



КОРПОРАТИВНИ НОВИНИ

Румънският стартап Flip идва в България

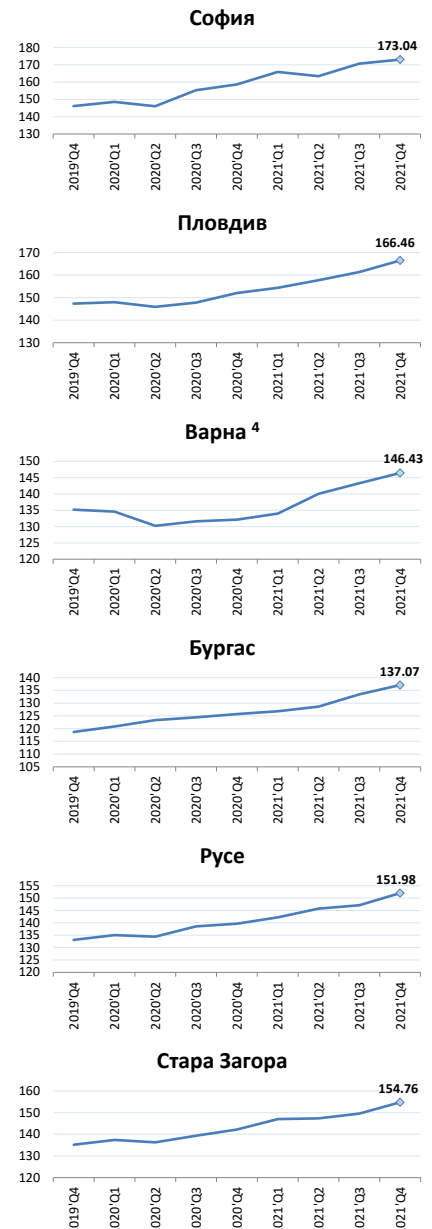
В началото на юни 2022 румънската Flip – онлайн платформа за употребявани и сервизирани телефони – стартира на българския пазар, предоставяйки на потребителите възможност да продават и купуват употребявани смарт мобилни устройства. Младият технологичен стартап става част от eMAG Group през 2021. Платформата расте бързо и вече има 100 000 клиента, а броят на служителите ѝ се е удвоил. Във Flip.bg клиентите ще открият предложения с отстъпки до 50% от пазарните цени на чисто нови устройства и с 24-месечна гаранция. Flip предлага на българските си потребители безплатна доставка в рамките на един-два дни и възможност за безплатно връщане в 30-дневен период. На платформата ще се предлагат топ брандове като Apple, Samsung, Huawei, Xiaomi. Влизането на компанията на българския пазар ще бъде ръководено от Ивайло Нецов, генерален мениджър за България, и Теодор Филос, мениджър „Нови пазари“.

esopoty.bg, 18 май 2022

КФН разреши „Еврохолд“ да събере всички акции на „ЧЕЗ Електро“ и „ЧЕЗ Разпределение“

„Ийстърн Юрпиън Електрик Къмпани“ Б.В. - Нидерландия, дъщерно дружество на „Еврохолд България“ АД, получи разрешение от Комисията за финансов надзор да публикува търгови предложения за изкупуване на акциите на останалите акционери в двете ѝ дъщерни дружества - „ЧЕЗ Електро България“ АД и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД. Решението на регулатора е от днес. Двете оферти са подготвени съгласно изискванията на чл. 149а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа за събиране на акциите и на малките инвеститори, които не са участвали в първоначалното търгово предложение. Плановите на мажоритарния собственик са след приключване на тази процедура да поиска отписване на тези фирми от регистъра на публичните дружества, който се води от Комисията за финансов надзор.

Индекси на цените на жилища (ИЦЖ) за шестте града с население над 120 хил. жители, 2015=100^{1,2,3,4}



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

„Ийстърн Юръпиън Електрик Къмпани“ ще закупи чрез инвестиционен посредник „Евро-Финанс“ АД общо 20 581 броя акции (1.07%) от капитала на „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД (с предходно наименование „ЧЕЗ Разпределение България“ АД) от останалите акционери на дружеството.

Банкеръ, 18 май 2022

Продават част от бившия консервен гигант "Витамина"

Частен съдебен изпълнител продава за втори път имот на металния бос от началото на прехода Димитър Бичев. На търг ще се разиграва част от бившия и емблематичен в миналото консервен комбинат „Витамина“ в Стамболийски, парцели от които се оказаха в активите на една от фирмите на Бичев - „Мастер СОП“ ЕООД. След приватизацията през 1996 г. и частичната му реституция соцгигантът се разпокъса на парчета и премина през няколко ръце. В момента на търг ще се разиграват масивна триетажна административна сграда с площ 540 кв.м, западната производствена сграда с площ от 4690 кв.м, както и 4738 кв.м, които са 2/7 идеални части от източната производствена сграда. Общата първоначална цена, от която ще започне наддаването, е 477 000 лв., която е 90% от първоначалната цена. Отделно се продава и сграда, експлоатирана като склад за метали, със застроена площ 2128 кв.м. Стартовата ѝ търгова цена е 459 000 лв. В сравнение с 2018 г. същите имоти сега се продават на значително по-ниски цени. Тогава административната сграда се търгуваше за 1 187 500 лв., а складът за метали - срещу 951 180 лв., което бе по 80% от стойността на двата имота.

Марица, 13 май 2022

ИКОНОМИЧЕСКИ НОВИНИ

ЕК занижава с 2 пункта прогнозата си за ръста на БВП на България през 2022 г.

Европейската комисия (ЕК) занижи значително очакванията си за икономическия растеж на България през тази и следващата година заради войната в Украйна, санкциите срещу Русия и цените на енергоносителите. Това се вижда от пролетната прогноза за икономиката на ЕС и еврозоната на Комисията, която беше публикувана днес. За 2022 г. ЕК очаква брутният вътрешен продукт (БВП) на България да нарасне с 2,1% в сравнение с 4,2% през 2021 г. Според есенната прогноза на Комисията българската икономика трябваше да се разшири с 4,1% през тази година, т.е. разликата достига 2 процентни пункта. За 2023 г. ЕК прогнозира, че БВП на България ще ускори леко растежа си до 3,1% при 3,5% в есенната прогноза. Рязко се повишават прогнозите на ЕК за инфлацията в България – до 11,9% през тази година и забавяне до 5% през следващата година спрямо 2,8% през 2021 г. За сравнение, в есенната прогноза ЕК очакваше инфлацията в България да достигне 2,9% през тази година и да се забави до 1,8% през 2023 г.

investor.bg, 17 май 2022

Безработицата в България е на исторически най-ниско равнище през април

Агенцията по заетостта отчита исторически най-ниското равнище на безработица в страната. Според административната статистика през април нивото на регистрираната безработица в България достига най-ниската си стойност досега – 4,6%. Понижението спрямо предходния месец е с 0,2 процентни пункта, а на годишна база се наблюдава спад от 1,5 пункта. Общият брой на безработните в бюрата по труда намалява - през март те са 150 547. Това е с 5316 по-малко спрямо броя им през март и с 49 870 или с 24,9% по-малко в сравнение с година по-рано. През месеца са се регистрирали нови 18 647 безработни. Те са с 2900 по-малко от предходния месец, а на годишна база се наблюдава спад от 3277 души. Започналите работни места през април са 15 144 или с 822 по-малко спрямо март. В сравнение със същия месец на предходната година те са с 9358 по-малко. Работни места чрез бюрата по труда са намерили и 185 души от групите на пенсионерите, учащите и заетите. 82% са устроени

18.05.2022

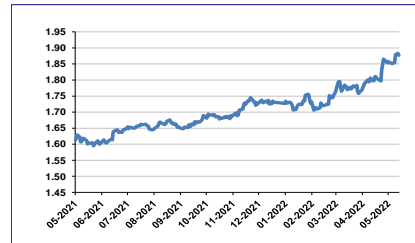
1 EUR = 1.95583 BGN

1 USD = 1.85545 BGN

1 GBP = 2.31733 BGN

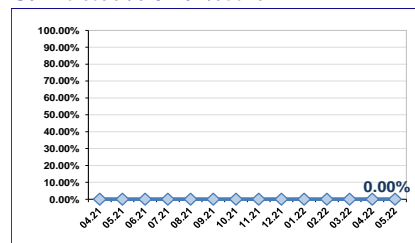
Икономически показатели

USD/BGN

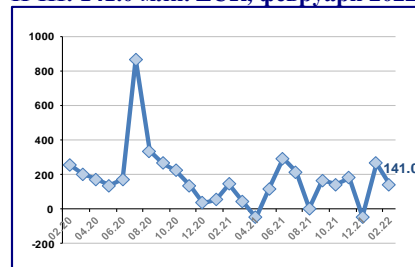


Централен курс на БНБ

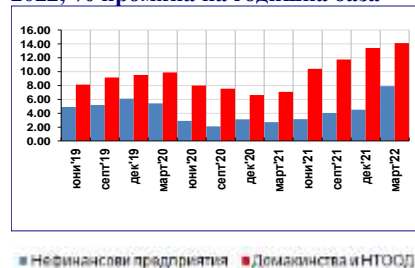
ОЛП: 0.00% от 01.05.2022



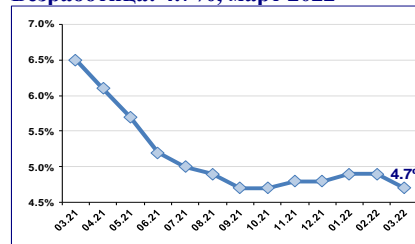
ПЧИ: 141.0 млн. EUR, февруари 2022



Кредити на нефин. предприятия, домакинства и НТООД към март 2022, % промяна на годишна база



Безработица: 4.7%, март 2022



в реалната икономика, като от тях най-много са наети в преработващата промишленост – 21%, следват търговията – 13%, хотелиерството и ресторантьорството – 10%, селското, горското и рибното стопанство – 6,8% и др.

investor.bg, 17 май 2022

Средната заплата в края на март е нараснала до 1668 лева

През първото тримесечие на годината средната месечна работна заплата в България забавя ръста си. За януари-март 2022 година тя нараства с 9% на годишна база и намалява с 1,2% спрямо предходните три месеца, сочат предварителни данни на Националния статистически институт (НСИ), публикувани днес. За сравнение, средната месечна работна заплата през четвъртото тримесечие на 2021 г. нарасна с 12,2% на годишна база, а през третото – ръстът беше с 10,7%. Средната брутна месечна работна заплата за януари 2022 г. е 1566 лв., за февруари - 1545 лв., и за март - 1668 лева, показва статистиката. През първото тримесечие на годината средната месечна работна заплата е 1593 лв. и намалява спрямо четвъртото тримесечие на 2021 г. с 1,2%. Икономическите дейности, в които е регистрирано най-голямо намаление, са „Образование“ - с 16,6%, „Селско, горско и рибно стопанство“ - с 10,4%, и „Държавно управление“ - с 8,1%. Най-голямо увеличение на заплатите е регистрирано в дейностите „Финансови и застрахователни дейности“ - с 6,9%, и „Административни и спомагателни дейности“ - с 6,6%.

investor.bg, 16 май 2022

Спестяванията в банките растат в по-малко депозитни сметки в края на март

Бизнесът и домакинствата у нас са започнали да спестяват повече в първите три месеца на годината. Депозитите в българската банкова система в края на първото тримесечие март са били на стойност над 105,062 млрд. лв. Това означава, че за една година средствата са нараснали с 9,8%, а на тримесечна база увеличението е в размер на 3,1%. За сравнение, в края на 2020 г. бе отчетен спад от 2,5%, показват данните на Българска народна банка (БНБ). В същото време броят на спестовните сметки на фирмите, финансовите предприятия и домакинствата в края на първото тримесечие на тази година намалява на годишна база с 1,5%, а на тримесечна - с 3,5%. Към 31 март в банките има общо 9 552 531 броя сметки. Спестовните сметки на фирмите в края на март са били 610 хил. броя, като централната банка отчита ръст от 3,6% в сравнение с година по-рано. До края на март тази година размерът на тези депозити е бил 33,947 млрд. лв., като на годишна база той нараства с 13,3%. Спрямо предходното тримесечие броят им се повишава с 0,3%, а размерът им – с 6,9%.

investor.bg, 16 май 2022

Износът на български стоки расте с 39% през март

През първото тримесечие на тази година от България са изнесени стоки на за 20,962 млрд. лева, което е с 34% повече в сравнение със същия период на 2021 година. Само за март експортът възлиза на 8,086 млрд. лева и нараства с 38,9% спрямо година по-рано, показват предварителните данни за търговията, представени от Националния статистически институт (НСИ). От януари до март 2022 г. внесените в страната стоки са на стойност 24,281 млрд. лева (по цени CIF), или с 41,4% повече спрямо година по-рано. Само през март импортът нараства с 33,7% на годишна база и възлиза на 8,942 млрд. лева. В НСИ отчитат, че общото външнотърговско салдо (износ FOB - внос CIF) е отрицателно през периода януари - март 2022 г. и е на стойност 3,319 млрд. лева. Дефицитът в стокообмена на страната в сравнение с година по-рано се увеличава с над 117%. През март общото външнотърговско салдо също е отрицателно и е на стойност 856,1 млн. лева, но се свива с 1,22% на годишна база. По данни на статистиката от януари до март износът на български стоки от България за трети страни се увеличава с 28,3% в сравнение със същия период на 2021 г. и е на

стойност 6,761 млрд. лева. Основни търговски партньори на България са Турция, Сърбия, Китай, Съединените американски щати, Република Северна Македония, Обединеното кралство и Египет, които формират 54,5% от износа за трети страни.

investor.bg, 13 май 2022

Рейтинг 10 Топ фирми

Водещи български предприятия от сектор "Производство, пренос и разпределение на електрическа енергия" по Общо приходи за 2020 г., хил. лв.

No	Предприятие	Населено място	Общо приходи (хил. лв.)	
			2019	2020
1	Национална електрическа компания ЕАД	София	2 817 780	2 562 997
2	Българска независима енергийна борса ЕАД	София	841 930	1 369 961
3	АЕЦ Козлодуй ЕАД	Козлодуй	1 335 655	1 275 472
4	Гранд Енерджи Дистрибушън ЕООД	София	918 005	758 769
5	Ей И Ес - ЗС Марица Изток I ЕООД	Гълъбово	741 896	700 966
6	Контурглобал Марица Изток 3 АД	София	705 752	697 659
7	ЧЕЗ Електро България АД	София	589 758	669 888
8	Електроенергиен системен оператор ЕАД	София	668 282	650 077
9	ЕВН България Електроснабдяване ЕАД	Пловдив	504 621	545 358
10	ТЕЦ Марица Изток 2 ЕАД	Ковачево (СЗ)	721 184	482 987

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

БОРСОВИ НОВИНИ

Дружество, свързано с форума за технологии и иновации WEBIT, се листва на БЕАМ

Компания, свързана с форума WEBIT и неговия основател Пламен Русев, ще се листне на пазара за растеж БЕАМ на Българската фондова борса (БФБ), съобщава x3news.com. Емитентът “Уебит Инвештмънт Нетуърк“ ЕАД планира да предложи до 5,558 млн. нови, обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1,05 лева всяка, посочва се в съобщението. Ако бъдат записани всички акции, капиталът на дружеството ще бъде увеличен от сегашните 300 001 лева на 5 888 001 лева, разпределен в една привилегирована Клас А акция с номинална стойност от 1 лев, една привилегирована Клас Б акция с номинална стойност от 1 лев и 5 887 999 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка.

investor.bg, 17 май 2022

На 15-ти юни ще се проведе „Денят за акции“

На 15 юни ще се проведе инициативата „Ден за акции“. Тя се организира от Българска фондова борса и Централен депозитар като предстои нейното осмо издание. В рамките на инициативата, индивидуалните инвеститори ще могат да търгуват без такси с акции на всички пазари оперирани от БФБ, включително и на пазара за растеж beam. „Денят за акции“ има за цел да стимулира активното участие на физически лица-инвеститори на капиталовия пазар, да подобри инвестиционната култура и увеличи знанието за финансовите инструменти в България. „Броят на индивидуалните инвеститори расте, което означава, че инициативата освен, че е традиционна има своето важно значение в търговския календар на Бурсата. Очакванията ни за тазгодишното издание е да бъдат реализирани 5 пъти по-голям брой сделки спрямо останалите дни.“, каза доц. д-р Маню Моравенов, изпълнителен директор на БФБ. „На 15 юни индивидуалните инвеститори, които пожелаят да се разпоредят с акциите си, ще могат да го направят напълно безплатно.

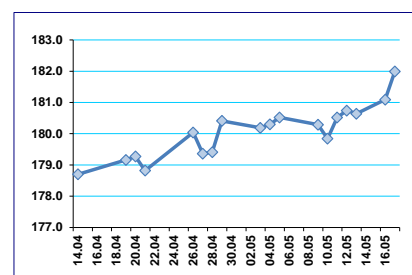
infostock.bg, 11 май 2022

** 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.*

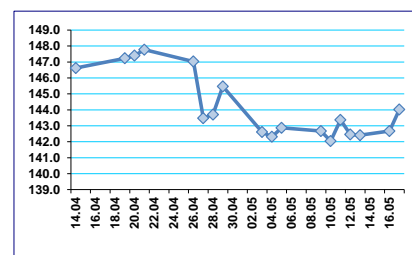
БФБ-София
Седмичен оборот
09 - 13 май 2022 г.

Пазар	Оборот (лв.)
Основен пазар	
Premium	969 621.77
Standard	3 921 165.49
АДСИЦ	281 754.67
Регулиран пазар - общо	6 083 738.47

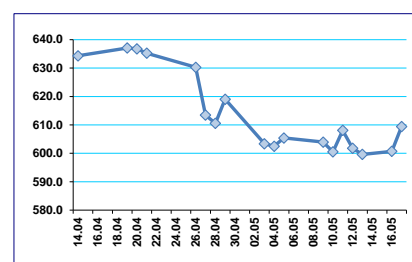
ВGREIT: 14.04.2022 – 17.05.2022



ВGBX40: 14.04.2022 – 17.05.2022



SOFIX: 14.04.2022 – 17.05.2022



ИНВЕСТИЦИИ

Изпитанията на газоизмервателната станция на интерконектора Гърция-България при Стара Загора завършиха успешно

Строителните дейности по завършване на интерконектора Гърция-България напредват активно, като оставащите елементи за изпълнение са на финалната права. Газоизмервателната станция при Стара Загора ще бъде изцяло завършена през май, съобщиха от смесеното инвестиционно дружество "Ай Си Джи Би". Линеината част на проекта е изцяло завършена. В първата половина на май е проведено и вътрешнотръбно изследване по дължината на целия газопровод посредством интелигентно инспекционно бутало, като този процес верифицира допълнително качествено изпълнение на линеиното съоръжение. Линеината част е регистрирана от Държавната агенция за метрологичен и технически надзор (ДАМТН) и предстои да ѝ бъде издаден акт за първоначален преглед. Довършителни дейности се извършват по газоизмервателната станция при Стара Загора, която е завършена на 94 процента. Съоръжението е преминало успешно пневматични изпитания, които удостоверяват неговата якост и плътност. Тестовете са проведени при 1,3 пъти по-високо налягане от нормалното при експлоатация, като не са установени никакви несъответствия с изискванията и стандартите. Предстои провеждане на функционални тестове на станцията, включително с реални количества газ, което е сред задължителните изисквания преди потвърждаване на техническа готовност за експлоатация. През месец юни този процес следва да се повтори и при газоизмервателната станция до гръцкия град Комотини, чието изпълнение също напредва.

БТА, 17 май 2022

Овергаз и Albgaz ще намалят зависимостта от руски газ на Балканите

Албанската Albgaz AD и българската "Овергаз" подписаха в Тирана, Албания меморандум за разбирателство. С него те обявяват взаимното си намерение да си сътрудничат по проекти, които ще диверсифицират доставките на природен газ на Балканите, съобщиха от "Овергаз". Меморандумът за разбирателство очертава параметрите на

София избра „Джи Пи Груп“ да ремонтира тунела към „Люлин“

Предизвикващата противоречиви чувства в софиянци строителна компания „Джи Пи Груп“ ще е основен участник в ремонта и рехабилитацията на тунела към ж.к. „Люлин“ по бул. „Царица Йоанна“, реши Столична община. В дейностите по ремонта на тунела „Джи Пи Груп“ ще участва чрез сдружението ДЗЗД „Люлин груп“ съвместно със „Смарт Билд Дигитал“ ЕООД.

Сега, 16 май 2022

Министър Лорер връчи сертификат клас "А" на завод за електрически велосипеди

Министърът на иновациите и растежа Даниел Лорер връчи сертификат за инвестиция клас "А" на "Пиерер & Максом Мобилити" ООД за инвестиционния им проект "Производствена и складова база за двуколесни превозни средства" в село Бенковски, община Марица. Проектът на българо-австрийското дружество е за изграждане на завод за електрически велосипеди и други двуколесни електрически превозни средства в "Тракия икономическа зона". Размерът на инвестицията възлиза на 85 млн. лв., а в периода на осъществяването ѝ ще бъдат разкрити 1000 нови работни места.

24 часа, 16 май 2022

Нова верига Mix Markt открива първия си магазин в страната на 17 май

В България последното десетилетие рядко влиза верига с фокус храни. Но една компания с германска централа ще отвори първия си софийски обект на 17 май. Mix Markt не е "класическа" верига, тъй като предлага преимуществено т.нар. етно храни. Продуктите ще са най-вече руски, но и полски, и румънски.

Капитал, 16 май 2022

планираното сътрудничество на страните за осигуряване на природен газ от неруски източници чрез жизнеспособни търговски проекти, управлявани от частния сектор. Светослав Иванов, изпълнителен директор на "Овергаз", заяви, че подписването на това споразумение е първа стъпка в регионалното сътрудничество за диверсификация на доставките на газ за Балканите. Споразумението беше подписано в Тирана, Албания, от представители на всяка страна - Светослав Иванов, изпълнителен директор на "Овергаз" и Арбер Аврами, главен изпълнителен директор на Albгаз.

expert.bg, 17 май 2022

България преговаря с нов инвеститор за производство край Плевен

България работи активно по привличането на нов инвеститор от аутомотив сектора, който обмисля да открие производство и да създаде 700 нови работни места. Изразеният интерес е за региона на Плевен. Това обяви министърът на иновациите и растежа Даниел Лорер по време на проведения се там форум „Иновации и перспективи“. Той не назова името на компанията, но подчерта, че то ще стане известно в близките седмици. Работим регионът да се превърне в един от центровете на аутомотив индустрията в България“, допълни Лорер. Припомняме, че миналата година – докато настоящият премиер Кирил Петков бе все още служебен министър на икономиката – официално бе обявено привличането на германския производител на електромобили Next.e.Go. По план неговото производство ще бъде ситуирано в Ловеч. Първата копка на завода обаче се отложи от март за юли, като в момента продължават да текат процедури по разрешително за строеж. Иначе стартът е готов да открие 1000 нови работни места в региона.

economic.bg, 16 май 2022

Японската "Мейджи" ще инвестира в държавната компания за кисело мляко "Ел Би Булгарикум"

Нова инвестиция в наука и високи технологии в България бе заявена от японската фирма "Мейджи". Компанията обяви желание да вложи средства в лабораторията за разширяване на научна и развойна дейност в "Ел Би Булгарикум". Това стана ясно по време на посещението на вицепремиера и министър на икономиката и индустрията Корнелия Нинова и посланика на Япония у нас Н.Пр. Хироши Нарахира в държавната компания за производство на мляко. В производствените помещения и лабораториите се съхраняват над 1000 щамма бактерии и повече от 100 закваски за оригиналното българско мляко. Голяма част от модерната техника в компанията е японска, а много от служителите в нея са били на обучение в Япония. "Ел Би Булгарикум" е държавно предприятие и няма да се приватизира, увери Корнелия Нинова. Българското кисело мляко е марката на България, позната в целия свят, обявиха министър Нинова и посланикът на Япония.

money.bg, 13 май 2022

Растящата фабрика от Съединение: от кабели до електроника и солари

Повече от два пъти разширява производството германската "КАТЕК електроник България" в завода си в град Съединение. Плавно и без шум компанията, която започва работа в страната през 2006 г. като "Щека електроник", през годините расте - оборотът ѝ вече наближава 50 млн. лв., а заетите са около 300 души. Увеличаващото се търсене на електроника от различни сектори е причината за последния проект, в който германският собственик КАТЕК Memmingen (част от групата КАТЕК) инвестира няколко милиона евро. Нуждата от продукти за зелена енергия пък обещава и следващо разрастване на бизнеса. Компанията вече е изградила ново хале, което добавя 4 хил. кв.м производствена площ към съществуващите 2600 кв.м. Има построен и втори етаж от малко над 2 хил. кв.м, където ще се разшири административно-техническата част.

Капитал, 13 май 2022

АНАЛИЗИ**Пазарът на жилища: Върхът се вижда**

Високото търсене и слабото предлагане вдигат цените. Войната, отслабването на икономиките и ръстът на ипотечните лихви може да охладят пазара

Жилищата продължават да поскъпват, но интересът към покупката им не стихва. От началото на годината ръстът на цените дори се ускорява. През първото тримесечие сделките в страната са с 10% повече, отколкото през същия период на 2021 г., която беше най-силната за пазара за повече от десетилетие. А ръстовете на покупките в големите градове като София, Варна и Бургас надхвърлят по брой дори тези от рекордната 2008 г.

"Да, ние очаквахме пазар, подобен на този през 2021 г. Но очаквахме и охлаждане във връзка с позицията на ЕЦБ за повишение на лихвите след третото тримесечие. Но високата инфлация накара хората да преосмислят вижданията за спестяванията си", казва Добромир Ганев, председател на НС "Недвижими имоти" и управител на агенция "Форос".

Пазарът е горещ и статистиката го потвърждава. Дали това е температура пред разболяване? Скептиците казват "пазарът расте като за последно". Оптимистите убеждават, че засега няма ясни признаци да започва обръщане на тенденцията. Априлските данни на osepime.bg показват забавяне при сключването на сделки с имоти в цялата страна, най-вече в София и Варна, където и цените са най-високи.

Това не означава задължително траен отлив на купувачите от пазара. Случва се в условията на ограничено предлагане на имоти и труден избор. На несигурност за икономическото бъдеще покрай войната в Украйна. Това кара част от купувачите временно да отлагат решението си за покупка или да са предпазливи при сделки "на зелено".

Ситуация без аналог

"Пазарът е без аналог в изминалите години - имаме по-високи цени на имотите, но по-добри доходи на домакинствата и налично изгодно банково финансиране, както и ограничено предлагане, което скоро няма да може да бъде наваксано", обяснява Полина Стойкова, изпълнителен директор на Bulgarian Properties.

В сектора са склонни да смятат, че пазарът сега достига равновесие на по-високо ценово ниво. "Характерът на равновесието се променя и през следващите няколко години пазарът ще функционира в различна от обичайната за последното десетилетие среда - инфлация, изпреварващ ръст на цените на недвижимите имоти, устойчиво търсене, ниски номинални лихвени проценти", казва Мирослав Владимиров, член на съвета на директорите на "Ера България".

Засилено търсене, слабо предлагане

Голямото търсене и недостатъчното предлагане, и двете стимулирани от нарастването на инфлацията, са основното обяснение за ръста в цените на имотите сега. "Тенденциите продължават и подобно на предходните 12 месеца се изразяват в по-слабо предлагане спрямо по-засиленото търсене. Пазарът продължава да е "на продавача", казва Страхил Иванов, управител на "Явлена". "Високата инфлация генерира нова вълна покупки на имоти с цел инвестиция, а и пазарът на жилища за собствено ползване остава стабилен и растящ", коментира Тихомир Тошев, кредитен консултант и изпълнителен директор на "Кредит център".

"Предлагането допълнително се ограничава от това, че собствениците отлагат продажбата на имотите си, а инвеститорите - проектите си за ново строителство, тъй като очакват по-ясни перспективи за срокове и ценообразуване. Изобщо пазарът е в условия на остър недостиг на качествени оферти на първичен и вторичен пазар", казва Полина Стойкова. Данните на oscpime.bg потвърждават това най-вече за София, а и във Варна.

"Ръстът в обемите ново строителство продължава, но все още е далеч от нивата на интерес към този продукт. В допълнение, някои инвеститори задържат проектите си, докато не успеят да формулират коректна крайна цена. Така че към момента цените на жилищата не дават индикации за спад или дори задържане в краткосрочен план", обяснява Гергана Тенекеджиева, изпълнителен директор на "Адрес".

Цените растат

По данни на Bulgarian Properties през първото тримесечие на 2022 г. цените като цяло нарастват с много по-бърз темп от предишния в резултат на инфлацията и ограниченото предлагане. В София годишното нарастване на цените на жилищата е 17% през периода януари - март 2022 г. при 13% през предходното четвърто тримесечие на 2021 г.

Ако от данните се приспадне инфлацията, картината не изглежда толкова драматична. "Реалният ръст в цените на имотите за 2020 г. е 5.2%, за 2021 - 4.9%. Поскъпването на годишна база, което се наблюдава през последните няколко тримесечия, е съпоставимо с това от края на 2016 г. и началото на 2017 г. В реално изражение имотите започваха да поскъпват от 2014 г. - с 0.1%. През 2016 г. нарастването става по-чувствително - с 5.3%. Различното е, че сега поскъпването е в условията на висока инфлация и високи нива на ипотечно кредитиране", коментира Мирослав Владимиров.

И ще продължават да растат

Преобладаващата прогноза е, че цените на имотите през следващите няколко години ще продължават да вървят нагоре, но с умерени темпове. Председателят на УС на Българската асоциация на личните финансови консултанти Стойне Василев очаква 5% средно поскъпване на имотите в големите градове. Тихомир Тошев допуска поскъпването с 10% в четирите най-големи града, а при новото строителство и при отделни инвеститори - и по-голямо. Основанията са по-високите цени на строителните материали, устойчивото вътрешно търсене, в това число и като защита на спестяванията от нарастването на инфлацията, а и самата инфлация.

Освен това имотите поскъпват не само у нас, а и в повечето европейски градове. Масово е и не се знае докога ще е така, казва Страхил Иванов. Той уточнява, че всяка прогноза е базирана на предишен опит с цените и на фактори с предсказуемо въздействие върху пазара. Различното днес е, че има и непредсказуеми условия - война в близост до страната, голям ръст на цените на енергията и горивата, неяснота за доставките на храни и стоки.

Доходите догонват инфлацията

За това, че пазарът успява да преглътне по-високите цени, си има обективни предпоставки. "Повечето макроикономически фактори, които влияят върху жилищния пазар, продължават да са в положителна посока. Доходите нарастват. Безработицата остава под 5%. Пандемията отшумява и се разхлабват мерки. Това дава надежда на бизнесите за по-добри резултати и по-голяма увереност за работни места и икономически растеж", смята Полина Стойкова. Мирослав Владимиров добавя към ръста на доходите отрицателните лихви по депозитите и улеснения достъп до кредити при исторически най-ниските ипотечни лихвени нива. Друга

обективна предпоставка за устойчивото търсене на жилища според него е, че 48.8% от домакинствата в градовете живеят в пренаселени жилища, по данни от 2020 г.

Жилищата - достъпни, но за малцина

Формалните показатели за достъпност на жилищата въпреки поскъпването са изненадващо добри. "Последното тримесечие на 2021 г. в София един квадратен метър жилищна площ се е купувал със 1.06 средни заплати. Това е най-ниското ниво на този показател, откакто го следим - от 2008 г. насам", твърди Полина Стойкова.

Средните стойности за града и страната обаче не са много показателни, отбелязва Стойне Василев, който е и създател на сайта за лични финанси SmartMoney.bg. "Ръстът на средната заплата в България се определя от няколко големи града и няколко сектора, в които възнагражденията са сравнително високи. В същото време немалко хора работят за под хиляда лева на месец и за тях става все по-трудно да си купят собствено жилище въпреки ниските лихвени проценти по ипотечните кредити", добавя той.

Добромир Ганев също уточнява, че при високите ръстове в относителни числа през първото тримесечие имоти са купили 50 хил. българи, а през миналата година - около 250 хил. Това е под половин процент от цялото население в страната.

Лихвите ще растат

Когато спестяванията не достигат, хората разчитат на банково кредитиране, а тенденциите при него са към ограничаване и повишаване на лихвите. Доскоро консултантите очакваха сегашните условия на "най-достъпното финансиране спрямо доходите и на най-изгодните условия за закупуване на жилище с кредит", както казва Гергана Тенекеджиева, да продължат и през тази година, а промяната да се почувства през следващите две-три. Напоследък обаче има индикации, че ЕЦБ може да направи първи стъпки за вдигане на лихвите по-рано, отколкото се очакваше - още през юли, а не чак есента.

Преобладават очакванията, че лихвите ще се покачват постепенно. "До 1-1.5%, и то в рамките на следващата година", казва Мирослав Владимиров. Какво означава това за хората, изтеглили ипотечни кредити, например от средния за пазара размер 130 - 150 хил. лева и 20 години срок до падежа? По негови изчисления 1% покачване на лихвата по кредитите увеличава с 60 - 80 лева на месечната вноска. Така е при новоотпуснатата ипотека, а с доближаването до падежа ефектът намалява.

"В дългосрочен план обаче покачването на лихвите ще доведе до ограничаване на търсенето на недвижими имоти и до охлаждане на пазара. Освен това повишаването на лихвите по кредитите ще засегне и строителния сектор, който разчита на външно финансиране, тъй като продажбите "на зелено" се свиват поради увеличените рискове и за продавачи, и за купувачи", казва Стойне Василев.

София е с различна динамика

Данните на osenime.bg показват забавяне основно на пазара в София - като предлагане и време за покупка, макар че ръстът в цените продължава. През април средната офертна цена за кв.м в столицата вече е 1450 евро. Във всеки от другите три най-големи града надхвърля 1000 евро на кв.м. Поскъпването всъщност се случва с най-бърз темп в по-малките градове като Благоевград и Велико Търново.

"Цените в София вече се откъснаха доста от тези в останалите големи градове заради по-сериозното поскъпване на имотите през последните 5 години. Сега достигат нива, които отказват все повече купувачи", отбелязва Тихомир Тошев.

"В някои по-големи градове като Варна, Пловдив и Бургас цените пораснаха с по-високи темпове, но те имат да навакват разлика в цените, въпреки че трудно ще се изравнят с тези в столицата. Още помним, че през 2007-2008 г. цените във Варна изпревариха тези в София, но спадът им след това беше много по-голям", казва Страхил Иванов.

Бъдещето

Възходът при имотите няма как да е вечен и рано или късно посоката ще се смени. По обща оценка факторите, които трябва да се следят, са лихвите по ипотечните кредити, инфлацията, цените на строителните материали, войната в Украйна и със затихващо значение - развитието на пандемията. "Всички те съвкупно и поотделно ще влияят и върху цените на имотите, и върху поведението на купувачите", казва Тихомир Тошев.

"Вероятно ще има обръщане на цикъла и успокояване на пазара на имоти, но не очаквам това да се случи тази година. По-скоро очаквам рекордна година в сделките с имоти и тегленето на ипотечни кредити", коментира той.

"Този цикъл все още не се обръща, а ние следим ситуацията много детайлно по интересите на клиентите във всеки град, в който "Явлена" има офис", казва Страхил Иванов. И изброява белезите за охлаждане, които засега липсват: "Увеличаване на времето за вземане на решение на купувача след оглед. Чести откази от покупка, след като купувачът вече е потвърдил. Нервност на продавачите и склонността им към отстъпки в опит да продадат по-бързо."

"Пазарът продължава да върви нагоре, но вървим в посока, в която очаквам той да достигне пика си към края на годината. Когато това се случи, ще станем свидетели на плато - на задържане в активността и цените. Няма да се оправдаят очакванията за развой на събитията, идентичен с 2009 г., тъй като в момента предлагането е много далеч от това да успее да удовлетвори търсенето", смята Гергана Тенекеджиева.

Капитал, 13 май 2022

ПРЕДСТОЯЩИ СЪБИТИЯ

➤ **КУРС „БЮДЖЕТИРАНЕ. БЮДЖЕТЕН ПРОЦЕС. ТЕХНИКИ ЗА БЮДЖЕТИРАНЕ И ПЛАНИРАНЕ“**

КОГА: 27 май 2022, 09:30 - 17:00 ч.

КЪДЕ: ВИТОША Парк Хотел, София

➤ **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

➤ **ОБУЧЕНИЕ В ПРИСЪСТВЕНА И ОНЛАЙН ФОРМА: „ДОКАЗАТЕЛСТВЕНА ТЕЖЕСТ НА ЕЛЕКТРОННИЯ ДОКУМЕНТ В ПРОИЗВОДСТВОТА ПО ГРАЖДАНСКИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС“**

КОГА: 07 юли 2022, 09:30 - 13:15 ч.

КЪДЕ: ВИТОША Парк Хотел, София

➤ **ОБУЧЕНИЕ „ЕМОЦИОНАЛНА ИНТЕЛИГЕНТНОСТ“**

КОГА: 20 септември 2022, 10:00 - 14:30 ч.

КЪДЕ: Online

➤ **ТРЕНИНГ „УМЕНИЯ ЗА РАБОТА В ЕКИП“**

КОГА: 18 – 19 октомври 2022, 10:00 - 16:30 ч.

КЪДЕ: Online