



Жилищен пазар

СОФИЯ

ЮЛИ-ДЕКЕМВРИ | 2009 г.

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property

ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Първа половина 2009 г.

- През първото тримесечие на 2009 г. БВП отбеляза спад от 3.5% на годишна база, достигайки 7,137 млн. евро. Прогнозите са, че до края на годината БВП ще отбележи спад от 1.6%
- За периода януари-април 2009 г. преките чуждестранни инвестиции в България са 955 млн. евро, с над 50% спад в сравнение със същия период на 2008 г., когато възлизаха на 1,924 млн. евро
- Към май 2009 г. инфлацията на годишна база е 3.9%, докато към декември 2008 г. тя е 7.8%
- През май безработицата достига 7.1% в сравнение с 6.3% през декември 2008 г. Средната месечна заплата през първото тримесечие на 2009 г. се е увеличила с 3% на тримесечна база, достигайки 563 лева (288 евро)

ОСНОВНИ ИЗВОДИ

- Търсенето продължи да бъде слабо през първите месеци на 2009 г. Тази тенденция се дължи на ограниченото банково финансиране и по-високата му цена, както и на общата несигурност на пазара
- Много малко проекти бяха завършени през първата половина на 2009 г., тъй като липсата на финансиране доведе до забавяне или замразяване на строителните работи
- Средните офертни цени при някои престижни и бързоразвиващи се квартали в София паднаха с над 10% през първите шест месеца на 2009 г.
- Офертните наемни цени в повечето престижни квартали за първи път отбелязаха спад

ПРЕДЛАГАНЕ

Настоящата икономическа ситуация, финансовата несигурност и рестрикции принудиха много инвеститори да намалят темпото на ново строителство или изцяло да замразят някои проекти. Количеството продажби значително спадна, поставяйки ликвидността на строителите в затруднено положение.

Някои жилища вече не се предлагат на пазара, вероятно поради все по-голямото разминаване между очакванията на продавачите и купувачите по отношение на цената на жилището.

През първата половина на 2009 г. бяхме свидетели на предоговаряне на цените между строители и инвеститори, които се опитаха да компенсират спада при продажбите с намаляване на разходите за строителство.

Въпреки тези тенденции, през юни Резиденшъл Парк София получи Акт 16 за три от кварталите си. Проектът се характеризира с добра локация, концепция и инфраструктура и също така се предлага от инвеститор с добра репутация – фундаменталните изисквания за проектите, които биха устояли на икономическата криза.

Появиха се притеснения относно потенциалното развитие на вторичен пазар, породен от банки, които обявяват за продажба ипотекирани имоти при силно занижени ценови равнища. Въпреки това според анализите на Colliers този сценарий е доста нереалистичен. Лошите кредити достигнаха 3.2% от общия обем отпуснати жилищни заеми към м. март и дори песимистичните сценарии показват, че този фактор ще оказва по-скоро несъществено влияние върху жилищния пазар.

ТЪРСЕНЕ

Търсенето чувствително се сви. Търсенето в началото на годината бе изключително ниско, докато през април и май интересът към жилищни имоти отчете раздвижване. Потенциалните купувачи, най-вече тези с налични пари в брой или които имат спешна нужда от смяна на жилището, започнаха да търсят атрактивни предложения на пазара. Въпреки това още не може да се каже дали търсенето е в резултат на възвръщане интереса на купувачите или това е първата „вълна“ от потенциални купувачи, които проучват новите пазарни условия.

Фактически през първата половина на 2009 г. имаше много малко сделки, а под влияние на настоящата икономическа ситуация купувачите действат предпазливо, което в най-добрия случай води до удължаване на процеса на продажба.

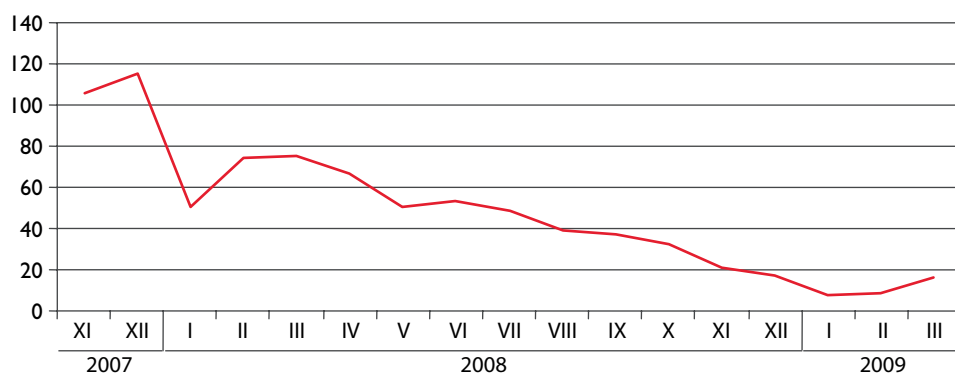
ФИНАНСИРАНЕ

През първото тримесечие на 2009 г. обемът отпуснати ипотечни кредити значително намалая.

Ипотечните кредити отбелязват спад от 79%, или 59 млн. евро, на годишна база (март 2008-2009г.). Дъното бе достигнато през февруари т.г., като през март отпуснатите ипотечни заеми започнаха да се покачват, което съвпадна с наблюдавания лек ръст в търсенето.

Драматичният спад се дължи на няколко фактора. Като цяло банките предприеха доста рестриktivна политика по отношение на отпусканите ипотечни заеми. В повечето случаи признават само официалните приходи, за разлика от предишни периоди, когато се вземаха предвид и недоказаните доходи. Максималната сума при ипотечните заеми е до 60-70% от стойността на имота.

Ипотечни кредити в млн. евро



Източник: БНБ

НАЕМИ

Допреди няколко месеца тя бе 80%. Лихвените проценти също нараснаха, което доведе до по-висока цена на кредита, компенсирайки част от получените отстъпки при продажбата.

За да се стимулират продажбите, през този период се появиха нови схеми за закупуване, различни от банковото финансиране. Една от тях е т.нар. „наем с опция за закупуване“, при която се плаща ниска първоначална вноска и се сключва тригодишен договор за наем, като след изтичането на този период клиентът може да тегли ипотечен заем за остатъчната стойност на имота. Друг вариант е сключване на „предварителен договор с отложено плащане“, при който купувачът обикновено дава 30% първоначална вноска и внася месечно даден процент от общата продажна цена за период от три до десет години (в зависимост от строителя). След изтичането му, платените вноски се приспадат от цената на жилището и се взима кредит за дължимия остатък. И при двете опции обикновено лихвените проценти са по-ниски от банковото финансиране. Все още предстои да стане ясно дали тези схеми ще бъдат катализатор на продажбите в този сегмент.

ПРОДАЖБИ

Като цяло, офертните цени в разглежданите райони в този доклад (определени престижни и бързо развиващи се квартали) отбелязват спад от 10%. На годишна база той е 14%, което показва, че най-драстичният спад е бил през първата половина на 2009 г., но той е различен за отделните части на столицата.

През първото шестмесечие на 2009 г. средните офертните цени в престижните райони отбелязват средно 20% спад. В Докторска градина той е най-осезаем (почти 33%), смъквайки цената на кв.м. на 1,500 евро. Това отчасти се дължи на факта, че някои оферти с доста завишени цени бяха изтеглени от пазара.

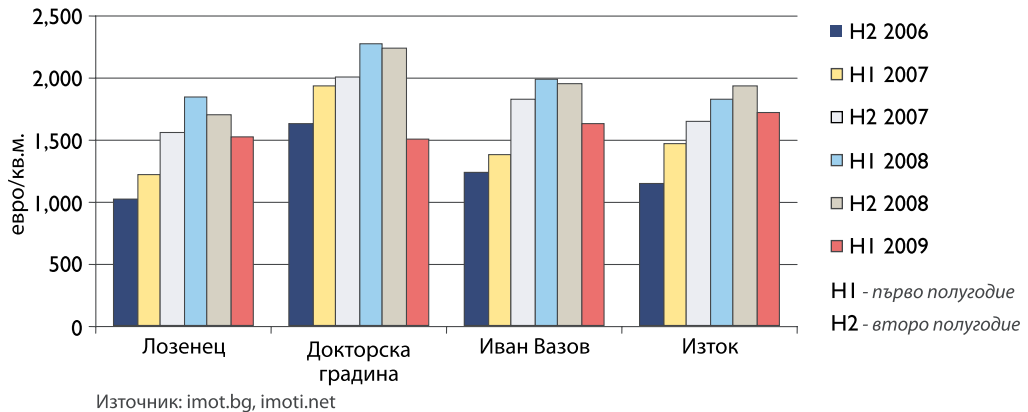
Средните офертните цени в кв. Иван Вазов са паднали с 17%, докато в Лозенец спадът е 12%. Изток, който беше единственият квартал, който отбеляза ръст на цените към края на 2008 г., сега отчита обрат в тази тенденция с 11% спад. Бързо развиващите се квартали се оказаха по-устойчиви на ценови колебания със среден спад на офертните цени от 6%. Най-голяма промяна отчита кв. Бъкстон (с цени малко под 1000 евро/кв.м.), следван от кв. Гоце Делчев с 10% спад. Кварталите Витоша (1,036 евро/кв.м.) и Манастирски Ливади (средно 1,078 евро/кв.м.) почти не отчитат спад в сравнение с предишното полугодие.

През първата половина на 2009 г. офертните наемни цени в престижните квартали на столицата отбелязаха значителен спад от 18%. Най-голям той е в Докторска градина, където месечният наем е спаднал средно с 2 евро/кв.м. на 6 евро/кв.м. Тази тенденция най-вероятно се дължи на нормализиране

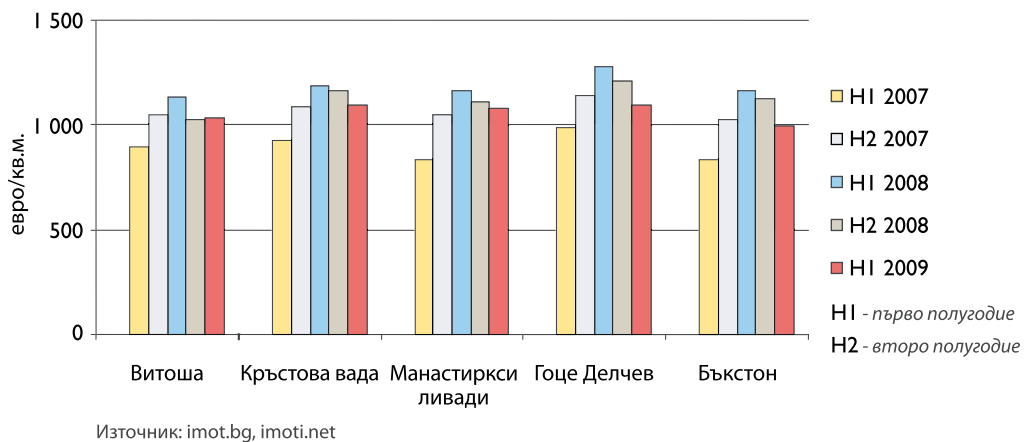
на ценовите равнища, но също така и на факта, че много чужденци, които бяха най-честите наематели в тези квартали, вече не получават толкова високи възнаграждения.

Кв. Иван Вазов отчете 21% спад, достигайки по-реалистични ценови равнища.

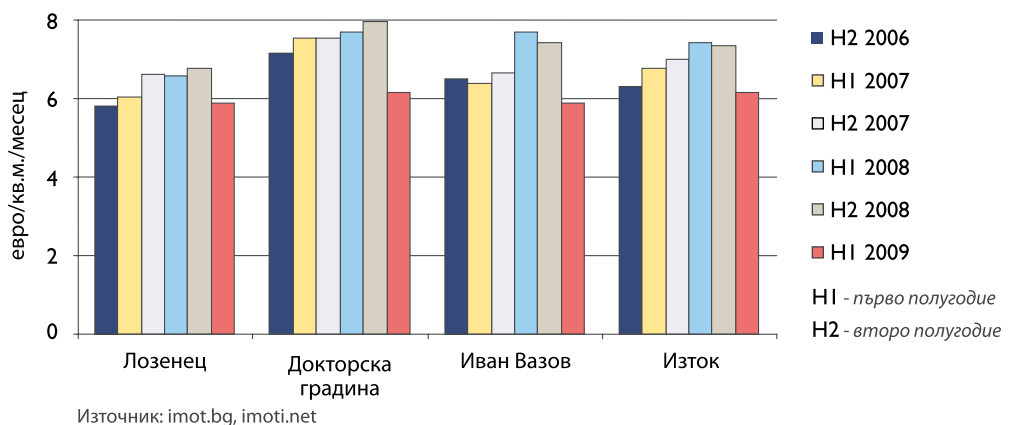
Движение на средните офертните цени за някои престижни квартали



Движение на средните офертните цени в някои бързоразвиващи се квартали



Движение на средните офертните наеми /януари-юни 2009/



ПРОГНОЗИ

- Рестриктивната финансова политика на банковите институции ще продължи да оказва влияние върху предлагането в сектора на жилищните имоти през втората половина на 2009 г. и върху изпълнението на проектите, тъй като много строители ще забавят своите проекти. През този период е малко вероятно да бъдат започнати нови проекти
- Освен от фундаменталните изисквания в сектора на недвижими имоти (инфраструктура, местоположение, достъп, концепция и др.) успехът на проектите ще се определя и от реалистичните ценови равнища и от наличието на гъвкави схеми за плащане
- В краткосрочен план се очаква лек спад на продажните цени и наемите, след което, към края на 2009 – началото на 2010 г., те ще се стабилизират
- Имайки предвид здравите основи на жилищния пазар и факта, че търсенето се дължи на реални икономически и демографски фактори, както и умерено позитивната перспектива пред българската икономика, очакванията са, че този сегмент ще започне да се възстановява през първата половина на 2010 г.



294 ОФИСИ В 61 СТРАНИ
НА 6 КОНТИНЕНТА

Северна и Южна Америка 133
Азия и Океания 64
EMEA 97

90 милиона кв. м. площи под наше
управление

над 12,700 професионалисти

ЗА КОНТАКТИ:

Colliers International
Отдел пазарни проучвания
Бизнес Парк София,
Сграда 7Б, ет. 2, София 1715
Тел: + (359) 2 976 9 976

bulgaria@colliers.com
www.colliers.com/bulgaria

Това проучване е подготвено от Colliers International България единствено с цел предоставяне на обща информация. Данните в отчета са получени от считани за достоверни източници, вкл. държавни агенции, университети и други трети страни. Colliers International не поема никакви гаранции, директно или косвено, относно така предоставената информация, включително, но не ограничено до гаранции за съдържанието, точността и достоверността. Всяко заинтересувано лице трябва да потърси допълнително уверение за точността на информацията. Colliers International не дава никакви изрични или подразбиращи се изявления или гаранции относно този документ или информацията, както и не носи никаква отговорност както за каквито и да е загуби и вреди, така и за пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ. Този отчет и други проучвания могат да бъдат изтеглени от www.colliers.com.

Colliers Macaulay Nicols Inc. и дъщерните дружества на компанията са член на Colliers International Property Consultants, сдружение на световно ниво между независими компании със самостоятелно управление за недвижими имоти, с повече от 290 офиси в над 60 страни.

COLLIERS
INTERNATIONAL