

Недвижими имоти и кредити

Лекция #4

Основи на инвестициите

Георги Захариев



Преговор

В лекция 3 преминахме през

- В какво инвестират българите
- В какво инвестират американските милионери
- Какво представляват капиталовите пазари
- Акции
- ETF

В занятие 4 (Workshop) преминахме през

- Демонстрация на платформа за търгуване
- Полezni инструменти за следене на ETF
- Полezni инструменти за следене на акции

Входен изпит за програма

- Изпит – **17 и 18 февруари**
- Ранно записване – **50 лева до 1 февруари**
- Късно записване – **100 лева до 15 февруари**
- Продължителност - **120 минути**
- Формат – **тест със затворени въпроси и отговори**
- Грамота – **Всички с оценка над 5.00 ще получат грамота**
- Прием – **всички, издържали успешно изпита с оценка над 3.00 ще продължат в програмата по Инвестиции и допълнителни доходи**

Записване в програма: **От 19 февруари до 8 март**

Недвижими имоти и кредити

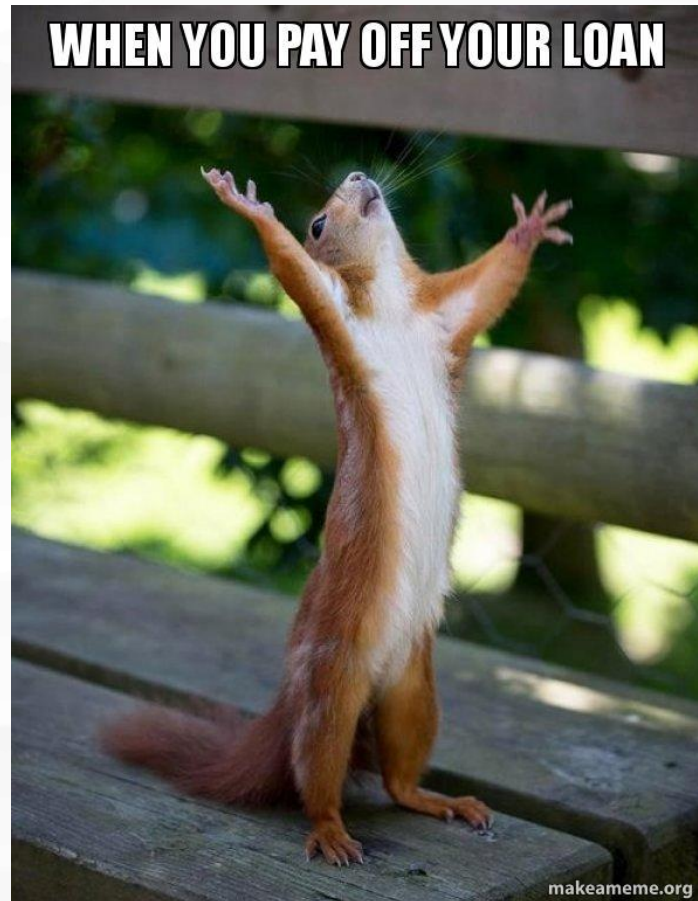
За какво ще си говорим днес?

- Кредити и дългове
- Икономика на жилищните недвижими имоти
- Дългосрочни наеми
- Краткосрочни наеми
- Как можем да инвестираме в имоти с малки суми: REITs
или АСДИЦ

Кредити

Кредитите са финансов инструмент, с който заемаме „под наем“ пари.

Те могат да бъдат голяма сила и голям риск в зависимост от това как ги ползваме.



Видове кредити и инструменти

- **Ипотечен кредит** – обикновено се отпуска с цел покупка на жилище.
- **Потребителски кредит** – обикновено са с цел покупка на стоки и ремонти.
- **Кредитна карта** – Купуваш стоки и услуги с пари, които не притежаваш или не искаш да използваш и плащаш наем (лихва) върху тези пари по-късно.
- **„Бързи“ кредити** – Теглиш малка сума пари с лесно одобрение от банкова или небанкова институция. След това плащаш много повече пари и **губиш МНОГО** от такси и лихви.
- **Лизинг / Вноски** - Купуваш сега и изплащаш на вноски продукта или услугата.

Кога не се нуждаем от кредит?



Истината е, **че не се нуждаем от кредит в повечето ситуации, в които обмисляме кредит.**

Живеем с това, с което разполагаме и търсим варианти да повишим доходите си и да изграждаме дългосрочно богатство.

Кога не се нуждаем от кредит?

- Когато планираме кредит за предмет като телефон, диван, телевизор или друга вещ, за която можем да спестим.
- Когато имаме достатъчно налични спестени пари.
- Когато искаме да пътуваме, да ходим на екскурзия или друго действие, свързано с **краткосрочно щастие**.
- Когато можем и без обекта на кредитиране.
- Когато обмисляме кредит, за да инвестираме в акции, облигации или други финансови инструменти.

Кога се нуждаем от кредит?

- Когато си купуваме апартамент за живот или инвестиция и/или нямаме цялата налична сума пари.
- Когато имаме изключително тежък здравословен проблем, който не можем да посрещнем със спестените пари и не можем да съберем достатъчно от роднини и приятели.
- Когато кредитът се използва за закупуване на актив, чиято доходност или капиталова печалба ще ни доведе на печалба, след покриване на всички разходи.
- Когато инвестираме в активен бизнес, който изисква по-сериозна сума пари, отколкото разполагаме в наличност.

Водещо правило при кредитите

За колкото по-дълъг период от време ще изплащаме кредита, толкова повече ще платим на кредитора ни.

Дори месечните вноски да ви изглеждат малки, не се подвеждайте. Винаги трябва да сметнете финалната сума на кредита и да се стараете да погасите дълговете си възможно най-бързо спрямо доходите си и възможностите си.



ГПР

Годишен процент на разходите: общият процент на разходите по даден кредит.

Винаги е важно да проверяваме ГПР, а не само лихвата по кредита, защото може лихвата да е ниска, но когато се добавят допълнителни разходи да ни излезе солено.

Пример: Потребителски кредит

Иван взима кредит от 20 000 лева за 5 години с ГПР 4.68%

Иван ще плати общо **22 404,04 лева** с месечна вноска 369,23 лева.

Петко взима кредит от 20 000 лева за 10 години с ГПР 4.56%

Петко ще плати общо **24 813,13 лева** с месечна вноска 203,44 лева.



На пръв поглед изглежда, че Иван ще плаща повече, но
накрая Петко е платил с 2409 лева повече от Иван.

Недвижими имоти



„Продукт“, който е бил търсен от началото на човешката цивилизацията.

Хората винаги ще имат нужда от жилище.

Недвижими имоти

Притежанието на имот, който променя стойността си спрямо различни макро и микроикономически фактори.

- Жилищен имот
- Бизнес имот
- Търговски имот
- Офис
- Ваканционен имот
- Земеделска земя
- Пасища, поляни и гори



Жилищният имот има две основни функции

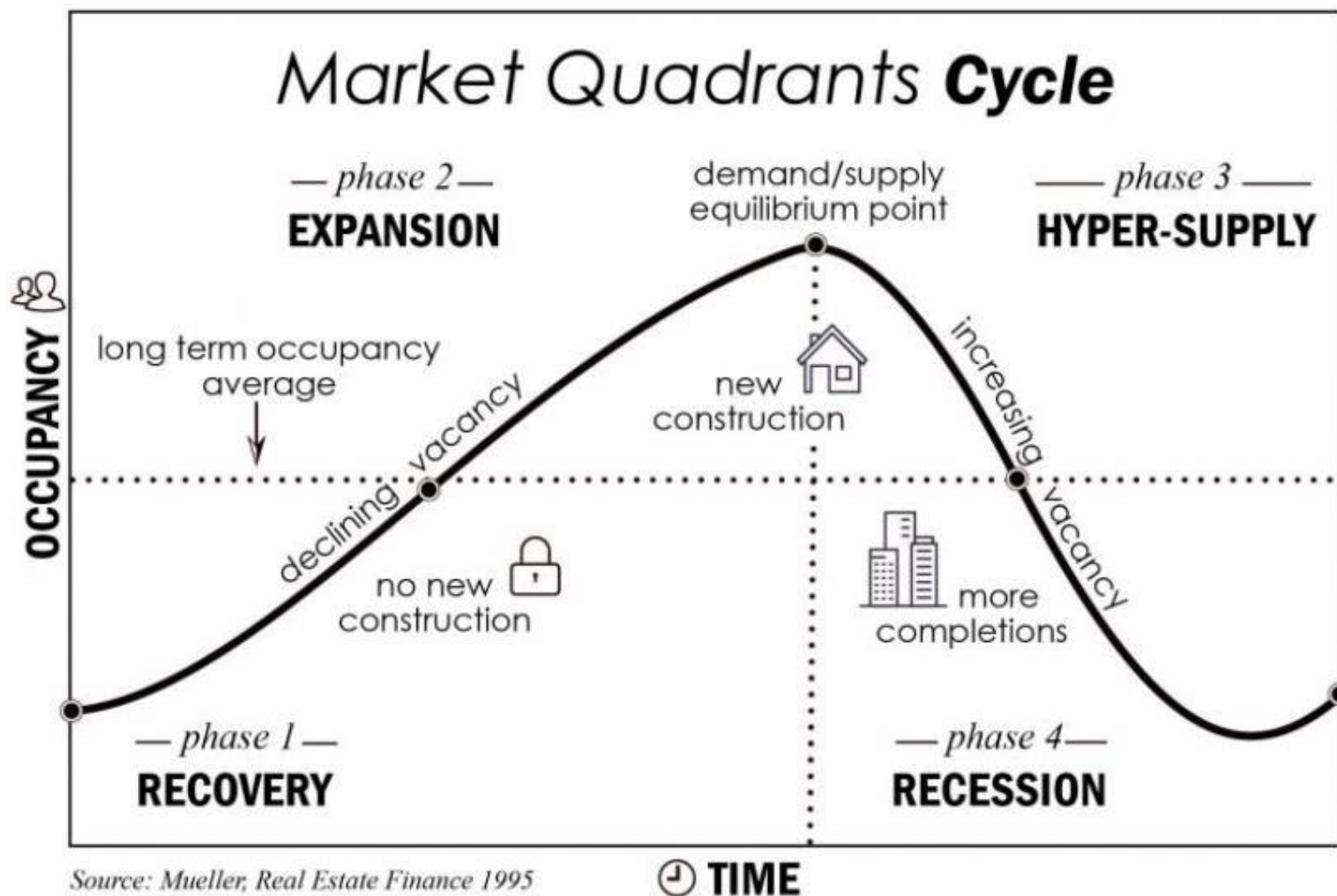
За ползване

- Когато търсим дом, не трябва да го разглеждаме като инвестиция
- Личното ползване е разход, а не приход
- Емоциите са основен фактор
- Изборът дали да живеем под наем или да купим е въпрос на житейска ситуация
- Притежаването на имот за живот е възможна **опция**, а не задължение

За инвестиция

- Когато разглеждаме имот за инвестиция, цифрите трябва да бъдат водещ фактор
- Емоциите не трябва да бъдат фактор
- Трябва да имаме предвид, че инвестициите няма да вървят само нагоре
- Доходността от наеми в България не е висока

Пазарни цикли при имотите



Пазарни цикли при имотите

*Възстановяване

- Заетостта се увеличава постепенно
- Малко ново строителство
- Лек ръст на наемите

*Последното възстановяване на пазара се случи през 2010-2011 година

Хиперпредлагане

- Заетостта намалява
- Много ново строителство
- Лек/нулев ръст на наемите

Експанзия


- По-висока заетост
- Ръст на наемите
- Ръст на новото строителство






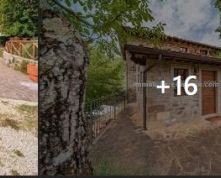
Рецесия


- Заетостта намалява
- Няма ново строителство
- Спад на наемите

Локация, локация, локация

Водещ принцип е локация, на която не може да се строи повече, а търсенето е постоянно или расте.


Italian Real Estate and Property
 Top Contributor · 6 days ago · 🌐





Italian Real Estate and Property
 6 days ago · 🌐

#italy #italianhouse #italianrealestate #watermill #tuscany #tuscanyitaly #tuscanyrealestate #tuscanyhouse #capresemichelangelo

Restored water mill home for sale in Tuscany. Just outside Caprese Michelangelo in a small village, it has 2 bedrooms and bathrooms, a garden and an outbuilding (potential to convert). For sale furnished.

Priced at €350,000

See the listing and gallery at <https://www.immobiliareitaliano.com/prop.../water-mill-home/>

South Street, Mayfair W1K [See map](#)

£35,000,000 [See valuation history](#)

[Monthly mortgage payments](#)













Added on 09/03/2023

PROPERTY TYPE [House](#)

BEDROOMS [x6](#)

BATHROOMS [x6](#)

TENURE [Freehold](#)

Key features

- Mayfair Mansion
- 6 Bedrooms
- Swimming pool
- Approximately 8,513 sqft
- Exceptional curb appeal

Property description

Freehold

3 Receptions

Two large south facing terraces

Located in the Heart of Mayfair

Moments from Hyde Park

MARKETED BY

Rokstone, London

5 Dorset Street, London, W1U 6QJ

[More properties from this agent](#)

Call agent: 020 7580 2030

[Request details](#)

LONDON'S LIFESTYLE ESTATE AGENTS, SPECIALISING IN SALES, LETTINGS AND ACQUISITIONS

ROKSTONE

[www.rokstone.com](#)

020 7580 2030

Caprese Michelangelo



Имотите се разглеждат като „трезор за стойност“ в цял свят

Скъпите имоти в Манхатан са празни:

<https://www.youtube.com/watch?v=aKwkMZbeeGo>

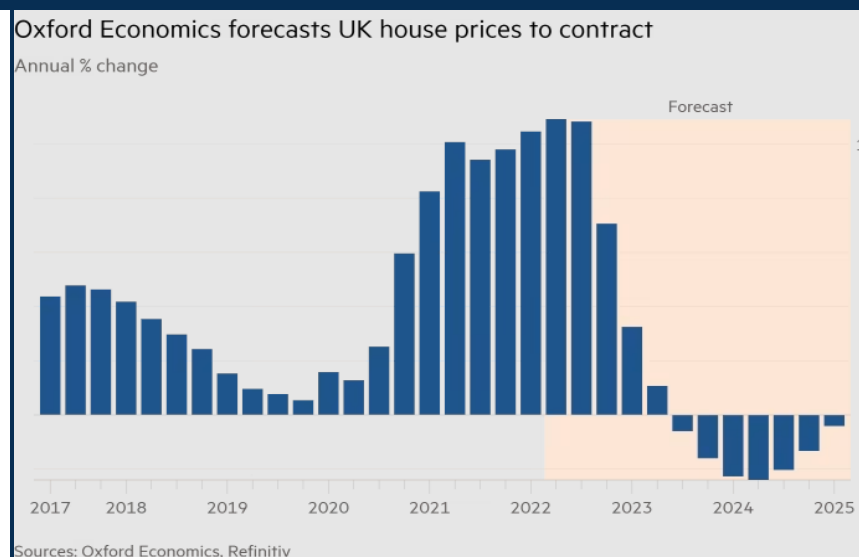
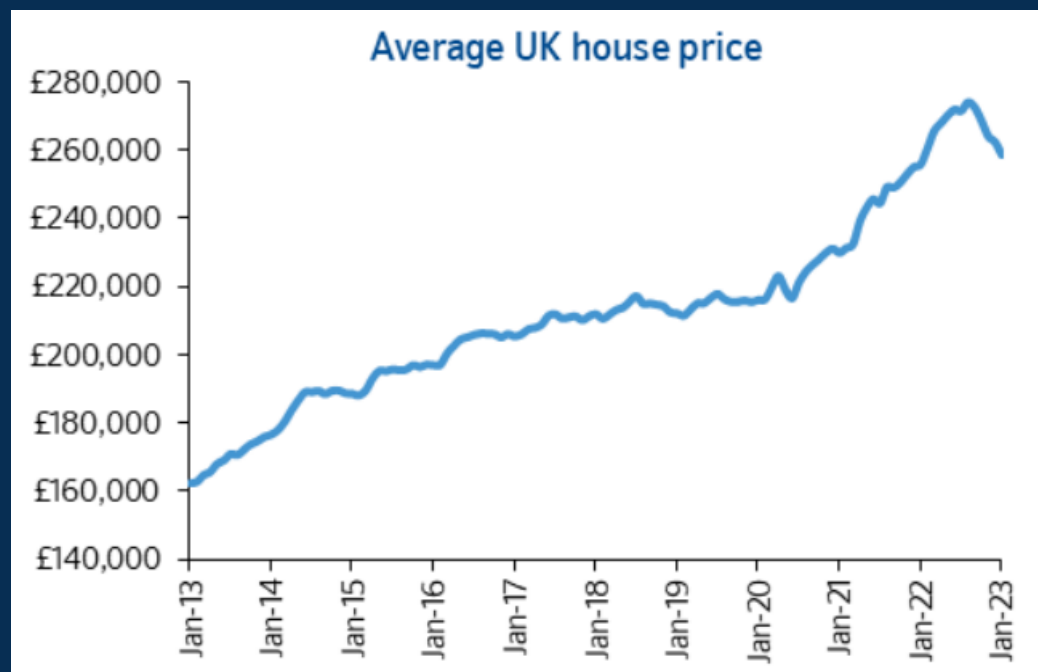
Близо 90 000 имота в Лондон стоят празни: <https://www.cityam.com/exclusive-130m-worth-of-homes-left-empty-in-london-alone-with-record-87731-vacant-properties/>

Луксозните имоти в Лондон: <https://theconversation.com/londons-extraordinary-surplus-of-empty-luxury-apartments-revealed-97947>

Свърхлуксозни имоти се държат като гаранция за запазване на стойност и не се пускат на пазара за конкретен период от време.


Лихвените проценти играят водеща роля за имотния пазар

- Ниски лихви по кредитите = по-високи цени на имотите
- Високи лихви на кредитите = корекция на цените на имотите
- Ниски лихви по кредитите = повече хора купуват имоти
- Високи лихви по кредитите = повече хора наемат имоти



Лихвите по кредитите оказват бързо влияние

Цените в САЩ, голяма част от ЕС и някои държави в Азия падат спрямо същия период преди година.



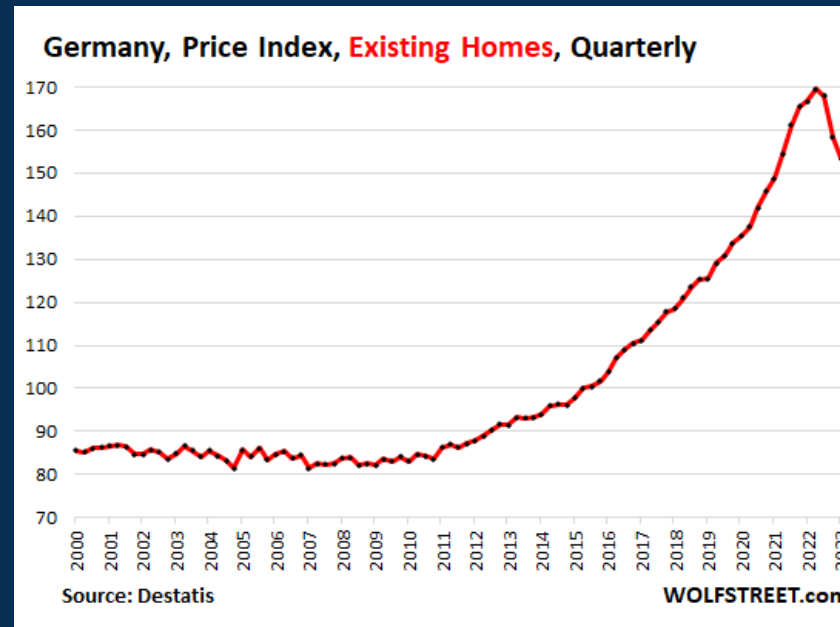
Selling Under

A105/40-42 Loftus Crescent, Homebush

1 bed 1 bath 1 car

Listed: \$549,000
Now: \$539,000 ▼ (-1.8%)

Last sold for \$650k in SEP 2019



Данни, данни, данни



В София има 620 528 жилищни имоти

- 83 000 едностайни
- 254 000 двустайни
- 212 000 тристайни
- 48 000 четеристайни
- 20 000 с повече стаи

[Анализ на пазара на имоти в София](#)

Данни, данни, данни



В София има 762 008 жилищни имоти

- 71 000 едностайни
- 295 000 двустайни
- 272 000 тристайни
- 86 000 четеристайни
- 36 000 с повече стаи

[Данни на НСИ](https://www.nsi.bg/bg/content/3145/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B0)

<https://www.nsi.bg/bg/content/3145/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B0>

Достъпност на имотите

Колко годишни заплати са ни нужни, за да купим апартамент

Данни

Източна Европа	Цена на имоти към средни доходи на домакинствата (в години)	Средна цена на м2 на жилища извън центъра	Средна месечна нетна заплата (след данъци) в евро:	Индекс на разходи за живеене	Индекс на наема
София, България	9.9	€1,616	€1,105	45.2	12.4
Букурещ, Румъния	10.3	€1,455	€971	43.8	13
Кишинев, Молдова	11.2	€912	€501	37.5	10
Варшава, Полша	13.1	€2,884	€1,516	44.9	23.7
Минск, Беларус	13.1	€1,127	€593	37	10.4
Атина, Гърция	13.9	€2,628	€964	56.7	15.7
Будапеща, Унгария	14.3	€2,490	€1,099	49.4	15.7
Любляна, Словения	14.4	€3,621	€1,408	53.7	21.3
Скопие, Северна Македония	14.8	€1,286	€514	37.1	7.5
Загреб, Хърватия	15.1	€2,956	€1,209	52.0	16.8
Прищина, Косово	15.4	€913	€447	30.2	8.6
Киев, Украйна	16.3	€1,150	€511	33.4	11.1
Братислава, Словакия	16.8	€3,511	€1,236	52.4	18.5
Тирана, Албания	17	€1,148	€532	43.9	12.4
Прага, Чехия	19.3	€5,962	€1,752	62.4	29.6
Белград, Сърбия	21.4	€2,145	€707	44.2	19.4
Москва, Русия	22.8	€2,590	€1,027	33.1	33.1

Европейска столица	Цена на жилища към средни доходи на домакинство (в години)	Средна месечна нетна заплата (след данъци) в евро:	Средна цена на м2 на жилища извън центъра	Индекс на разходи за живеене	Индекс на наема
1 Брюксел, Белгия	6.1	€2,919	€3,263	70.6	29.4
2 Рейкявик, Исландия	7.1	€3,520	€4,559	91.3	43.7
3 Мадрид, Испания	7.1	€2,552	€2,631	50.6	27.3
4 Амстердам, Нидерландия	8.3	€3,681	€4,825	67.4	44.7
5 Хелзинки, Финландия	8.8	€3,072	€4,198	69.3	27.6
6 Рига, Латвия	8.8	€1,083	€1,498	54.5	12.1
7 Копенхаген, Дания	9.4	€3,466	€5,256	80.7	42.8
8 Осло, Норвегия	9.8	€3,496	€5,628	83.5	33.0
9 София, България	9.9	€1,105	€1,616	45.2	12.4
10 Дъблин, Ирландия	10.1	€3,027	€5,062	77.3	59.7
11 Талин, Естония	10.2	€1,620	€2,566	56.7	16.7
12 Букурещ, Румъния	10.3	€971	€1,455	43.8	13.0
13 Виена, Австрия	10.5	€2,695	€4,722	64.7	24.8
14 Люксембург, Люксембург	11	€4,371	€8,193	69.8	45.1
15 Кишинев, Молдова	11.2	€501	€912	37.5	10.0
16 Берлин, Германия	11.6	€3,093	€5,776	68.5	35.8
17 Вилнюс, Литва	12.6	€1,319	€2,596	50.7	19.9
18 Сараево, Босна и Херцеговина	12.7	€756	€1,389	38.7	6.9
19 Минск, Беларус	13.1	€593	€1,127	37.0	10.4
20 Варшава, Полша	13.1	€1,516	€2,884	44.9	23.7
21 Стокхолм, Швеция	13.3	€2,834	€5,423	66.5	31.1
22 Атина, Гърция	13.9	€964	€2,628	56.7	15.7
23 Будапеща, Унгария	14.3	€1,099	€2,490	49.4	15.7

Инвестиция, която контролираме

Хубавото е, че...

- Имаме свобода на управлението на инвестицията (в рамките на закона)
- Можем да ремонтираме, да променим имота, да го облагородим

Лошото е, че...

- Не управляваме развитието на района на инвестиция
- Не избираме съседите и околните
- Зависим от развитието на конкретна община или град

Как върви търсенето?

Днешната ситуация, през призмата на данни:

<https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=17>

Сравнете трендовете за последните 3 години.

Как един имот изкарва пари?

Landlords be like



- **Отдаване с дългосрочен наем** = по-нисък риск, по-ниска възвръщаемост
- **Отдаване чрез краткосрочен наем** = по-висок риск и несигурен доход; опция за по-висока възвръщаемост
- **Капиталова печалба** – повишаване на цената на имота във времето

Плюсове и минуси на притежаване на имот и на живот под наем

Живот в собствен имот

- Можем да правим промени по имота, когато и както решим
- Всички разходи (данъци, такса смет, ремонт) и потенциални печалби са за нас
- Носим пълна отговорност за състоянието на имота и на общите части
- Процесът на местене отнема повече време
- Заключване на голяма сума пари в имота

Живот под наем

- Имаме частична отговорност, лимитирана до сумата на депозита
- Можем да правим ограничени промени по имота
- Нямаме контрол върху управлението на имота (винаги могат да ни кажат, че го продават или вдигат наема)
- Основните разходи не са за наша сметка (данъци, такса смет, основен ремонт)
- Голяма свобода за смяна на локация, тип имот, град и дори държава

Почивка



15 минути ;)

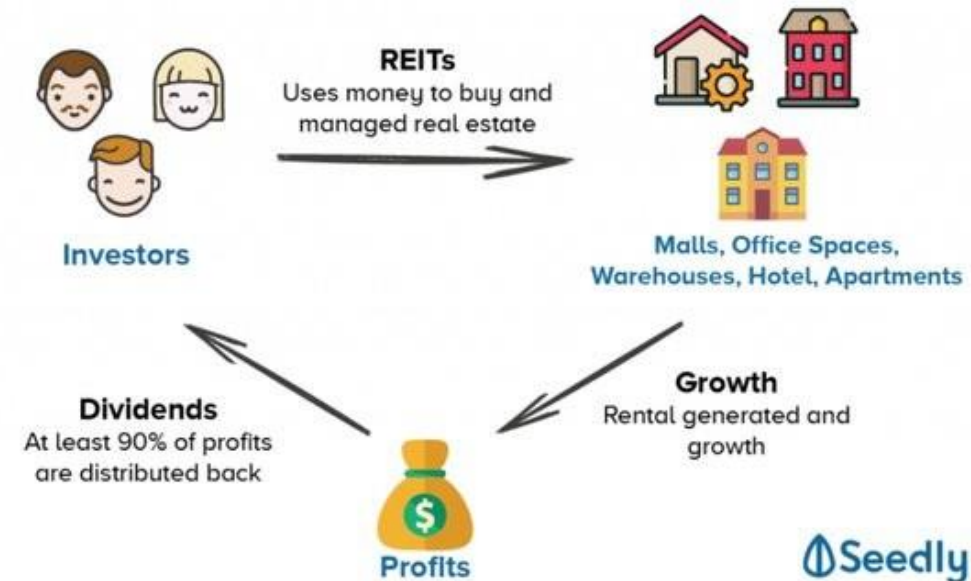
Инвестиция в имот с малки средства

**REITs или АСДИЦ = Инвестиционни фондове за
недвижими имоти**

- Фонд, който набира средства от инвеститори
- Закупува, управлява или продава недвижими имоти със събраните средства
- Разпределя голям дял от печалбата към инвеститорите чрез дивиденди

Закупуваме дял, както закупуваме акция, ETF или взаимен фонд.

Real Estate Investment Trusts (REITs)



Алтернативна инвестиция в имот

- **Metaverse** = „Парцели“ и „имоти“ в метавселената
- Купуване на дял от имот чрез P2P или блокчейн
- P2P: <https://estateguru.co/>
- Blockchain: <https://realt.co/>

Airbnb или ваканционни имоти

Отдаване на имот за краткосрочен наем:

Да подготвим нашият апартамент или друг вид имот за отделни нощувки на различни хора директно на потребители или през платформи

***Близък принцип важи за инвестиции в хотели**

Airbnb или ваканционни имоти

Фактори:

- Локация
- Сезонност
- Конкуренция
- Разходи за поддръжка
- Цена на придобиване

Можем да проследим анализ за София тук:

<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/bg/default/sofia/overview>

Примерът Банско

Фактори

- Тежка криза през 2008 - 2013
- Липса на втори лифт
- Бавно възстановяване
- Активно налагане на града от 2018 година, като място за живот на дигитални номади
- Добре развит местен пазар
- Възможност за бизнес базиран на общности
- Продажба на бизнеса през 2023 година



Алтернативният пример Фарйорски Острови

- Частни ливади за преход
- Собствениците ги поддържат и облагородяват
- Туристите оставят такса, за да ги ползват (Appreciation fee)
- Природата бива опазена и собствениците на земя получават доходи без да строят



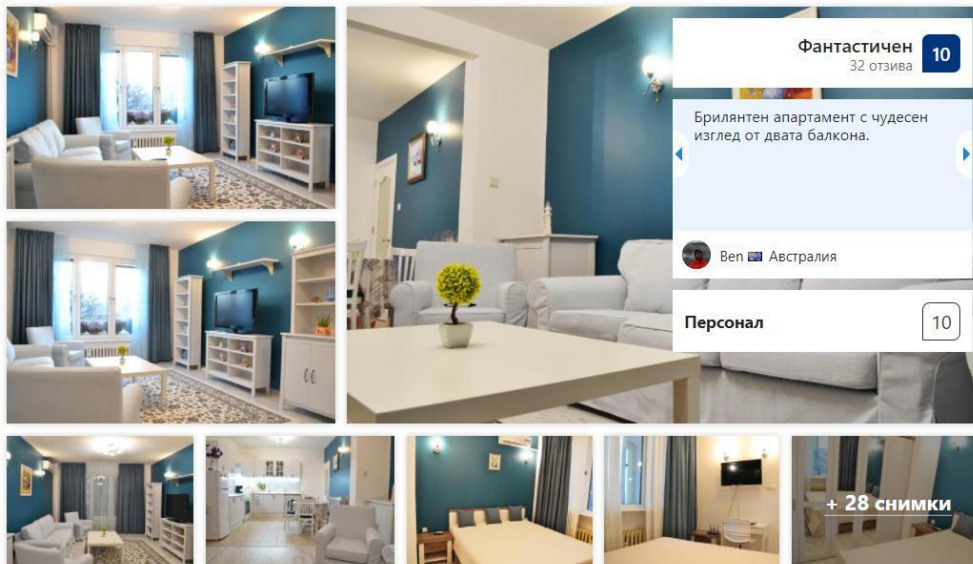
Експеримент

Бихте ли платили 10 лева, за да отидете на добре поддържана и благородена пътека в природата в България?

Гласувате в Slido



Пример за успешни инвестиция в имот



10 Фантастичен · 32 отзива [Прочетете всички отзиви](#)

Категории:

Персонал ↑



Удобства ↑



Чистота ↑



Комфорт ↑



Съотношение цена/качество ↑



Разположение ↑



Безплатен WiFi ↑



↑ Висока оценка за София

Изберете теми, за да прочетете отзивите:

Успешен пример

Инвестиция

- Закупен за: 82 500 евро през 2016г.
- Разходи по сделката: около 1500 евро
- Инвестиция за ремонт: около 17 000 евро
- Общо: 101 000 евро

Възвръщаемост

- Възвръщаемост за 5 години: 55 000 евро след разходи и данъци
- Пазарна стойност на имота в момента: 236 000 – 260 000 евро

При продажба:

Обща печалба: 200 000 – 236 000 евро

Плюсове и минуси на недвижимите имоти

Плюсове

- Генерират предвидим и постоянен приход
- Могат да осигурят стабилен ръст на капиталова печалба във времето
- Сравнително стабилно убежище за спестените пари
- Инвестиция, върху която и м а м е контрол

Минуси

- Ниска ликвидност
- Следват икономиката и лихвените проценти по кредитите
- Висока първоначална инвестиция
- Сравнително ниска възвръщаемост в Европа

Земеделска земя

Притежанието на земеделска земя, която се отдава под аренда (наем) и увеличава стойността си по примера на недвижимите имоти

- Световното население нараства всяка година и изисква повече земеделско производство за изхранване
- Земеделската земя се използва за осигуряване на животински храни, които са нарастващ пазар

Как земеделската земя изкарва пари?

- Купувам земя, започвам да сея и ора. Правя ритуал за дъжд и се моля на всички богове времето да е на моя страна и да има силна реколта, която да продам.
- Аренда – Купувам 1 декар земя и я давам на аренда или иначе казано „наем“. От мен я взима фирма, която обработва земята и ми изплаща годишна аренда спрямо реколтата.
- Инвестирам във фонд или компания, която придобива земеделска земя и изплаща дивиденди
- Продавам земята и реализирам капиталова печалба.

Следваща лекция

На 2 февруари от 19:00

- Какво представлява блокчейн технологията?
- Криптовалути и Web3
- Какво представлява Bitcoin?
- Какво представляват децентрализираните финанси?
- Суровини
- Злато
- Какво представлява P2P платформите за инвестиране

Домашно

Проверете каква е била цената и наема на двустаен апартамент във вашия жилищен район през:

- 2008 година
- 2014 година
- 2024 година (януари)

Какъв процент брутна възвръщаемост носи наемът през различните години?

Можете да използвате:

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=17>

Въпроси

