

ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП – ОБЕКТ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ИЗБОР В УСЛОВИЯ НА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА

Гл. ас. д-р Иво Костов

Икономически университет – Варна

Резюме: В това изследване се проследяват характерните особености на жилищните комплекси от затворен тип в България. Разгледани са положителните качества на тези обекти, като мотив за създаване на инвестиционна привлекателност в условия на икономическа криза. Посочени са кратки изводи и тенденции за активността на пазарните участници в краткосрочен и дългосрочен план.

Ключови думи: жилищни комплекси от затворен тип, инвестиции, привлекателност, икономическа криза, пазар, недвижима собственост

Жилищните комплекси от затворен тип (ЖКЗТ) представляват нови за пазара на недвижима собственост в България обекти, които през последните години се изграждат в отговор на създалата се пазарна ниша. Те са с контролиран достъп, осигурен от охраняващ персонал и/или изградени стени и огради по границите на поземления имот, в който са ситуирани. Управлението им е поверено на специализирана мениджърска компания. Освен жилищна площ в тях е възможно да се предвидят допълнителни удобства и услуги, които осигуряват лукс и комфорт на обитателите. Такива могат да бъдат: вътрешни и външни басейни; спа центрове; спортни площадки и съоръжения (тенис кортове, баскетболни и футболни игрища, фитнес зали, мини голф игрища); зони за игри; търговски площи (центрове за красота, парфюмерия, бижутерийни магазини, супермаркети, обекти за химическо чистене, пощенски офиси, банкови офиси; заведения от всякакъв характер; бизнес центрове; медицински центрове (лекарски и стоматологични кабинети, аптеки и др.); детски градини; детски площадки; развлекателни центрове; амфитеатър; лятно кино; барбекю; различни персонални услуги и др.¹

Целта на този доклад е да се определят характерните особености на ЖКЗТ, както и мотивите, определящи тези обекти като инвестиционно привлекателни в условия на икономическа криза.

В световен мащаб популяризирането на съвременните ЖКЗТ се свързва с тяхното мащабно строителство след 1970г. в САЩ, Англия, Западна Европа, Средния изток, Австралия, Южна Африка, Централна и Южна Америка и др.² В САЩ са изградени над 20000 ЖКЗТ, обитателите на които представляват 2,6 % от населението на страната.³ В началото на новото хилядолетие ЖКЗТ във Великобритания привличат

¹ Съгласно собствено проучване на автора към момента в България са изградени около 100 ЖКЗТ.

² Grant, J. Planing Responses to Gated Communities in Canada. Housing Studies, Vol.20, №2, March 2005, p.273-285.

³ Blakely, E., M. Snyder. Fortress America: Gated Communities in the United States. Washington, DC and Cambridge, MA: Brookings Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

вниманието на 65% от младите хора в страната⁴, а подобни комплекси са инвестиционно привлекателни и в страни като Русия, Китай, Австралия, Аржентина, Бразилия, ОАЕ, Мексико, Саудитска Арабия, Перу, Филипините и др.

В България подобни сгради са ситуирани предимно в райони около Черноморското крайбрежие, в подножията на планините, в планинските курортни центрове; в райони, в които се изграждат голф игрища и покрайнините на големите областни центрове – в близост до основните пътни артерии, локации с бърз и удобен достъп до централните градски части. Някои от тези имоти представляват “сателитни селища”, разположени предимно в населени места, близо до големите областни центрове на разстояние до 30-35 км от централните градски части. Подобни “сателитни селища” се свързват с дезурбанизацията, същността на която представлява насочване на населението в селищни форми извън съществуващия град. Сателитни селища са създадени още през втората половина на XIX в. по идея на Ебенезер Хауарт – изграждане на т.нар. „английски град градина”, който представлява „планетарна” или „сателитна” система около център – голям град. В подобна дезурбанизационна теория се предлага форма за овладяване на урбанизационния процес, която носи елемент на ново качество и решава проблемите на големия град⁵. Според Хартата на европейските градове⁶ миграцията от града към предградията се свързва с търсене на по-здравословна и по-слабозамърсена среда, повече уют.

Въведените в експлоатация ЖКЗТ в България, както и тези които все още са в процес на строителство, се проектират и изграждат в пет варианта:

- съставени само от жилищни сгради;
- съставени от жилищни и хотелски сгради – апартаментен тип;
- редови къщи;
- еднофамилни къщи;
- смесен вариант.

По този начин проектирани ЖКЗТ могат да бъдат разграничени и според статута на отделните съставни части, разположени в тях, а именно: ЖКЗТ, изградени единствено за жилищни нужди (при проектирането на подобни сгради основната идея на предприемача е да изгради затворен комплекс, съставен единствено от жилищни обекти) и ЖКЗТ със смесено предназначение, включващи освен жилищна площ и хотелска част (подобни комплекси не улавят същината и съответно едно от основните предимства на типичните жилищните комплекси от затворен тип, какъвто е контролираният достъп).

С оглед на преобладаващия начин на ползване на обектите на недвижимата собственост, разположени в ЖКЗТ в България, следва да се разграничат два основни варианта:

- Жилищни комплекси от затворен тип, в които преобладаващата част от обектите се ползват като сезонни (ваканционни) жилища – “ваканционни затворени комплекси”. Такива сгради са разположени предимно около Черноморското крайбрежие, в подножията на планините, в планинските курортни центрове или спа центрове – населени места с минерални извори.

⁴ Виж <http://www.rics.org> – сайт на RICS (Кралски институт на сертифицираните изследователи).

⁵ Хрелев, С., К. Калинков. Урбанистика. Варна: Университетско издателство ИУ, 1999, с.35-37.

⁶ Харта на европейските градове – приета от Съвета на Европа (Конгрес на местните власти), Страсбург, 30 Март 1992 г., Резолюция 234.

- Жилищни комплекси от затворен тип, за които преобладаващата част от обектите се ползват като основни жилища – “затворени комплекси за целогодишно ползване”. Подобни сгради са ситуирани предимно в покрайнините на големите областни центрове.

В период на икономическа криза инвестициите в недвижимата собственост са ограничени. Пазарът е пасивен. Реализират се сделки, на цени, значително по-ниски от първоначално обявените. Голяма част от потенциалните купувачи на недвижимата собственост се въздържат от инвестиции в сектора, тъй като очакванията им са свързани с понижаване на пазарните цени и пазарните стойности на обектите на недвижимата собственост в краткосрочен план. Тези обстоятелства влияят върху поведението на пазарните участници – продавачи, купувачи, инвеститори, строителни компании, наематели, наемодатели и др. Противно на икономическата логика, може да се твърди, че към момента липсва достатъчно предлагане на качествени имоти. И като цяло липсва предлагане на качествени имоти, цените на които са по-ниски от средните за пазара. Като привлекателни се определят онези обекти, които имат потенциал за повишаване на тяхната пазарна стойност в дългосрочен план. Такива обекти са жилищата, завършени и въведени в експлоатация (ново строителство), разположени в ЖКЗТ, както и стандартни жилищни сгради в централните части на големите областни градове (София, Варна, Пловдив, Бургас и др.).

Основните предимства на ЖКЗТ, които определят тези сгради като инвестиционно привлекателни и характеризират техните различия, спрямо стандартните жилищни сгради са:

1. Допълнителни удобства – в ЖКЗТ са изградени различни търговски обекти, спортни съоръжения, медицински центрове, офис помещения от различно естество, детски заведения, развлекателни обекти и др.

2. Свободни междублокови пространства и паркови площи – мащабните ЖКЗТ в България са изградени на площ от 28 до 260 дка⁷, което е предпоставка за наличие на свободни паркови площи.

3. Управление на недвижимата собственост – извършва се от специализирана мениджърска компания; отговорността за управлението на ЖКЗТ е колективна, тъй като някои общи части, каквито са частните пътища, спортните съоръжения, местата за отдих, парковете и др., изискват професионално менажиране.

4. Сигурност – в резултат на поставяне на различни съоръжения за сигурност (огради, преградни стени и охранителни системи), се повишава сигурността на ползвателите, както и на обектите на недвижимата собственост, разположени в ЖКЗТ.

5. Качество – качеството на строителството на ЖКЗТ е различно и се отличава от околните сгради в конкретен район; положителна предпоставка за поддържане на качеството и осигуряване на лукс и комфорт на обитателите, е замяната на общественото управление с такова, което се осъществява от частни организации.

6. Сплотеност – ЖКЗТ рефлектират върху укрепването на интелекта и манталитета на своите обитатели; посредством правни рамки се осъществява сплотеност между обитателите на подобни комплекси.

7. Норми – взаимност относно поддръжката на обектите на недвижимата собственост.

8. Санкции – разпознаване и зачитане на изключението и нарушението.

⁷ ЖКЗТ „Резиденшъл парк София” (гр.София).

Допълнителен потенциал за висока инвестиционна активност имат обектите, които са:

- с качествено изпълнени довършителни работи;
- с изложение изток, югоизток, юг, югозапад, запад;
- разположени на етаж, различен от първи и последен;
- с добро функционално разпределение на помещенията;⁸
- обекти, до които няма ситуирани съседни сгради в непосредствена близост;
- разположени в близост до градски или приморски парк;
- разположени в близост до планина или море, към които се открива някакъв вид панорама (море, парк, гора и др.);
- със сертификат за енергийна ефективност;

В период на икономическа криза, е реална възможността пазарът на недвижима собственост да предложи обекти, цената на които е значително по-ниска от тяхната пазарна цена. Това обстоятелство активизира инвеститорите в недвижима собственост, особено тези, които разполагат със собствени средства за финансиране на инвестицията. Често обаче, такива имоти не са достатъчно ликвидни в дългосрочен план. Именно поради тази причина, тяхната последваща продажба, трябва да се извърши в кратки срокове, ако целта на инвеститорите е да бъдат генерирани капиталови проходи от инвестицията. С оглед на описаните положителни характеристики на ЖКЗТ, е логично да се счита, че подобни обекти на недвижимата собственост са инвестиционно привлекателни в дългосрочен план, особено ако те притежават и разгледания допълнителен потенциал за висока инвестиционна активност.

Използвана литература

1. Харта на европейските градове – приета от Съвета на Европа (Конгрес на местните власти), Страсбург, 30 Март 1992 г., Резолюция 234.
2. Хрелев, С., К. Калинков. Урбанистика. Варна: Университетско издателство ИУ, 1999, с.35-37.
3. Blakely, E., M. Snyder. Fortress America: Gated Communities in the United States. Washington, DC and Cambridge, MA: Brookings Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy, 1997.
4. Grant, J. Planing Responses to Gated Communities in Canada. Housing Studies, Vol.20, №2, March 2005, p.273-285

⁸ По възможност да няма обособени стаи (спални или дневни) с площ по-малка от 10 кв.м.

Интернет сайтове

5. <http://www.rics.org> – сайт на RICS (Кралски институт на сертифицираните изследователи).
6. <http://www.residentialpark-sofia.com/bg/> - сайт на ЖКЗТ “Резиденшъл парк София” (гр. София).