



## КОРПОРАТИВНИ НОВИНИ

**Холдинг „Доверие“ концентрира дела си в „Индустриален холдинг - Доверие“**

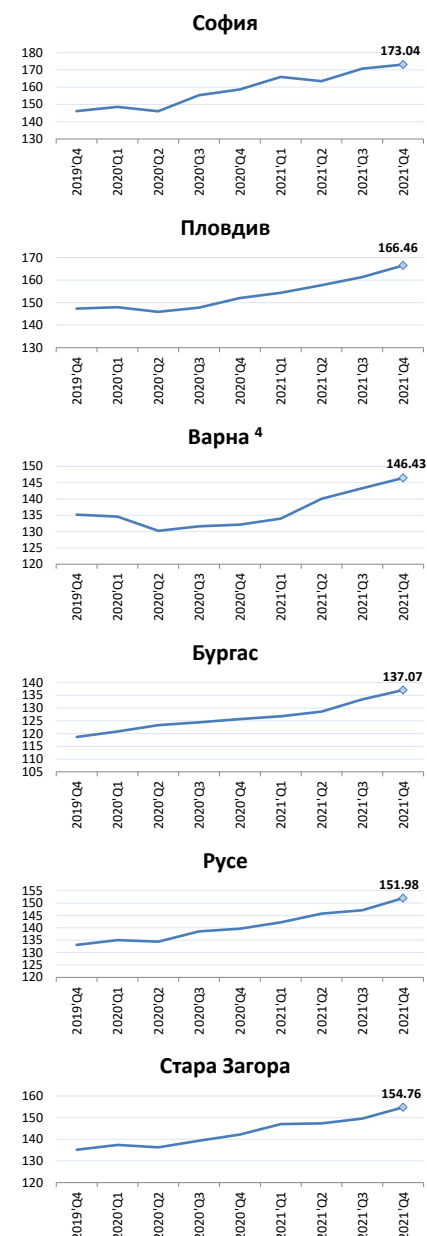
"Доверие - Обединен холдинг" АД, в качеството си на купувач, сключи договор с „Хомоген“ АД за покупко-продажба на 2000 акции или 0.1115% от капитала на „Индустриален холдинг - Доверие“. Общата стойност на сделката, която е сключена на 28 март, е 32 640 лева, съобщи от бившия приватизационен фонд. Поради участието на заинтересовано лице - Анна Павлова, председател на Управителния съвет на „Доверие - Обединен холдинг“ и изпълнителен член на „Хомоген“, за сключването на тази сделка е необходимо предварително одобрение от Управителния съвет на „Доверие - Обединен холдинг“. То е дадено на 25 март. Сделката е сключена, от една страна, с цел концентриране на собствеността върху „Индустриален холдинг - Доверие“ в компанията майка „Доверие - Обединен холдинг“, а от друга - за осигуряване на рефинансиране на „Хомоген“ с оборотни средства. "Доверие - Обединен холдинг" пряко притежава 87.32% от капитала на „Индустриален холдинг - Доверие“, а и непряко чрез свързаните лица „Хомоген“ АД /4.04%/ и ОЗОФ „Доверие ЗАД“ АД /8.64%/ от книгата с право на глас.

Банкеръ, 29 март 2022

**КЗК разреши продажбата на The Mall**

Комисията за защита на конкуренцията разреши сделката за столичния The Mall, след която той ще остане в ръцете само на един собственик. Това се случва, след като южноафриканският фонд за инвестиции в недвижими имоти Hurgor Investments сключи предварително споразумение за изкупуване дела на партньора си PDI Investment Holdings в съвместната им компания Hustead, чиято собственост са няколко големи търговски центъра в Източна Европа. На територията на България собствеността на Hustead се управлява от дъщерното дружество „АП Ритейл I“ ЕООД, което притежава и експлоатира търговската част на комплекса „The Mall“ с брутна

**Индекси на цените на жилища (ИЦЖ) за шестте града с население над 120 хил. жители, 2015=100<sup>1,2,3,4</sup>**



1 Данните се отнасят за новопостроени и съществуващи жилища (апартаменти), закупени от домакинствата.  
2 Към 31.12.2020 г. шестте града с население над 120 хил. жители са: София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе и Стара Загора  
3 От началото на 2017 г. базисна година за ИЦЖ е 2015 г.  
4 Не се включват продажби в курортни комплекси  
5 Предварителни данни за второ тримесечие 2020 г.

Източник: НСИ

отдаваема площ от около 62 000 кв.м. Дейността на „АП Ритейл I“ ЕООД е фокусирана върху развитието, поддръжката и експлоатацията на търговския център. Планираната сделка ще се осъществи въз основа на договор за покупко-продажба на дялове и вземания, сключен между Hystead в качеството му на продавач, Huprop в качеството на купувач и PDI в качеството на съществуващ съдружник в Hystead.

*economic.bg, 29 март 2022*

### **„Синергон Холдинг“ ликвидира още едно дъщерно дружество**

"Синергон Холдинг" АД - София публикува уведомление за взето решение от общото събрание на съдружниците за прекратяване и обявяване на дъщерното си дружество „Юли 2020“ ООД в ликвидация. Бившият приватизационен фонд притежава 99% от дяловете на тази фирма. Срокът за приключване на процедурата е 31 октомври тази година. За ликвидатор е избрана Елза Първанова. Предстои вписване на взетото решение в Търговския регистър на агенцията по вписванията. "Синергон холдинг" АД е мажоритарен собственик в 16 предприятия в четири отрасли. През миналата година в Търговския регистър бе вписано заличаване на други три дружества, в които бившият приватизационен фонд имаше дялово участие - „ХЕВЕА-КИМ" АД, „Ел Пи Газ" ЕООД - в ликвидация, и „Шамот" АД - в ликвидация.

*Банкеръ, 29 март 2022*

### **"Еврохолд" увеличи участието си в ЧЕЗ Разпределение и ЧЕЗ Електро**

Енергийният подхолдинг на Еврохолд България АД - Eastern European Electric Company B.V. (ЕЕЕС), който придоби дружествата на ЧЕЗ Груп в България през 2021 г., увеличава дела си в ЧЕЗ Разпределение България АД и ЧЕЗ Електро България АД до съответно близо 99% и 97% от капитала. Увеличеното участие е резултат от сделки на Българската фондова борса (БФБ) на 18 март на обща стойност над 100 млн. лв. На тази дата ЕЕЕС е придобила 207 107 акции (10.74% от капитала) на ЧЕЗ Разпределение и 1 379 акции (27.58% от капитала) на ЧЕЗ Електро. ЕЕЕС ще отправи търгово предложение за придобиване на остатъчните акции в двете енергийни дружества. Предложението ще бъде внесено за разглеждане в Комисията за финансов надзор в законовия 14-дневен срок.

*money.bg, 24 март 2022*

## ИКОНОМИЧЕСКИ НОВИНИ

**У нас дават 7 евро за час труд, а в Германия 37 евро**

Фирмите в България имат най-ниски разходи за труд спрямо компаниите от другите страни в ЕС. У нас средните разходи за един час труд през миналата година са били 7 евро, обявиха от европейската статистическа служба Евростат. Точно пред нас в класацията е Румъния, където един час труд струва на бизнеса 8,5 евро. Най-високи надници дават в Дания, където един час труд струва на бизнеса средно 46,9 евро. След това се нареждат Люксембург (43 евро на час) и Белгия (41,6 евро). Тези данни показват значителни различия между държавите-членки на ЕС по отношение на разходите за труд на бизнеса, коментират от Евростат. В Германия например разходите за един час труд са 37,2 евро, във Франция са 37,9 евро, а в Нидерландия са 38,3 евро. През 2021 г. средните почасови разходи за труд в цялата икономика се оценяват на 29,1 евро в страните от ЕС и 32,8 евро в еврозоната, докато за предходната 2020 г. са били съответно 28,6 и 32,4 евро. В сферата на промишлеността разходите за труд през 2021 г. са 29,1 евро средно за страните от ЕС и 35,1 евро за еврозоната. В строителството те бяха съответно 26 евро и 29,3 евро.

*Труд, 29 март 2022*

**27% от нефинансовите предприятия у нас са с намалени продажби през февруари**

През февруари 27% от нефинансовите предприятия посочват, че са имали намаление в приходите от продажби на стоки или услуги в сравнение с предходния месец. При 54% няма промяна, а 17% са регистрирали увеличение на постъпленията, показват данни на Националния статистически институт, публикувани днес. Година по-рано, през февруари 2021 г., намаление в приходите от продажби спрямо предходния месец са посочили 34% от нефинансовите предприятия, 47% не са отчетели промяна, а 17% са регистрирали увеличение. По икономически дейности през февруари т.г. 33% от предприятията в дейност „Култура, спорт и развлечения, ремонт на домакински вещи и други дейности“ са регистрирали намаление в приходите от продажби на стоки или услуги, следвани от предприятията в „Строителство“ с 30% и „Търговия, транспорт и ресторантьорство“ с близо 30 на сто.

*investor.bg, 28 март 2022*

30.03.2022

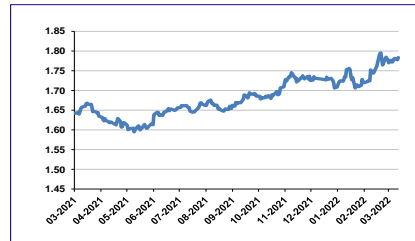
1 EUR = 1.95583 BGN

1 USD = 1.76439 BGN

1 GBP = 2.31624 BGN

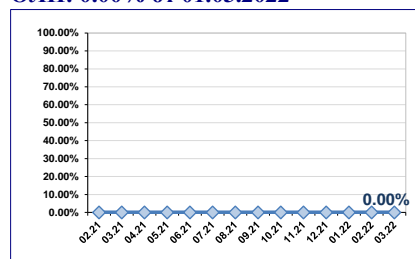
## Икономически показатели

## USD/BGN

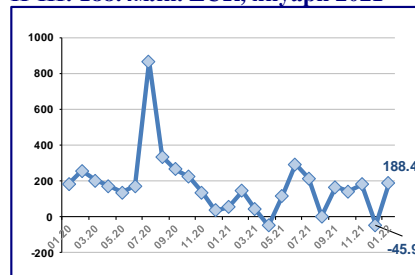


Централен курс на БНБ

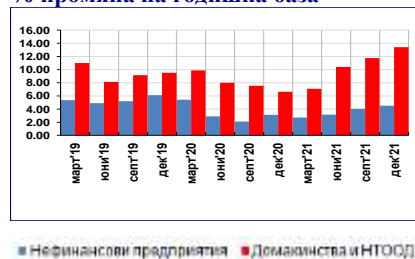
## ОЛП: 0.00% от 01.03.2022



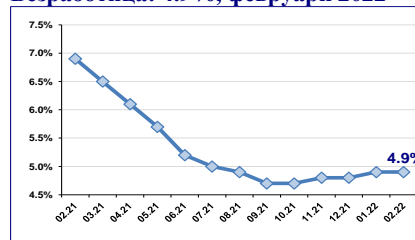
## ПЧИ: 188.4млн. EUR, януари 2021



## Кредити на нефин. предприятия, домакинства и НТООД към дек. 2021, % промяна на годишна база



## Безработица: 4.9%, февруари 2022



## 240 млн. евро са инвестирани в бизнес имоти у нас през 2021 г.

Инвестициите в бизнес имоти в България през 2021 г. са достигнали най-ниското си ниво от 2011 г. заради кризата с COVID-19, сочат данни на консултантската компания JLL. През втората половина на годината инвестиционните обеми са достигнали 221 млн. евро, а за цялата 2021 г. са били в размер на 240 млн. евро. Това все пак е ръст с 11% спрямо 2020 г. Делът на международните и българските инвеститори е балансиран – чуждестранните купувачи са съставлявали 60% от инвестициите, а около 40% са били за местни играчи. Доходността от първокласни офиси и търговски центрове е останала непроменена през второто полугодие на 2021 г. и през цялата минала година и е на ниво от 7,5%. През същия период доходността от първокласни индустриални имоти се е свила от 8% през първото полугодие на 7,5% през второто с тенденция да продължи да намалява зарази активното търсене на логистични и индустриални площи.

*investor.bg, 28 март 2022*

## Покупателната способност остава най-ниска в България спрямо страните от Евросъюза

През 2021 г. брутният вътрешен продукт (БВП) на глава от населението, изразен в стандарти на покупателната способност (СПС), е вариал между 55% от средното ниво за ЕС в България и 277% от средното ниво в Люксембург. Това показват нови данни на европейската статистическа служба Евростат. Данните свидетелстват за значителни разлики между отделни страни членки на ЕС по отношение на БВП на глава от населението, използван за изчисляване на икономическата активност. През 2021 г. Люксембург и Ирландия отчитат най-високи нива на БВП на глава от населението в размер на 177% и 121% над средното ниво за ЕС, което е определено на 100 пункта. Със сериозно изоставане след тях се нареждат Дания (33% над средното ниво), Нидерландия (32%), Швеция (23%) и Белгия (22%).

*econ.bg, 25 март 2022*

## Рейтинг 10 Топ фирми

*Водещи български предприятия от сектор "Производство на химични продукти", по Общо активи за 2020 г.*

No	Предприятие	Населено място	Общо активи (хил. лв.)	
			2019	2020
1	Солвей Соди АД	Девня	606 681	599 257
2	Агрополихим АД	Девня	455 929	375 120
3	Дзобеле България ЕООД	Стряма	232 025	287 432
4	Фикосота ООД	Шумен	165 300	196 234
5	Агрива АД	Пловдив	197 126	185 513
6	Неохим АД	Димитровград	125 536	121 208
7	Ер Ликид България ЕООД	Пирдоп	89 242	87 966
8	Алмагест АД	София	73 413	86 802
9	Балев Корпорейшън ЕООД	Варна	77 345	85 833
10	Вин.С.Индустрийс ООД	Церковски	75 957	68 866

*Информационна система на българските предприятия (BEIS) [www.beis.bia-bg.com](http://www.beis.bia-bg.com)*

## БОРСОВИ НОВИНИ

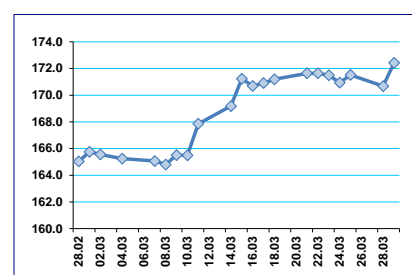
### На пазар ВЕАМ ще могат да се листват и емисии ценни книжа без право на глас

На пазар ВЕАМ на Българската фондова борса (БФБ) ще могат да се листват и емисии ценни книжа без право на глас (облигации, варанти, права и т.н.) Това е възможно, след като Съветът на директорите на БФБ е направил промени в правилата за допускане на финансови инструменти на пазара за растеж ВЕАМ. Решението е взето на 25 март. Емитентите се задължават, при допускане до търговия на привилегировани акции, варанти или конвертируеми облигации, да кандидатстват и за допускане на емисията акции, в които съответно ще бъдат конвертирани, упражнени или записани заявените инструменти, поясняват от БФБ за Investor.bg. Въвежда се и възможност за промяна на условията и параметрите на регистрирани емисии и се създава ред за регистрация на емисия, издадена вследствие на конвертиране на вече търгувана на пазар ВЕАМ емисия. С промените се въвежда възможност и за листване на емитенти, които не са български предприятия, коментира изпълнителният директор на БФБ доц. Маню Моравенов. Въведени са и мерки за защита на инвеститорите при делистване на емисии ценни книжа без право на глас, както и когато регистрираната на пазар ВЕАМ емисия акции е малък процент от капитала на дружеството, допълни той. Когато броят акции, притежавани от миноритарни акционери е по-малък от 10 (десет) на сто от общия брой гласове, представени на общото събрание, решенията за промени в Устава ще са действителни, ако най-малко 50% на сто от общия брой гласове, притежание на миноритарни акционери, са гласували за това решение. Въвежда се и задължение в устава на дружество-емитент да се заложи одобрение с квалифицирано мнозинство от 90% от гласовете в общото събрание при прекратяване на регистрация на облигации или акции без право на глас и промени в условията и параметрите на емисията. Емисии права върху записани акции ще се делистват от пазара при постъпване на уведомление относно регистрирането на акциите от увеличението на капитала на публичното дружество в депозитарна институция. Делистването на емисии права от увеличение на капитала ще става след постъпило уведомление от страна на емитента, че предложената емисия акции е записана и платена изцяло. Варантите се предвижда да се делистват незабавно след постъпване на уведомление от емитента или упълномощен от него борсов член относно настъпване на обстоятелство, което съгласно условията на емисията е основание за прекратяване на регистрацията ѝ. Делистването на емисии облигации ще става след постъпване на уведомление от емитента

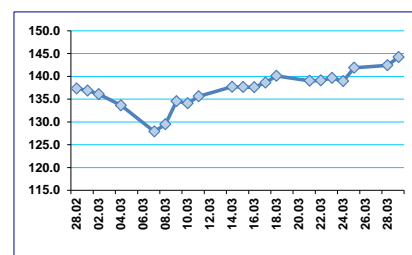
БФБ-София  
Седмичен оборот  
21 - 25 март 2022 г.

Пазар	Оборот (лв.)
<b>Основен пазар</b>	
Premium	2 338 533.55
Standard	9 917 835.18
АДСИЦ	1 686 484.63
<b>Регулиран пазар - общо</b>	<b>14 187 954.22</b>

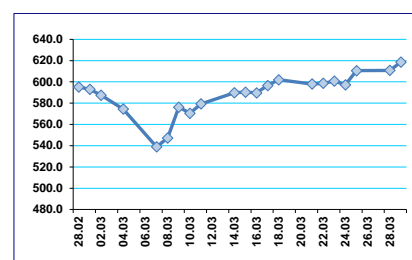
ВGREIT: 28.02.2022 – 29.03.2022



ВGBX40: 28.02.2022 – 29.03.2022



SOFIX: 28.02.2022 – 29.03.2022



за извършено пълно предсрочно погасяване на емисията. Пазарът за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ на БФБ функционира от края на 2020 г. Първата листната компания на ВЕАМ е дружеството за биометрични технологии „Биодит“. Към момента компаниите, които дебютират на ВЕАМ, могат да наберат от пазара максимум 3 млн. евро. Очаква се всеки момент този „таван“ да бъде увеличен. Маню Моравенов обясни, че са подготвени законови промени за целта, но те още не са одобрени от Министерския съвет, за да бъдат предадени на Народното събрание за последващо гласуване.

*investor.bg, 29 март 2022*

### **"Син Карс" отваря възможност за увеличение на капитала чрез варианти**

Акционерите на „Син Карс Индъстри“ АД ще одобрят възможност за увеличаване на капитала на дружеството с варианти чрез промени в устава на компанията. Това се вижда от материалите за предстоящото общо събрание, публикувани на сайта [x3news.com](http://x3news.com). Общото събрание ще се проведе на 27 април 2022 г. в София. Поправките в устава предвиждат капиталът на компанията да може да се увеличи по решение на общото събрание чрез издаване на нови обикновени акции, нови привилегирани акции, превръщане на неразпределени печалби на дружеството в акции, конвертиране на облигации, чрез упражняване на варианти. При увеличение на капитала, в което участват само членове на съвета на директорите и служители на компанията, издадените акции не могат да надхвърлят 10% от капитала на дружеството, посочва се още в новите текстове от устава. До 5 години от влизане в сила на устава съветът на директорите може да вземе решения за увеличаване на капитала на дружеството до общ размер на увеличенията от 100 млн. лева, предвиждат още промените. Съветът на директорите може да вземе решения и за издаване на една или повече емисии варианти и/или конвертируеми облигации. Общият размер на издадените емисии конвертируеми облигации не може да надвишава 100 млн. лева, пише още в текстовете. Акционерите на „Син Карс“ ще обсъдят и приемат и политика за възнагражденията на ръководството на компанията.

*investor.bg, 24 март 2022*

### **„Еврохолд“ ще свали от БФБ „ЧЕЗ Разпределение“ и „ЧЕЗ Електро“**

Eastern European Electric Company B.V. (ЕЕЕС), дъщерно дружество на „Еврохолд България“, която придоби дружествата на „ЧЕЗ Груп“ в България през 2021 г., е увеличила дела си в „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и „ЧЕЗ Електро България“ АД до съответно близо 99% и 97% от капитала. Увеличеното участие е резултат от сделки на Българската фондова борса (БФБ) на 18 март на обща стойност над 100 млн. лева, съобщават от „Еврохолд“. На тази дата ЕЕЕС е придобила 207 107 акции (10,74% от капитала) на „ЧЕЗ Разпределение“ и 1 379 акции (27,58% от капитала) на „ЧЕЗ Електро България“. ЕЕЕС ще отправи търгово предложение за придобиване на останалите акции от двете дружества. Предложението ще бъде внесено за разглеждане в Комисията за финансов надзор в законовия 14-дневен срок, посочва се в съобщението. След това двете дружества ще бъдат отписани от БФБ. ЕЕЕС придоби седем дружества на чешката „ЧЕЗ Груп“ за 335 млн. евро през юли 2021 г. След трансакцията холдингът стана собственик на 67% от най-големия дистрибутор („ЧЕЗ Разпределение“) и доставчик („ЧЕЗ Електро“) на електрическа енергия в България, както и на 100% от най-големия търговец в сектора („ЧЕЗ Трейд“).

*investor.bg, 24 март 2022*

**\* Информацията и мненията, отразени в материалите, принадлежат изцяло на техните автори и не представляват официална позиция. Материалите са с аналитичен характер и не са съвет или препоръка за търговия на финансовите пазари. Историческото представяне не е гаранция за бъдещи резултати.**

## ИНВЕСТИЦИИ

**Турска компания планира инвестиция от 6 милиона евро в Стара Загора**

Турски предприемачи имат намерение да построят в регион Стара Загора модерна собствена сграда и да разширят производството си. За тази цел те търсят терен от 8-10 000 кв.м. Компанията възнамерява да вложи в новото предприятие около 5.5-6 млн. евро, като около 3 милиона от тях ще бъдат за машини и оборудване от най-висок клас. За нуждите на част от производството ще бъдат купувани суровини - розово масло и лавандула от България. Ако фабриката стане реалност, персоналетът ще се разраства постепенно. Ще бъдат необходими нови, висококвалифицирани кадри, като химици, лаборанти, инженери. Амбицията на собствениците е, ако се намери подходящ терен, сградата да бъде построена до края на годината, а в началото на следващата да започне производството. Става въпрос за водеща турска фирма, специализирана в производството на есенции за козметични и санитарни продукти и на такива за хранително-вкусовата промишленост. Компанията има дългогодишна история и притежава голям завод в Турция, където годишният ѝ оборот е над 75 млн. долара.

*divident.eu, 29 март 2022*

**Българската euShipments привлече 7.5 млн. евро от BlackPeak Capital**

Българската euShipments.com, предоставяща куриерски, логистични и фулфилмънт решения за електронни търговци от България и Централна и Източна Европа, затвори първия си рунд на външно финансиране с компанията за дялово инвестиране BlackPeak Capital, която ще инвестира до 7.5 милиона евро през втория си фонд - BlackPeak Southeast Europe Growth Equity Fund. Набраният капитал ще бъде използван за ускоряване на растежа чрез придобивания и за по-мощна органична експанзия на регионалните и западноевропейски пазари. Електронното пазаруване расте с бързи темпове, както на глобално, така и на регионално ниво.

*ecopoty.bg, 29 март 2022*

**Интерконекторът Гърция-България се свърза успешно с Трансадриатическия газопровод**

Интерконекторът Гърция-България (проект IGB - "Ай Джи Би") се свърза успешно с Трансадриатическия газопровод (ТАП). Физическото свързване беше изпълнено с две златни заварки, свързващи газоизмервателната станция при Комотини със съществуващата инфраструктура на ТАП, само на няколко метра северно от надземното съоръжение на интерконектора. Това

**Sport Depot открива първи магазин в Перник**

Веригата за спортни стоки Sport Depot открива своя първи магазин в град Перник. Българската верига за спортни стоки има магазини в София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Стара Загора, Плевен, Сливен, Велико Търново, Хасково, Благоевград, Габрово, Ловеч, Дупница, Банско, Боровец, както и в гръцкия град Солун.

*money.bg, 30 март 2022*

**Платформата за технологични стартапи "СийдБлинк" с първи офис в България**

Инвестиционната платформа за технологични стартапи "СийдБлинк" (SeedBlink) отвори първи офис в България, съобщи от компанията. Офисът ще играе ключова роля в плановете на дружеството за разширяване и ускорен растеж. След като подкрепи стартапи да наберат 45 млн. евро през първите две години от създаването си, "СийдБлинк" има за цел да ускори експанзията си в Европа през 2022 година.

*БТА, 29 март 2022*

**Медийната платформа The Recursive привлече 450 хил. евро инвестиция**

Англоезичната платформа за стартап и технологични новини от региона The Recursive затвори първия си инвестиционен рунд в размер на 450 хил. евро. Сумата е осигурена от общо шестима частни инвеститори, като целта на екипа е да засили позиционирането си в Гърция и Западните Балкани.

*Капитал, 28 март 2022*

съобщиха от проектната компания "Ай Си Джи Би" (ICGB). Златната заварка представлява заваръчен шев, който не се подлага на хидравлично изпитване, а вместо това преминава през задълбочен безрарушителен контрол, за да се гарантира, че заварката е без дефекти, в съответствие със приложимите стандарти за качество. Подготвителните дейности за връзката между двата преносни оператора отне няколко месеца на внимателно планиране и сътрудничество между екипите на проектната компания "Ай Си Джи Би" и ТАП. Успешното свързване на инфраструктурата на двата енергийни проекта е ключов етап към завършването и началото на търговската експлоатация на интерконектора, планирани за тази година. След завършването на задължителното безразрушително тестване на връзката, участъкът ще бъде засипан, с което всички механични работи ще се считат за завършени.

*БТА, 28 март 2022*

### **Технологична компания "Вистеон" увеличава бизнеса си в България**

Технологична компания "Вистеон" (Visteon) увеличава мащаба на бизнеса си в България с проекти в сферата на електромобилността, съобщава българският филиал на компанията. Инженеринговият център в София, най-големият за компанията в Европа, се разраства и създава уникален за местния пазар екип, който ще участва в развитието на иновативни продукти в сферата на електрификацията за водещи автомобилни производители на глобално ниво. Портфолиото на компанията включва продукти за следващото поколение електромобили, които повишават капацитета, надеждността и живота на батерията, допринасяйки за високата ефективност, сигурност и надеждност на автомобила. Сред тях са първите на пазара умни системи за управление на батерията, системи за ефективно разпределение на електрическата енергия, позволяващи високоскоростното зареждане на автомобила и т.нар. "power electronics" решение, което комбинира системите за управление и разпределение, както и преобразователя на електричество в електромобила.

*БТА, 25 март 2022*

### **60 млн. лв. влага в производството си инвеститор от Старозагорско**

Инвестиция от 60 млн. лева ще направи през тази година в завода си в с. Горно Сахране, община Павел баня, компания производител на ПДЧ (плочи от дървесни частици) и ЛПДЧ (ламинирани плочи от дървесни частици), предназначени основно за мебелното производство. Това съобщават от Министерството на иновациите и растежа. Ресорният министър Даниел Лорер е провел среща с мениджърите на „Кастамону България“ АД за производство на дървени панели. Във фабриката на „Кастамону България“ АД в Старозагорска област работят 370 работници и служители, но с обслужващите фирми се осигурява работа на над 700 човека. Предприятието е една от големите дървообработвателни компании в България и е един от най-големите инвеститори в региона и страната. През 2021 г. е приета и инвестиция, осигуряваща възможност за почти 3 пъти увеличение на производителността на труда, 70 нови работни места, намаляване енергоемкостта, намаляване разхода на суровина, повишаване качеството на продукцията, увеличение на производството. Kastamonu Entegre, от която част е и българското дружество, е компания в световен мащаб, с производствени мощности в 6 страни, с инвестиции в Румъния, България, Босна и Херцеговина, Русия, Италия и Турция. Компанията произвежда 6% от световното производство на ламиниран паркет и е петата по големина компания в света в индустрията за дървени панели и сред първите четири производители в Европа. Износът е за над 100 страни.

*investor.bg, 25 март 2022*



## АНАЛИЗИ

**Купувачите на жилища у нас стават по-предпазливи, особено към имоти "на зелено"**

*В предпочитаните райони на София вече трудно може да се намери дори панелен двустаен апартамент на цена под 100 хил. евро, казват консултанти*

След лекото стъписване заради началото на войната в Украйна в края на февруари, жилищният пазар у нас се е върнал към обичайната си активност през март, показва допитване на Investor.bg сред консултанти в сферата на недвижимите имоти.

Геополитическото напрежение обаче създава несигурност за икономиката, а това затруднява и прогнозите за пазара на имоти в краткосрочен план. Видимите последици от войната за момента са раздвижване на пазара на наеми в големите градове и по Черноморието заради притока на хора от Украйна и задълбочаване на проблема с нарушените доставки на строителни материали като желязо и дървесина и още по-голямото им поскъпване. Сега купувачите на имоти „на зелено“ са по-предпазливи, когато пристъпват към сделка, но интересът към такива имоти се запазва, включително заради слабото предлагане на завършени жилища. Очакванията са цените на жилищата да забавят ръста си, но е малко вероятно да тръгнат надолу и през тази година. Само от пролетта на миналата година цените на някои имоти в София са нараснали с 30%-40%. Така в повечето предпочитани квартали на столицата вече трудно може да се намери дори панелен двустаен апартамент на цена под 100 хил. евро.

„В условията на криза жилищният пазар по-скоро е в изгодно положение, тъй като много хора ще прибегнат до покупка на имот, за да защитят спестяванията си“, смята Добромир Ганев, председател на Национално сдружение Недвижими имотни (НСНИ) и управител на „Форос“.

„На пазара в момента имаме странна комбинация от силно търсене и слабо предлагане, в същото време инфлацията се ускорява, а от 24 февруари имаме и война в Украйна. Били сме във финансова криза, спад на цените, стагнация, балони, бум, но такова нещо, което е едновременно бум и криза, не сме имали“, коментира Полина Стойкова, изпълнителен директор на агенцията за недвижими имоти Bulgarian Properties.

В „Явлена“ отчитат малко по-бавен старт на годината като брой сделки на пазара в сравнение с предходните пет-шест години. Това според Изабела Клисарска, изпълнителен директор на агенцията за недвижими имоти, се дължи донякъде на все по-честите индикации на банковия сектор за повишаване на лихвените проценти по кредитите заради ускоряващата се инфлация. „Федералният резерв на САЩ вече реализира първото от планирани поне още шест покачвания на лихвените нива в рамките на текущата година с 0,25%. Очакванията на някои от икономическите анализатори са, че Европейската централна банка ще предприеме подобна политика, а следователно това ще направят и националните централни банки“, отбелязва Клисарска. В първата седмица след началото на военния конфликт в Украйна в „Явлена“ са отчетели спад от около 38% в обаяданията на клиенти на национално ниво, докато в София забавянето е било по-малко – около 14%. Още през втората седмица обаче спадовете са били почти напълно компенсирани както в София, така и в цялата страна. През третата седмица на войната дори е отчетен ръст в броя на запитванията от клиенти спрямо предходните две седмици – около 17% за София и около 22% за страната. В поведението на купувачите обаче е настъпила промяна, изразяваща се в увеличаване на времето за вземане на решение за покупка. В Bulgarian Properties годината също е започнала активно, след което е имало забавяне заради вълната от заразени с

варианта омикрон на COVID-19. След затихването ѝ пазарът е започнал да възвръща ритъма си до началото на конфликта в Украйна. „След първоначалния шок сред купувачите в началото на войната от 12-13 март насам забелязваме възстановяване на динамиката и пазарът се върна към добри нива на активност за третия месец от годината“, коментира Стойкова. Активността на купувачите тя обяснява с ускоряването на инфлацията, която кара хората да се замислят за парите си, а имотите отново се оказват предпочитани в несигурни времена.

„През февруари и март продаваме повече имоти на морето, отколкото в летния сезон. Хора с по-малки спестявания между 20 хил. и 40 хил. евро искат да купят имот, за да защитят парите си, и се ориентират включително към ваканционни жилища“, казва Стойкова.

### **Бежански натиск**

Според Добромир Ганев от началото на годината до избухването на конфликта в Украйна нямало промени в нагласите на купувачите. „След началото на конфликта пазарът на наеми се промени видимо заради притока на хора от Украйна, макар че не може да се говори за ръстове на наемните цени. Напрежение има особено в големите градове и по морето, включително в някои по-малки общини като Поморие, Балчик, Черноморец, Бяла“, отбелязва Ганев.

Украинските граждани, които търсят жилища под наем у нас, са основно две групи – хора, които просто се нуждаят от подслон, предимно жени с малки деца, които нямат големи възможности и приемат да бъдат настанени където и да е, и по-заможни хора с изисквания към жилището, в което ще бъдат настанени. Украинците от втората група се ориентират към наемане на имот и обичайно избират напълно обзаведени с всичко необходимо жилища в добри райони, казва Ганев.

Според него предлагането в черноморските градове може да отговори на търсенето, но макар да нямат нищо против украинските граждани, някои собственици на жилища вече се отказват от отдаване на имотите си, защото виждат рискове – не се знае какъв ще е срокът на наемните отношения, в повечето случаи хората сключват договори за краткосрочни наеми на имоти, предлагани в платформи като Airbnb, собствениците се опасяват и от проблеми с плащането на сметките, тъй като много украински граждани преминават транзитно през България. „Някои собственици отдават имотите си, без да се замислят за подобни проблеми, правят го, защото имат финансова възможност. Но има и собственици, които се нуждаят от доходите си от наеми и за тях би било проблем, ако наемател не си плати битовите разходи за месец или два“, отбелязва Ганев. Възможно е част от украинците, които влизат в страната ни, да останат тук, ако си намерят работа, и впоследствие да станат активни на пазара на покупко-продажби, смята той. „И сега имаме случаи на украински компании, които местят служители в България. IT компания, например, нае 60 апартамента във Варна с дългосрочни договори и опция за закупуване на част от жилищата“, казва Ганев.

Повечето украински граждани, които са използвали услугите на Bulgarian Properties, разполагали с финансов ресурс и имали определен бюджет от 500 до 1000 евро месечно за наемане на жилище, казва Стойкова. „Това е нормално, тъй като тези хора до вчера са живели нормално, работили са и са имали спестявания“, отбелязва тя. Повечето украински граждани търсят да наемат жилище за два до шест месеца, но заради липса на достатъчно предлагане някои се съгласявали на годишни наемни договори, тъй като собствениците не са склонни на по-кратък срок. След силния натиск в първите дни на конфликта, сега напливът на хора от Украйна не е толкова силен, добавя Стойкова. В „Явлена“ отчитат търсене основно от украински граждани, които искат да се устроят със семействата си, така че да живеят и работят спокойно. Резултатът е увеличение в пъти на интереса към имоти под наем в големите градове, основно София и Варна. Желаният период за наем варира от

няколко месеца до една година. Заявки за покупка на имот от украинци все още не са регистрирани.

„От друга страна сделките с руски граждани се превръщат във все по-голямо предизвикателство – не само по морето, а и в други населени места и части на страната. Причината е в невъзможност за извършване на разплащания в случаите, при които продавачът няма налични банкови смети в български банки, както и затруднения с пътуванията“, казва Клисарска. Но интересът от руски граждани за покупка на имот у нас към момента не е и твърде голям. В последните години руснаците са предимно продавачи на имоти по морето, а купувачите са основно български граждани, допълва тя.

Според Ганев обаче е възможно след време руски граждани да пожелаят да напуснат родината си по икономически причини и когато имат възможност да пътуват, част от тях може да се насочат и към България. „Възможно е някои от тези хора да се ориентират към покупка на имот у нас“, допълва той.

### **Повече предпазливост към имотите „на зелено“**

Друго следствие от конфликта в Украйна е нарушаването на доставките на основни суровини в строителството като желязо и дървен материал и повишаването на цените на материалите. Строителните предприемачи са изправени пред подобни проблеми още от миналата година заради пандемията, когато цените на материалите за строителство се повишиха средно с около 30%. Нарастващите цени създават проблеми на предприемачите да калкулират точно себестойностите. „Инвеститори, които са обезпечени финансово с кредит или със собствени средства, по-скоро се ограничават в продажбите, за да видят какво ще се случи в средносрочен план. Това обаче могат да си позволят само стабилни и финансово добре осигурени компании“, коментира Ганев. Много предприемачи разчитат на продажбите „на зелено“ и при тях е възможно да възникне проблем, казва той, но допълва, че от друга страна това може да даде възможност на пазара да излязат изгодни офери. „Една част от предприемачите може да намалят цените си, за да осигурят финансиране за следващия етап от строителството. Това обаче създава и рискове, защото ако не направят добре изчисленията си, разходите им може да са по-големи от продажните цени“, отбелязва Ганев.

В последните седмици има нарастване на цените на новото строителство, но не и предоговаряне на вече съществуващи договори, казва Стойкова. По думите ѝ поскъпването е минимално. В един комплекс с много апартаменти, например, цените са били повишени с 10 до 50 евро на кв. м в зависимост от жилището. Има и случаи, в които предприемачи се отказват от договори и връщат пари, защото искат да продадат имотите на по-висока цена, но според Стойкова по-масово е нежеланието на предприемачите да продават, защото не могат да ценообразуват заради липса на основни материали.

Към момента банките не са променили условията по кредитирането, въпреки че вероятно проучват още по-внимателно кандидатите. „Те бяха с нагласата, че ако се стигне до повишаване на лихвените проценти, това ще се случи в края на тази или началото на следващата година. Заради събитията от последния месец обаче този процес може да се забави“, казва Стойкова.

Тя съветва хората, които сега обмислят покупка на имот, да преценят добре бюджетите си. „Вноската по ипотечния кредит трябва да съответства на максимум 30%-40% от месечните доходи. Ако се пристъпва към покупка „на зелено“, купувачите е добре да изпипат договора, да зададат всички въпроси, касаещи цените, индексацията на цените и сроковете, и да си заложат толеранс, защото забавяне със сигурност ще има, а може и да не се стигне до финализиране на някои сделки“, коментира Стойкова.

В същото време според нея за продавачите сега моментът е подходящ да реализират имот с добра печалба, тъй като цените са високи, а търсенето – голямо. „Предлагането на завършени имоти е много ограничено, вторичният пазар почти липсва, така че могат да се постигнат много изгодни сделки. Сега хората пристъпват към покупка на жилище ново строителство, не само защото го предпочитат, което е факт през последните години, а и заради липсата на готови имоти на пазара. Завършените и обзаведени жилища в нови сгради са изключително атрактивни и много бързо се продават“, отбелязва тя. За момента обаче собствениците предпочитат да задържат имотите си. „Дори в големи сгради, където сме очаквали, че 10% до 20% от жилищата са закупени с инвестиционна цел, а от момента на покупката им до сега са поскъпнали дори двойно, те пак не излизат на пазара на препродажба“, казва Стойкова. Причината е, че българите продължават да приемат имотите като основно средство за съхранение на стойността на парите, повишаването ѝ във времето и междувременното получаване на доходност от имота. „Трябва обаче да отбележим, че доходността от инвестиции в недвижими имоти чрез отдаването им под наем в последните години е все по-намаляваща. Към настоящия момент тя варира между 3% и 4,5% на годишна база, като все по-често се коментират нива на доходност под 3%“, казва Клисарска. „За всички наблюдатели на имотния и на финансовите пазари, е ясно, че подобни нива на доходност не биха могли да компенсират дори наполовина настоящата инфлация“, добавя тя.

Общото нарастване на цените на стоки и услуги важи с пълна сила и за цените на недвижимите имоти, които само през последната година са се повишили с 18%-20% по данни на „Явлена“. Засега все още няма индикации те да са обърнали възходящата си посока от последните години, но се очаква нарастването им да се забави в идните месеци и година, казва Клисарска.

„Калкулирайки в абсолютното им изражение и процента на инфлацията, цените вероятно няма да тръгнат надолу в рамките на настоящата година. Това е и с оглед на затруднените вериги за доставка на желязо и дървен материал от Русия и Украйна, необходимостта от набавяне на алтернативни източници на тези основни строителни суровини, енергийните въпроси, които вече оказват значителен натиск върху някои бизнеси, и увеличаването в известна степен на стойността на строителната продукция. Очакваме да видим и какво влияние ще окажат евентуалните промени в лихвените нива през тази година“, отбелязва Клисарска.

Според нея забавяне на жилищния пазар се е очаквало още в края на 2019 г. - началото на 2020 г. „В началото COVID кризата оказа натиск върху пазара на имоти, но само за едно тримесечие и след това задържането на пазара доведе до постоянен инвестиционен ръст. От пролетта на 2021 година започна сериозният ръст в две посоки. От една страна се увеличи интересът към покупка на имоти и това доведе до ръст в броя на сделките, а от друга се покачиха цените на имотите, като за София този ръст за някои типове имоти в зависимост от района достигна над 30%-40%“, казва Клисарска.

Наблюденията ѝ показват, че в повечето предпочитани райони на София вече трудно може да се закупи дори панелен двустаен апартамент на цена под 100 хил. евро. „Шегуваме се в „Явлена“, че за това отчасти са виновни SMS-ите от банките за такса наличност до хора с високи нива на спестяванията. Ако месечно един човек получи няколко SMS-а от няколко банки за удържана такса наличност за над 1500 лева, дори и доходите му да са много повече за месеца, то реакцията му е да ги вложи в имот, за да ги запази дори при доходност под 3%. Добре е БНБ да се намеси, за да се успокои прекомерният ръст на цените, защото след него най-вероятно няма да следва ново покачване“, добавя Клисарска.

*investor.bg, 30 март 2022*

## ПРЕДСТОЯЩИ СЪБИТИЯ

➤ **ESG И ЕНЕРГИЙНАТА ЕФЕКТИВНОСТ – ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВО ИЛИ ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ**

*КОГА: 31 март 2022, 13.00 ч. - 17.00 ч.*

*КЪДЕ: Хибриден формат - Полиграфия офис център и online*

➤ **СЕМИНАР „ТЪРГОВСКО ПРАВО ЗА МЕНИДЖЪРИ ЗАКУПЧИЦИ И ДОСТАВЧИЦИ“**

*КОГА: 6 април 2022, 09:15 - 17:30 ч.*

*КЪДЕ: Сити Хотел Бест Уестърн, София, ул. Стара планина, 6*

➤ **ОБУЧЕНИЕ „БИЗНЕС ЕТИКЕТ И ОНЛАЙН БИЗНЕС ЕТИКЕТ – ТАЙНИТЕ НА ДОБРИЯ СТИЛ, ПРОТОКОЛ, БИЗНЕС ЕТИКА И ПОВЕДЕНИЕ В ОБЩЕСТВОТО“**

*КОГА: 14 април 2022, 09:30 - 16:00 ч.*

*КЪДЕ: Сити Хотел Бест Уестърн, София, ул. Стара планина, 6*

➤ **СЕМИНАР „БИЗНЕС РАСТЕЖ – КАК ДА ГО ПОСТИГНЕМ“**

*КОГА: 15 - 16 юни, 09:00 - 17:30 ч.*

*КЪДЕ: Интерпред - СТЦ София, София*

➤ **СЕМИНАР „УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ПРОДАЖБЕНИТЕ УМЕНИЯ – ЕФЕКТИВНИ ТЕХНИКИ И КЛЮЧОВИ СТРАТЕГИИ ЗА „КЛАСИЧЕСКИТЕ“ ПРОДАЖБИ“**

*КОГА: 30 юни 2022, 09:00 - 18:00 ч.*

*КЪДЕ: Хотел Будапеща, София, ул. Будапеща 92*