ERA Бюлетин

Януари 2010

Ексклузивен доклад на ERA ЕВРОПА за пазара на недвижими имоти на Стария континент в периода 2008-2009 г.

Кризата на имотния пазар в Европа неминуемо засегна и нашата малка страна, въпреки че бе усетена със значително закъснение. Докато на Стария континент тя достигна своя пик в началото на 2008 г., у нас се надяваме съживяването на пазара в последните месеци да е предвестник за отминаването на най-тежките и дни.

Броят на осъществените сделки с недвижими имоти през тази година спрямо предходната е намалял от 3 до 5 пъти, според населеното място. Същевременно сме свидетели и на положителна тенденция. Агенциите от мрежата на ERA отчитат ръст на продажбите от средно около 30% на офис за втората половина на 2009 г. спрямо първата. Средната продажна цена на жилище е 49 600 евро, а средната квадратура на продадените жилища е 53 кв.м. за гр. София за последните 4 месеца. Продажбите на жилища над 80 000 евро в столицата са по-малко от 7% за второто полугодие на 2009 г. Към момента дните, за които един имот се продава, варират между 60 и 180, в зависимост от площта на предлаганото жилище. По наши наблюдения най-бързо се намират купувачи за жилища с квадратура около 50-55 кв.м., а тези които стоят най-дълго на пазара са обикновено с площ над 120 кв.м.

Положителни *предпоставки* за подобряване условията на имотния пазара показват последните данни на БНБ за възстановяване на ипотечното кредитиране. В началото на септември няколко банки обявиха намаления на лихви по ипотечни заеми и кредити за бизнеса. Те бяха сред основните играчи на пазара, което предполага, че във възстановяващата се пазарна надпревара ще бъдат увлечени и други кредитни институции. Това е и сигурна предпоставка броят на сключените сделки с недвижими имоти да започне да расте. Запитванията за ипотечни кредити също отбелязват ръст от 15%. Свидетели сме как ниските цени на недвижимите имоти накараха представителите на средната класа не само да се замислят за сделка, но и да пристъпят към сключване на такава. След месеци на изчакване цените да продължат да падат, през юли тази година тяхната активност се усети. По данни на ERA агенциите не само се увеличава броя на огледите, но все по-често се пристъпва и към покупка.

За страните от Европа

В периода 2002 - 2007 цените на пазара на недвижими имоти в **Румъния** се увеличиха с 400%. В последната година обаче тази тенденция отстъпи място на противоположната, а имено спад на цените в по-голямата част от страната. Както и в много други европейски страни така и тук, купувачите преминаха в изчакватели позиция. През второто тримесечие на 2009 г. това изчакване достигна пълен стоп с фактически липсващи купувачи, които да се престрашават да закупят имот веднага. Единствената причина поради която пазарът не бе напълно спрял е че хората, закупили по-рано жилища на зелено и платили 30-40% от стойността им, предпочетоха да доплатят останалата сума, за да не загубят депозита, който са платили. **Гръцката** Национална Банка отбеляза спад от 6.3 % в недвижимите имоти на годишна база, което в същност е най-големия спад в цените, откакто банката започва да следи движението им през 1994г. От юни 2008г. до юни 2009г. общата строителна дейност в страната отбелязва спад от 26%. Апартаменти между 60 кв.м. и 120 кв.м. в централните части на Атина в момента струват между €343,680 и €794,640, а апартаменти в предградията на града са с по-ниски цени – между €257,400 и €439,560.Удивителният тригодишен бум на цените в Кипър приключи през 2008г. Националният поземлен регистър на **Кипър** отбеляза спад от 50% за 2008 и 72% за първата половина на 2009 г. в покупките на имоти от чужденци. По негови данни броят на продадените имоти в страната през първата половина на 2009г. е 842, докато за същия период на 2008г. продадените жилища са 3800. Прогнозите за пазара на имоти в Кипър са, че той ще се възстанови след около две години, когато основните купувачи на имоти в страната (англичани и ирландци) се завърнат. **Германският** пазар на недвижими имоти не бе така повлиян от световната икономическа криза, както голяма част от своите европейски съседи. За 2008г. страната отбеляза спад от 4% за Западна Германия и покачване от 1.4% за Източна Германия. Това е почти незабележима промяна в сравнение с други европейски страни – Естония (-23%), Великобритания (-16%), Норвегия (-8%). През 2009г. цените на имотите в **Ирландия** последваха тенденцията на 2008г. и продължиха да падат. Според официално проучване стойността на имотите в страната за първата половина на 2009г. е намаляла с 19%. Наблюденията на брокерите от ERA Ирландия обаче показват, че докато броят на сделките в държавата намалява, броят на огледите се увеличава значително. За разлика от повечето европейски пазари, пазарът на недвижими имоти в **Белгия** се възстанови изключително бързо от шока, доведен от финансовата криза и през по-голямата част на 2009г. остана стабилен. След известна стагнация през ноември 2008г., резултат на замразяването на ипотечните кредити от финансовите институции, броят на сключените сделки се върна към нормалните нива още през март 2009. В **Португалия** сравнявайки второто с първото полугодие на 2009 г. делът на ипотеките се е увеличил с 21%, а цената за кв.м. с 1.7% и това се случва след 4 последователни тримесечия на спад.

Целия доклад може да изтеглите на адрес: www.eraeurope.com или www.era.bg.