

Пазар на жилища в България | H1 2010

ПРЕГЛЕД НА ЖИЛИЩНИЯ ПАЗАР

Жилищният пазар в България продължава да бъде свит. Има повече запитвания от 2009 г., но за разлика от годините на бума 2007-2008 г., купувачите вече са по-взискателни и процесът на сключване на сделки отнема повече време. Средните цени за България са намалели с около 3% през първата половина на 2010 г., и с около 10% на годишна база, които е сигурен признак, че темпът на спад се забавя. За София и по-големите регионални центрове като Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Стара Загора и Плевен спадът в продажните цени дори надвишава 10% на годишна база.

Проблемът с голямата наличност обаче остава на дневен ред. Продажбите на зелено спряха напълно през последните две години, въпреки големите отстъпки, които се предлагат. Това, заедно с отслабеното търсене през последните 18 месеца се е отразило значително върху предприемачите и строителна дейност се е свила с над 30%.

Според данни на Националния Статистически Институт (НСИ) индексът на строителната продукция през второто тримесечие на 2010 г. се е понижил с около 22.5% на годишна база, а издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради за първите три месеца на 2010 г. са с близо 33% по-малко от същия период на 2009 г., като при повечето големи градове спадът е дори по-голям. Друга тенденция, която се забелязва през последната година е, че проектите за нови сгради са с по-малък брой и по-малки като площ жилища.

Най-окуражаващият фактор за пазара е подобрението в условията за получаване на ипотечни кредитите отпускани от банките, както и в техните размери. Докато преди година финансовите институции бяха много консервативни, сега са по-склонни да отпускат до 80%-90% от пазарната цена на обезпечението. През тази година банките станаха по-гъвкави и по отношение на разсрочване и рефинансиране на вече съществуващи кредити.

Ключови икономически индикатори 2006 – H1 2010

| Макроикономически показател | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | H1 2010* |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Изменение на БВП (%) | 6.3 | 6.2 | 6.0 | -5.0 | -1.5 |
| Индекс на потребителските цени (%) | 6.5 | 12.5 | 7.8 | 0.6 | 1.0 |
| Основен лихвен процент (%) | 2.69 | 3.93 | 5.12 | 2.40 | 0.18 |
| Текуща сметка (% от БВП) | -18.4 | -26.8 | -24.0 | -9.4 | -1.8 |
| Търговско салдо (% от БВП) | -22.0 | -25.1 | -25.2 | -12.1 | -4.0 |
| ПЧИ (% от БВП) | 24.7 | 31.3 | 19.6 | 9.5 | 1.0 |
| Средни цени на жилища (€ / кв м)** | 462.2 | 622.2 | 695.1 | 512.2 | 496.6 |
| Безработица (%) | 9.1 | 6.9 | 6.3 | 9.1 | 9.3 |
| Средна месечна заплата (€) | 184 | 220 | 279 | 302 | 325 |

Източник: НСИ, БНБ

* или последни налични данни (предварителни)

** Апартаменти в регионални центрове (без ново строителство)

Пазарни тенденции

- *Стартирането на нови проекти продължава да се забавя, макар че някои строителни предприемачи успяват да предоговорят кредитите си и да завършат проектите, които са започнали*
- *В положителен аспект трябва да посочим, че финансовите институции подобриха условията си по отпускане на нови ипотечни кредити и предоговаряне на съществуващи*
- *Предлагането на жилища от банки и частни съдебни изпълнители все още не се отразява съществено върху пазара, тъй като стойността на обезпечението често е по-голяма от пазарната му цена в момента и кредиторите не са склонни да продават на загуба*
- *Търсенето на жилища се е свило значително и купувачите търсят предимно малки (1- и 2-стайни) апартаменти в София и по-големите градове на страната*
- *Средните офертни пазарни цени на жилищни имоти в България продължават да падат, но се забелязва трайна тенденция (вече трето тримесечие) за забавяне на този спад и постепенно стабилизиране на цените*

Новозавършени жилища в България – 2005-2010 г.



Източник: НСИ

Избрани жилищни проекти завършени през 2010 г.

| Проект | Жилищна площ | Дата на завършване |
|----------------------------------|--------------|--------------------|
| Жилищен комплекс "Хаджи Димитър" | 11,000 | Q3 2010 |
| Каса Гранде Витоша | 10,000 | Q3 2010 |
| Комплекс "Сите Жарден" | 21,000 | Q2 2010 |
| Комплекс "София Хаус" | 5,200 | Q1 2010 |
| Каса Рива | 3,000 | Q1 2010 |

Източник: Елта консулт

Жилищен комплекс Каса Вива, кв. Изток



Източник: Елта консулт

ПРЕДЛАГАНЕ

Спадът в строителната продукция се усеща особено силно при жилищните сгради. По предварителни данни на НСИ новопостроените жилищни сгради в страната през първото тримесечие на 2010 г. са 19% по-малко от съответния период на 2009 г., а площта им е с 27,4% по-малко на годишна база. Това се дължи до голяма степен на факта, че предприемачите са затруднени при стартирането на нови проекти поради по-слабото търсене и недостатъчното финансиране.

В положителен аспект обаче трябва да отбележим, че банките стават все по-гъвкави и голям брой проекти, които бяха замразени през 2009 г. получиха свежо финансиране и може да се очаква да бъдат завършени в скоро време. Освен това предприемачите и инвеститорите станаха по-отворени към най-различни отстъпки с цел привличане на потенциални клиенти.

Макар че размерът на лошите кредити продължава да се увеличава, предлагането на ипотекирани жилища от банки и частни съдебни изпълнители все още не се отразява значително върху пазара и в частност върху цените. Това се дължи на факта, че повечето от тези имоти са били ипотекирани преди 2-3 години, когато цените бяха все още високи и често стойността на обезпечението е по-голяма пазарната цена в момента.

ТЪРСЕНЕ

За разлика от 2009 г. в началото на 2010 г. се забелязва известно раздвижване на жилищния пазар, особено в София и големите градове. Броят на сделките се увеличи в резултат на по-изгодните оферти и на ръста в кредитирането. Търсенето е фокусирано главно върху жилища с по-малка квадратура предвид тяхната по-ниска крайна цена.

Интерес към имоти от по-висок клас все още има, но в по-малка степен. Икономическата криза оказва голямо влияние върху всички слоеве на обществото и потенциалните купувачи на луксозни имоти често отлагат тези покупки за по-сигурни времена.

За разлика от преди две години купувачите трудно се решават на рискови покупки на жилища без Акт 16, което в повечето случаи е и едно от изискванията на банките при кредитиране. Най-бързите продажби стават при нива под € 50 000 за малко жилище и под € 90 000 за 3-стайни нови апартаменти.

Доста голям спад отбелязва търсенето с инвестиционна цел. След като наемите на жилищата се понижиха средно с 15%-20% за последната година и половина, в момента инвеститорите са привлечени предимно от значително подценени имоти с цел по-добра възвращаемост на инвестициите.

Търсенето на еднофамилни къщи също е доста ограничено – клиентите се фокусират предимно в оферти до € 200-220 000. По-скъпите, луксозни имоти имат значително по-дълъг период на продажба поради намалелия брой купувачи.

Пазарът на ваканционни имоти (втори жилища) претърпява сериозни трусове – прекомерното застрояване и лошата инфраструктура оказва допълнителен натиск върху цените. В зависимост от местоположението и качеството им обаче има голямо разнообразие в цените. Интерес все още има, предимно от граждани на бившия съветски съюз, но предлагането в момента превишава в пъти търсенето на подобни имоти.

ПРОДАЖНИ ЦЕНИ

За първата половина на 2010 г. цените на жилищата в страната бележат по-малък спад в сравнение в същия период на 2009 г. При ofertните цени в големите градове намалението е дори още по-незначително понеже голяма част от предприемачите са по-склонни да правят отстъпки при проявен реален интерес от купувач, а не да свалят цените безкрайно.

В София най-голям спад има при ofertните цени в големите жилищни комплекси извън централната част на града. Новоизграждащите се квартали в южната част на столицата също загубиха привлекателността си до известна степен поради презастрояване и лоша инфраструктура. Понижен интерес се забелязва и към някои райони в идеалния център в следствие на проблемите с трафика и паркирането. Най-малко е намалението на средните ofertни цени в престижните райони в широкия център, като Изток, Лозенец и Иван Вазов.

Най-ниски са цените на апартаменти в крайните северни и западни квартали на столицата: за такива в строеж на фаза преди Акт 14 - под € 500 на кв. м, а за завършени жилища – около € 550-600 на кв. м. Старите жилища в централната част на града също паднаха до € 1000-1200 на кв. м, но предлагането на качествени имоти там е традиционно ограничено. На подобни нива около € 1000-1100 на кв. м вече има предлагане и в престижните квартали на София – Лозенец, Иван Вазов, Изток, Изгрев, Гео Милев – но при площ от над 90 кв. м крайната сума прави трудна реализацията на такива сделки.

НАЕМИ

Поради голямото предлагане (много имоти купени с инвестиционна цел и завършени наскоро излязоха на пазара), наемите на жилища в столицата паднаха средно с около 10% за първото полугодие. Търсенето на апартаменти под наем е ограничено предимно до по-малки апартаменти в по-нисък ценови клас. Средните ofertни наемни цени в София варират между € 2,5 и € 5,5 на кв. м на месец в зависимост от тяхното местоположение.

Най-засегнато е търсенето на луксозни имоти под наем – в следствие на икономическата криза броят на чуждите граждани работещи в България, които са основния двигател в сегмента, намален, а често и бюджетите, които компаниите отпускат са по-малки. Освен това на пазара излязоха фирми специализирани в предлагането на комплексни услуги по отдаване под наем на обзаведени апартаменти, включващи управление и поддръжка на имотите, което допълнително увеличава конкуренцията.

ПРЕГЛЕД И ПРОГНОЗА

Към средата на 2010 г. се забелязва известно стабилизиране или поне забавяне на спада в цените на жилищата в големите градове на страната. Условието за ипотечно кредитиране също се подобриха през първите шест месеца, което играе голяма роля за увеличаването на броя сделки и тяхното по-бързо реализиране.

По данни на НСИ средните пазарни цени на жилищата в страната са паднали с 31% за последните две години. В София спадът за същия период е близо 37% до около € 800 на кв. м. Въпреки че бяха изразени известни опасения, че

Средни цени на апартаменти по райони в София



Източник: Елта консулт

Средни наеми на апартаменти по райони в София



Източник: Елта консулт

Бележка:

- Широк център** включва кварталите Изток, Иван Вазов и Лозенец;
- Южни райони** включват кварталите Бояна, Драгалевци, Манастирски ливади, Бъкстон, Борово и Витоша;
- Източни райони** включват кварталите Младост, Дружба, Дървеница и Студентски град;
- Западни райони** включват кварталите Люлин, Обеля, Надежда, Красна поляна и Западен парк.

Жилищен комплекс Ботаника, кв. Драгалевци



Източник: Елта консулт



Пазар на жилища в България | Н1 2010

БЕЛЕЖКИ

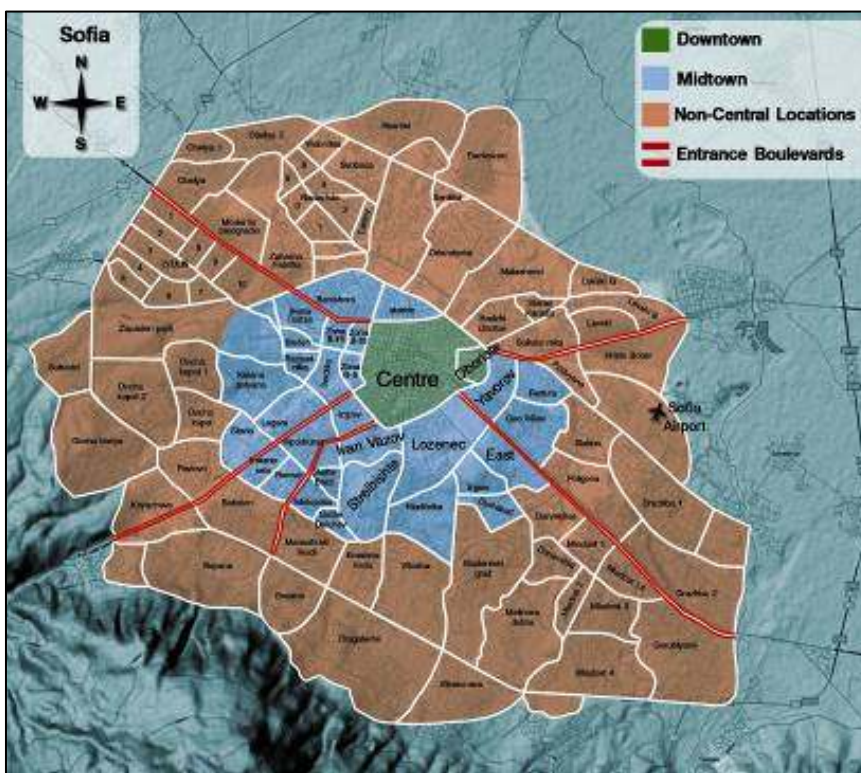
Площи: Цитираните стойности се отнасят за Разгъната Застроена Площ (РЗП).

Предварителни продажби: Продажба на жилищни единици преди началото или в ранните етапи на строителството.

ръстът на лошите кредити в страната и обявените в следствие на това за продажба имоти ще доведат до още по-голям срив в цените, този сценарий изглежда малко вероятен в момента.

До края на годината очакваме стабилизирането на цените в големите градове да стане още по-ясно изразено и през следващите 1-2 години да видим плавен ръст в средните цени. Тази тенденция обаче няма да е повсеместна, и проектите с добра архитектура, осигуряващи по-добро качество на живот ще бъдат по-успешни.

Карта на районите в София



За допълнителна информация относно Пазара на Жилища в България се обърнете към:
Отдел Пазарни проучвания | Елта консулт АД

Бул. Княз Ал. Дондуков № 13
 1000 София, България
 Тел + 359 2 987 7647
 Факс + 359 2 462 7322

Жана Тепешанова
 Директор Жилищен Отдел
jana.tepeshanova@eltaconsult.com

Максим Жиански
 Пазарен Анализатор
maxim.jianski@eltaconsult.com