



**ОБЗОР НА ПАЗАРА НА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
2008-2012 г.**

Април 2012 г.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ



Четвърта година пазарът на недвижими имоти функционира в условията на финансова и икономическа криза;



Отражение в двете сфери: продажби и наеми, както и във всички сегменти;



Драстично свиване на инвестициите в недвижими имоти;



Свиващ се пазар на заеман капитал;



Влошаване на социално-икономическите условия → безработица, инфлация, свиване на потреблението;



Пренасищане от нововъведени площи в повечето сегменти – офиси, търговски, складови и логистични.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

Показател за активността на пазара на НИ е броят реализирани сделки, регистрирани в АВ - най-висока в София, Пловдив, Варна, Бургас и Ст.Загора, в които живеят около 30% от населението на страната, генериращо над 65% от БВП.

Година	Брой сделки				Изменение 2011-2008
	2008	2009	2010	2011	
София	40 906	23 904	21 787	20 598	-49.65%
Пловдив	17 087	10 549	10 053	12 065	-29.39%
Варна	17 797	9 668	9 196	10 125	-43.11%
Бургас	7 654	5 469	5 038	5 966	-22.05%
Стара Загора	5 527	4 092	4 295	4 736	-14.31%
Общо за 5-те града	88 971	53 682	50 369	53 490	-39.88%
Общо за страната	309 788	200 678	182 376	222 733	-28.10%
Дял на 5-те града	28.72%	26.75%	27.62%	24.02%	

Източник: Агенция по вписванията

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

Пряко свързан с броя сделки е броят на реализирани сделки с НИ с учредена ипотека, който отразява ефективността на участие /проникване/ на финансиращите институции в пазара на недвижими имоти.

Година	Брой ипотечи				Изменение 2011-2008
	2008	2009	2010	2011	
София	18 717	7 760	8 765	8 694	-53.55%
Пловдив	2 586	1 210	1 976	2 709	4.76%
Варна	6 428	2 501	2 621	2 707	-57.89%
Бургас	3 240	1 345	1 262	1 278	-60.56%
Стара Загора	2 579	1 222	1 192	1 170	-54.63%
Общо за 5-те града	33 550	14 038	15 816	16 558	-50.65%
Общо за страната	79 473	32 730	32 114	33 477	-57.88%
Дял на 5-те града	42.22%	42.89%	49.25%	49.46%	
Дял ипот./сделки страната	25.65%	16.31%	17.61%	15.03%	

Източник: Агенция по вписванията

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ



От данните за брой сделки в предходните таблици, става ясно, че в изброените населени места се реализират между 24% - 29% от общия брой сделки на територията на цялата страна, като 2011 е с подобри данни от 2010 и спад има единствено в броя сделки на територията на София-столица.



Според данните за брой сделки с ипотечи, 5-те града генерират 40% - 45% от броя сделки с учредена ипотека за цялата страна. И тук сравнението между последните две години е в полза на 2011. Спад е регистриран в София-столица и Ст. Загора.



Данните за 2011, очертават тенденция за стабилизиране на броя сделки и сделки с ипотечи, както и ръст за територията на страната, видно от следната таблица.



СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

Период - година	Изменение 2011/2010	
	сделки	ипотеки
София	-5.46%	-0.81%
Пловдив	20.01%	37.10%
Варна	10.10%	3.28%
Бургас	18.42%	1.27%
Стара Загора	10.27%	-1.85%
Общо за 5-те града	6.20%	4.69%
Общо за страната	22.13%	4.24%



Обемът на сделките е нараснал с 22% през 2011, спрямо 2010, което според нашите анализи се дължи основно на високата активност на пазара на земеделска земя.



Този извод се подкрепя и от данните за обема сделки с ипотеки, където годишният ръст е малко над 4%.



СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

Индекс мобилност на 1000 жители (съпоставка между брой сделки и населението след последното преброяване през 2011 г.)

Година	Индекс мобилност (сделки на 1000 д.)			
	2008	2009	2010	2011
София	34.05	19.90	18.13	17.14
Пловдив	49.16	30.35	28.92	34.71
Варна	55.32	30.05	28.59	31.47
Бургас	39.17	27.99	25.79	30.53
Стара Загора	39.55	29.28	30.73	33.89
Общо за 5-те града	40.33	24.34	22.83	24.25
Общо за страната	41.28	26.74	24.30	29.68

Източник: Агенция по вписванията и НСИ

За целия наблюдаван период, Индексът на мобилност за петте града е по-нисък от средния за страната. Тази тенденция се съхранява във времето, което очертава нарастваща активност на пазара на недвижими имоти във всички останали региони и населени места, като тя се задълбочава (нарастваща стойност на разликата в двата индекса) през 2011.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

Индекс на насищане на 1000 жители (съпоставка между брой сделки с учредени ипотeki и населението след последното преброяване през 2011 г.)

Година	Индекс насищане (ипотеки на 1000 ч.)			
	2008	2009	2010	2011
София	15.58	6.46	7.30	7.24
Пловдив	7.44	3.48	5.68	7.79
Варна	19.98	7.77	8.15	8.41
Бургас	16.58	6.88	6.46	6.54
Стара Загора	18.45	8.74	8.53	8.37
Общо за 5-те града	15.21	6.36	7.17	7.51
Общо за страната	10.59	4.36	4.28	4.46

Източник: Агенция по вписванията и НСИ

Индексът на насищане за петте града е по-висок през целия наблюдаван период спрямо средния за страната с около 50%, което показва, че потенциал за неговото нарастване може да се търси в останалите населени места. Този показател е тясно обвързан с финансовия потенциал на жителите в различните региони и населени места.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

Сред основните фактори, влияещи косвено върху **Индекса на насищане** е нивото на лихвените проценти в евро и лева/ ГПР, които променяха своите стойности нагоре особено през периода 2008-2009 година, видно от следващата таблица.

ГПР по нови жил.кредити	XII 2007	XII 2008	XII 2009	XII 2010	XII 2011
Евро (%)	8.25	9.24	9.56	8.71	8.74
Лева (%)	8.62	10.74	10.68	8.97	8.66

Източник: БНБ



Като положителни тенденции в поведението на финансиращите институции през последната година могат да се отчетат намаляване на ГПР и намаляването на лихвените нива по ипотечни кредити в лева.

ТЕНДЕНЦИИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ТЪРСЕНЕ-ПРЕДЛАГАНЕ

Преобладаваща активност на жилищния сегмент;

Спад в цените на жилищата във всички райони;

Нарастващо предлагане, свиващо се търсене, особено в средния и високия ценови клас жилища (с изключение на имотите от високия ценови клас с една или няколко уникални характеристики);

Динамичност на обхвата при структуриране на имотите по критерий цена;

Нарастващо търсене и неголямо предлагане в нискоценовия клас жилища (€25 000 - €50 000);

Единични сделки за жилища от високата ценова категория (над € 120 000);

Промяна в пазара на ипотечни кредити → търсене на нискоценови и нископроцентови оферти;

Признаци на диспропорция в полза на търсенето на качествено ново строителство;

Спад в интереса към „ново строителство“ на по-ранни етапи от Акт 15, с изключение на “топ” локации.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ТЪРСЕНЕ-ПРЕДЛАГАНЕ

Купувачите в ЦГЧ са с лимитирани бюджети до около 1 000 €/кв.м за жилища с една и две спални;

“Бум” на предлагане на имоти, закупени за инвестиция (наеми/продажби);

Влошена социално-икономическа среда, безработица → ръст в обема свободни жилища;

Запазване на тенденциите до края на 2012 година, както и през 2013;

Негативно влияние върху пазара → дългова криза, икономическа рецесия в рамките на ЕС.



ЦЕНОВИ НИВА НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩА

Година	Цена евро/кв.м жил.площ				спрямо 2010	спрямо 2008
	2008	2009	2010	2011		
София	1 191	888	802	751	-6.42%	-36.99%
Пловдив	778	588	530	497	-6.23%	-36.11%
Варна	1 082	929	807	761	-5.78%	-29.72%
Бургас	881	753	612	598	-2.21%	-32.09%
Стара Загора	724	524	460	454	-1.19%	-37.25%
За страната	697	548	493	463	-6.07%	-33.60%

Източник: НСИ

Цените на кв.м жилищна площ продължават да намаляват след 2008 г. до днес.

Особено изразено в градовете София, Пловдив и Ст. Загора, където спадът за целия период е по-висок от средния за страната, както и спрямо предходната година, с изключение на Ст. Загора.

Спрямо предходните години интензивността на спада в цените постепенно намалява.

Очевидно пазарът продължава да търси равновесна точка, която за съжаление все още не може да бъде намерена, особено поради променливата икономическата среда в страната и в рамките на ЕС.

ЦЕНОВИ НИВА НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩА

Година	Цена на 2-ст жилище в евро с отчетена инфлация				спрямо 2010	спрямо 2008
	2008	2009	2010	2011		
София	78 622	64 967	58 354	54 383	-6.81%	-30.83%
Пловдив	51 329	42 963	38 550	36 000	-6.61%	-29.86%
Варна	71 435	67 909	58 735	55 112	-6.17%	-22.85%
Бургас	58 139	55 059	44 500	43 338	-2.61%	-25.46%
Стара Загора	47 761	38 348	33 432	32 899	-1.59%	-31.12%
За страната	46 011	40 088	35 852	33 539	-6.45%	-27.11%
Средногод. инф л.	12.00%	2.50%	3.00%	3.40%	Източник: НСИ	

Отчитайки стойностите на инфлацията за наблюдавания период, последните две колони от таблицата отразяват **реалната “загуба на стойност”** на двустайно жилище спрямо 2010 и 2008 година.

Различни фактори на пазара на недвижими имоти през последната една година пък са отнели между 20 до 25% от стойността за целия четиригодишен период.

Исключение правят Пловдив и Ст.Загора, където традиционно пазарът не е подвластен на резки ценови промени и съотношението търсене-предлагане е било винаги доста балансирано.

* Приетата осреднена жилищна площ на едно жилище за наблюдавания период е 75 кв.м

ПРОФИЛ НА КУПУВАЧИТЕ И ТЪРСЕНИТЕ ЖИЛИЩА



Профил на купувачите

Профилът на купувачите е динамичен, повлиян от социално-икономическата среда и **реални жилищни потребности**;

В началото на периода 20%-30% от закупуваните жилища попадаха в категорията на инвестиционните имоти;

През последните 2 години, над 90% от закупуваните жилища са за задоволяване на жилищни нужди.



Типологията на търсените жилища

През 2008-2009 особено атрактивни бяха малките жилища (40-60 кв.м), както и големите жилища (над 100 кв.м);

През 2010-2011 акцент са жилищата с площи 60-90 кв.м, оптимално удовлетворяващи текущите нужди на купувачите. Тази тенденция е актуална и днес.

ПРОФИЛ НА КУПУВАЧИТЕ И ТЪРСЕНИТЕ ЖИЛИЩА

Сума на отпуснат кредит	дял (%)	Възраст на кредитополучателите	дял (%)
до 20 000 лв.	19	до 30 г.	31
до 50 000 лв.	54	до 40 г.	39
до 100 000 лв.	23	до 50 г.	19
над 100 000 лв.	4	над 50 г.	11

Площ на жилището	дял (%)	Вид апартамент	дял (%)
до 60 кв.м	35	еднообемни	16
до 90 кв.м	39	с една спалня	39
до 120 кв.м	16	с две спални	32
над 120 кв.м	10	с три и повече	13

Данните са от структурата на ЯВЛЕНА в страната и обхващат период от I.2011 до III.2012 г.



ПСИХОЛОГИЯ НА КУПУВАЧИТЕ ПО ВРЕМЕ НА КРИЗА



С нагласа, че цената на имота в реклама/по време на оглед ще бъде задължително свалена;



Мислят дългосрочно; залагат на песимистични варианти, за разлика от периода преди кризата (загуба на работа; загуба на работа на партньор, намаляване на заплата; намаляване/загуба на допълнителни доходи);



Ценят повече капитала си – наличен и заемен;



Преценяват подробно условията за сключване на ипотечен договор (висока информираност);



Напрежения, проблеми, спорове, разпадане на сделки за дребни неща (телевизор, 500 евро и т.н.);



“Трепет” на купувача до капариране – грешка или не?

ПРОБЛЕМИ ПРЕД УЧАСТНИЦИТЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ



Финансови

- Ограничения от обема на наличните собствени средства на купувачите;
- Адекватни на икономическата ситуация изисквания на финансиращите институции към кредитополучателите.



Пазарни

- Качество на предлаганите имоти;
- Надпазарни очаквания на част от продавачите;
- Намалени обеми на завършени нови жилища, предлагани от инвеститор.



Важен елемент при осъществяване на сделки с НИ е балансът в исканията и очакванията на двете страни, съчетан с професионализма и опита на посредника – да обединява и събира интересите на всички участници.





Младен МИТОВ
Мениджър "Пазарни проучвания и анализи"
T: +359 2 810 50 80, M: +359 887 878 376
E: m.mitov@yavlena.com

www.yavlena.com