



ПАЗАРЪТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ H1, 2008-2012

Октомври 2012

СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКА СРЕДА



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



Отражение върху пазара като цяло – по сфери и сегменти.



Драстично свиване на обема на инвестициите в недвижими имоти – местни и чуждестранни.



Свиване на инвестиционното кредитиране. Отлив в ипотечното кредитиране. Ръст в обема на просрочията и необслужваните кредити за периода.



Влошаване на социално-икономическите условия → безработица, инфлация, свиване на потреблението, вътрешнофирмена задлъжнялост.



Пренасищане от нововъведени площи в повечето сегменти – офиси, търговски, складови и логистични, както и в двете сфери – наеми/продажби.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

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

Полугодие	Брой сделки					Изменение 2012/2008
	Н1 2008	Н1 2009	Н1 2010	Н1 2011	Н1 2012	
София	19 015	9 746	10 038	10 582	7 909	-58.41%
Пловдив	8 069	4 716	4 251	5 703	4 841	-40.00%
Варна	8 308	3 931	3 792	4 971	4 165	-49.87%
Бургас	3 079	2 130	2 072	2 817	2 515	-18.32%
Стара Загора	2 448	1 763	1 786	2 406	2 112	-13.73%
Общо 5-те града	40 919	22 286	21 939	26 479	21 542	-47.35%
Общо за страната	134 891	87 459	73 867	102 276	89 741	-33.47%
Дял на 5-те града	30.33%	25.48%	29.70%	25.89%	24.00%	

- Намаляващ дял на големите пет града в общия обем сделки, което е и показател за активизиране на пазара в по-малките населени места;
- Сериозен спад в броя сделки в София, Варна и Пловдив;
- Пазарът в останалите два града в исторически план винаги е бил по-консервативен (активност, ценови нива, предлагане, сегментация);
- Данните за Н1 2012 спрямо Н1 2011 регистрират спад между 10% и 16%, като за София той е 25%.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

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

Полугодие	Брой ипотечи					Изменение 2012-2008
	Н1 2008	Н1 2009	Н1 2010	Н1 2011	Н1 2012	
София	10 063	3 337	4 000	4 501	3 252	-67.68%
Пловдив	2 939	1 291	689	1 471	1 052	-64.21%
Варна	3 561	1 107	1 167	1 449	1 067	-70.04%
Бургас	1 879	619	602	707	490	-73.92%
Стара Загора	1 396	604	582	623	484	-65.33%
Общо за 5-те града	19 838	6 958	7 040	8 751	6 345	-68.02%
Общо за страната	43 735	15 835	14 887	17 874	12 966	-70.35%
Дял на 5-те града	45.36%	43.94%	47.29%	48.96%	48.94%	
Дял ипот./сделки	32.42%	18.11%	20.15%	17.48%	14.45%	

- Рязък спад на обема сделки с учредена ипотека за страната (три пъти за периода), спрямо общия обем сделки;
- Увеличаващ се дял на петте града в общия обем сделки с ипотечи (по-високи финансови възможности на населението);
- Спад при отделните населени места в извадката, между три и четири пъти за наблюдавания период, а спрямо предходната година – между 22% и 30%.

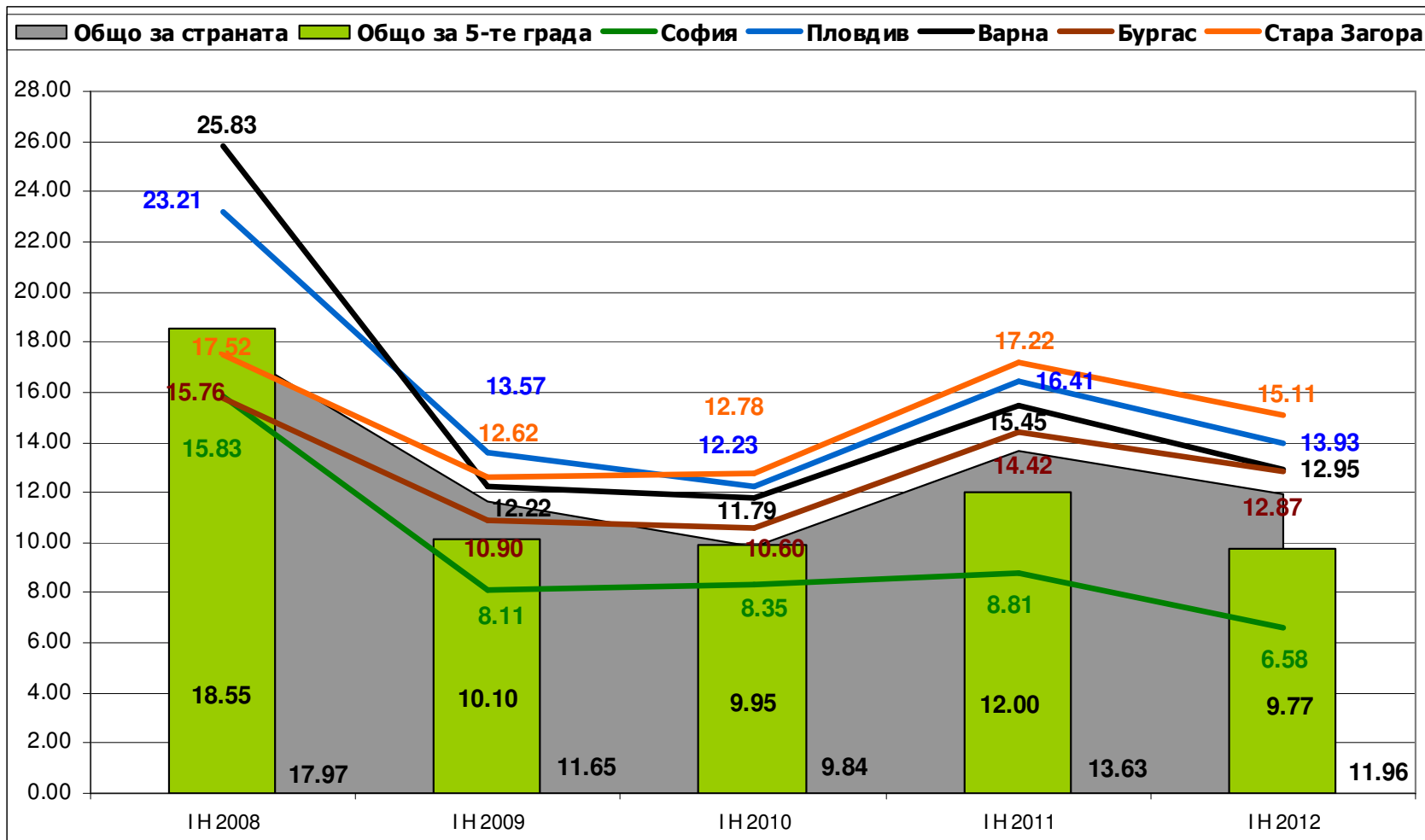
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ

Първо полугодие	Изменение 2012/2011	
	сделки	ипотеки
София	-25.26%	-27.75%
Пловдив	-15.11%	-28.48%
Варна	-16.21%	-26.36%
Бургас	-10.72%	-30.69%
Стара Загора	-12.22%	-22.31%
Общо за 5-те града	-18.64%	-27.49%
Общо за страната	-12.26%	-27.46%

- Данните от горната таблица представят реализирания спад в активността на пазара, който е значителен за един кратък период;
- Според наши анализи, обемът на сделките за жилищния сегмент в наблюдаваните населени места е в границите на 50% до 70% от общия обем;
- Причините са комплексни и тясно обвързани със социално-икономическата обстановка в страна и ЕС;
- Според нас, спадът в активността на пазара засяга предимно останалите сегменти на пазара – земеделска земя, терени, офис, търговски и производствено-складови площи, ваканционни имоти;
- В подкрепа на казаното по-горе е регистрираната в структурата на ЯВЛЕНА на територията на страната увеличена активност на купувачите от началото на настоящата година и ръст на реализираните сделки в границите 20%-40%.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ. ИНДЕКСИ

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

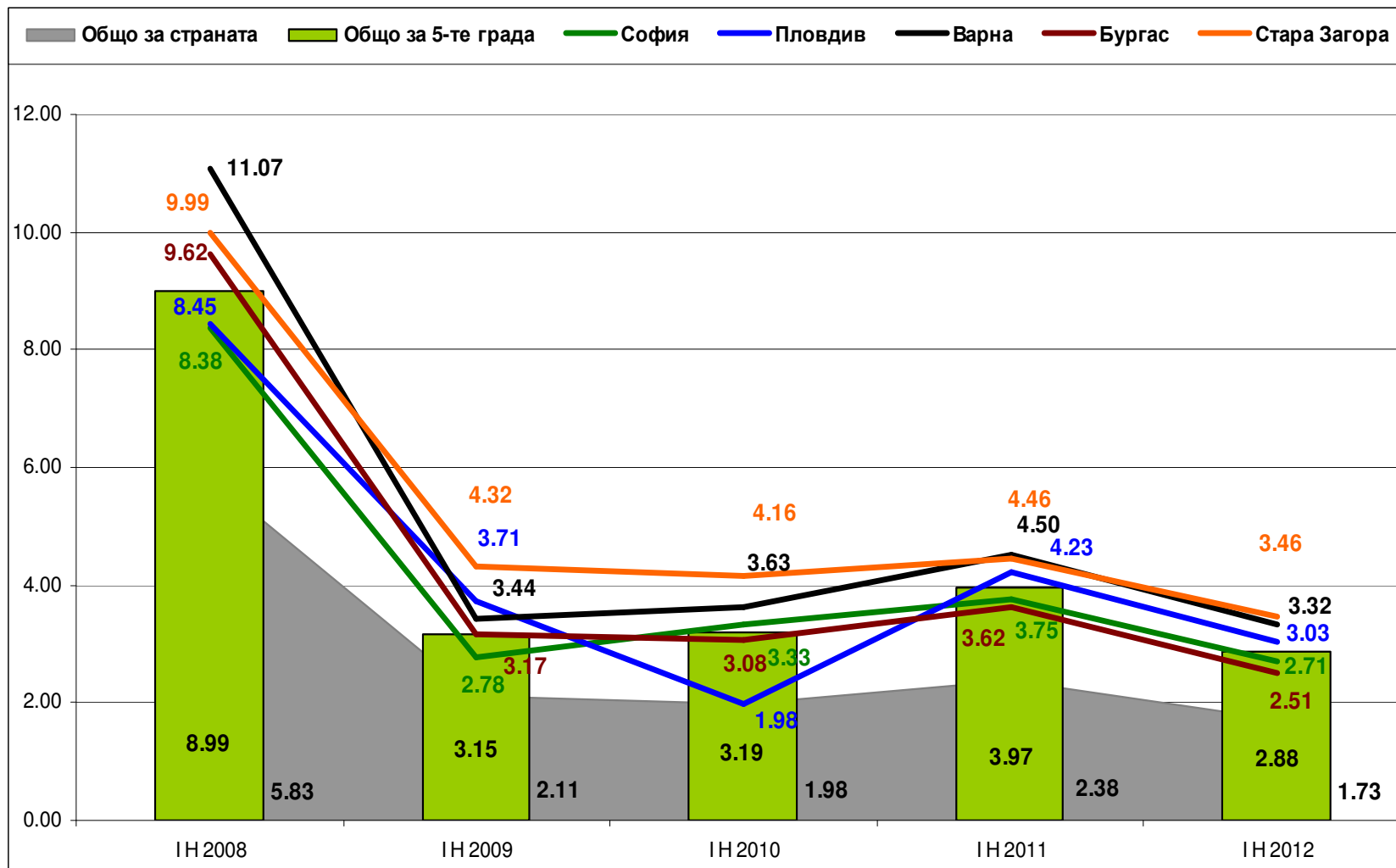


Източник: Агенция по вписванията и НСИ

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 в останалите региони и населени места, като тя се задълбочава (нарастваща стойност на разликата в двата индекса) през H1 2012.

СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НИ В ГОЛЕМИТЕ ГРАДОВЕ. ИНДЕКСИ

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



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.

ПРЕДПОСТАВКИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ПАЗАРА

Сред основните фактори, влияещи върху **индекса на насищане** е нивото на лихвените проценти в евро и лева (ГПР), които имаха особено негативно влияние върху пазара през периода 2008-2010 година.

ГПР-нови кредити	VI.2008	VI.2009	VI.2010	VI.2011	VI.2012
Евро (%)	8.80	9.46	9.37	8.28	8.12
Лева (%)	9.91	11.43	10.20	8.83	8.30

Източник: БНБ

- Тенденция към уеднаквяване на лихвените нива по ипотечните кредити в евро и лева;
- Нарастване на обема на заявените ипотечни кредити в национална валута – над 55% за последните две години;
- Промяна в поведението на финансиращите институции в посока по-голяма прозрачност и лично отношение към отделните клиенти.
- Нарастващ относителен дял на сделки с налични средства.
- Консерватизъм по отношение на банки, лихви, кредити.

РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА. ТЪРСЕНЕ-ПРЕДЛАГАНЕ

Преобладаваща активност на жилищния сегмент;

Спад в цените на жилищата във всички райони и квартали при оформяне на два периода:

- **първи период** 2008-2009-2010 – резки спадове в цените на жилищата на територията на цялата страна;
- **втори период** 2011-2012 – затихваща тенденция и постепенно стабилизиране около достигнатите нива.

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

Динамичност на обхвата при структуриране на имотите по критерий *цена*;

Постоянно за периода търсене и неголямо предлагане в нискоценовия клас жилища (€25 000 – €50 000);

Единични сделки за жилища от високата ценова категория (над € 150 000);

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.



РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА. ТЪРСЕНЕ-ПРЕДЛАГАНЕ

Запазване на основната характеристика на пазара на жилища – задоволяване на конкретни жилищни нужди, при максимално оптимизиране на цена, площи, стаи, състояние, размер на банковото финансиране и т.н.;

Активизиране на потенциалните купувачи, реализиращи сделки в рамките на един до два месеца;

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, при паралелно предлагане – под наем и за продажба;

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

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

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



ЦЕНОВИ НИВА НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩА

Полугодие	Цена евро/кв.м жил.площ					спрямо 2011	спрямо 2008
	VI.2008	VI.2009	VI.2010	VI.2011	VI.2012		
София	1 182	892	812	749	745	-0.57%	-36.98%
Пловдив	762	593	540	490	486	-0.72%	-36.22%
Варна	1 093	934	815	771	731	-5.28%	-33.14%
Бургас	868	752	630	595	589	-1.02%	-32.20%
Стара Загора	767	526	455	450	454	0.74%	-40.85%
Общо за страната	704	550	497	465	453	-2.60%	-35.67%
Изм.спрямо предх.п.	0%	-21.89%	-9.65%	-6.41%	-2.60%	Източник: НСИ	

- Цените на кв.м жилищна площ продължават да намаляват от 2008 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

Полугодие	Цена на 2-ст жилище в евро с отчетена инфлация					спрямо 2011	спрямо 2008
	VI.2008	VI.2009	VI.2010	VI.2011	VI.2012		
София	78 302	62 031	59 933	54 073	54 600	-9.78%	-30.94%
Пловдив	46 800	41 235	39 851	35 335	35 629	-11.33%	-24.50%
Варна	71 585	64 945	60 146	55 654	53 537	-7.47%	-22.25%
Бургас	54 738	52 314	46 462	42 903	43 128	-7.66%	-21.62%
Стара Загора	47 152	36 567	33 612	32 494	33 244	-3.33%	-31.09%
Общо за страната	42 401	38 213	36 647	33 532	33 169	-8.50%	-20.92%
Изм.спрямо предх.п.	0%	-9.88%	-4.10%	-8.50%	-1.08%	Източник: НСИ и БНБ	
ХИПЦ към м.юни	11.70%	7.30%	1.60%	3.80%	2.30%		

- Отчитайки стойностите на инфлацията за наблюдавания период, последните две колони от таблицата отразяват **реалната "загуба на стойност"** на двустайно жилище спрямо 2011 и 2008 година.

- Различни фактори на пазара на недвижими имоти през последната една година пък са отнели между 8 до 11% от стойността за целия четиригодишен период.

- Изключение прави 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*, 30%-40% в категорията *по-голямо жилище* и 30-50% - *първо жилище*;

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



Типология на търсените жилища

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

През 2011-2012 акцент са жилищата с площи 60-90 кв.м, оптимално удовлетворяващи текущите нужди на купувачите. Тази тенденция ще запази своята актуалност до края на годината, а според нас и през следващата 2013 г.

*Данните от нашия анализ са представени в следващия слайд.

ПРОФИЛ НА КУПУВАЧИ, ТЪРСЕНИ ЖИЛИЩА И ФИНАНСИРАНЕ

Сума на отпуснат кредит	дял (%)	Възраст на кредитополучателите	дял (%)
до 20 000 лв.	19	до 30 г.	36
до 50 000 лв.	55	до 40 г.	39
до 100 000 лв.	23	до 50 г.	15
над 100 000 лв.	3	над 50 г.	10

Площ на жилището	дял (%)	Вид апартамент	дял (%)
до 60 кв.м	38	еднообемни	19
до 90 кв.м	39	с една спалня	38
до 120 кв.м	13	с две спални	36
над 120 кв.м	10	с три и повече	6

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



ПСИХОЛОГИЯ НА КУПУВАЧИТЕ ПО ВРЕМЕ НА КРИЗА



С нагласа, че цената на имота в реклама, по време на оглед или на по-късен етап ще бъде свалена, като през настоящата година, тази отстъпка е в минимални граници (1-5%), докато в началото на периода достигаше до 20%;



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);



Въпреки това отчитаме засилена активност във вземането на решение за закупуване на "оптималния" дом, както и скъсяване на сроковете от първи оглед до реализирана сделка.



Ценят повече капитала си – наличен и заемен;



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



Младен Митов
Мениджър "Пазарни проучвания и анализи"
0887.878.376, 02 810 50 80
m.mitov@yavlena.com