

Състояние и тенденции на ваканционните имоти в България

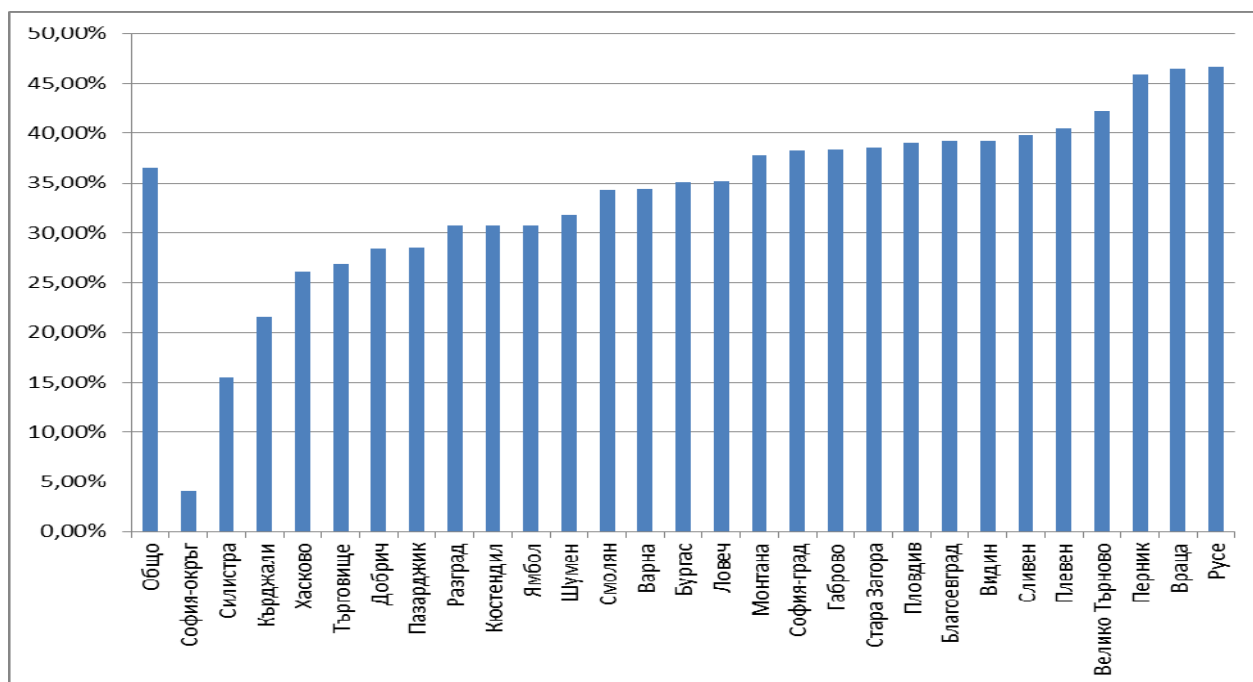
Камелия Божинова

Status and trends of holiday properties in Bulgaria: The paper reviews the status and trends of the holiday properties and the impact of global financial crisis on its development in Bulgaria. In 2009 the real estate market reported its biggest downturn as sales fell by over 40%, and property prices have fallen by 30%. Significantly more critical picture of the holiday home (sea, ski, spa and rural areas) which decreased by over 50%.

Key words: Building Construction, Real Estate, Vacation Property, Bulgaria, Financial crises.

Световната финансова криза оказва негативно влияние върху всички сектори на българската икономика, като един от най-засегнатите се оказва пазара на имоти у нас. Влошаването на икономическата ситуация в страната и несигурността за бъдещите доходи намали интереса на купувачите към инвестиции в жилищни имоти и стимулира тяхната спестовност. Спадането на цените на жилищата допълнително мотивира значителна част от търсещите да отложат покупките си за бъдещ момент, което от своя страна доведе до допълнително свиване на пазара на имоти и засили тенденцията за обезценяване на предлаганите жилища. Намаленото търсене на жилища рефлектира и върху строителния сектор, чиято продукция се сви с около 30%, а значителна част от строителните предприятия „замразиха“ обектите си поради ниските цени и свитото банково финансиране.

Всичко това доведе до ситуация, че през 2009 година пазара на недвижимите имоти отчете най-големия си срив, а ръста на продажбите спадна с над 40%. През периода от 2009 до 2012 г. спадането на цените на имотите в страната бе около 30%, като техните цени достигнаха нива от около 500 евро/кв.м. Най-осезаемо се понижиха цените в областите Велико Търново, Перник, Враца и Русе, където обезценяването на жилищата достига почти 50%.



Източник: по данни на НСИ

Фигура 1. Обезценяване на жилищните имоти в страната (по области, 2009-13)

Значително по-критична е картината на **пазара на ваканционни имоти** (морски, ски, спа и селски), чиито спад през последните 5 години е над 50%. Драстичния спад на търсенето на подобен тип имоти не е учудващо на фона на свиването на общия имотен пазар, още повече, че инвеститорите във ваканционни имоти са специфични групи хора, а мотивите за придобиването на подобен имот са доста различни от тези, движещи пазара на жилищни имоти в България.

Основните мотиви, които движат търсещите ваканционни имоти, обикновено са свързани с придобиването на неосновно жилище за ползване или отдаване под наем през силния сезон на неговата локация. Първият мотив се оказва движещ за хора с висок жизнен стандарт, които могат да си позволят закупуването на сезонно жилище с лични спестявания и имащи възможност да си позволят пребиваването в такъв тип имоти за по-дълъг период, без това да възпрепятства работния им график и да се отрази негативно върху финансовите им постъпления. Към тази група можем да отнесем заможни българи и/или чужденци, като характерно за тях е, че те търсят луксозни жилища, с атрактивна локация и наличие на гараж или паркоместа.

Табл. 1. Средни офертни цени на морски ваканционни имоти (септември 2014 г.)

Морски курорти	Средна цена на имот (евро/кв.м.)	Средна цена на едностайни апартаменти	Средна цена на двустайни апартаменти	Средна цена на тристайни апартаменти
Каварна	318	543	584	414
Балчик	580	846	789	757
Албена	442	378	730	п.а.
Кранево	476	п.а.	581	520
Златни пясъци	783	943	1009	1029
Варна	637	670	659	712
Св. Св. Константин и Елена	908	1263	1111	1146
Шкорпиловци	460	765	1110	1000
Бяла	464	681	730	789
Обзор	423	807	799	1369
Елените	1130	846	1065	1131
Свети Влас	739	783	864	817
Слънчев Бряг	650	674	687	631
Несебър	836	735	731	742
Равда	709	744	504	499
Ахелой	547	741	743	797
Поморие	678	778	794	827
Бургас	652	662	672	709
Черноморец	615	887	869	970
Созопол	879	832	869	970
Приморско	640	744	752	803
Китен	560	712	784	733
Лозенец	780	780	1104	863
Царево	431	707	643	765
Варвара	298	648	п.а.	п.а.
Ахтопол	728	772	773	634
Синеморец	450	657	777	800

Източник: www.imot.bg (10.9.2014)

В периода на строителният бум, имаше засилен интерес към ваканционните жилища и с чисто инвестиционна цел. Част от този тип клиенти закупуваха имота за генериране на приходи от неговото бъдещо отдаване под наем, а други, придобиваха подобни имоти с цел бъдеща препродажба, с оглед непрекъснато нарастващите им цени.

Търсенето на ваканционни имоти след 2009 година, независимо от мотива за придобиване, значително намаля, като основна причина за това е непрекъснатото спадане на цените на този тип имоти. Отчитайки, че придобиването на подобен имот не е за задоволяване на непосредствени потребности, както и, че финансирането на подобна покупка рядко става с банков кредит, потенциалните клиенти продължават да изчакват допълнително спадане на цените, с оглед постигане на максимално изгодна за тях сделка.

Интересно е да се отбележи, че през последните години се появиха и трети тип купувачи, свързвани с придобиването на т.нар. „втори дом“. Основен дял в тази група имат руските граждани, които желаят да придобият жилище с цел постоянно пребиваване в страната.[1]. Най-атраktivните дестинации за този тип инвестиция са по-малките градове на Черноморието (напр. Поморие и оформилата се в града 5000 руска диаспора), като търсенето на подобни ваканционни имоти е нараснало със 7% през последната година.

За увеличеното търсене на имотите тип „втори дом“ спомага и разширяването и/или пренасочването на бизнеса на доста руски граждани към България, което налага те да пребивават у нас през по-голяма част от годината. Отчитайки високите цени на наемите на апартаменти по морето (от 80 евро на вечер за тристаен апартамент на първа линия), съчетано със спадащите цени на ваканционните имоти, инвестицията в собствено жилище „втори дом“ става все по атраktivна за руските бизнесмени.

Доминиращ сегмент във ваканционните имоти имат тези с локация по черноморското крайбрежие. Цените на имотите в **морските курорти** към началото на 2014 година се движат в диапазона между 450 и 650 евро/кв. м., като имотите от висок клас, разположени на първа линия се продават между 1100 и 1500 евро/кв.м. Най-търсени имоти през миналата година, според агенциите за недвижими имоти, са двустайните апартаменти до 500 м. от морето с цена до 30 000 евро, следвани от тристайните и студията.[1]. Повишава се интересът и към напълно обзаведени жилища в комуникативни райони и по възможност в близост до плажната ивица.

През 2013 г. над 40% от продажбите на морски ваканционни имоти са съсредоточени в района на Несебър, Слънчев Бряг, Равда, Свети Влас и Елените, което е с 12% повече в сравнение с миналата година.[3]. На следващо място по предпочитание и брой реализирани сделки са Варна и Бургас, където все още продължава да е налице лек спад на цените (Варна – 1,03%, Бургас – 0,44%)[5]. Значително по-слаб е интересът към северните курортите и района на Созопол. След драстичния спад на продажбите и цените на имоти по българските курортите в началото на 2009 г., през последните две години се забелязва относителна устойчивост, като през последната година някои агенции отчитат дори лек ръст на цените на ваканционните имоти.

Основните клиенти на морските ваканционни жилища все още остават чуждестранните граждани, като водещ дял заемат руските купувачи (около 80%), следвани от българи (15%), украинци, румънци, белгийци, чехи, французи и др.[6]. Интересът на руските купувачи към ваканционните имоти в страната и по конкретно към морските имоти се обосновава предимно от ниските цени на жилищата за техния стандарт, наличието на множество разнообразни транспортни връзки, както и относително малкото отстояние от Русия и близките по корен езици.

За разлика от възроденото търсене на морски ваканционни имоти, при **ски курортите**, цените и търсенето на локирани в тях ваканционни имоти продължава

да спада. Най-голям спад на цените в планинските ваканционни жилища у нас е отчетен в Банко, където имотите са поевтинели с почти 70% спрямо 2008 година, а основните инвеститори са българи (50%), гърци (30%) и руснаци (20%), търсещи предимно двустайни апартаменти с цена до 20 000 евро. [7].

Въпреки, че и цените на имотите в Боровец са спаднали с около 13% спрямо 2008 година, той остава най-скъпия български ски курорт. Средната цена на продаден ваканционен имот в него варира между 600 и 700 евро/кв.м., като основно се търсят апартаменти с цена между 35 000 и 40 000 евро.

Въпреки, че агенциите отчитат засилен интерес (с около 10% спрямо 2012 година) към ваканционните имоти и в другите ски дестинации, техните цени все още остават относително ниски на нива между 270 и 350 евро/кв.м. (Беклемето и Беркина могила), 232 евро/кв.м. (Узана), 199 евро/кв.м. (Ком Берковица), 243 евро/кв.м. (Бели Искър и Белмекен) и 277 евро/кв.м. (Цигов чарг).

Табл.2. Средни офертни цени на ски курорти (септември 2014 г.)

Боровец	717	832	729	784
Пампорово	809	498	553	543
Банско	427	439	449	438
Чепеларе	290	519	435	490
Добринище	368	554	-	-
Мальовица/Самоков	592	-	-	-

Източник: www.imot.bg (10.9.2014)

Друг набиращ популярност сегмент във ваканционните имоти са имотите разположени в близост до центрове за балнеологично лечение или т. нар. **спа курорти**. През 2013 г. най-голям броя сключени сделки с имоти от този тип има във Велинград и Сандански, на нива от 403 евро/кв.м. (Велинград) и 427 евро/кв.м. (Сандански), като цените на имотите около най-атрактивните спа курорти остават високи на нива от 1232 евро/кв.м. (Благоевград (Баня)), 701 евро/кв.м. (Девин), 678 евро/кв.м. (Хисаря). Сравнително по-достъпни са ваканционните жилища в Банкя (386 евро / кв. м.), Сливенски минерални бани (316 евро/кв.м.), Сапарева баня (285 евро/кв.м), Вършец (184 евро/кв.м.) и Павел баня (161 евро/кв.м.).

През последните години се появи и развива и един изцяло нов сегмент на пазара на ваканционни имоти, а именно свързания със **селския туризъм**. Основните мотиви за придобиването на подобен тип имоти е свързано с осъществяване на инвестиции и проекти, свързани с финансираните от Европейския съюз програми на селските райони, както и за придобиване на второ основно жилище.

Втората група купувачи обикновено търсят да закупят имот за постоянно пребиваване, разположен в близките села около големите градове, които предлагат спокойствие, чист въздух и близост до природата, като същевременно предлагат добра инфраструктура, позволяваща бързото придвижване до работното място и комуникативните центрове в големия град. Най-голямо търсене на подобен тип имоти има в районите около Варна, Бургас, Пловдив, Стара Загора и Велико Търново, където цените на селските къщи достигат над 30 000 евро, докато цените на такъв тип имоти в Северозападна България (Плевен, Видин, Враца, Монтана, Мездра) варират между 5 000 и 6 000 евро.[4].

В заключение на изложеното по-горе можем да обобщим, че **пазара на ваканционни имоти у нас все още не се е възстановил от влиянието на световната икономическа криза**, макар, че през последните две години налице са индикации за възстановяването му. Въпреки, че пазарът все още е съсредоточен около големите градове и курорти, все по-голяма популярност набират малките селски райони, пред-

лагащи тишина и спокойствие, а ниските цени позволяват българските граждани да инвестират в родните курорти, вместо да подпомагат туристическия пазар на съседните нам страни като например Гърция и Турция. Възстановяването на световната икономика отново би възродило интереса на чуждестранните граждани към ваканционни имоти у нас, което от своя страна, би привлякло допълнителни чуждестранни инвестиции в българската икономика и спомогнало за повишаване на жизнения стандарт у нас.

ЛИТЕРАТУРА

[1]. Милинов, В. и др. Изследване и анализ на инвестиционния риск в условията на криза. Алманах научни изследвания. СА Д. А. Ценов - Свищов, 2011, том 16, АИ Ценов, 2012, с. 124-154

[2]. http://insmarket.bg/кризата-в-Украйна-ключова-за-пазара-на-ваканционни-имоти-у-нас-_l.a_at.2_i.432341.html (последно влизане на 11.9.2014)

[3]. <http://www.bulgarianproperties.bg/byuletin-arhiv/rast-na-prodazhbite-na-imoti-2q-2014-295.html> (последно влизане на 6.9.2014)

[4]. <http://www.investor.bg/imoti/109/a/morskite-imoti-se-radvat-na-stabilen-interes,171845/> (последно влизане на 11.9.2014)

[5]. <http://www.newestate.bg/bg/novini/?NewsId=245> (последно влизане на 6.9.2014)

[6]. <http://www.newestate.bg/bg/novini/?NewsId=259> (последно влизане на 6.9.2014)

[7]. <http://www.newestate.bg/bg/novini/?NewsId=262> (последно влизане на 6.9.2014)

За контакти:

Камелия Божинова, Катедра “Търговски и туристически бизнес”, Стопанска академия „Д. А. Ценов“, е-mail: kameliqbojinova@uni-svishtov.bg