

УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ
Международна юбилейна научно-приложна конференция УАСГ2012

15-17 НОЕМВРИ 2012
15-17 NOVEMBER 2012

International Jubilee Conference UACEG2012: Science & Practice
UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY

ИНВЕСТИЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

Г. Андонов¹, О. Петрова²

Ключови думи: инвестиции, недвижим имот, инвеститор, проект, икономика, пазарна стойност, Закон за насърчване на инвестициите

Научна област: недвижими имоти

РЕЗЮМЕ

За последното десетилетие, България е една от най-бързо развиващите се икономики в Източна Европа. Интересът към инвестиции в недвижими имоти в периода 2003 – 2008 г. бе засилен, като цените на недвижимите имоти в България нарастнаха драстично. През 2008 г. започна да се наблюдава спад в чуждестранните инвестиции, а през 2009 г. цените на недвижимите имоти започнаха да намаляват и тази тенденция продължи през 2010 г. и 2011 г. Независимо от това България продължава да бъде изключително привлекателна за чуждестранните инвеститори, тъй като българската икономика има добър потенциал за развитие.

1. Въведение

След 1997 г. в България се създаде подходяща атмосфера за чужди инвестиции като чрез членството на страната в НАТО (от 29 март 2004 г.) и Европейския съюз (от 1 януари 2007 г.) се създаде трайно стабилизиране на политическата среда. Това доведе и до макроикономическа и финансова стабилност.

Данъците в България са най-благоприятни съпоставени с тези на другите държави членки на ЕС. Работната ръка в България е високо квалифицирана, многоезична и с най-конкурентни нива на работната заплата в Европа. Икономиката в България е с едни от най-ниските оперативни разходи в Европа. Имаме свободно движение на капитали. Чуждестранните инвеститори в България се ползват с правителствена финансова подкрепа за реализацията на приоритетни инвестиционни проекти. Всичко това съчетано с отличния климат и природни дадености, са отлична предпоставка за привличане на чужди инвестиции в България.

¹ Г. Андонов, Доц. д-р инж., София 1046, бул. Хр.Смирненски 1, andonovg_fgs@uacg.bg

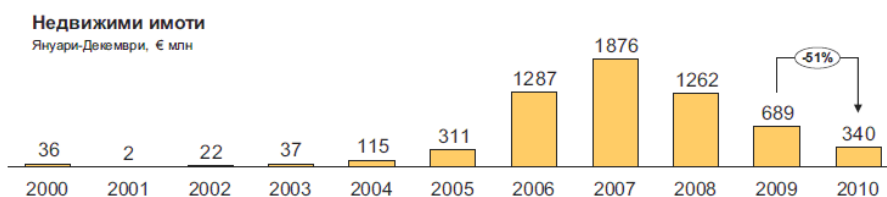
² О. Петрова, инж., София 1404, ж.к.Стрелбище, бл.24, ап.14, petrova@assess-consult.com

2. Инвестиции на пазара на недвижими имоти в България

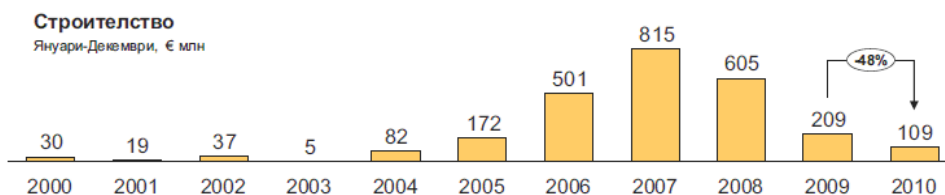
Трябва да се отбележи, че 16% от чуждите инвестиции от 1998 до 2006 г. в България са в недвижими имоти според доклад на Българската агенция за инвестиции (БАИ) за инвестиционния климат в страната. Най-бързо развиващите се сектори са недвижимите имоти и туризмът, които са привлекли 1,262 млрд. евро инвестиции за 2006 г. Членството ни в ЕС и НАТО, доброто географско положение, макроикономическата и финансова стабилност, предвидимата бизнес среда, държавната подкрепа за инвестиционни проекти, стимулиращата данъчна политика, квалифицираната работна ръка на конкурентна цена, ниските оперативни производствени разходи – комбинацията от тези предимства прави България предпочитано място за инвестиции.

След 2009 г. се наблюдава спад в чуждите инвестиции и най-нисък дял на сектора „Финанси, недвижими имоти и строителство, търговия” съпоставен с последните 10 години. Техният дял обичайно е бил от порядъка на 50% от всички инвестиции, през 2005 – 2009 г. 60 – 80%, а през 2010 г. е едва 14%.

Преките чужди инвестиции в недвижими имоти, респективно в строителния сектор са най-големи през 2007 година, след която се наблюдава спад, като 2010 година бележи най-ниски чужди инвестиции със спад от около 50% съпоставено с същите през 2009 година.



Фиг.1. Инвестиции в недвижими имоти



Фиг.2. Инвестиции в строителството

От представените графики е видно засилване интересът към инвестиции в недвижими имоти в периода 2003 – 2008 г., когато цените им нарастнаха драстично. Нарастването на търсенето на недвижими имоти породило и съответно нарастване на предлагането, което пък от своя страна започна да дава отражение на цените и те започнаха рязко да нарастват. Нарастването на цените бе последвано от огромна вълна домакинства, които искаха да изтеглят ипотечен кредит, за да закупят недвижими имоти (основно апартаменти). Тук дойде и решаващата роля на банките - кредит не

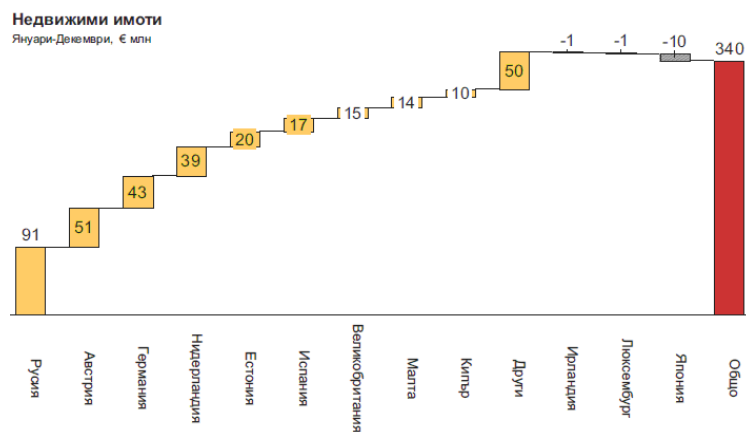
беше отказан на никой и така всеки индивид се сдобил с желаното жилище. Не може да се отрече, че именно тези растящи цени бяха един от основните двигатели на икономическия растеж в страната. Импулсът в строителството се усети и в повечето курортни селища, където бяха направени множество хотели, еднофамилни къщи, селища от затворен тип и ваканционни селища. Наред с това се откриха и много нови работни места.

През 2008 г. започна да се наблюдава спад в чуждестранните инвестиции. През второто тримесечие на 2008 година в сектора на недвижимите имоти те са намалели с 55,4% спрямо второто тримесечие на 2007 година. При строителството спадът на инвестициите е 35,6% спрямо същия период.

През 2009 г. цените на недвижимите имоти започнаха да намаляват и тази тенденция продължи и през 2010 г. Отрасълът строителство значително сви своя обем, което доведе и до намаляване на работните места (предимно на ниско квалифицирана работна ръка). Отливът на инвестиции оказва негативно влияние на българската икономика.

Безспорен е фактът, че при наличието на глобална финансова криза има доста пострадали. Силно развитите икономики като САЩ (дали началото на кризата), Германия, Великобритания, Япония, Франция и др. усетиха неблагоприятните последици на кризата. Тези държави бяха принудени да свият своите производства, масово в тези страни започна да се говори за уволнения с цел намаляване на разходите. В България, кризата не дойде поради проблеми в конкретни сектори. Тя бе по-скоро плод на обвързаността на макроикономиките. Липсата на доверие между банките, както в САЩ така и в Европа, кара инвеститорите да подхождат все по-предпазливо към нови проекти. Основните рискове за България са свързани със забавяне на икономическия ръст (до 3-5% прогноза на Министерство на финансите). В резултат на проявление на ефектите изброени по-горе, отдръпването на чужди инвеститори, доведе до намаляване на инвестиционната активност. Покачването на лихвените проценти доведе до намаляване на кредитната активност.

Основните източници на чужди инвестиции в недвижими имоти през 2010 г. са дошли от Русия, Австрия и Германия. Наблюдава се оттегляне на инвеститори от Ирландия, Люксембург и Япония съпоставено с предишните години.



Фиг.3. Основните източници на чужди инвестиции в недвижими имоти

Със Закона за насърчаване на инвестициите (ЗНИ)³ се въведе система от насърчителни мерки за първоначални инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи и свързаните с тях нови работни места, съгласно Регламент № 800/2008 на Европейската комисия, като схеми за многосекторна регионална помощ и помощ за обучение. С него се създадоха благоприятни условия за чуждестранните инвеститори като гаранции от страна на държавата по отношение на:

1. Информационно обслужване и съкратени административни срокове;
2. Индивидуално административно обслужване;
3. Възможност за придобиване без търг на право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти - частна държавна или частна общинска собственост;
4. Финансова подкрепа за професионално обучение на лица, за нуждите на инвестиционен проект;
5. Финансова подкрепа за изграждане на елементи на прилежащата инфраструктура до границите на инвестиционен проект;
6. Подкрепа на приоритетни инвестиционни проекти при изпълнени едно или повече от следните изисквания:
 - размерът на инвестицията да бъде най-малко три пъти по-голям от минималния за сертифициране на клас А;
 - да създават заетост в необлагодетелствани райони или във високотехнологични дейности;
 - да предвиждат изграждане на индустриални зони или технологични паркове;

Инвестиционните проекти са подкрепени от правителството, Общинските власти и от различни местни и чуждестранни камари на промишлеността и търговията в България. В момента в България има около 14 функциониращи зони, с активни местни и чуждестранни инвеститори. Индустриални зони в България предлагат атрактивни условия за установяване производство, складиране, логистика и други дейности на много конкурентни цени.

България продължава да бъде изключително привлекателна за чуждестранните инвеститори като е привлякла 20% от общия размер на капиталовложенията в Югоизточна Европа и води класацията по преки чуждестранни инвестиции (ПЧИ) спрямо Брутен вътрешен продукт (БВП) в Централна и Източна Европа по данни на БАИ.

Независимо от някои прогнози, според които през следващите няколко години е възможно свиване на капиталовложенията в ЕС заради ефекта от финансовата криза, преките чуждестранни инвестиции в страната ще продължат да нарастват, макар и с по-нисък темп. Най-голям дял в тях заемат капиталовложенията в сферата на операциите с недвижими имоти, туристическата дейност и бизнес услугите (около 2,2 млрд. евро), финансовото посредничество (1,7 млрд. евро) и строителството (704,2 млн. евро). При рязко влошения климат на доверие в световната финансова система България не можеше да очаква друго, освен срив в притока на преки чуждестранни инвестиции. Този срив се почувства във всички нови пазарни икономики по света, в това число и в Централна и Източна Европа. Това продължи през 2009 г. - 2011 г., независимо от ниските данъци и рестриктивната бюджетна политика.

³ Обн. ДВ. бр.97 от 24 Октомври 1997г.

3. Заключение

България е страна стабилна политически и икономически, което я прави надеждна за чуждестранни инвестиции в недвижима собственост. Благоприятните условия за чуждестранните инвеститори се гарантират от страна на държавата и създават възможности за реализацията на мащабни инвестиционни проекти. Инвестициите в недвижима собственост подпомагат създаването на условия за динамика на пазара с недвижими имоти и всички свързани сектори в реалната икономика. От своя страна динамиката на инвестиционното търсене ще продължи да зависи от процесите на международните финансови пазари и притока на преки чуждестранни инвестиции.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Андонов Г.* Пазар на недвижимите имоти в България. Годишник на УАСГ, XLII, 2006.
2. *Българска народна банка*, Сп. „Икономически преглед”, 2004-2011.
3. *Закон за насърчаване на инвестициите*, 1997.
4. *Българска агенция за инвестиции*, Сп. „Инвестициите в България”, 2008-2011.
5. *Център за икономическо развитие*, Икономиката на България, Доклад, 2011.
6. *Forton International*, Bulgarian industrial market, 2011.

INVESTMENTS OF THE REAL ESTATE MARKET IN BULGARIA

G. Andonov⁴, O. Petrova⁵

Keywords: *investments, real estate, investor, project, economics, market value, Law on Investment Promotion*

Research area: *real estate*

ABSTRACT

For the past 10 years, Bulgaria has one of the fastest growing economies of Eastern Europe. Interest in real estate investments in the period 2003 - 2008 was strengthened and the real estate prices in Bulgaria rose dramatically. In 2008, foreign investments decline and in 2009, real estate prices begins to decrease. This trend continued in 2010 and 2011. However, Bulgaria continues to be attractive to foreign investors because the Bulgarian economy has good potential for development.

⁴ G. Andonov, Assoc. Prof., 1, Hristo Smirnenski Blvd., 1046 Sofia, andonovg_fgs@uacg.bg

⁵ O. Petrova, eng., ap.14, bl.24, Strelbiste, 1404 Sofia, petrova@assess-consult.com