](http://www.dnevnik.bg/biznes/2017/11/06/3070367_nameri_li_sofia_mesta_za_novite_si_kvartali/)

**Източник:** Imoti.net

**Дата:** 02 ноември 2017

**Бумът в жилищното строителство тепърва предстои**

Ако ви се струва, че бумът на жилищно строителство у нас се намира в разгара си, то само почакайте идните няколко години.

Броят на издадените разрешителни за строеж на **нови жилищни сгради** у нас се увеличава с 29% на годишна база през третото тримесечие на тази година, като жилищата в тях скачат с 44.5%, а разгънатата им застроена площ е с 47.2% повече спрямо същия период на миналата година, сочат данните на Националния статистически институт.

Така в рамките на третото тримесечие на тази година, местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 526 жилищни сгради със 7 135 жилища в тях и 934 851 кв. м разгъната застроена площ (РЗП). Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват със 7.3%, докато броят на жилищата в тях се увеличава с 22.7%, а общата им застроена площ - с 19.6%.

Тези данни сериозно поставят под въпрос така нареченият бум в цените на **имотите** у нас, тъй като по всичко личи, че предлагането на имоти е на път да посрещне търсенето, което трудно би повишило цените до нива, които някои имотни агенции прогнозираат.

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите София (столица) - 262, Пловдив - 239, Варна - 154, и София - 111. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) - 2 432, Пловдив - 1 371, Варна - 751, и Бургас - 636. През третото тримесечие на 2017 г. е започнал строежът на 982 жилищни сгради с 3 409 жилища в тях и с 451 460 кв. м обща застроена площ.

В сравнение с третото тримесечие на 2016 г. започнатите нови жилищни сгради се увеличават с 18.3%, жилищата в тях - с 8.4%, а разгънатата им застроена площ - с 14.1%.

Строителство на най-голям брой нови сгради (жилищни, офис и други) е започнало в областите: Пловдив - 165 жилищни и 80 други сгради; София (столица) - 135 жилищни, 4 административни и 27 други сгради; Варна - 85 жилищни и 38 други сгради; Стара Загора - 73 жилищни и 47 други сгради.

На фона на страстите разигравачи се на полето на жилищното строителство, градежа на офис и други сгради отчита спад.

През третото тримесечие на тази година са издадени разрешителни за строеж на 28 административни сгради/офиси с 39 133 кв. м. РЗП и на 1 221 други сгради със 713 207 кв. м. РЗП. На годишна база броят на издадените разрешителни за строеж на административни сгради намалява с 45.1%, а тяхната РЗП - с 58.7%. При другите видове сгради броят на издадените разрешителни за строеж нараства с 4.4%, а тяхната РЗП - с 0.4%

<https://www.imoti.net/bg/novini/view/bumyt-v-jilishtnoto-stroitelstvo-tepyrva-predstoi>

**Източник:** Investor.bg

**Дата:** 02 ноември 2017

### **Жилищното и индустриалното строителство остават основен двигател на сектора**

**Столицата София и областите Пловдив, Варна и Бургас основно подкрепят строителната активност в страната**

Жилищното строителство и строителството в индустриалния сектор продължават да са водещ двигател на целия бранш и през третото тримесечие на годината, показват данни на Националния статистически институт (НСИ).

Областите София град, Пловдив, Варна и Бургас остават водещи по отношение на строителството, особено на жилища, макар и тенденциите при жилищното строителство в Бургас да показват забавяне в този сегмент.

Единствено строителството на офиси (сгради с административно предназначение) забавя темпове в цялата страна, вижда се още от данните. Това се обяснява с постепенното zasiщане на пазара и балансиране на търсенето и предлагането, което се очаква да бъде постигнато през 2018-2019 г. Статистиката за разрешителните за строеж продължава да показва, че столицата и останалите големи градове ще останат основно средище най-вече за жилищно строителство, както и в индустриалния сектор.

#### **Разрешителните за строеж и започнатото строителство в България**

За периода януари – септември местните администрации в България са издали общо 8 693 разрешителни за строеж спрямо 6 670 година по-рано, което представлява ръст от 30,3%. Увеличението се подкрепя основно от издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради, които се увеличават с почти 26%, и на други сгради (в категорията попадат индустриалните), които се увеличават с 37,6%.

Същевременно издадените за деветмесечието разрешителни за строеж на административни сгради намаляват с 26%, показват изчисления на Investor.bg на базата на данните на НСИ.

Подобна тенденция е отчетена и при започнатите сгради. При започнатото строителство на жилищни сгради ръстът за деветмесечието достига 28%, на други сгради – 59%, а при административните сгради ситуацията остава стабилна, без промяна спрямо миналата година.

През третото тримесечие спрямо второто издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват със 7,3%, докато броят на жилищата в тях се увеличава с 22,7%, а общата им застроена площ - с 19,6%, сочат данните на НСИ.

При издадените разрешителни за строеж на административни и други сгради се наблюдава спад съответно с 30% и 38%, а при тяхната РЗП намалението е респективно с 47,1% и 24,8%.

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите София (столица) - 262, Пловдив - 239, Варна - 154, и София - 111. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) - 2 432, Пловдив - 1 371, Варна - 751, и Бургас – 636, показва още националната статистика.

През третото тримесечие спрямо второто започнатите нови жилищни сгради намаляват с 23,3%, жилищата в тях - с 11,3%, а общата им застроена площ - с 14,2%. Броят на започнатите административни сгради се увеличава с 8%, а тяхната обща застроена площ - с 293,2%. При броя на започнатите други видове сгради е регистриран спад с 45,8%, а при тяхната РЗП - с 51,8%.

#### **София и Пловдив – център на жилищното строителство в страната**

Данните за деветмесечието за София град и област Пловдив показват, че там темповете на строителство са най-интензивни.

В столицата за периода януари – септември издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради се увеличават с 26,5% до 626 на годишна база, а на нови жилища – с 31,7% до 6 013.

При административните сгради разрешителните за строеж спадат с 19% до 21, а при другите сгради – със 7,6% до 122.

През третото тримесечие София град е лидер по брой издадени разрешителни за строеж – 262. Градът обаче е на второ място по започнати сгради – общо 135 жилищни, 4 административни и 27 други сгради, отчита НСИ.

В Пловдив разрешителните за строеж, издадени за периода януари – септември, отчитат ръст от 32,7% до 628 спрямо януари – септември 2016 г., а на жилища – със 75% до 3 380.

Наблюдава се обаче спад при административните сгради – с 29%, както и при другите, вероятно заради пренасочването на някои инвеститори в промишлеността към други локации заради по-

трудното привличане на кадри в Пловдив заради концентрацията на предприятия – с 10,5% спрямо деветмесечието на 2016 г.

Област Пловдив е на второ място в страната по издадени разрешителни за строеж през третото тримесечие след столицата – 239. Градът обаче твърдо държи първенството по започнати сгради - 165 жилищни и 80 други сгради.

#### **Строителството по Южното Черноморие се успокоява**

Темповете на строителство по южното Черноморие се забавят, показват още данните на НСИ. За деветмесечието спрямо същия период на 2016 г. разрешителните за строеж на жилищни сгради в област Бургас намаляват с 4%, а на жилища – с 8,5%.

При административните сгради няма строителна активност в областта, докато при другите сгради има почти двоен ръст заради позиционирането на региона като индустриален хъб.

В област Варна за деветмесечието спад има единствено при строителството на административни сгради – с 31%.

Що се отнася до жилищния сектор, издадените за периода разрешителни за строеж на нови жилищни сгради отчитат ръст от почти 18%, а на нови жилища – почти 47%. При другите сгради увеличението е 2,5 пъти.

И двете области се задържат сред водещите пет в страната по издадени разрешителни за строеж и започнати нови сгради въпреки забавянето на сектора в област Бургас.

<http://www.investor.bg/analizi/113/a/jilishtnoto-i-industrialnoto-stroitelstvo-ostavat-osnoven-dvigatel-na-sektora-249601/>

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 05 ноември 2017

### **Жилищата в България: по-празни, но все по-скъпи**

**Почти 1 млн. жилища са необитаеми, но 1 млн. души живеят в пренаселени имоти, а наемният пазар е изключително слаб**

Имотният пазар е в парадокс: в страната има излишък на жилища и въпреки че населението намалява, придобиването на имот става все по-скъпо и по-трудно. Разходите на домакинствата за покупка, наем и поддръжка на жилище нарастват по-бързо от средния доход. Проблемът е стигнал точка, при която от всички страни в преход в Централна и Източна Европа България има втория най-висок дял на разходи на домакинствата, свързани с жилищата. Освен това наемният пазар е почти неразвит, защото няма сигурност и стимули за наемодателите. Това са част от изводите на доклад на Световната банка, поръчан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

#### **Пазар извън баланс**

Имотният пазар страда от сериозно изкривяване, показва анализът. От една страна, в България има около 1.2 млн. незаети и необитаеми жилищни единици (или 30% от общия жилищен фонд, 43% от жилищата в селските райони и 25% от тези в градските райони). А обезлюдяването им се увеличава: броят на жилищата "в излишък" е нараснал от 677 хиляди през 2010 г. до 926.8 хиляди през 2014 г.

От друга страна, цената на жилищата е много висока в сравнение със средните нива на доходите.

Около един милион души (15% от населението) живеят в жилища, които се споделят от повече от едно семейство. За домакинства с доходи под 1000 лева на месец е почти невъзможно да закупят или наемат жилище на пазарни цени. Повече от една трета от младите хора не могат да си позволят собствен имот и живеят с родителите си. За 42% от едночленните домакинства и 31% от живеещите под наем разходите по поддръжка на жилището са сериозно бреме.

Високият брой "призрачни домове" може да се обясни донякъде с естеството на използваните данни. Информацията в доклада е от преброяването през 2011 г., а тя беше върхова за финансовата криза в България. Освен това показателите на НСИ включват и вили, ваканционни жилища и хотелски апартаменти. Това обаче оправдава отчасти данните на национално ниво, но не и високите нива на свободни жилища в развиващите се райони. В София незаетите жилища са 24%, в София-област - 48%, в Пловдив са 26%, а във Варненска област - 30%.

На този фон според Световната банка държавата има слаба жилищна политика, а общините - почти нулева такава. Така България остава една от страните с най-ниски показатели на мобилност на домакинствата сред страните в преход.

### **Никой не наема**

Средните цени на жилищата са между 550 и 800 евро на кв.м за по-малко атрактивните жилища в стари сгради и до 800-1200 евро на кв.м за жилища в новопостроени сгради с по-атрактивно местонахождение, отбелязват от Световната банка. Средният месечен доход на домакинство обаче е 477 евро, което значи, че по-голямата част от населението не могат да си позволят да закупят или дори да наемат жилище на пазарни цени.

По-малко от 5% от жилищния фонд в страната (2.6% според нови данни за 2016 г. са под наем на пазарен принцип) се отдава под наем, а допълнителни 8% са "споделени", "безплатни" или "субсидирани" жилища, показват официалните данни на НСИ. Разликите в цените са огромни - от 30 - 50 лв. наем за студентско общежитие с лоши условия в столицата, през наем от 300 лв. за 70 кв.м в Монтана до 600 лв. за същото жилище в София. Високите цени на атрактивните места предполагат, че от този пазар се възползват само хората със средни и високи доходи. Липсата на пазар за жилища под наем спира трудовата мобилност, твърдят от Световната банка. Проблемът е особено голям сред младите хора, създава затруднения за младите семейства и изкуствено завишава наемите на наличния ограничен запас от жилища.

Ниското предлагане на имоти под наем въпреки големия брой незаети жилища обикновено се случва на места, където "нормативната база вреди на ефективното функциониране на пазара", твърдят от Световната банка. Наемодателите предпочитат да не отдават имотите си под наем по няколко причини. Настоящите закони за извеждане от имота са в полза на наемателите, официалните договори за наем се изпълняват трудно по съдебен ред, наследена лоша поддръжка на жилищата и данъкът, който се прилага спрямо доходите.

Според доклада има поне три начина пазарът да бъде "отключен". Един инструмент е приспадането на разходите за наем от данъците на наематели - това би накарало хората да наемат, вместо да купуват жилища, и ще стимулира осветляването на наемните отношения. Друга възможна мярка е освобождаването от данък на доходите за дребните наемодатели, които отдават под наем до 5 жилища. Задължително е и създаването на бърза и евтина система за разрешаване на спорове между наематели и наемодатели.

### **Къде са държавата и общините**

В момента държавата не помага за развитието на жилищния пазар, а общините са още по-неефикасни в това, показва докладът на Световната банка. Засега повечето усилия са концентрирани в социалните жилища. Те обаче са едва 3% от общия жилищен фонд, а предоставянето им на нуждаещи се дори не е обезпечено финансово. Същото е положението и в най-голямата и атрактивна община - Столичната. Според плана ѝ за развитие до 2020 г. цялата "жилищна политика" на местната власт е концентрирана в 13 803 бр. общински жилища (или 3% от всички в града), а за останалите 97% няма никакво общинско внимание или подкрепа.



"Отключването" на неизползваните имоти и към нуждаещите се ще е много по-ефективен подход, отколкото държавата и общините да строят нови социални жилища, се казва в доклада на Световната банка. За целта обаче трябва ново законодателство със стимули и защиты на собствениците, които отдават имоти под наем на нуждаещи се, както и гаранции, че техните имоти ще се обитават и поддържат адекватно.

[http://www.capital.bg/politika\\_i\\_ikonomika/bulgaria/2017/11/05/3072234\\_jilishtata\\_v\\_bulgariia\\_po-prazni\\_no\\_vse\\_po-skupi/](http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/11/05/3072234_jilishtata_v_bulgariia_po-prazni_no_vse_po-skupi/)

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 31 октомври 2017

## **Пазарът на офиси в София с поредно динамично тримесечие**

**Според Forton деветте месеца на 2017 г. са сред най-силните периоди, сравними само с предкризисната 2008 г.**

Пазарът на офиси в София с поредно динамично тримесечие благодарение на икономическия растеж и апетита на наемателите. Това се казва в анализ на консултантската компания за бизнес имоти Forton, която е стратегически партньор на Cushman&Wakefield за България и Македония, за развитието на пазара на офис площи в страната през третото тримесечие. Според тях предлагането все още изостава, въпреки че завършването на няколко големи проекта през 2017 г. ще е стъпка към ново балансиране на пазара.

### **Силно тримесечие**

С нарастване на офис площите на приблизително 131 хил. кв. метра деветте месеца на 2017 г. остават сред най-силните периоди, сравними само с предкризисната 2008 г. Пазарът на офис площи се намира във фаза на експанзия, водена най-вече от растежа на IT индустрията и аутсорсинга. Обемът на отдадените под наем офиси само през третото тримесечие е достигнал 44 131 кв.м, като към 70% от тях са нетно усвоени (разликата между новонаети и освободени офис площи). Това е с 14% по-малко в сравнение със същия период на миналата година. Приключването на големи офис проекти е изместило дейностите по отдаване под наем към центъра с наематели от финансовия сектор, който мигрира там, и такива, ползващи споделени услуги. През третото тримесечие с полученото разрешително на City Tower са добавени още 32 хил. кв. метра към предлагането на офиси в центъра. Новото предлагане за периода е било общо 65.5 хил. кв.м. Така за 2017 г. се очаква новите имоти да достигнат 124 хил. кв.м.

### **Засилване на предлагането**

Както и предходното тримесечие, компаниите от IT индустрията и аутсорсинга са най-активните при наемането на офис площи с около 1/3 от наемите в сегмента на имоти клас А. В резултат на силното търсене и недостига на нови модерни пространства, цената на наемите са нараснали през първата половина на 2017 г., достигайки 13.5 евро на кв.м средно. През третото тримесечие нивото остава стабилно, но се очаква умерен растеж в краткосрочен план.

Стабилното търсене увеличава отдаването под наем. Очакванията са, че ще се засили предлагането в средносрочен план.

[http://www.capital.bg/biznes/kompanii/2017/10/31/3069588\\_pazarut\\_na\\_ofisi\\_v\\_sofiia\\_s\\_poredno\\_di\\_namichno/](http://www.capital.bg/biznes/kompanii/2017/10/31/3069588_pazarut_na_ofisi_v_sofiia_s_poredno_di_namichno/)

Източник: Capital.bg  
Дата: 31 октомври 2017

## Пазарът на жилища във Варна стабилно расте

### Българите изместват руснаците като основни клиенти

След рязкото обръщане на тенденцията в края на 2014 и 2015 г. имотният пазар във Варна продължава да стабилно да расте. Това показват обобщените данни на агенции в сектора, съобщава "Дневник". След като преминаха през кризата с голямо предлагане и ограничено търсене, довело до спад с около 30% на цените, в края на миналата година беше отчетена стабилна тенденция към ръст, който продължава и сега. Факторите, повлияли за промяната, са основно масовото предлагане на жилищни кредити с лихви под 4%, все още ограниченият пазар на новопостроени жилища, както и растящият брой на потенциалните купувачи.

### Български клиенти

Докато преди година–две основен двигател на търговията бяха руски граждани, търсещи жилища главно във високия ценови сегмент, сега около 95% от клиентите на агенциите за имоти, дори в сектора на ваканционните, са основно българи.

"Кредитите, разбира се, са солиден фактор за положителния тренд, но това, което рязко повлия пазара във Варна, е динамиката в търговията със земеделски земи на добри цени в региона", каза Диана Кирова, собственик на агенция "Киров". "Все по-често наши клиенти са хора от малките населени места, които мигрират, за да се установят трайно в областния център." Статистиката на компанията за периода от началото на годината до края на октомври показва, че тристайните жилища в районите с лесна и бърза комуникация до центъра на града вече се предлагат с около 30% по-високи цени.

Според Елена Парова, главен брокер в компанията "Явлена", спад в търсенето на жилищни имоти няма в нито един от районите на Варна. Тенденцията, която тя очертава, е по-скоро към отчетливо намаляване на т.нар. вторичен пазар на имоти за сметка на интереса към нови жилища. По данни на "Явлена" все по-ясно се очертава и сегментирането на купувачите, основано на ясни изисквания към новото им жилище. Семействата с ограничен бюджет продължават да предпочитат старите панелни сгради във Варна.

### Местоположението, а не размерът

Според Парова в момента цената на жилищните имоти във Варна определя основно местоположението, а не размерът. Така не особено големи жилища в близост до Морската градина или Гръцката махала вече трайно се продават за около 1200 – 1500 евро на кв.м. "Имаме дори продажби на цени, които достигат и 2 хил. евро на кв. метър в тези части на града, но тук вече става дума за действително уникални локации", казва тя.

Интересът на платежоспособните клиенти вече не е така ясно ориентиран към престижни райони като "Траката" и курорта Св. св. Константин и Елена според наблюденията на Диана Кирова. "В доскоро определяните като хитови райони около двореца "Евксиноград", над плажа Кабакум или местността "Ален мак" край Варна в момента интересът е почти нулев", твърди тя.

"Данни на Агенцията по вписванията показват, че броят на сключените сделки на зелено за новостроящи се сгради продължава да расте", казва Валентин Пецов от агенцията "Ремакс Идеал". Тенденция от последната година е и възвръщането на доверието в жилищни имоти като инвестиционна възможност. Според брокери на големите агенции над 70-80% от инвестиционните сделки стават с апартаменти, защото могат лесно да се отдават под наем за разлика от къщите, магазините или земеделските терени.

[http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/10/31/3069477\\_pazarut\\_na\\_jilishta\\_vuv\\_varna\\_stabilno\\_raste/](http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/10/31/3069477_pazarut_na_jilishta_vuv_varna_stabilno_raste/)

**Източник:** Pik.bg

**Дата:** 30 октомври 2017

## Главният архитект на София скочи срещу кметицата на Младост

Десетки инвестиционни проекти в столичния квартал „Младост“ са блокирани заради кмета на района Десислава Иванчева. Това заяви главният архитект на София Здравко Здравков и допълни, че районната администрация бави инвеститорите. По повод несъгласието на Иванчева с подготовения законопроект за устройство и застрояване на София, Здравков коментира, че районният кмет трябва да чете повече наредби и да пише по-малко „глупости“ в социалната мрежа.

Продължават словесните битки между главния архитект на София Здравко Здравков и кмета на „Младост“ Десислава Иванчева. Този път обвинението към районния кмет е, че умишлено бавила инвестиционни проекти.

"Аз нямам проблем с нея, проблем с нея имат всички инвеститори и строители, които заложили парите си и инвестициите в "Младост", защото ежедневно идват хора при мен, които се оплакват от спрени строежи, от задържани визи от неспазване на сроковете. Ако считате, че е нормално в модерен европейски град да държат папки по четири месеца да прашасват по бюрата и да хващат хлебарки, аз считам, че това не е начинът на работа. Ако искате да рекетирате инвеститорите, можете да си го кажете в прав текст", каза Здравков.

В края на миналата седмица Иванчева за пореден път се разграничи от местната власт като внесе възражения в Народното събрание относно промените в Закона за устройство на София. Според нея новите текстове позволявали именно високо строителство в „Младост“. Освен това във Фейсбук тя се оплака, че законопроектът не е съгласуван с нея.

Главният архитект на София каза, че му е трудно да прави коментар по изказвания на Иванчева, защото не може да следи всички "глупости, които тя ръси във Фейсбук". Той апелира за по-професионално говорене, защото законът, който се внася е важен за града и той ще създаде ограничения в зони, където липсват такива и ще затвори вратичките, които съществуват и в момента.

Столичният главен архитект призова кметицата на район "Младост" да чете повече, преди да говори.

<http://pik.bg/%D1%81%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D0%BB-%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D1%82-%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82-%D0%BD%D0%B0-%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F-%D1%81%D0%BA%D0%BE%D1%87%D0%B8-%D1%81%D1%80%D0%B5%D1%89%D1%83-%D0%BA%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B0%D1%82%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BC%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82-news701170.html>

Източник: Segabg.com  
Дата: 30 октомври 2017

## Граждани настояват за извънредна сесия на СОС за калпавите ремонти

За провеждане на извънредно заседание на Столичния общински съвет с една-единствена точка: некачествени ремонти, настояват от гражданската инициатива "Спаси София". "Както несъмнено сте забелязали, нетърпимостта към лошите управленски практики у гражданското общество търпи постоянно развитие, с което очакванията за това по какъв начин да изглежда нашият град растат", обръщат се в отворено писмо до общинските съветници от гражданската инициатива "Спаси София". Оттам напомнят, че през последните години в София са извършени множество строително-ремонтни дейности, при чиято реализация са констатирани изключително сериозни дефекти. "Липсата на проактивна и превантивна политика от страна на Столичната община води до появата на уродливи явления като "ремонт на ремонта", а всичко това се плаща с парите, времето и нервите на всеки един столичен данъкоплатец", пише в писмото.

В тази връзка от "Спаси София" се обръщат към съветниците още и с настояване за приемане на нарочна декларация на СОС за спиране на практиката "ремонт на ремонта". От там искат още общината да не допуска до конкурс компании, които са се запомнили с калпаво изпълнение на предишни поръчки, да се увеличат санкциите при подобни проблеми, както и да бъде създаден механизъм за прозрачен и публичен мониторинг на качеството на извършените ремонти. В случай че общинските съветници не предприемат действия, от "Спаси София" са категорични, че заедно с граждани и сродни организации ще излязат на протест пред сградата на Столичната община.

### ПОЗИЦИЯ

Инвеститори се оплаквали от кмета на столичния район "Младост" Десислава Иванчева заради спрени строежи и неспазване на срокове, стана ясно от думите на главния архитект на София Здравко Здравков. "Ако считате, че е нормално в модерен европейски град да държат папки по четири месеца да прашасват по бюрата и да хващат хлебарки, аз считам, че това не е начинът на работа. Ако искате да рекетирате инвеститорите, можете да си го кажете в прав текст", заяви арх. Здравков.

<http://www.segabg.com/article.php?id=879112>