

ТЕМИ ОТ МЕДИИТЕ

11.04.2014 г.

Вестник Стандарт

✓ Представят възможностите на Гаранционния фонд в Монтана

Монтана. Националният гаранционен фонд е отпуснал 6 кредита на земеделски производители от област Монтана, съобщи на информационна среща в града главният експерт на фонда Добромир Люцканов. Парите са взели земеделски производители, за да модернизират стопанствата си. Общата стойност на кредитите е 1 265 000 лв. Петима от тях вече модернизират фермите си и се снабдяват с техника за обработка на земята.

В Монтана се състоя 48-ата информационна среща от кампанията на Министерството на земеделието и храните за популяризиране на възможностите на фонда за реализация на проекти, чието финансиране е затруднено. За една година от своето учредяване като звено на Българската банка за развитие фондът е подкрепил 266 бенефициенти с обща стойност на кредитите 118 млн. лв. Досега тази подкрепа е била само за проекти, защитени по схемите 121, 122 и 123 на програмата за развитие на селските райони. Отскоро фондът може да гарантира и изпълнението на проекти от други оперативни програми, обясни Добромир Люцканов.

Вестник Преса

✓ Очаквайте раздвижване на имотния пазар

През 2014 г. хората със спестени пари в банките определено няма да могат да очакват каквато и да е доходност. Лихвите по депозитите ще намаляват. Повечето финансисти знаят, че Европейската централна банка е на път да предприеме още една крачка в посока разхлабване на паричната си политика. Лихвите са почти нулеви и въпросът е: „Накъде повече?“. Ситуацията най-добре се вписва в знаменитата фраза на „българина оптимист“, че винаги може да става и по-лошо. „Големите мислители“, разбирайте най-вече политиците, се напрягат да измислят стимули в посока на покачваща се инфлация. Да, Европа се задушава от „дефлационната прегръдка“, която никак, ама никак не се вписва в новата амбициозна програма за реиндустриализация на евроикономиката. Производство и спадащи цени са две съвършено несъвместими неща. Е, разбира се, че повече от нашите сънародници няма как да приемат този факт, защото съдейки по цените на стоките в магазините, ние сме традиционното изключение, но отново в негативния смисъл. И така, парите на спестовните българи в банки ще изгубят до някаква степен своята покупателна сила през 2014 г.. Казано с други думи, лихвата по депозитите няма да покрие нивото на натрупаната инфлация през годината. Разбира се, че трябва да направя и едно изключение. Става въпрос за едногодишните депозити, които носят традиционно най-висока лихва, но като цяло те представляват най-малката част от спестените пари. Средногодишната лихва варира в диапазона между 2 и 3 процента. Говоря за средни стойности, без значение в каква валута. Може би сте забелязали, че в повече от специализираните финансови издания все повече се говори, че пазарът на недвижими имоти се раздвижвал. Да, цените на имотите показват известно съживяване в посока нагоре. Този факт отразява две основни тенденции. Първата е, както вече казах, посоката на понижаване на лихвените проценти и втората е желанието на банките да отпускат ипотечни кредити. Банковото кредитиране играе най-съществена роля за ценовите равнища на пазара на недвижими имоти. В 90% от случаите българите смятат като най-универсална инвестиция срещу покачване на инфлацията покупката на недвижим имот. Това разбира се, има и своите исторически корени. Точно в тази посока бих желал да споделя някои свои мисли. Категорично трябва да се направи разлика в подхода при покупка на недвижим имот по отношение на това дали той е с инвестиционна цел или за собствено ползване. Също така, в повечето случаи хората бъркат двете понятия „стойност на имота“ и „цена на имота“. Ако купувате имот с инвестиционна цел, единственото, което трябва да ви интересува, е какъв паричен поток той ще ви генерира в рамките на периода на инвестицията. Ако обаче купувате имот с една единствена цел - неговата бърза препродажба, вие мигновено се превръщате в спекулант.

Разбира се, че „спекулант“ не е онази „мръсна“ дума според разбиранията на някои икономисти с по-„леви“ убеждения. Спекулантите са хора, които поемат риск, а не хора, които надуват цените на активите. И така, трябва да направим съществена разлика между „спекулант“ и „инвеститор“. Най-важното за спекуланта е цената, докато инвеститорът се интересува от паричен поток и доходност. Ако сте инвеститор, се смята, че инвестицията е добра, ако от наемите, които ще ви генерира имотът, си възвърнете първоначалното вложение за 7-8 години. Казано с други думи, ако един имот ви генерира по 300 лева на месец, но за него заплатите над 30 000 лева, определено „сте се набутали“. Имах такъв случай наскоро, когато коментирах цена на недвижим имот. Разбира се, продавачът се беше размечтал - това е твърде типично състояние. Искаше цена от порядъка на 2000 евро за квадратен метър за имот в центъра на София. Това, разбира се, в момента е, меко казано, „твърде амбициозно“. Като му казах, че и цена от 3000 евро не е проблем, очите му светнаха. Да, но поисках от него „само“ да намери човек, който е готов да наеме имота за 1000 евро месечно за период от 7 години. Това, разбира се, заличи моментното щастие в очите му. Съвсем по различен начин обаче стоят нещата, ако става въпрос за имот за собствено ползване. Тогава най-важна е стойността на имота, а не цената. Стойността е донякъде субективен критерий. В този смисъл, ако младо семейство прави такава покупка, решаваща дума за стойността на имота

има главата на семейството, т.е. съпругата. При инвестирането в недвижими имоти в развитите пазари от много дълго време съществуват така наречените тръстове за инвестиране в недвижими имоти. Да, за родните балкански нрави е почти невъзможно да намериш трима, които на чисто доброволен принцип да направят покупка на недвижим имот с инвестиционна цел и на финала да не се изпокарат фатално. Дружествата със специална инвестиционна цел за недвижими имоти донякъде дават такава възможност, но аз говоря конкретно за апартаменти и къщи за даване под наем. Такава форма на „съвместна инвестиция“ определено има потенциал за родния пазар. Както всички знаят, в банките има предостатъчно недвижими имоти, които отдавна са класирани в графата „лоши кредити“. Лично за мен е трудно да си обясня как до този момент не се е появил инвестиционен фонд, които да изкупува такъв вид проблемни имоти, които впоследствие да управлява активно. Като се замисля, самите банки имат интерес от създаването на такъв тип местен играч. Представяте ли си само - събират се няколко банки, които са конкуренти като кредитни институции, за създаването на инвестиционен фонд в недвижими имоти. Малко вероятно е това да стане, но пък в тази идея има твърде много бизнес логика. И така, пазарът на недвижими имоти ще се оттласне от дъното през 2014 г. Преди да предприемете стъпка в посока покупка, много добре си формулирайте целта на сделката. Не забравяйте, че при покупката на имота е важно нивото на местните данъци и такси. Ако покупката е с инвестиционна цел, и то със заемни средства, нещата стават много по-сложни. Покупка на недвижим имот с цел алтернатива на банковия депозит с оглед настоящите ценови нива е абсолютно удачна. Препоръчвам го, но задължително преди това се консултирайте със специалист. Мисля, че цените на имотите в централните части на големите градове ще наваксат най-бързо ценовите си равнища след големия спад от 2009-2010 г. Цени обаче над 1500 евро за квадратен метър през следващите две години категорично не очаквам.

Вестник Сега

✓ Златанова: Няма да има нулева година в усвояването на европари

"Правителството приключва стария програмен период и започва нов в усвояването на европейски средства. 1,8 млрд. евро предстои да бъдат усвоени по стария период, като всичко това е изключително тежко, но нулева година няма да има", заяви вицепремиерът и министър на правосъдието Зинаида Златанова пред TV7.

"Критиките, които Европейският парламент отправя към страната ни за злоупотреби с евросредства, най-вече на ниво местна власт, са заради нарушения, извършени по времето на ГЕРБ", заяви още тя. Златанова подчерта, че е необходима задълбочена проверка по общините, за да се потвърдят или отхвърлят и изчистят всички съмнения за злоупотреби с европейски пари и да се възстановят загубите.

Текстът, с който Европейският парламент поиска Еврокомисията да преоцени отпускането на пари от еврофондовете за страната ни, може да е писан в България, допуска вицепремиерът.

Златанова подчерта, че този текст няма законодателен характер, както и че препоръките в доклада са стотици и засягат по един или друг начин всички страни от Евросъюза. Според нея се спекулира много, че докладът касае сегашното правителство, а той всъщност се отнася за предишните управници.

✓ Зърнопроизводителите искат 25% от парите на селската програма

Една четвърт от Програмата за развитие на селските райони (ПРСР) да бъде прехвърлена към директните плащания през следващия програмен период. Това предложиха по време на дискусията вчера от Националната асоциация на зърнопроизводителите (НАЗ). По техни изчисления става въпрос за около 83 млн. евро на година, които ще увеличат директните плащания на хектар (10 декара) с 14 евро. Според заместник-председателя на НАЗ Ангел Вукодинов усвояемостта при директните плащания клони към 100%, докато по ПРСР търпим загуби. Освен това така щели да се увеличат и парите за малките стопани и уязвимите сектори като зеленчукопроизводството. Предложението бе направено изненадващо и все още не е обсъждано с останалите земеделски асоциации.

Бюджетът на ПРСР всъщност вече е намален сериозно в сравнение с миналия програмен период, но пък бяха увеличени парите за директни плащания. До 2020 г. страната ни ще получи по ПРСР 2.3 млрд. евро, докато между 2007 и 2013 г. можеше да използва 2.609 млрд. евро. Според анализи на земеделското министерство основната част от директните плащания за площ отиват в малък брой големи компании.

Асоциации от земеделския сектор се обединиха около мнението, че дребните стопани трябва да бъдат подпомагани само ако са реални земеделски производители. Схемата за малките фермери всъщност е регламент на ЕС, който не е задължителен. Всяка държава членка трябва сама да реши дали и как ще я прилага, а средствата за нея ще бъдат за сметка на директните плащания. Годишната субсидия за малките може да бъде от 500 до 1250 евро, като всяка държава решава сама конкретната сума.

✓ Нова добавка "енергийна ефективност" може да влезе в цената на тока

Сметките за ток може да се натоварят с нова добавка - този път за енергийна ефективност, и това да вдигне цените. Причината е, че търговците на ток, крайните снабдители, доставчиците на топлинна енергия и преносните предприятия трябва ударно да повишат енергийната си ефективност. Това е залегнало в новия проект на Закон за енергийната ефективност, който бе публикуван вчера за обществено обсъждане. С проекта страната ни ще отговори на еврорективата за енергийна ефективност от 2012 г.

Все още не е ясно с какъв процент годишно ще трябва да намаляват потреблението си енергийните дружества. Това обаче неминуемо води до допълнителни разходи, които или ще бъдат представени за одобрение пред ДКЕВР, или ще влязат директно в сметките за ток.

Почвата за новата добавка бе подготвена още с енергийния доклад на икономическия министър Драгомир Стойнев от края на миналата година. В него беше цитирано предупреждението на енергийния регулатор, че при поевтиняването на тока са били пренебрегнати съществени разходи, които ще трябва да се включат в следващ ценови период. ДКЕВР посочва, че юлското намаление на тока е за сметка на редица видове "невключени разходи, свързани с надеждното и сигурно функциониране на системата", сред които и разходите за постигане на целите за енергийна ефективност. "Ако не спазим тези цели, може да се стигне до въвеждането на нова добавка за енергийна ефективност в цената на тока", предупреди неотдавна Георги Базаджиев от Българската асоциация "Природен газ".

[Вестник Монитор](#)

✓ Иде нов бум на строителството

С почти 22 на сто са повече започнатите строежи на сгради над 1000 квадрата през 2013 г. спрямо предходната, сочат данните на Националния регистър за ново строителство и реконструкции.

„Това е първото нарастване над 20% за последните 6 години“, каза Петър Мاستиков от регистъра и добави, че общата площ достига 2,4 млн. кв. м. По думите му във всички сегменти има ръст, с изключение на търговските сгради, където е отчетен спад от 244 889 кв. м за 2012 г. до 197 402 кв. м през миналата. Според експерти от регистъра това се дължи на намалената експанзия на търговците на бързооборотни стоки, като се очаква отрицателната тенденция да се запази и в близко бъдеще.

В София-град започнатите градежи са били 640 000 квадрата или с 28,23% повече от предходната година. Във Варненска област също е отчетен значителен ръст от над една трета. В Пловдивско е регистриран немалък спад от 18,42%.

Площта на започнатите градежи през 2013 г. е била едва четвърт от обема им за 2007 г. и е наполовина по-малко от този за 2004 г., сочи още статистиката.

Започнатите жилища нарастват за година от 653 856 кв. м на 763 285 кв. м. Особено голям е ръстът с над 50% при специални сгради - от 129 235 кв. м през 2012 г. на 226 514 г. Това се дължи главно на

обновяването със средства от еврофондовете на училища, болници, детски градини и други обществени имоти.

Въведените в експлоатация нови и ремонтирани сгради за 2013 г. са били с РЗП от 2,32 млн. кв. м, като на годишна база има минимален спад от 2,7%, сочи информацията от регистъра.

824 хил. кв. м са готовите жилища, а ваканционните имоти - над 25% по-малко. При търговските площи спадът е 13%. Много силно с 42% са намалели новите промишлени сгради, взели разрешение за ползване. Още по-голям с почти 54% е срихът при офисите.

В София получили акт 16 сгради са 996 хил. квадрата, почти колкото и през по-миналата година. В Бургаска област има драстичен спад от 26% до 514 хиляди кв. м. Положителното е, че през 2013 г. площите на започнатото строителство са повече, отколкото са завършени. Това се забелязва за първи път от 2007 г.

За първото тримесечие на 2014 г. на годишна база има ръст от 6,13% на започнатото строителство.

[Вестник Капитал Daily](#)

✓ Чуждите инвеститори в имоти пак поглеждат към България

Българските купувачи и тази година ще доминират в сделките с бизнес имоти, но вече се забелязва интерес от чужди фондове към пазара на офисни, търговски и индустриални площи. Това са очакванията на участниците в пролетното издание на конференцията BalRes в София. Според тях доходността от инвестиции в Западна и Централна Европа вече е ниска и по-рисковите играчи обръщат поглед на изток. В ползрението им попада и България, но реални сделки не може да се очакват преди края на годината. Като най-перспективен за момента се очертава пазарът на офис площи, а за развитие на нови проекти – този на жилища.

Просветляване от запад

По-голям обем на сделки с бизнес имоти в Централна и Източна Европа е прогнозата на одиторската компания Ernst&Young за тази година. Изследването, което обхваща 15 европейски държави, очертава много по-висока активност на банките като продавачи на имоти, докато в ролята на купувачи ще са основно фондовете с частни капитали.

Тренд за нарастване на сделките в глобален план посочват и проучванията на консултантските компании в областта на имотите. Според изпълнителния директор на Forton Михаела Лашова ефектът ще се усети и на българския пазар, но най-рано в края на 2014 г.

"Много фондове за имоти в момента набират капитал и по-рисково настроените сред тях вече оглеждат и България", обобща тя.

Заради дългия период на проучвания обаче реални сделки може да се очакват чак след месеци, а дотогава пазарът ще е доминиран от местни купувачи. Освен това от Forton отчитат известно забавяне на българския пазар – спадът при имотните сделки например се усети едва през 2009 г., докато в Европа то бе факт година по-рано. Аналогично и възстановяването се очаква с около година закъснение, докато в Европа първите признаци се усетиха още през 2013 г.

Като ключово предимство на България за привличане на инвестиции Михаела Лашова посочи високата доходност на пазара на бизнес имоти. При офисните и търговските площи тя е 9-9.5%, докато в Полша и Чехия, които през последните години бяха във фокуса на инвеститорите, вече е почти двойно по-ниска.

Подобни са наблюденията на Лила Патераки, директор бизнес развитие в гръцкия фонд Zeus Capital Management. Той е в България от няколко години, като най-голямата му инвестиция е офис сградата "Камбаните бизнес център" в София.

Според Лила Патераки пазарите на бизнес имоти в Западна Европа започват да прегряват и подобен ефект вече се наблюдава и в Чехия и Полша. Това насочва инвеститорите към нови дестинации като Унгария, Румъния и България, обобщава тя.

Възможни проблеми

Като основно предизвикателство пред България участниците в конференцията посочиха малкия пазар, скъпото финансиране и ниската ликвидност. Последното е сериозен проблем за чуждите инвеститори, които още при планирането на сделките обмислят и изхода от тях след време.

В момента за много от тях е време да продават, но трудно намират купувачи, готови да платят търсената цена.

Според Михаела Лашова обаче това скоро ще се промени. Най-добри перспективи тя вижда пред офис пазара, където вече има добри инвестиционни продукти – сгради с висока заетост на площите, стабилни наеми и нарастващи приходи от управлението им. Лила Патераки също смята, че няколко по-големи инвестиции с чужди капитали в подобни имоти ще противодействат на имиджа на България като слабо ликвиден пазар.

Като друг ключов риск участниците в конференцията посочиха липсата на яснота за имотите, притежавани от банките или свързани с тях дружества. Според собственика на инвестиционната компания "Грийн лайф" Николай Пехливанов към момента не е ясно какъв е обемът на тези активи и доколко ликвидни са те. По думите му обаче, ако излязат на пазара, те може да формират около 20-30% от сделките с имоти и да имат сериозен ефект върху цените.

Като перспективен за развитие на проекти той очерта жилищния и ваканционния пазар. Но направи уговорката, че прекалената зависимост от руските купувачи е риск при задълбочаване на конфликта в Украйна.

Според друг инвеститор в жилищния сегмент – директора на Nova City Group Орен Бар Ной, обаче в част от големите градове вече се наблюдава и достатъчно силно местно търсене. Компанията завършва голям жилищен проект в столичния квартал "Младост", като планира и нови инвестиции. Нейният мениджър обаче смята, че финансирането все още е проблем, защото активните банки на пазара са една-две, а лихвите все още са относително високи.

✓ Европейските компании забавят инвестициите

Мениджърите се фокусират върху повишаване на дивидентите и обратните изкупувания

Големите европейски компании все повече предпочитат да осигурят по-солидни плащания за акционерите си, вместо да инвестират в разрастване на бизнеса, пише Bloomberg. Според данните на агенцията компаниите в рамките на индекса Stoxx Europe 600 ще платят среден дивидент от 11.54 евро за акция през тази година, което е най-високото ниво от 2002 г., откогато са най-старите данни. Същевременно паричните приходи от операциите се очаква да достигнат най-високото си ниво от 2011 г. - 37.45 евро на акция.

Парични резерви

Паричните резерви на компаниите в Stoxx Europe 600 са достигнали 2.04 трлн. евро, което е второто най-високо ниво, отчитано през последното десетилетие. Макар през второто полугодие на миналата година еврозоната да излезе от продължителната рецесия, ръководствата на фирмите, изглежда, остават скептични за икономическото възстановяване и не бързат да инвестират. "Парите са налице, но компаниите не искат да ги вложат в програми за капиталови инвестиции. Те все още не са сигурни от коя сфера ще дойде растежът, освен това са фокусирани върху заздравяването на счетоводните баланси и повишаване на цените на акциите", коментира Стюард Ричардсън, главен инвестиционен мениджър в RMG Wealth Management.

Стойността на акциите в Stoxx Europe 600 е нараснала повече от двойно спрямо кризисната 2009 г. За същия период паричните резерви на компаниите са се удвоили, а капиталовите разходи са се свили от 20.12 до 18.37 евро за акция. През миналата година пазарната капитализация на европейските компании се повиши със 17% заради очакванията на инвеститорите икономическото възстановяване да увеличи печалбите, а прогнозите сочат поскъпване с още 9% през 2014 г.

Капиталови инвестиции

"Все още основният фокус е върху повишаване на дивидентите и обратните изкупувания. Как ще се развие инвестиционният цикъл зависи до голяма степен от това на какъв вид икономическо възстановяване ще станем свидетели, както и от политическата среда. Може да очакваме нарастване на капиталовите разходи до две години", заявява Вероника Печланер, инвестиционен мениджър в щатската Ashburton.

Според оценките на Standard & Poor's през миналата година Европа е отговаряла за една четвърт от капиталовите инвестиции в сравнение с една трета през 2003 г. Същевременно компаниите в САЩ планират разрастване на инвестициите, като Goldman Sachs очаква ръст със 7% за 2014 г. след повишението с 3.1% за 2013 г. UBS прогнозира повишение със 7.5% на инвестициите за оборудване през тази година и с 10% през следващата.

Списание Мениджър

✓ 200 студенти и преподаватели от 8 университета се включват в инициатива за предприемачество

Академичните среди и бизнесът се срещат в нова инициатива на име „Моята първа компания“. Тя се организира от „Джунър Ачийвмънт България“ и „Кока-Кола ХБК“. Целта ѝ е да покаже, че образователните институции и фирмите могат да си сътрудничат ефективно в полза на младите хора у нас, да насърчи предприемаческия дух сред младежите и да подобрят бизнес уменията им.

Участват 200 студенти и преподаватели от 8 университета, съобщават организаторите. В „лагер за иновации“, проведен в „Кока-Кола ХБК“, студентите имаха възможност да работят върху реални бизнес казуси и да предлагат решения. Работата им бе консултирана от екипа на компанията и техни преподаватели. Резултатите бяха оценени от мениджъри на „Кока-

Кола” и млади предприемачи, вече участвали в инициативи на „Джунър Ачийвмънт”. С натрупаните познания студентите ще създадат свой бизнес план, който има учебна цел, но максимално се доближава до дейността на истинска компания.

„Моята първа компания” е част от националната програма Startup на „Джунър Ачийвмънт”, в която учащите се запознават с предприемачеството и правят първите си стъпки в създаването на собствен бизнес проект. Форматът на програмата дава възможност на участниците да развият лидерски качества, способност за взимане на решения, умение за водене на преговори и управление на времето. Същевременно те прилагат умения от сферата на бизнеса и знания от изучаваната от тях специалност.

В инициативата може да се включат всички студенти, които са се записали в националната програма Startup.

През юни предстои да се проведе националното състезание на „Джунър Ачийвмънт” за най-добра учебна компания. В него ще се състезават ученически и студентски проекти от цялата страна. Експертно жури ще отличи най-добрите. Най-вдъхновяващият и отговорен проект ще спечели приз на „Кока-Кола ХБК”.

Investor.bg

✓ Икономисти предлагат държавата да финансира реиндустриализацията

Държавата да финансира реиндустриализацията, като за целта държавните субсидии да достигнат 1,2% от БВП. Това предлага екип от икономисти, които са публикували обширен анализ, наречен Бяла книга за реиндустриализацията.

Те смятат, че перспективна е най-вече високотехнологичната индустриализация, чрез създаването на нови високотехнологични предприятия, както и ревитализацията на бивши индустриални предприятия и индустриални зони чрез рекапитализация и технологическо обновление.

Въпреки процеса на деиндустриализация, индустрията е гръбнакът на световната икономика. Тя формира един световен пазар с годишен стокооборот от около 10 трилиона USD. Заедно със строителството и енергетиката този стокооборот възлиза на 13 трилиона USD. В развитите страни индустрията създава добавена стойност от 5200 USD на човек от населението, аргументират се икономистите.

Според техните данни индустрията е фундамент и на икономиката на страните-членки на ЕС. Нейният относителен дял в обема на експорта на стоки е 75,6%, в общия обем на експорта 57%, в създаването на нова стойност 15,2%, в общия брой на заетите 14,4%, в разходите за научни изследвания и развойна дейност 65,3% и в разходите за иновации 49,3%.

Последните три десетилетия се характеризират с преместване на производствените мощности от развитите страни в страните от Азия и Тихоокеанския регион, което на практика доведе до силна деиндустриализация в САЩ и Европа. В страните от Югоизточна Азия относителният дял на индустрията в създаването на БВП е над 25%, докато в страните-членки на ЕС този дял е само 15,2%. Китай се превърна във водещата индустриална държава в света, създаваща добавена стойност от 2,45 трилиона USD, което е повече от добавената стойност на индустрията в целия ЕС – 2,25 трилиона USD, се казва в анализа.

Българската индустрия е в кризисно състояние, смятат експертите. Те припомнят, че българската икономика е отворена, със сравнително висока експортна ориентация, с висока зависимост от чуждестранни инвестиции и помощи от ЕС, а доминираща роля играят дъщерни компании на транснационални концерни в основните стопански отрасли, и особено в сферата на финансите.

"В ЕС няма друга страна, в която банковият, застрахователен и пенсионно осигурителен сектор да бъдат доминирани в такава висока степен от чуждестранни компании, какъвто е случаят с България. Една значителна част от производителния капитал е чужда собственост. Около 90% от националния финансов капитал се управлява от чужбина", се посочва в анализа.