СТРОИТЕЛЕН БИЗНЕС
Кой Кой е

# 2021: Не смени **вярната посока**



**Инж. Илиян Терзиев:**
Ще защитим отрасъла от трусовете на времето

■ Интервю с председателя на Камарата на строителите на IV - V стр.

**7 млрд. лв.** ще бъдат инвестирани чрез общините в новия програмен период

■ На XVI - XVII стр.

**Строителството гони нивата** отпреди световната финансова криза

■ На II - III стр.



ХРИСТО НИКОЛОВ

# Строителството гони нивата отпреди световната финансова криза

**Правят се повече жилища, отколкото в последните години на бума, заплатите в бранша растат по-бързо от средните за страната**

Постпандемичното възстановяване вече се наблюдава в доста отрасли, но малко от тях могат да претендират като строителството, че

**са минали почти невредими през пандемията**

Кривата на постиженията в този сектор неотклонно върви нагоре и бе само леко засегната през 2020 година.

Дори нещо повече: скоро строителната продукция, която се произвежда в България, ще достигне, а много вероятно - и ще надмине стойностите от времето на най-големия строителен бум непосредствено преди да започне световната финансова криза.

Данните на статистиката за стойността на построеното само за първото полугодие показват, че през двете години на най-големия строителен ентусиазъм в най-новата ни история – 2008 и 2009 г., в България е произведена строителна продукция съответно за 8,727 млрд. и за 8,787 млрд. лв.

Разбира се, през следващата 2010 година стойността на построеното рязко падна до 5,418 млрд. лв., а последвалото възстановяване беше доста бавно.

По-видимо ускорение има от 2016 г. насам (*виж графиката*). През 2020 г. се наблюдава съвсем лек спад, но затова пък през първото полугодие на тази година стойността на строителната продукция

**е само с около 780 млн. по-малко от пика си през 2009 година**

Трудно може да се каже кои са основните причини за този възход. По-голямо ускорение сякаш получава сградното строителство, което се дължи предимно на частни инвестиции. Това е изграждането на жилищни, офисни, логистични или промишлени сгради.

Но то винаги е било поголямо, а и строителството на пътища и съоръжения видимо следва 7-годишните бюджетни периоди, определени от оперативните програми. В годините, в които една оперативна програма приключва, а другата още не е започнала, има спад на инженерното строителство.

Във всеки случай траекторията на растежа продължава и по всичко личи, че

**скоро няма да бъде прекъсната**

В момента и броят на издадените строителни разрешителни продължава да расте и дори е поголям от броя им в навечерието на световната финансова криза.

Например през първото полугодие на тази година издадените разрешения за строеж само на жилищни сгради са общо 3291, а в последната година на предишния строителен бум бяха 2428. Вярно е, че това засяга предимно столицата и останалите 5 големи областни центъра, но демографското и икономическото развитие на страната предполага това, а и такова беше положението и преди 2010 г.

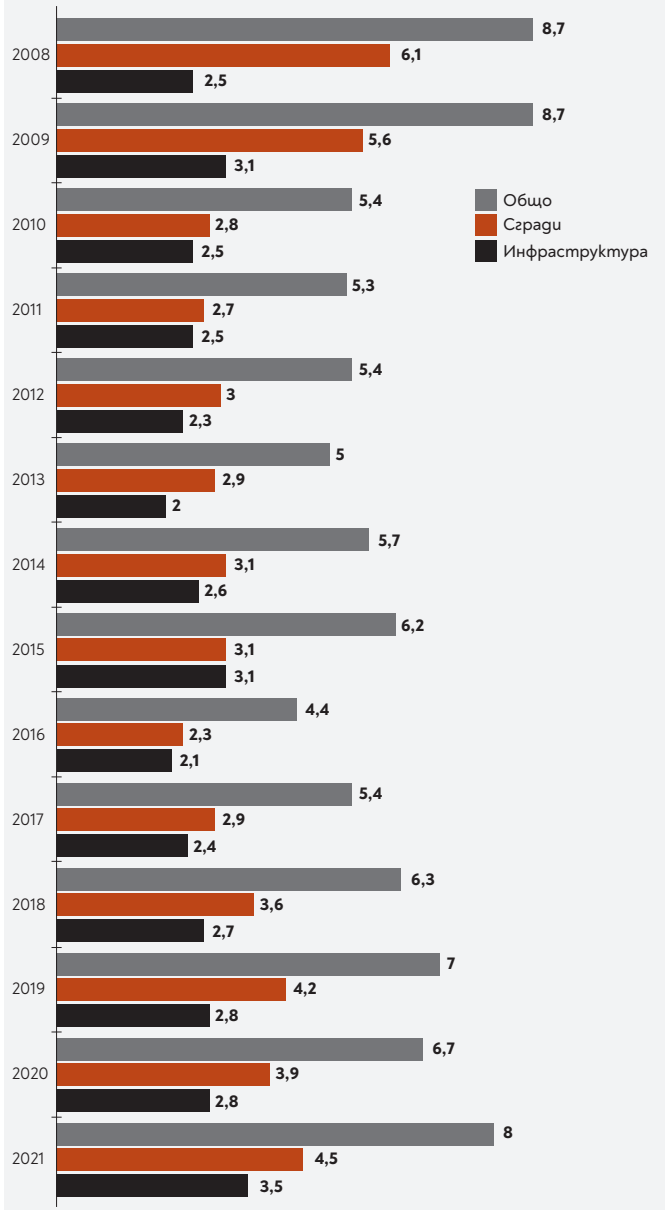
Издадените тази година разрешителни за административни и други видове сгради също са повече, отколкото бяха през 2010-а: 2331 сега срещу 2039 тогава.

Започнатото вече строителство също е доста поголямо спрямо преди 11 и повече години. Само жилищните сгради, които са минали етапа първа копка тази година, са 2408, а преди голямата криза бяха 1247 за една година. При това

**сега става дума за 1,4 млн. квадратни метра жилища, а тогава – за 466 хиляди**

Инженерното строителство през тази година е с около 1 милиард лева повече, отколкото е било през 2008 г. По данни на Камарата на строителите в България през първото полугодие у нас са обявени 1816 обществени поръчки за строителство с прогнозна стойност 3,5 млрд. лв. Това е с 29,5% повече в сравнение със същия период на м.г. като бройка и с 16,9% повече като стойност.

**Стойност на построеното в България**
(само през първото полугодие от 2008 до 2021 г., в млрд. лв.)




Източник: НСИ, данните за 2021 г. са предварителни

Най-голям дял в тези поръчки има строителството на нови сгради – близо половината. 39,7% от поръчките са за инженерна инфраструктура, предимно пътища, ВиК инфраструктурата представлява 7,8% от всички обявени обществени поръчки, а енергийната инфраструктура – 5%.

Прави впечатление, че най-многобройната група възложители – над 71%, са общините. Болниците и учебните заведения са обявили малко над 12% от тези обществени поръчки, органите на държавната власт – малко над 11%, а комуналният и битов сектор – 3,6% от тях.

Иначе източниците на финансиране са предимно държавният бюджет – 80,3% от всичките, и оперативните програми – 19,7%.

Пандемията не е подействала негативно и на заетите в този отрасъл за разлика от отражението ѝ в много други браншове. В строителството в момента работят около 129 700 души, което представлява 5,6% от наетите в страната. Това все още е с около 11 хиляди по-малко от 2019 г., но все пак има ръст от 2,8% в сравнение с 2020 г.

Общият брой на заетите в строителството е обаче 195 700 души, което е с около 5000 повече, отколкото през 2019 г.

Средната месечна заплата на строителите не е спирала да расте независимо от пандемията и в момента е 1117 лв., като

**ръстът ѝ на годишна база е 13,6%,**

т.е. с около 1 процентен пункт по-висок от ръста на средната работна заплата в България.

Ако има някакви негативи пред строителството, те се коренят извън него и са плод на световното постпандемично възстановяване.

От 5-6 месеца насам например се забелязва небичайно висок ръст на цените на строителните материали.



**Строителството върви с бързи темпове особено в столицата и в другите големи областни центрове.**
СНИМКА: „24 ЧАСА“

Голямото търсене, съчетано с нарушени доставки,

**доведе до поскъпване,**

което варира от 15-20% до 100 и над 100%.

Строителни материали, за които има много производители, разпръснати по целия свят, поскъпват по-малко. Например при тухлите, бетона, гипса цената се увеличи за няколко месеца с 15 до 25%. Битумът поскъпна с около 15%, и то само през лятото.

Други, които се произвеждат само на определени места, обаче поскъпнаха много повече. Например цените на стоманата нараснаха за няколко месеца със 100%, а някои видове като армировъчната – и със 150 на сто. С около 100% поскъпна и дървеният материал.

Всичко това

**прави довършването на много бекти доста проблематично**

Дори при жилищното строителство не е никак приятно за който и да е предприемач да се оправдава пред клиентите си, които вече са капарирали или дори са предплатили изцяло дома си.

А при инфраструктурните проекти, особено при по-големите, е направо невъзможно да се довърши работата, защото няма механизми, които да компенсират такова нарастване на разходите. ВиК проектите, които са на обща стойност 1,8 млрд. лв. и се правят от 2-3 години насам, например трябва да поскъпнат с около 300 млн. лв., които няма кой да плати.

## Топ 20 на строителните фирми в България

(по приходи за 2020 г., декларирани във финансовите им отчети според Търговския регистър)

| | | |
|---|---|---|
| 1. | ГБС Инфраструктурно строителство | 284,8 млн. лв. |
| 2. | „Автомагистрали“ | 277,2 млн. лв. |
| 3. | „Главболгарстрой Интернешънъл“ | 276,3 млн. лв. |
| 4. | „Трейс Груп Холд“ | 224,9 млн. лв. |
| 5. | „Хидрострой“ | 202,6 млн. лв. |
| 6. | „Главболгарстрой“ | 188,2 млн. лв. |
| 7. | „Европейски пътища“ | 181,3 млн. лв. |
| 8. | ТСВ | 173,8 млн. лв. |
| 9. | НИКМИ | 165,7 млн. лв. |
| 10. | „Геострой“ | 153,9 млн. лв. |
| 11. | „Пътинженерингстрой-Т“ | 133,2 млн. лв. |
| 12. | ЕМУ | 121,9 млн. лв. |
| 13. | Джи Пи Груп | 118 млн. лв. |
| 14. | Щрабаг | 112,7 млн. лв. |
| 15. | „Инфра Експерт“ | 112 млн. лв. |
| 16. | „Пайп систем“ | 97,4 млн. лв. |
| 17. | „Интерпром“ | 97 млн. лв. |
| 18. | „Калистратов Груп“ | 96,6 млн. лв. |
| 19. | ПСТ Груп | 91,7 млн. лв. |
| 20. | „Вемак България“ | 90 млн. лв. |

## Инж. Илиян Терзиев, председател на УС на Камарата на

# Ще защитим отрасъла

ХРИСТО НИКОЛОВ

**- Инж. Терзиев, какви бяха най-големите предизвикателства пред строителния бранш през отминаващата година?**

- Както за всички други отрасли и при нас през последната година имаше немалко предизвикателства, свързани с пандемията от COVID-19 или с последиците от нея. Става дума както за работа в условия на пандемия, така и за проблеми например с доставките на материали. През последните месеци се сблъскахме и с нов проблем, който, за съжаление, не затихва, а се разраства и вече застрашава строителния бизнес. Става дума за драстично поскъпване на цените на строителните материали, което води след себе си още много проблеми. Да не забравяме и трудностите, които срещат колегите от пътния бранш през последните месеци със спрените разплащания от страна на държавата. Камарата застана зад справедливите им искания и ги подкрепя – така както би подкрепила всеки от членовете си.

По време на пандемията – с усилията и на собствениците на фирми, и на работниците, отрасълът успя да премине през нея без фалити и без големи щети. И сега, на Деня на строителя, искам да благодаря на всички заети в тази високоотговорна професия за усърдието и за неуморния труд. Благодарение на всички тях

### строителството е един от най-стабилните отрасли в страната

В него работят хиляди изрядни фирми, които дават хляб на хиляди семейства. Ние сме сред бизнесите, които не спряха работа в пандемията, пренаредила световния дневен ред и живота на много хора, заети в други сектори. Строителите успяваме да задържим възходящия тренд. Според секторния анализ за първото полугодие на 2021-а в ЕС България е сред страните с увеличен темп на строителна продукция – 1,7 на сто за второто тримесечие на т.г. в сравнение на предходното. За сравнение – за същия период най-голям е ръстът в Полша – 7,3%, а в Румъния е 4,7%. Но има и страни със спад. В Словения той е -3,4%, в Белгия е -1,8%, а в Словакия е -1,6%.

Ръст от 19,4 на сто има и в произведената за първото полугодие строителна продукция спрямо същия период на миналата година. Сега тя е на обща стойност 8 млрд. лв. - 4,5 млрд. лв. в сградно и 3,5 млрд. лв. в инженерно строителство, което включва пътища, ВиК, жп инфраструктура и др.

**- Как според вас секторът ще се справи с рязкото поскъпване на строителните материали, настъпило в последните 5-6 месеца?**

- Поскъпването на строителните материали е световен и европейски, не български проблем. И ние трябва да потърсим решение, за да се минимализират щетите. Той е следствие от значителния ръст в цените на суровини, метали и енергоносители в световен мащаб. Но за съжаление, създава огромен риск за срив в отрасъла с всички последици за обществото, работодателите и заетите. Както и с последици за икономиката на страната, в която строителството е един от основните двигатели. Ние като браншова организация сме длъжни да предприемем действия в защита на отрасъла и за намиране на работещо решение. Затова сме поискали среща със служебния премиер. Инициирахме и срещи с партиите, които според социологическите проучвания ще влязат в следващия парламент –

- Скокът на цените на материалите е сериозен проблем, последица от пандемията, на който България трябва да намери решение
- Нужен е механизъм за индексиране на договорите, за да няма срив
- Благодаря за усърдието и неуморния труд на хилядите, заети в нашата високоотговорна професия



СНИМКИ: РУМЯНА ТОНЕВА

### проблемите ни нямат цвят, те са национални и за решаването им е нужен и политически консенсус

– особено за въпросите, засягащи отношенията ни с държавата и общините. Изхождаме от позицията, че политиците трябва да взимат информирани решения – затова сме ги поканили да ги запознаем с проблемите и да им предоставим експертното си становище.

Има сектори – като например ВиК, пътното строителство, където инфраструктурата е 100% държавна или общинска собственост, т.е. държавата и общините са единственият възложител на дейности. Също и на проектите по оперативните програми и предстоящото изпълнение на Националния план за възстановяване и устойчивост. Трябва да вземем навреме мерки пред опасността от провал на европейските програми, защото в крайна сметка потърпевши ще са българските граждани, които няма да получат така нужното благоустройство във всички сфери на обществения живот. Най-трудно ще е с оперативните програми, защото за тях е нужно одобрение и от Европейската комисия.

Отделно има решения, които минават през одобрение от Народното събрание, като например държавния бюджет и промени в закони. Затова ние ще представим на партиите тези въпроси и бихме желали в добронамерен диалог да потърсим и намерим работещо решение.

За по-малко от година цените на металите скочиха над 100%, близо два пъти е увеличението при дървесината. 50-60% скок бележат цените на материалите, произвеждани от нефтопродукти. По данни на Европейската комисия строителният сектор генерира почти 10% от брутния вътрешен продукт на ЕС. По информация на Европейската федерация на строителната индустрия (FIEC) за периода ноември 2020 – март 2021 г. е регистрирано повишаване на стойностите за всички стоманени продукти. Например при армировъчната стомана покачването е със 110% в Италия, повече от 70% във Франция и Германия и около 64% в Испания. При битума процентите се покачват с 15, а при цимента е отчетено нарастване с 10%. Когато към това поскъпване добавим и проблема с доставките заради пандемията, който води до ограничено предлагане и постоянно високо търсене, се получава цялостна картина на трудностите пред отрасъла.

За разлика от развитите икономики обаче,

### в България липсва механизъм за индексация на сумите по договорите. И трябва да го създадем

Той трябва да позволява да се актуализират основните ценови компоненти, които формират цената на строителния продукт – на горивата, материалите, почасовите ставки, минималната заплата, на механизацията. Механизмът може да важи и при понижаване на цените, което съответно ще доведе до поевтиняване на продукта. В момента вследствие на драстичния скок на цените на материалите оскъпяването на строителния продукт е средно над 25-30 на сто.

**- А в камарата имате ли информация как другите държави в Европа решават проблема?**

- С колегите от Европейската федерация на строителната индустрия непрестанно обменяме информация и заедно търсим решения. В Италия например е предвидена индексация на договорите, като се взимат под внимание цените за последното полугодие. В съседна Румъния от 30 август тази година има прието министерско постановление, което позволява на фирмите с текущи договори, които са сключени на определена цена и разполагат с издаден сертификат за плащане, да имат възможност да докажат промяна на цените на основни материали и суровини и съответно да получат индексация. В друга наша съседна държава – Гърция, е създадена работна група от университетски преподаватели и други експерти. Те са разделили строителството на 5 категории – хидро-, магистрали и пътища, общо строителство, електромеханично и морско.

## строителите в България:

# от трусовете на времето



И съответно във всяка категория според спецификата ѝ се предлагат различни проценти в коригирането на цените. За хидростроителството например промяната е с 18%, при пътищата, сградите и електромеханичното строителство е 25%, а при морското е 20%.

В България трябва максимално бързо да намерим и да въведем свой собствен начин за корекция в цените по договорите. В камарата сме събрали информация за увеличенията в инфраструктурното, високото, водното строителство и можем да я предоставим. Разполагаме и с данни за увеличаване на цената на работната сила.

**- Има ли известно отдръпване на строителните фирми, особено по-големите, от изпълнението на инфраструктурни проекти и насочването им изключително само към изпълнение на обекти на частни инвеститори?**

- Засега нямаме наблюдения за подобен процес. Но вероятно в бъдеще при подписването на нови договори това ще се случи - доколкото регулацията в частния сектор е по-лесна. Защото дава възможност за конкретно договаряне между двете страни.

**- Законът разреши преди известно време инхаус поръчките, но никой у нас не написа правила и насоки за подробностите за тях. Прави ли са някои политици да заклеймяват този тип договори? Какво според вас трябва да се направи, за да може такова възлагане да не отива до крайности?**

- Всъщност вие давате отговора на въпроса си. Говорим за европейска регулация, за десетилетна практика в развитите страни и не би трябвало с лека ръка да се отказваме от този инструмент за облекчаване на инвестиционния процес. Нека се направи задълбочен анализ, но в крайна сметка правилата се определят от законодателната власт. Ние изпълняваме законите такива, каквито са.

**- Какво още трябва да се направи по отношение на законодателната база? Крайно време ли е законът за устройство на територията да се раздели на две – на устройствен закон и на закон, който да се съсредоточи само върху строителните дейности?**

- Безспорно е, че са нужни промени в законодателството. Професионалната общност – различните гилдии, се обедини и вече се работи по нов проект. Когато имаме готовност, той ще бъде представен и тогава ще имаме възможност да дискутираме и тези въпроси. Кое е главното – законодателството в тази област изисква радикални промени. И те трябва да бъдат направени с обществен консенсус и с активното участие на всички професионални общности – архитекти, конструктори, инженери, надзорници, строители. Ние

**настояваме КСБ да бъде включена във всички парламентарни комисии и работни групи,**

които обсъждат въпроси в нашия ресор, за да допринесем с експертизата си при намирането на решения.

**- Браншът все пак в общи линии върви напред, средната заплата се вдига, вероятно обаче се връща и проблемът с кадрите. Какво трябва да се направи за трайното му решаване, от кого зависи и какво прави камарата в това отношение?**

- Ние като работодатели с години инвестираме в изграждането на квалифицирани кадри и затова търсим начини да ги задържаме, а не да ги изпускаме да работят в чужбина. По-край пандемията много работници се завърнаха в България и веднага намират реализация. По последни данни заетите в строителството са близо 196 000 души. През първото полугодие има близо

**14% ръст на средната месечна заплата в сектора**

спрямо миналата година, тя вече е 1117 лв. и този процес ще продължава.

**- Има ли напоследък отлив в посока чужбина на кадри, техника и специалисти, т.е. строят ли българските фирми и в чужбина, къде и какви проекти?**

- Не мисля, че можем да говорим за отлив. През годините българските строители успяха да изградят капацитет и има компании, които са конкурентни на чуждестранните и които изпълняват големи проекти и в страната, и зад граница. Искам да пожелая на всички колеги да множат успехите си и на следващия Ден на строителя да се поздравим с още по-добри резултати. А всички заедно, обединени в Камарата на строителите в България, убеден съм, ще успеем да защитим отрасъла от трусовете на времето.

■ Още за КСБ на XXI стр.

## Арх. Весела Вълчева-Макгий, управител на „Трипъл Грийн Билдинг Груп – България“:



# Устойчивото строителство и зелените сгради **са бъдещето на индустрията**

**- Вие сте една от малкото фирми на пазара у нас, която се занимава със зелени сгради. Може ли да разкажете какво точно е зелена сграда?**

- Зелената сграда е сграда от ново поколение. Това е внимателно проектирана и строена сграда, която предлага висококачествена, здравословна среда за обитателите. Зелената сграда е щадяща околната среда, високоефективна в потреблението си на енергия, питейна вода и природни ресурси, с дълъг жизнен цикъл, намалена въплътена енергия в материалите и намалени вредни емисии, свързани с процесите на строителство, както и отделени по време на нейната експлоатация.

**- Има ли пазар за зелени сгради в България и по-скъпи ли са те?**

- Пазарът в България доскоро беше ограничен сред инвеститори, които желаят висок клас сгради, отличаващи се и отговарящи на най-високите международни стандарти за качество. Това обаче се променя много бързо през последната година. Ще се промени още повече след сключването на Зелената сделка. Ние се радваме да консултираме екипите на някои от най-високотехнологичните сгради в България. Имаме вече 10 години доказан опит на нашия пазар като единствена фирма, която сертифицира зелени сгради по всички международни системи за устойчиво или зелено строителство.

**- В какво се изразява вашата дейност като експерт на един строителен обект?**

- Нашата работа се състои в това да работим в тясна връзка с проектантите и изпълнителите, като в идеалния вариант участваме от самото начало на проектиране. Дали инвеститорите са избрали определена система, по която желаят да сертифицират своя обект, или просто искат една качествена, здравословна сграда, която да пести енергия и вода, ние съветваме екипа през всяка стъпка на реализацията на проекта, като предлагаме да се включат добри практики и възможности за оптимизации чрез синергии между различни мерки и решения. Правим анализ на разходите и ползите и приоритизираме тези мерки, които не струват повече, а често пъти те са много. За нещата, които оскъпяват процеса, като по-висок клас съоръжения или материали, се разглеждат разходите за жизнения цикъл на сградата, за да се прецени колко бързо ще се реализира възвръщаемост на инвестицията.

**- Споменахте Зелената сделка – това ще има ли конкретен практически ефект върху строителството у нас?**

Строителният сектор е отговорен за около 30% от въглеродните емисии в Европа, 39% от потреблението на енергия, над 35% от генерираните отпадъци. Секторът има огромен потенциал за подобрение на тези параметри. От една страна, се променят изискванията към процесите на строителство и качествата на сградите. От друга, самите инвестиции ще бъдат насочени изцяло към зелени проекти, които да могат да докажат своя принос към нисковъглеродните цели на ЕС. Така че може да очакваме много практически ефект върху строителството и това вече се усеща.

„Трипъл Грийн Билдинг Груп – България“ ЕООД; +359899009339
www.triplegreengroup.com; vvaltcheva@triplegreengroup.com

# Как се справихте с предизвикателствата на 2021 г.?



**Д-р инж. Владимир Вутов,**
изпълнителен директор
на „Геострой“ АД

## Инфлационен коефициент в договорите ще доведе до повече сигурност

Ръководството на „Геострой“ АД прави всичко необходимо, за да се справи с предизвикателствата от последната година, пред които са изправени всички. Екипът продължава дейностите си както по частни, така и по важни инфраструктурни проекти. Извън поддържане обема на работа, която сме изпълнявали и преди пандемията, за нас е важно служителите да запазят работните си места и да бъдат спокойни в това отношение. Всички в компанията са отговорни и се стараят максимално да ограничат разпространението на вируса. В дружеството има утвърдена социална политика и правим всичко необходимо, така че всеки член на екипа да разчита на най-добрата медицинска грижа, защото за нас здравето е от първостепенно значение.

Трудности има още от началото на пандемията, като те започнаха от доставките, а ръстът на цените на строителните материали не можеше да се предвиди с точност. Сега наблюдаваме как в световен мащаб компаниите трябва да намерят начин да се справят и с това. Камарата на строителите в България вече предприе действия в посока намиране на решение и вярвам, че ще се направи всичко необходимо, така че строителните дружества да продължат работата си без сътресения. В този отрасъл са заети около 200 хил. души, чийто труд е от голямо значение за цялата икономика и развитието на проектите – от тези на частни инвеститори до стратегически важните инфраструктурни обекти.

Инфлацията след пандемията засяга всички държави. За строителния бранш у нас възможно решение е в договорите да се предвиди инфлационен коефициент при промяна на цените на строителните материали. Подобна мярка би било добре да се заложи в договорите със срок на действие над две години. Тя ще гарантира сигурност и за възложителя, и за изпълнителя, защото може да се прилага не само в посока на растяща, а и при намаляваща инфлация. Това е предпоставка за стабилност на изпълнителя и сигурност за възложителя, че при промяна на цените на материалите строителният процес ще завърши в съответствие с първоначално планираното.

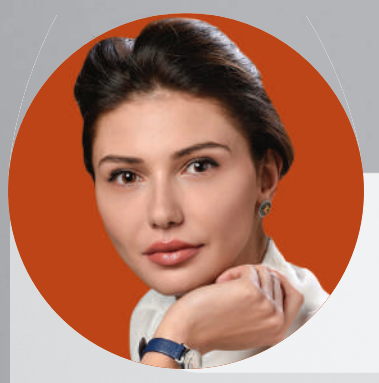


**Арх. Весела Мирянова,**
председател на Съвета на директорите на „Артекс Инженеринг“

## Универсалното средство срещу всички кризи е безупречното качество

Безупречното качество. „Артекс Инженеринг“ разполага с това универсално средство срещу всички кризи, препятствия и предизвикателства. Преди, по време и след всички бури хората търсят стабилността на дома и на вложението си. Ние предлагаме точно това и затова нямаме сериозни безпокойства. Имаме много работа.

Цените несъмнено ще се покачват и само мога да прогнозирам, че ще бъде около 10-20%. Зад всяка висока цена обаче трябва да стоят реално направени производствени разходи, сигурно качество, бранд като АРТЕКС, който се е доказал. Не предложения със спекулативно повишени цени, появили се с премислено закъснение на пазара. Надявам се, че далновидността на клиентите ще ги насочва към жилища, отговарящи на най-високите изисквания. Само така ще имат дом, чиято ценност ще се повишава във времето.



**Емилия Цоконова,**
управляващ партньор
на Match More

## Икономическата обстановка в световен мащаб трябва да се регулира

Със сигурност, ако строителните материали продължат да поскъпват, това ще се отрази значително на строителната себестойност и съответно на крайните цени на жилищата. Те вече са нараснали и не мисля, че за пазара ще е добре поскъпването да продължи. При всички случаи се надяваме икономическата обстановка в световен мащаб да се регулира.



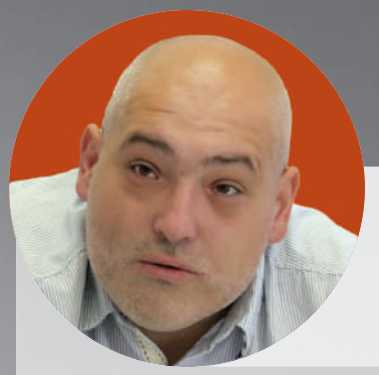
**Проф. Стоян Братоев,**
изпълнителен директор
на „Метрополитен" ЕАД

## Има два варианта за държавна намеса

Държавата трябва да се намеси и да озапти цените на електроенергията. Борсовите цени не са съобразени с производствените възможности. Тези цени са спекулативни. Потреблението е по-голямо, а производствените възможности - по-малки. Има два варианта за държавна намеса - единият е да се регулира таванът на възможната печалба и вторият - компенсации.

Над 2 пъти е поскъпнала цената, която "Метрополитен" ЕАД плаща за електроенергия спрямо януари месец. Ако тогава плащахме по 1,050 млн. лв., сега токът ни струва 2,150 млн. лв.

Броят на пътниците се възстановява бавно, но все още има спад от 30%. През пролетта беше 50%. В момента пътниците са около 65-70% от обичайното ниво отпреди пандемията. Взимаме сериозни мерки ежедневно за дезинфекция и спазваме всички изисквания. През изтеклата година имахме момент със 70 болни служители - това се случи през миналата есен. Успяхме да се справим и да преодолеем този момент, без да бъде засегнато движението на влаковете.



**Инж. Добромир Щилянов,**
председател на
Управителния съвет на
,,Главболгарстрой" АД

## Това е една от най-успешните ни години въпреки трудностите

Отминаващата година е една от най-успешните за „Главболгарстрой“ като цяло.

Успешно приключихме и въведохме в експлоатация значими проекти, но най-големият ни успех е, че с желязна дисциплина и постоянна грижа за хората не допуснахме пандемията да навреди на производствените ни графици и реализацията на проектите.

Що се касае до поскъпването на суровини и материали, ситуацията е деликатна по две направления. Първо, текущите поръчки правим с твърда цена и авансираме материалите, така че да не реализираме големи загуби. По отношение на оферирането на бъдещи поръчки сме предпазливи, тъй като ситуацията е непрогнозируема.

Не на последно място планираме и актуализация на работните заплати, за да запазим стандарта на живот на нашите служители.



**Константин Бояджиев,**
управител на „Галакси
Инвестмънт Груп“ ООД

## Имотният пазар е във възход, не правим компромиси в проектите си

Изненадващо или не, 2021 г. може да бъде определена като изключително успешна за сектор недвижими имоти. В момента пазарът е във възход, а броят на сделките и цените на имотите достигнаха своя исторически връх от 2009 г. насам.

Предпоставките за активността на имотния пазар са много - ниските лихви по депозитите, евтините ипотечни кредити, липсата на инвестиционни алтернативи. Всичко това превръща недвижимия имот в предпочитана опция от хората, които искат да защитят спестяванията си от инфлация. В този контекст на преден план излизат и изключително високите цени на ток, горива и строителни материали, което допълнително „нажежава“ пазара и тласка цените на имотите нагоре.

На фона на всичко това изискванията на клиентите се покачват постоянно. Това от своя страна е добре за инвеститор като нас, защото отговаря на желанието ни постоянно да развиваме продукта си. Като компания с над 20 години опит в сектора на недвижимите имоти „Галакси Инвестмънт Груп“ залага на персоналния подход към клиента, а гаранцията за качество, която предлагаме, остава едно от най-големите ни предимства. В основата на всеки наш проект е създаването на комфортна среда на обитаване в съчетание с отлична локация, богато озеленяване, зони за рекреация и социализиране. Не правим компромиси при обезпечаването на проектите ни с паркоместа. При избора на строителни материали, технологии и системни решения компанията ни залага на най-високо качество, енергийна ефективност и доказан опит на всички производители и доставчици, което гарантира устойчивост във времето. Това се приема много добре от пазара и по-голямата част от клиентите ни идват от препоръка.



**Стефан Тотев,**
изпълнителен директор
на „Джи Пи Груп“ АД

## Случващото се застрашава приноса на строителството към икономическото възстановяване

Глобалната пандемия и неизбежно произлезлият от нея скок на цените във всички сфери на потреблението поставя строителния бранш в наистина неблагоприятно положение. Ситуацията във всички сектори е тревожна, но конкретно в строителството инфлацията приближава 30%, което изправя компаниите и инвеститорите пред сериозни предизвикателства.

Наистина пандемията не парализира напълно строителните дейности, както се случи с други бизнеси, но почти 100-процентовото увеличение на цените на някои суровини застрашава приноса на строителния сектор към икономическото възстановяване. Транспортът също е станал по-скъп заради проблемите с веригите за доставки. Като прибавим и увеличението на цените на тока, всичко това допълнително утежнява положението за един от малкото работещи сектори.

Едва ли има строителна компания в Европа, която да е била подготвена за повишаването на цените в такъв мащаб. Това е сериозен проблем, който определено буди притеснение в сектора, и трябва да се намери решение както на национално, така и на европейско ниво.



**Инж. Живко Недев,**
изпълнителен директор
на „Хидрострой“ АД

## Не може държавата да откаже да плаща

Драмата на 2021 г. е многопосочна. От една страна, имаме препускащи цени на ток, газ, горива, на строителни материали. Цените на черните и на цветните метали например само тази година скочиха 3-4 пъти, а ние сме фиксирали стойностите им в нашите договори към даден момент. Но специално в България има и друга драма – не може фирмите, които поддържат пътищата, да бъдат изрядни и да изпълнят всичко, което държавата им е възложила да изпълнят, и накрая тя да откаже да им плати.

Ние няма как да знаем, че бюджетът за годината е надвишен. По цял свят смятат договорите с държавата за най-сигурни, защото тя е коректен платец, а у нас тази година нещата се обърнаха с главата надолу – нямаме проблеми с нито един друг наш контрагент, независимо от сложната обстановка, а точно с държавата се получиха най-големите проблеми. Скъпи ток, горива и материали има и в съседните държави, в които строим – Северна Македония и Румъния. Но там поне никой държавен орган не е решил да не ни плаща, след като сме свършили работата и тя е приела, че сме я свършили качествено.

# Доходите и банките стимулират силно жилищния пазар, но е далеч от балон

## Сделките все още са по-малко, отколкото по време на имотния бум

ХРИСТО НИКОЛОВ

Има две общоприети дефиниции за балон на пазара на недвижими имоти. Настоящата ситуация в България обаче е далеч и от двете.

Според едното определение балон има, когато цените растат с поне 50% за тригодишен период или с поне 100% за петгодишен. Втората дефиниция за балон е по-обтекаема и гласи, че такъв има, когато цените се покачват само заради очакванията на хората, че утре те ще са по-високи от днес. В този вариант липсват фундаментални фактори, свързани с доходите, търсенето или предлагането или някакви форсмажорни обстоятелства.

По данни на НСИ между второто тримесечие на 2018 г. и второто на 2021 г. покачването на цените на жилищата е с 16,5%, което е далеч от 50-те процента. А ако сравним данните отпреди 6 години със сегашните, ще видим, че цените на жилищата у нас са нараснали с 46% при средно увеличение от 40% за ЕС. Тоест и втората част от дефиницията не е изпълнена.

Цените у нас се развиват в унисон с тези в Европа. Не че това е утешително, но сегашната ситуация все още се дължи на възстановяването, което започна след шока от световната финансова криза, сринала цените на жилищата по целия свят.

Ако данните на НСИ са средни за страната, а трябва да се гледа предимно пазарът в най-големите градове, който е и най-активен, положението ще е почти същото.

### В София за 6 години цените на жилищата са нараснали с 63%,

което също е под 100%. През първите две тримесечия на тази година ръстът в столицата се ускорява до над 11%, докато средно за 5 г. той се е движил около 9 на сто.

Цените на съществуващите жилища растат с 10 процентни пункта повече от тези на новите. Което има логично обяснение - новото строителство не е по джоба на всеки и в такива ситуации много клиенти се насочват към съществуващи домове, а увеличеното им търсене по естествен път надува цените им.

В търсенето на жилища не са се случили сътресения през последните години. Основната част от хората, които купуват, търсят дом за собствени нужди: за да е по-голям, защото за първи път купуват собствен, защото са се преместили в ново населено място, защото имат чувствително увеличение на доходите си и т.н.



Парцелите за ново строителство примерно в столицата се изчерпват и много предприемачи започват да строят в свободните пространства на панелните комплекси като примерно в „Левски Г“. СНИМКА: РУМЯНА ТОНЕВА

Средният брой на сделките през последните 11 години е 66% от връхната точка през 2007 г. Напоследък има увеличение, но то в никакъв случай не се дължи на масово втурване да се купуват жилища на всяка цена, както преди световната финансова криза. Например средно за последните 11 г. се сключват по

### 220 хил. сделки с имоти на година,

докато през 2007-2008 г. те са били средно 320 - 330 хил.

Доходите са сред основните причини за покачването на цените на жилищата, защото увеличаването им провокира по-голямо търсене. От 2015 г. насам индексът на цените на имотите и общият доход на домакинствата се променят синхронно. От тогава досега общите доходи на населението са нараснали с около 35%, а за последните 11 г. увеличението достига 63 на сто.

При кредитирането пикът в броя на сделките е достигнат през 2018 г., днес сме далеч от него. През последните 6 г. всяка шеста сделка с жилище у нас се финансира с ипотечен кредит. В София това се отнася за всяка втора-трета сделка, като броят на ипотеките на тримесечие е между 10 и 13 хил. А и спадът на лихвите по ипотечните кредити ги доведе до исторически най-ниските им нива. Те са вече масово под 3%, дори под 2,6%.

Към този фактор напоследък се добавя и нововъведената такса върху свръхналичностите. В две от най-големите банки у нас например вече вземат по 0,7% за всички суми над 400 000 лв. В друга са предупредили клиентите си - физически и юридически лица, че от Нова година ще облагат наличностите над 1 милион лева с такса от 1% годишно. Има и банка, която налага 0,7% върху сумите над 200 хиляди лева. Основната причина за таксите е, че

### банките имат твърде много пари,

като основната част от тях държат на депозит в БНБ, а централната банка не дава лихва, дори обратното - взема такси за съхраняването им.

Всичко това увеличава питанията за покупка на имоти и много хора с големи спестявания купуват, независимо че нямат нужда от тях. Според управителката на „Българиън Пропертис“ Полина Стойкова на жилищния пазар има още една интересна тенденция, свързана с жилищата, купувани с инвестиционна цел.

„Мнозина предпочитат да ги държат празни, независимо че нищо не печелят по този начин. Имам много случаи на такива жилища в нови комплекси - купувани са преди 5 години, очевидно с цел да се печели от тях, защото не са били клиенти с нужда от жилище. Но нито ги дават под наем, нито - вече 5 години след сделката, ги продават. Очевидно не им трябват пари или просто не могат да намерят друго приложение на тези пари, а да ги държат в банка, която вече ще ги товари с нови такси, съвсем не искат“, коментира Стойкова.

По оценки на различни експерти около една десета от сделките с имоти тази година са вече с чисто инвестиционна цел. Това е малък процент, ако се сравни със ставащото преди голямата финансова криза, когато почти една четвърт от сделките бяха такива. Но ако облагането на наличностите в банките продължи със сегашните темпове, най-вероятно според тях една пета от сделките ще са точно такива.

Впрочем далеч не всички хора държат купените с инвестиционна цел апартаменти празни. Сайтовете за предлагане на имоти под наем и особено фейсбук групите, създадени с такава цел, преливат от обяви за жилища в нови кооперации, очевидно купени съвсем наскоро. Бърз преглед на обявите поне за столицата показва, че почти всяка трета се отнася за жилища в квартали като „Манастирски ливади“, „Кръстова вада“, „Витоша“, а една голяма част от домовете са с ново обзавеждане, т.е. дават се под наем за първи път.

Доходността от даване на жилища под наем вече спада, но

### все още е по-голяма от доходността от банков депозит

Според експерти тя се движи между 2,8 и 4,2 на сто и зависи най-вече от типа на апартамента. В масовия случай е около 3,5% годишно. Само за отделно взети суперлуксозни жилища - примерно вили в подножието на Витоша или престижни апартаменти в центъра, които обичайно се дават под наем на чужди фирми или посолства, може да стигне и дори да надмине 5% годишно. Но стойността на такива жилища, ако тепърва ще се купуват, е много голяма и обикновено наближава и дори минава 1 милион лева.

Жилищата, които носят между 2 и 3% годишна доходност, обичайно се купуват поне частично с ипотечен кредит, а според последните данни на БНБ техният размер продължава да нараства стремително. Към края на август сумата на всички жилищни заеми възлиза на 13,3 млрд. лв. и за година се е увеличила с 1,8 млрд.

**Емилия Цоконова,** управляващ партньор в Match More:

# Създаваме домове, в които животът е истински комфортен

ХРИСТО НИКОЛОВ

**- Госпожо Цоконова, прави впечатление, че жилищните проекти на Match More са предимно бутикови сгради, които имат относително малък брой апартаменти. Това специално следвана от вас тенденция ли е и на какво се дължи тя?**

- Компанията ни има ясна визия за това какъв трябва да бъде българският дом и успяваме успешно да реализираме тази концепция. Създаваме проекти, които да предлагат истински комфорт на живот. Тази посока следваме неизменно и това превръща сградите ни в изключително привлекателни и предпочитани от хората с високи изисквания към начина си на живот.

Първо определяме функционалността на жилищата - те трябва да са просторни и с повече стаи. Малко на брой апартаменти е вторият ни фокус. Пример за такава сграда е най-новият ни проект - жилищна сграда „Аура“, която предлага основно тристайни и четиристайни жилища, а светлата височина на всяко помещение е три метра.

## Високите тавани създават усещане за простор

и съответно тези апартаменти са от високия сегмент. На пазара почти не може да откриете подобни, освен в доста по-старите сгради.

На трето място определяме комфорта на обитаване от гледна точка на средата. Сами разбирате какво предимство е да съжителствате с малко съседи. В допълнение към концепцията ни за високо качество на живот създаваме и чудесни интериорни проекти на общите части и фасади с отличителен почерк и дизайн. И накрая, но не на последно място сградите, които реализираме, се построяват за кратък период от време. Малките обекти се строят по-бързо, което за клиентите е допълнително спокойствие, че ще могат да ползват жилището си в близко бъдеще.

**- Какви съвременни иновации в строителния процес и в самите материали използвате? Кои от тези иновации снижават разхода на енергия за отопление и охлаждане или пък създават повече комфорт за обитателите на сградата?**

**Компанията ни има ясна визия за това какъв трябва да бъде българският дом и успяваме успешно да реализираме тази концепция**



- Обезпечаването на строителния процес е друг основен приоритет за нас. Въпросът е не просто да имаме техника, а да разполагаме с възможно най-добрата на пазара. И това прави голяма разлика по отношение на скоростта, с която се изгражда една сграда, и качеството, което се постига. Инвестираме във висококачествени кофражни системи на немския производител PERI, включително и в много друга техника. И всичко това обаче ни служи благодарение на служителите ни, които си вършат работата чудесно.

Относно разходите за отопление мога да споделя, че клиентите ни предпочитат отопление на ТЕЦ или газ. Успяваме да постигнем по-голямо енергоспестяване, като избираме висококачествена топлоизолационна система, дограма и стъклопакет.

**- Лесно ли намирате парцели за строителство на жилищни сгради в столицата например, а и в останалите 3-4 големи областни града? Какво трябва да се направи, за да се улесни процесът по стартиране на строителството?**

## - Все повече собственици на парцели се свързват с нас с желание да им построим сграда

За съжаление, не може да се ангажираме с всички предложения и често много от предложените терени не могат да бъдат реализирани поради различни регулационни пречки. Друг проблем е начинът, по който функционира административната система във връзка с получаването на разрешение за строеж например. Имаме проекти, по които сме работили с години до момента, в който е възможно да започнем със същинския строителен процес. Необходима е конструктивна промяна от страна на държавния апарат за подкрепа на бизнеса. Един навременен диалог би бил добра стъпка. Все още бизнесът не се припознава като двигателя на икономиката, което е голям парадокс. Малко хора си дават ясна представа, че за да работи държавата и да постигаме растеж на брутния вътрешен продукт, е необходимо да се създават условия, в които бизнесът да създава работни места, продукт, да генерира обороти и съответно да плаща данъци.



Сграда „Аура“ в столичния кв. „Малинова долина“ предлага малък брой апартаменти, но просторни и с повече стаи.

AURA

**- Случва ли се да работите с клиенти, които търсят жилище с чисто инвестиционна цел, а не за живеене? Какви са актуалните цифри за доходност на вложените средства в различните типове жилища и различават ли се те в отделните населени места?**

- Основната част от клиентите ни купуват жилищата си за лично ползване, но към момента забелязваме все повече инвестиционни покупки поради липса на други сигурни възможности за вложения на финансите, ниските лихви по депозитите, дори бих казала отрицателните такива и несигурността от развитието на бъдещата финансова и икономическа обстановка са друга предпоставка за засиления инвестиционен интерес.

Що се отнася до доходността, тя също зависи от много параметри и от пазарната обстановка. Например на какъв етап е закупен имотът, с какъв капитал и дали е с лични средства, или с банково финансиране, в какъв тип имот е инвестицията, качеството на изпълнение на сградата, в каква ситуация е пазарът, когато е завършена сградата, и много други обстоятелства.

## При растящия пазар към момента доходността е по-висока от обичайната

**- Промениха ли се с нещо вкусовете и предпочитанията на българина при избора на жилище от времето, когато например сте започнали дейността си, и през последната година – година и половина?**

- На пазара клиентите са с различни предпочитания, но винаги трябва да се съобразим и да отчетем въпроса с платежоспособността на всеки. Или с други думи, човек първо се съобразява с финансовите си възможности и после решава кое е най-доброто, което може да си позволи. При нас хората търсят основно големи апартаменти. И ние проектираме и строим сгради за този тип клиенти.

# Градска магистрала, готова за бъдещето

## Южната дъга на Софийския околовръстен път вече е от край до край



Едно от най-големите предизвикателства при изграждането на тази част от разширението е било, че движението не е можело да се спира, казва техническият ръководител на обекта инж. Милчо Миков.

**ХРИСТО НИКОЛОВ**

Всяка новопостроена пътна инфраструктура неизбежно развива районите, през които преминава. Още когато се заговори за разширението на южната дъга на Софийския околовръстен път между изхода за „Младост“ и началото на магистрала „Тракия“, на имотния пазар предричаха, че тук ще се образува нещо като лозенска яка по подобие на витошката, която обхваща кварталите „Бояна“, „Драгалевци“ и „Симеоново“, отдавна слели се един с друг.

И наистина, все повече предприемачи се насочват към изграждане на жилища около и в Лозен и Герман. Безспорно едно от предимствата, които могат да посочват на настоящите и бъдещите си клиенти, е лесният пътен достъп.

Разширението на тази част от околовръстното практически вече е готово, и то месеци преди крайния срок. Всички софиянци, на които им се налага да излязат от „Младост“ не по „Цариградско шосе“, или да стигнат по-бързо от тази част на града до други, както и водачите на превозни средства от транзитния трафик отдавна са забелязали, че

### по тази градска магистрала вече може да се пътува

Нямо го изчакването по минимум 10 минути, за да преминете от предишната разширена част към платното, водещо през отбивките за селата Герман и Лозен до началото на магистрала „Тракия“.

Дори светофарът на излизане от „Младост“ по булевард „Александър Малинов“ вече не е толкова досаден. Пътят, изграден от „Главболгарстрой“, и с възложител Агенция „Пътна инфраструктура“, разполага с две платна, всяко от които е с по три ленти за движение в посока плюс две локални платна с по две ленти в една посока.

Локали липсват единствено на определени места по 6-километровото трасе – при преминаването над река Искър и на още едно-две места, където няма нужда от пътна отбивка.

Това, което преминаващите не виждат, а и няма как да знаят за съществуването му, е повод за голяма гордост от страна на главния технически ръководител на обекта инж. Милчо Миков. Става дума за

### инфраструктура, която е положена под пътя

с мисълта, че наоколо, особено в частта между изходите за Герман и Лозен, ще бъде застроено. Затова са направени разширения за автобусни спирки, въпреки че автобуси все още няма.

Навсякъде, където по план има зададена улична регулация, макар засега наоколо да е празно поле, са направени началото на улицата и тротоарът прекъсва. А тротоари и високи бордюри има по цялото протежение на шестте километра. Под тротоарите вървят кабелите на електроразпределението.

В този участък има положена и канализация, която е смесена и

### може да събира и битовите отпадни води, и дъждовните

Както е известно, селата откъм планината нямат канализация, но под околовръстното вече има тръби, т.е., когато се изгради система, отпадните води от селата ще има къде да се събират.

Положена е и газоразпределителна мрежа, която ще докарва в бъдеще природен газ до Герман. Докато е правено разширението, е запазена и водопроводната мрежа, която служи за захранването на теца в „Дружба“.

Голямо предизвикателство е било, че

### движението в никакъв случай не е трябвало да се спира,

независимо от сезона и метеорологичните условия. Това не създава проблеми, когато се работи по самото разширение на трасето, защото движението на превозни средства може да се мести ту от едната, ту от другата страна на новия път, обяснява инж. Миков.

Но не и когато се стига до мост или до кръстовище. Трасето минава през кръстовището на „Горубляне“, откъдето се излиза за Панчарево и Самоков, и през кръстовищата за селата Герман и Лозен, а те също не е трябвало да се затварят изцяло.

„Изградихме например кръгово кръстовище на мястото, от което се влиза в село Герман. Но това е единственият път, по който се влиза в това село, защото от другата му страна е планината и там има само пътеки. Не можехме да затворим този път, затова сме изграждали кръстовището част по част, като местехме движението всеки път, когато довършвахме поредната част. Накрая

### асфалтирахме през нощта,

защото нямаше друг начин“, разказва инж. Миков. Впрочем през нощта са асфалтирани и всички останали кръгови кръстовища.



Пешеходните пасарелки са изградени по настояване на Столичната община, тъй като районът след време ще се застрои и трябва да има възможност за пресичане на шосето.




**6-километровото трасе разполага с две основни платна в посока всяко с по три ленти и отделно с локални платна с по две ленти за движение в посока.**




**Разширението на тази отсечка от Софийския околовръстен път е направено за по-кратък срок от предвидения, при това без да се спира движението.**

СНИМКИ: ВЕЛИСЛАВ НИКОЛОВ

Според Миков на практика е много по-лесно да правиш магистрала, особено по ново трасе, стига теренът да не е съвсем труден.

Защото не е въпросът само до движението на коли - за някои пътни съоръжения трябва достатъчно пространство за техниката, с която се изграждат.

Пешеходните пасарелки над разширеното околовръстно например са правени по съвсем нова технология.

Те са 49-метрови метални конструкции, чиито елементи са правят в завод, сглобяват се на място и тежината им достига 70 тона. Това може да се повдигне само с помощта на два мощни крана, които заемат място.

В пасарелките има два асансьора с големи кабини, които

## могат да поберат колоездач с велосипеда му

Поставянето на пасарелките е по настояване на Столичната община, тъй като по общия устройствен план на столицата районът около околовръстното в участъка между изхода за Герман и началото на „Тракия“ е предвиден за средно и ниско жилищно застрояване.

Без пасарелките пешеходците в бъдеще няма как да пресекат шосето.

Самите съоръжения са по проект на Столичната община. Между изходите за Лозен и Герман има цели три средно на по 700-900 метра разстояние една от друга.

Мостовете са правени с армирани насипи, чиято практична технология позволява превозните средства да минават съвсем наблизо, докато се работи, защото не се налага изграждане на скелета.

С други думи, тази градска магистрала е готова за бъдещето, което, ако се съди по многобройността на имотните обяви, ще направи скоро хитово това място.

Живеещите тук ще имат лесен и удобен достъп до столицата и до няколкото магистрали, които започват или минават през нея.



**Технологията на изграждане на тези мостове е доста практична, защото позволява на мястото на издигането им да не се разполагат много техника и съоръжения, които биха пречили на движението на превозни средства.**

# ДИАМАНТ II: **ФАСЕТИТЕ НА СЪВЪРШЕНСТВОТО**

**ПОДОБНО НА ЛЪЧ, ПОПАДНАЛ ВЪРХУ НАЙ-ЦЕНЕНИЯ КАМЪК, ПОГЛЕДЪТ КЪМ ДИАМАНТ II РАЗКРИВА НОВИ ПОСТИЖЕНИЯ НА БЕЗУПРЕЧНАТА АРХИТЕКТУРА, СЪЗДАДЕНА В ОТГОВОР НА СЪВЪРШЕНАТА МЕЧТА ЗА КРАСИВ И УСТОЙЧИВ ДОМ В СОФИЯ. БЛАГОРОДНО ДИСКРЕТЕН, НО ВИНАГИ РАЗПОЗНАВАЕМ, СТИЛЪТ АРТЕКС СЛИВА ЧИСТИТЕ ЛИНИИ НА КЛАСИЧЕСКАТА АРХИТЕКТУРА С ДИНАМИКАТА И ЧУВСТВИТЕЛНОСТТА НА XXI ВЕК.**

## ОПИСАНИЕ НА СГРАДАТА

Предимствата на живота в ДИАМАНТ II преливат едно в друго, за да създадат класата на цялото. Обгърнати със стъкло, трите сградни тела излъчват ефирна елегантност и участват със свой стил в архитектурния диалог. Те са изящно подчертани с вертикални пиластри, завършващи с асиметрични козирки, придаващи тектонична завършеност на сграда с характер.

**Една емблематична визия, доказваща потенциала на вдъхновеното високо строителство да създава уникалност, демонстрираща естетика, която ще съхранява своята актуалност за поколенията, които ще живеят тук.**

С площ от 55 кв.м до 483 кв.м, от двустайни през три- и четиристайни, за да се стигне до многостайните, жилищата, тук са серия от възможности. Разнообразието на предложенията е продиктувано от желанието за създаване на жива, активна общност от хора от различни поколения, професии и потребности. В своите анализи, екипът на АРТЕКС отчита и устойчив интерес към закупуването на голямо семейно жилище и второ в същата сграда, но по-компактно, за по-възрастни родители или пораснали деца. В които и да са от трите сгради, двете жилища осигуряват основата на психологическия комфорт: близост и независимост. Мечтаният дом за всички поколения!

ДИАМАНТ II доказва, че високите сгради могат да бъдат зелен фактор в своята среда. Изцяло подземнАото паркиране (на две нива) изненадва с изключителния творчески подход – да се предвиди горно осветление на част от подземните пространства. Над нивата на подземното паркиране, като цялостно облагородяване на околното пространство около сградите, е оформен впечатляващ собствен парк на комплекса - изпълнен по проектиран за целта ландшафтен проект със специално подбрани растителни видове. Озелененатa вътрешно паркова зона, като една лична „тайна градина“, ще предлага на обитателите приятно пространство за релакс и уединение с природата – за малки и по-големи. Но това не е всичко!

**Зеленината се качва и по вертикала, както АРТЕКС неведнъж демонстрира. Озелененте тераси на част от апартаментите в ДИАМАНТ II са пример за това. Сред ексклузивните предложения са и жилища, предоставящи лукса на къща със собствена веранда и градина с връзка към специален ландшафтен проект, разработен за комплекса. А гледката от 50-метрова височина към Витоша и София въодушевява във всеки миг от денонощието.**

**Проектът е изцяло съобразен с естествената светлина. Улавянето на лъчите на слънцето е повече от отговорност;** то е вродена страст на компанията, която винаги се е стремяла към оптимално ослънчаване на пространствата. ДИАМАНТ II е ситуиран така, че жилищата да имат преимуществено южно изложение, а трите тела на сградите са решени с отстъп на всяка в посока юг една спрямо друга. Фасадата отхвърля декоративността, която би поглъщала светлина, а търси собствената си дематериализация в стъклото, което я обгръща в нейните семпли и чисти линии. **Слънцето идва в дома през най-висок клас профилна система и селективни стъклопакети.**



Всичко в този проект се стреми към светлината и свежестта. Осветлението на стълбищата е естествено и с играта на лъчите напомня за фасетите на диаманта. Внушителното фоайе, потънало в зеленината на специално подбрани растения и отвеждащо към изтънчените градини, показва, че грижата за всеки стрък зеленина е ежедневна – не без помощта на автоматичната напоителна система.

## МЯСТОТО: СРЕД ГРАДА, КРАЙ ПРИРОДАТА

**ДИАМАНТ II е в живителна близост с Ловния парк и горната част на Борисовата градина, които са природният източник на свежест в района.** Кой не би казал „да“ на поканата да живее в непосредствената близост на едни от най-обичаните паркове в София? Великолепната гледка към парка и подобрената инфраструктура с изградените от АРТЕКС пътеки и велоалеи стимулират тихата отмора и семейните разходки в градския парк.

Ново, оживено от детски игри и смях пространство, одухотворено от тези, които обичат активния живот, природата и София.

Престижен адрес, отлични транспортни връзки, зеленина и хармония – това получават всички, за които ДИАМАНТ II вече е дом.

## ЕКОЛОГИЧЕН ИДЕЕН ЗАМИСЪЛ

За АРТЕКС е ясно, че домът и средата, която човек обитава, са от изключителна важност за здравословния начин на живот и екологичното поведение на всеки един от нас.

Безупречното строителство с екологични материали с доказан произход, антибактериалните покрития на повърхностите, заложените високи параметри на топло- и шумоизолация, оптималното ослънчаване – всичко това прави и най-продължителното обитаване на сградата (съчетаващо работа, учене и отдих) удобно, сигурно и приятно. Оптималните параметри са постигнати с безкомпромисното изпълнение на всички покрития на стени и настилки, където с професионализъм, усет и внимание към най-малкия детайл се ражда перфектният ДИАМАНТ II.

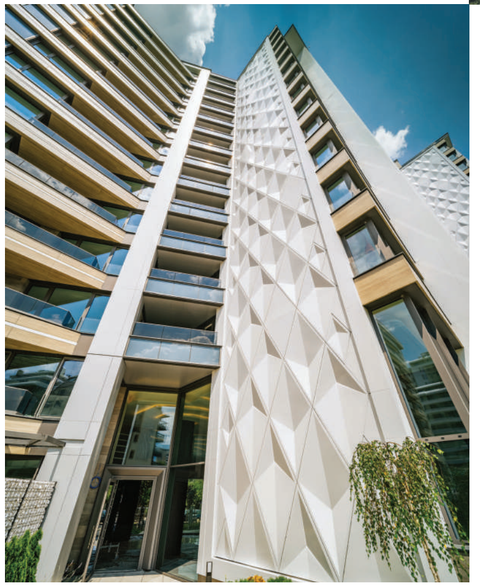
Същевременно, подаваният отвън въздух преминава през система на много по-фини филтри, за да се отстранят полените, вредните газове и финитe частици. С винаги циркулиращ свеж въздух (безшумно, до 25 децибела) рекуператорната система дава такива гаранции за микроклимата, че жилищата са особено подходящи за деца и за хора, предразположени към алергии, бронхит, астма и други белодробни, както и сърдечно-съдови заболявания.

**Рекуператорната система понижава чувствително сметките (охлаждането и затоплянето на помещенията става при минимален разход на енергия), но не е единствената, която прави това. Най-добрите изолационни материали, безупречно уплътните врати, качествената дограма – всичко снижава енергопотреблението, при това защитавайки дома от всякакви неблагоприятни въздействия.**

Да припомним и важното за всички: енергийната ефективност на ДИАМАНТ II се измерва не само в индивидуалните домакинства. В споделената среда на една висока сграда се харчат много по-малко ресурси, отколкото в жилища, разпръснати на голяма площ.

## ВЪЗМОЖНОСТИТЕ: ВИНАГИ НАЛИЦЕ





ДИАМАНТ II предоставя възможност на клиентите си да се възползват, ако пожелаят, и от рекуператорна система, заложена в проекта. Тя позволява отработеният въздух да се извежда (главно от кухните, баните и коридорите) и филтрира, за да не замърсява външната среда, а температурата му се използва за затопляне или охлаждане на внасяния отвън въздух.

В ДИАМАНТ II е помислено за всичко. Както за жилището, създадено със сърце, опит, отдаденост и талант, за да се превърне в ДОМ, така и за ритъма на общите пространства, поддържане на озеленяването, чистотата и хармонията.

Да живеете в ДИАМАНТ II, означава винаги да имате избор между сигурно личното пространство и споделените площи за услуги, шопинг, спорт.

А за поддържане на добрата физическа форма винаги може да се разчита на мега спа центъра на съседния първи ДИАМАНТ, където има басейн, фитнес, зали за игри, йога и пилатес. Хармоничният диалог между двете архитектурни бижута изпълва средата с нови възможности, към които АРТЕКС поема професионален и граждански ангажимент.

С грижа за всички свои клиенти АРТЕКС залага в проекта на ДИАМАНТ II и наличието на биомагазин и ресторант на три нива - със зелена градина и здравословно меню, съставено от биопродукти. Той има потенциала да стане своеобразен клуб на обитателите на ДИАМАНТ II и техните гости, както и да предоставя допълнителна възможност за доставка за храна по апартаментите във вечерите, когато прекрасната гледка от собствената тераса изглежда предостатъчна.

## НАЙ-ДОБРОТО И ЗАВИНАГИ

**ДИАМАНТ II е висока сграда от най-ново поколение. Днес именно във високите сгради са върховете на естетическите търсения и архитектурната дързост, на инженерната мисъл и технологичната иновативност в жилищното строителство.**

Как биха могли повече хора да споделят предимствата на големия град при оптимално използване на инфраструктурата без високите сгради? Комплексният отговор на нуждите на човека, който трябва да живее, но и да работи у дома си без битови грижи и без да бъде лишен от възможности за спорт, общуване, забавления – той също се намира в сградата, осигурила функционални пространства за всичко и гарантираща безупречния мениджмънт на цялото.

Където и да се намира жилището в 15-етажната сграда А, в 16-етажната Б или в 17-етажната В, то е вдъхновено от съвършенството на диаманта, който предлага най-доброто и завинаги.

**София 1000 I ул.”Неофит Рилски” 46 I www.arteks.net**

ARTEKS

# 2022 г.: старт на **още девет метростанции**

## Трите до „Левски Г“ готови през първата половина на 2025 г., другите 6 през „Слатина“ - 6 месеца след тях

ДАРИНКА ИЛИЕВА

Софийското метро ще се разшири с още 9 метростанции. Строителството на първите три по бул. „Владимир Вазов“ се очаква да стартира до края на март 2022 г., а на следващите 6 - през „Слатина“ и зала „Арена Армеец“ - до края на юни следващата година. Това съобщи изпълнителният директор на „Метрополитен“ ЕАД проф. Стоян Братоев.

И двата участъка са разширения на последната нова трета линия на метрото.

Първо

**ще започне реализацията на проекта за изпълнение на трасето от кв. „Хаджи Димитър“ до жк „Левски Г“**

Той е с дължина 3 км и ще има 3 метростанции. Част от него е и изграждане на линеен пункт при последната станция за смяна на посоката на движение, гариране на топъл резерв и преглед на влакове с четири коловоза. Срокът за строителство е 39 месеца след подписване на договорите с изпълнителите, което означава, че трите станции трябва да са завършени през първата половина на 2025 г.

След като през април тази година приключи изпълнението на втория етап от мащабния проект за изграждане на третия метродиаметър в София и бяха пуснати 4 нови станции през „Овча купел“ до околовръстното при кв. „Горна баня“, с новия етап на разширение ще се осигури връзка през центъра на източните квартали „Хаджи Димитър“, „Сухата река“ и „Левски Г“ с „Овча купел“ 1 и 2 и „Горна баня“. Чрез връзката с другите две метролинии пък жителите на трите квартала

**ще получат и бърза връзка с централната жп гара и летището**

Трите нови станции ще се изграждат от 3 български дружества, спечелили търговете. Това са „Трейс груп холд“ АД, „Джи Пи груп“ АД и обединение „ХСС - Монолит София“. Системите за контрол и управление на влаковете ще бъдат доставени и изпълнени от консорциума „Сименс Мобилити“.

Новото трасе под бул. „Владимир Вазов“ ще е изцяло подземно. Две от станциите – „Бул. Вл. Вазов“ и „Стадион Георги Аспарухов“ ще са разположени под пътното платно




**Идеен проект за визията на една от новите метростанции - „Тракия“.** СНИМКИ: МЕТРОПОЛИТЕН

на булеварда, а станция „Тракия“ - източно до него. Участъкът няма да се изгражда с тунелопробивна машина, тъй като е твърде къс. Затова две от новите метростанции ще бъдат изградени по т. нар. милански метод с помощта на вертикални шлицови стени, а другата - по открит способ в укрепен изкоп.

За второто разширение на третата линия, което ще минава през „Слатина“, се очаква решението на съда по процедурата за избор на изпълнители. Тя бе по 5 обособени позиции и предвижда проектиране и строителство на

**метротрасе от ул. „Шипка“ през кв. „Гео Милев“, жк „Слатина“, зала „Арена Армеец“ до бул. „Цариградско шосе“ при подлеза на Окръжна болница**

Участъкът е с дължина 6 км и 6 метростанции. Плановете са изпълнението на това трасе да стартира през второто тримесечие на 2022 г. Срокът за строителство, след подписването на договорите е 42 месеца и 45 месеца за доставка и монтаж на системите за контрол и управление на влаковете. Това означава, че участъкът би трябвало да е завършен през втората половина на 2025 г., уточни проф. Братоев.

Преди десетина дни промяната в общия устройствен план на София, която е нужна заради новото трасе, бе гласувана от Столичния общински съвет и изпратена на Министерския съвет. По правило процедурата изисква финалното одобрение да бъде направено от кабинета.

Трасето е предвидено с

**двупътни тунели, изградени с тунелопробивна машина**

То започва от ул. „Шипка“, където при строителството на третата метролиния бе изградена голяма трапецовидна шахта именно за къртицата, която ще копае тунелите.

Оттам трасето на подземните влакчета продължава до кръстовището на бул. „Ситняково“ и ул. „Гео Милев“, след това минава



**Предварителен вариант за визията на станцията при стадион „Георги Аспарухов“.**

под самата улица, стига до кв. „Слатина“, оттам покрай зала „Арена Армеец“ до бул. „Цариградско шосе“.

Първата станция - „Ситняково“, ще се намира източно от кръстовището на булеварда с ул. „Гео Милев“. Втората - „Гео Милев“, е разположена западно от кръстовището на улицата и ул. „Н. Коперник“. Третата метростанция - „Слатина“, ще е на ул. „Гео Милев“, западно от река Слатинска. Четвъртата - „Шипченски проход“, ще е напречно на булеварда, на запад от кръстовището му с бул. „Асен Йорданов“. Петата станция - „Асен Йорданов“, е разположена под източното платно на булеварда в близост до зала „Арена Армеец“. А последната станция - „Цариградско шосе“, ще е под пътното платно на южния локал на булеварда, източно от кръстовището с ул. „Димитър Моллов“. На нея се предвижда

**да се изгради и 2-етажен подземен паркинг за 250 коли**

Така с изпълнението на деветте нови метростанции още през 2026 г. метромрежата на столицата ще достигне 61 км и ще има 56 станции. Очакванията са

**тогава всеки ден с метрото да пътуват над 500 000 души**

Общият брой превозвани пътници с метрото пък ще достигне около 200 млн. души годишно. То ще спести на пътниците над 240 часа дневно, а намалените вредни газове ще са повече от 95 хил. тона годишно. Прогнозите са пускането на новите метростанции да облекчи трафика в града и да намали броя на автомобилите в движение.

Финансирането на двата нови участъка ще се осигури от два източника. Първият - плана за възстановяване, който вече е внесен за одобрение в Брюксел. Очаква се чрез него да се осигурят 360 млн. лв. Отделно

**Столичната община ще осигури още 400 млн. лв. за строителството на двата участъка**

Изпълнението на двете разширения е сред основните приоритети на столичния кмет Йорданка Фандъкова, която е категорична, че развитието на метромрежата трябва да продължи, за да може повече хора да използват всекидневно най-удобния, бърз и екологичен градски транспорт.



# Започва строителството на сгради 3 и 4 на **жилищен парк Royal Garden**

Реализацията на проекта е на инвестиционната компания „Галакси Инвестмънт Груп“

„Галакси Инвестмънт Груп“ започва строителството на сграда 3 и 4 в един от най-предпочитаните жилищни комплекси на Пловдив - Royal Garden. Той се намира в квартал „Отдих и култура“, който през последните години претърпя истинско развитие и облагородяване благодарение на своята локация, новоизградена инфраструктура и красиви паркови зони.

Комплексът се изпълнява

**според последните тенденции**

на жилищното проектиране и е в съответствие с най-високите стандарти за качество и норми на националното и европейското законодателство.

Royal Garden получи награда в престижния национален конкурс „Сграда на годината“ за сгради 1 и 2. С реализацията на сгради 3 и 4 успешната и модерна жилищна концепция ще бъде напълно завършена.

„Галакси Инвестмънт Груп“ е дългосрочно ангажирана с проектите, които реализира. Благодарение на това вече

**20 години компанията печели доверието**

на своите клиенти и партньори - казва управителят на дружеството Константин Бояджиев. - Royal Garden е поредният ни жилищен проект, в който комфортът на обитаване е определящ. Сега с реализацията на двете нови сгради целта ни е да продължим да отговаряме на високите очаквания на нашите клиенти за „дом от пръв поглед“ в спокойна и уредена среда на живот.“

Хармоничното разположение на двете сгради на Royal Garden позволява оформянето на обширен вътрешен двор и градина с максимална площ. В тях има 145 апартамента от различен тип, със светла височина 2,85 м и разпределения на помещенията, което създава максимален простор, светлина и уединение. Правите форми ги правят подходящи за разнообразни интериорни решения.

За постигането на отлична осветеност и много слънце в жилищата са проектирани лоджии и еркери. На горните етажи на сградите са позиционирани обширни тераси с красиви гледки, които да се превърнат в любимото място за отдих на обитателите.

В реализацията на проекта са заложени

**висококачествени материали на водещи марки,**

които гарантират устойчивост. Ще бъдат използвани ефективни топлоизолационни материали, фасадна топлоизолационна система, а последните два етажа ще са изпълнени с вентилируема фасада с HPL. Планирана е висок клас алуминиева дограма. С цел редуциране на шума в самите апартаменти се предвижда поставянето на шумоизолация под подовата замазка. Заложено е допълнително окабеляване за „умен дом“.

Ще бъде изградена система от филтри, които премахват твърди частици в питейната вода и подобряват вкусовите ѝ качества. За спокойствието на жителите е заложен монтаж на датчици за вода като част от системата за превенция от наводнения. В премиум жилищата е планирана и система за пречистен свеж въздух с възможност за контролиране на влажността.

Royal Garden е проект от затворен тип, предлагащ множество услуги и удобства, които ще допринесат за

**по-качествения живот**

на обитателите. Сред тях са просторна градина, подземен паркинг с паркоместа и гаражи, контролиран достъп, видеонаблюдение, видеодомофонна система към всеки апартамент, детска площадка и кътове за сядане. На партерно ниво ще бъдат разположени търговски площи, единични и двойни гаражи.

Всичко това превръща проекта в привлекателна среда за живот, съчетаваща уюта на съвременния дом с разнообразието от възможности за развлечение и отдих.





**Даниел Панов,** кмет на Велико Търново и председател

# Близо 7 млрд. лв.

**● Поскъпването на строителните материали и на тока поставя под риск изпълнението на инвестиционните програми на общините**

**● За всички ни е важно час по-скоро да има пълноценно правителство, което да дефинира ясни приоритети и да носи отговорност за тяхното реализиране**

ДИМА МАКСИМОВА

**- Г-н Панов, само за последните 5-6 месеца строителните материали поскъпнаха много, а общините все пак съфинансират доста европейски проекти. Как ще се справите?**

- Това е една от негативните тенденции, към която сега се прибавя и рязкото покачване на електроенергията. Всичко това поставя под риск изпълнението на инвестиционните програми на общините.

Веднага ще дам пример за два важни инфраструктурни обекта във Велико Търново. Само докато бъде измината дългата процедура по реда на Закона за обществените поръчки, цените вече са скочили двойно и избраните фирми искат актуализиране на бюджета за изграждането на обектите.

Проектите се оскъпяват, и то сериозно – при кандидатстването за финансиране цените бяха едни, сега са коренно различни. Това засяга и реализиращи се инвестиционни намерения, които вече са в ход, но още по-силно проекти, чието изпълнение тепърва започва.

**- Какво трябва да се направи, за да върви изпълнението им?**

- През последните години общините се изправяме пред сериозен проблем в инвестиционните дейности с европейско финансиране – налаганите финансови корекции. Управляващите органи, особено на програмата „Развитие на регионите“, са силно дистанцирани от процеса на изпълнение -

**те дълго съгласуват, но не поемат отговорност**

И в края на процеса понякога налагат непосилни финансови корекции за съгласувани от тях процедури.

По-лошото е, че подходът към идентични случаи е различен. При последната среща при премиера министър Виолета Комитова сподели, че и тази функция е делегирана на външни експерти - на практика държавата е абдикирала. Финансовите последици обаче са за общините и за гражданите.

Съфинансирането от общинските бюджети реално е в много по-големи размери от официално обявеното. Кой има интерес от това?

От Националното сдружение на общините в Република България (НСОРБ) неведнъж настояваме да бъде намерена форма на диалог между общините, които са един от най-големите бенефициенти, и управляващите органи. Невинаги сме изрядни, но случаите на несправедливо санкционирани общини са много. Те трябва да бъдат коментирани и да бъде намерено решение.

В новия програмен период предстои близо 7 млрд. лв. да бъдат инвестирани чрез общините. Съществува риск

**част от тези пари да бъдат загубени,**

ако общините не запазят досегашната си активност.

Вторият аспект на въпроса засяга изцяло общинските инвестиции. Освен нарастването на цените в строителния сектор неяснотата по отношение на ключови стратегически проекти води до несигурност в смисъла на допълващите инвестиции, които са планирани. За всички ни е важно час по-скоро да има пълноценно правителство, което да дефинира ясни приоритети и да носи отговорност за тяхното реализиране.

**- Със скока на цената на тока, газа, парното още по-актуален става въпросът за продължаване на Националната програма за енергийна ефективност, т.е. на саниране. Трябва ли да има промени по отношение на обхвата и начина на финансиране?**

- Обновяването на сградния фонд за нас остава приоритетна задача. Все още няма визия дали националната програма ще бъде продължена. За сметка на това значителни средства за реновиране и въвеждане на енергоефективни мерки са заложени в различни финансови източници през новия програмен период.

В програмата за развитие на регионите 2021-2027 са предвидени средства за енергийна ефективност и обновяване на жилищни и обществени сгради. Допълнително в Плана за възстановяване и устойчивост са предвидени Програма за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд с бюджет от 1,25 млрд. лв., Програма за



финансиране на единични мерки за енергия от възобновяеми източници в еднофамилни сгради и многофамилни сгради, които не са свързани към топлопреносни и газопреносни мрежи, с бюджет от 240 млн. лв. и Програма за устойчиво енергийно обновяване на нежилищния сграден фонд, която ще разполага с 618 млн. лв. Допълнително 236 млн. лв. в плана са предвидени за повишаване на енергийната ефективност на социалната инфраструктура.

Фондът за справедлив преход дава възможност за рехабилитация и модернизация на топлофикационни мрежи. Тези дейности се допълват и от мерки за енергийна ефективност и реновации на сгради, декарбонизиране на системи за отопление и охлаждане, включително интегриране на ВЕИ, които ще бъдат финансирани от новия 9.6 Европейски социален фонд за климата.

С 62,5 млн. лв. ще разполагат общините и за енергийно ефективни общински системи за външно изкуствено осветление. Съгласно предварително анонсираните схеми за финансиране средствата ще бъдат възстановявани след извършване на инвестициите. Това означава, че

**трябва да гарантираме финансовата стабилност на общините**

**- Сред най-болезнените проблеми за кметовете е състоянието на общинските пътища и ангажиментът за поддържането им. Каква е актуалната картина и откъде се намират пари за поправянето им?**

- Още през 2019 г. НСОРБ подкрепи инициативата на МРРБ за създаване на обща база данни за състоянието на общинската пътна мрежа. Около 1200 общински пътя са в лошо състояние, около 900 са в незадоволително и едва 200 са в отлично.

Около

**60% от общинските пътища или части от тях имат необходимост от ремонт**

или реконструкция - това са 11 250 километра общински пътища.

Основната причина е липсата на трайно държавно финансиране за рехабилитацията на общинските пътища и улиците в населените места. Общините се справят основно с постъпленията от данъка върху превозните средства и поддържат около 19 500 км четвъртокласна мрежа и над 57 000 км улици в градовете и селата. За тази инфраструктура за разлика от републиканската пътна мрежа липсва целево европейско финансиране.

НСОРБ настоява ежегодно за осигуряването на допълнителни средства от държавния бюджет. През 2021 г. получихме увеличение на целевата субсидия за капиталови разходи –допълнителни 5 млн. лв. над първоначално предвидения ръст от 20 млн. лв., въпреки че искахме осигуряване на допълнително увеличение със 70 млн. лв., от които 60 млн. за общински пътища и улици и 10 млн. за благоустрояване на малките населени места в общините.

През 2022 г.

**ще продължим да настояваме за осигуряването на траен приходоизточник**

за поддържане на общинската пътна мрежа, който да бъде прогнозируем и позволяващ на всяка община да направи и изпълни своята програма за реновиране на пътната инфраструктура.

В тази посока беше нашето предложение за създаването на Национална програма „Общински пътища“ с годишен бюджет от 300 млн. лв., която да бъде администрирана от регионалното министерство. Надявам се с ново правителство разговорите по тези два важни въпроса да продължат.

на Националната асоциация на общините в България:

# ще бъдат инвестирани чрез общините в новия програмен период

**- На прага на зимата имат ли пари общините да посрещнат снега?**

- Към момента нямаме сериозни притеснения относно снегопочистването и зимната поддръжка на общинската пътна мрежа. Вече има заредени количества инертни материали. Изпълнителите по договорите привеждат в готовност и машините.

Но местната власт сключва договори и възлага тези дейности за улиците в градове и села и общински пътища. За магистралите, първи, втори и трети клас пътища възлагането е от съответните областни пътни управления, чийто принципал е Агенция „Пътна инфраструктура“. Надяваме се да бъде намерено решение,



Саниран жилищен блок в Бургас. Градът е абсолютен първенец в националната програма за енергийна ефективност на жилищни сгради.

**защото иначе рискуваме да изпаднем в комична ситуация**

– от Велико Търново до село Шемшево пътят да е чист, а до Севлиево да не може да се стигне по републиканския път.

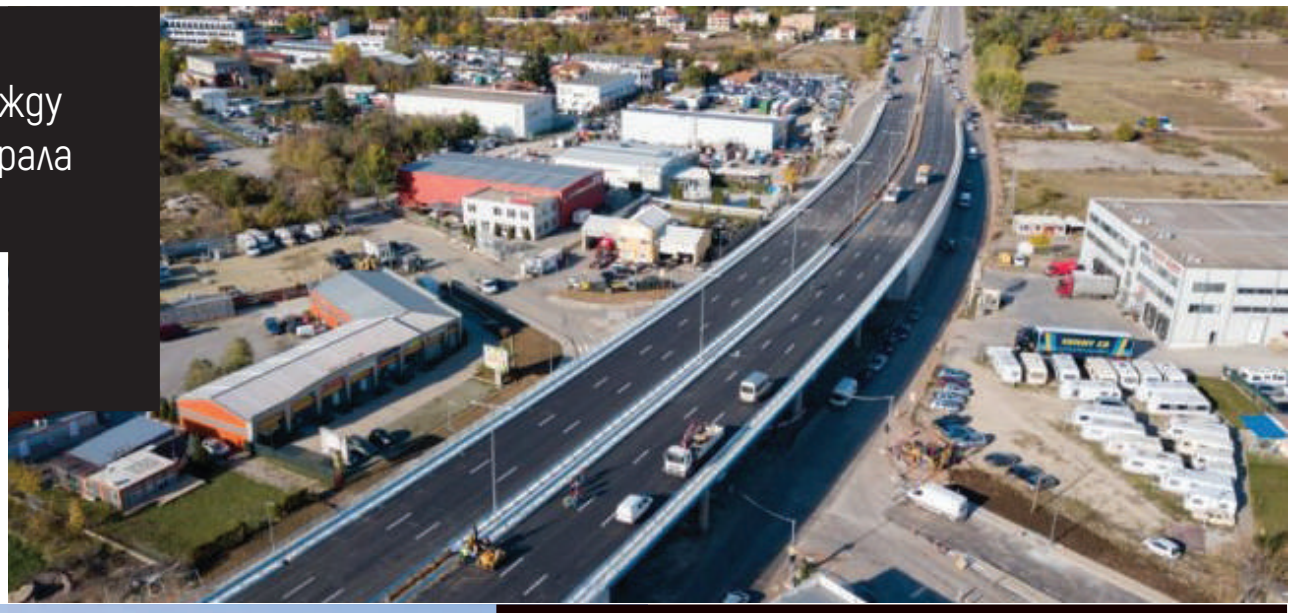
За да обобщим - да, има проблеми. Но бих искал в деня на Свети Димитър да поздравя всички, чиято професия и съдба са свързани със съграждането. Ние може много да говорим, да представяме блестящи планове, но онова, което остава след нас, е това, което сме създали и отгледали. Честит празник на всички строители, на нашите партньори от Камарата на строителите в България, Камарата на архитектите в България, Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, Българската асоциация на архитектите и инженерите - консултанти, с които през тази година НСОРБ подписа меморандуми за сътрудничество. Моята искрена признателност и за всички преподаватели от Университета за архитектура, строителство и геодезия, с които тази година също поставихме началото на пълноценно и трайно партньорство.

За мен този празник винаги е имал особен смисъл, не само заради близките хора, с които го свързвам, със сина ми Димитър, който е и бъдещ архитект, но и със силата на символа – да градим!



# Значимите обекти на България 2021 г.

**Разширение на южната дъга на Софийския околовръстен път** между „Младост“ и началото на магистрала „Тракия“



- **Строител:** „Главболгарстрой“
- **Инвеститор:** АПИ
- **Пусков срок:** края 2021 г.
- **Дължина:** 6 км
- **Стойност:** 143 млн. лв.



**Пречиствателна станция** за отпадни води „Тутракан“

- **Строител:** „Главболгарстрой“
- **Инвеститор:** Кохезионен фонд на ЕС
- **Пусков срок:** декември 2021 г.
- **Стойност:** 32 млн. лв.

**Модернизация на компресорните станции за природен газ** в Ихтиман, Лозенец и Странджа, етап 2



- **Строител:** „Главболгарстрой“
- **Инвеститор:** „Булгаргаз“
- **Пусков срок:** есента 2021 г.
- **Стойност:** 200 млн. лв.



**Модернизация на жп възел „**Пловдив“

- **Строител:** „Трейс Груп Холд“
- **Инвеститор:** НКЖИ
- **Пусков срок:** 2022 г.
- **Стойност:** 89 млн. лв.

ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО

EUROINS
MEMBER OF EUROHOLD

Най-добрият избор!

застраховка

# Гаранция в полза на възложител на обществена поръчка

обезпечава изпълнението на обществена поръчка чрез покритие отговорността на изпълнителя



Застраховката * е подходяща за:

**Възложители на ОП** по смисъла на закона.

**Публични:**
- министерства, органи на съдебна и изпълнителна власт;
- областни администрации, кметства, общини;
- държавни институции, агенции, комисии, болници и други.

**Секторни :**
публични предприятия извършващи секторни дейности свързани с:
- водоснабдяване;
- енергетика;
- транспорт;
- пощенски услуги и други.

**Изпълнители на ОП** по смисъла на закона:
- строителни компании;
- консултантски компани;
- IT компании;
- доставчици на услуги във всички сектори на икономиката.

**Застраховка „Гаранция в полза на възложител на обществена поръчка" има следните предимства:**
- по-ниски разходи;
- без блокиране на парични средства;
- без залог на активи и ипотека.

**Застрахователното покритие** по тази застраховка включва следните клаузи:
- Клауза "Гаранция за участие в търг";
- Клауза "Гаранция за добро изпълнение";
- Клауза "Гаранция за авансово плащане";
- Клауза "Гаранция за следдоговорно задължение".

Застраховка „Гаранция в полза на възложител на обществена поръчка" е специализиран продукт на „ЗД Евроинс" АД, презастрахован при презастрахователи с първокласен кредитен рейтинг.

*Съгласно новият Закон за обществени поръчки чл.111, ал.5 т. 3, в сила от 15.04.2016 г.

За допълнителна информация: **bonds@euroins.bg, office@euroins.bg, телефон: 0700 17 241**

# Значимите обекти на България 2021 г.



## **Изграждане на системи за сигнализация** на жп линията Пловдив - Бургас

- **Строител:** „Трейс Груп Холд“
- **Инвеститор:** НКЖИ
- **Пусков срок:** 2023 г.
- **Стойност:** 189 млн. лв.

## **Проектиране и изграждане на тунел „Железница“ на магистрала „Струма“**

- **Строител:** „Джи Пи Груп“
- **Инвеститор:** Кохезионен фонд на ЕС
- **Пусков срок:** 2022 г.
- **Дължина:** 2 км
- **Стойност:** 117 млн. лв.





## **Лот 1 на разширението на пътя** Мездра - Ботевград

- **Строител:** „Геострой“
- **Инвеститор:** АПИ
- **Дължина:** 19 км
- **Пусков срок:** 2022 г.
- **Стойност:** 159 млн. лв.

## **Лот 3.1 на магистрала „Струма“** между Благоевград и Крупник

- **Строител:** „Грома Холд“ АД
- **Инвеститор:** Кохезионен фонд на ЕС
- **Пусков срок:** 2023 г.
- **Стойност:** 155 млн. лв.



# Камарата на строителите **с мащабна програма за обучение на кадри**

## Три полигона в страната ще подготвят ученици и хора, които имат нужда от преквалификация



Полигонът ще създава близки до реалните условия за строителство, което ще помогне за повишаване на квалификацията на кадрите в сектора.

Три тренировъчно-учебни центъра с общежития към тях за обучение на строители планира Камарата на строителите в България. Организацията има готов идеен проект.

Те ще бъдат изградени в три различни града и ще съберат на едно място класни стаи, полигони с близки до реалните условия и общежития с помещения за хранене, спане и свободно време, съобщиха от браншовата организация.

**Моделът е взет от Германия,**

където във всяка провинция има подобни обучителни центрове и те служат на местните строителни фирми да набират кадри, които у нас се създават все по-трудно, каза за „24 часа“ изпълнителният директор на камарата Валентин Николов.

Наред с трите пилотни центъра е предвидено и създаване на специализирано междуинституционално звено - Секторен съвет за базирано на компетенции обучение. За основни участници в него ще бъдат привлечени водещи методисти, преподаватели и лектори от средното професионално и висшето образование, представители на образователното и социалното министерство, работодателски организации и други лица, работещи в сферата на професионалното обучение.

Съветът ще прави програми и модули за обучение, ще изгради система за качество, гарантиращо високо ниво на професионално обучение, и ще се занимава с инициативи за непрекъснато актуализиране на знанията и уменията на педагогическия персонал в средното, висшето и продължаващото образование, както и с изработване на модел за повишаване на имиджа на строителната професия.

„Мащабът на начинанието предвижда в тези три центъра

**да се обучават годишно по около 15-20 хиляди души**

Една част от тях ще са ученици от средните професионални училища по строителството, за които това ще е навлизане в практиката. Другата част е предвидена за професии, които се нуждаят от преквалификация.

**Като например заетите в минния бранш**

там, където след Зелената сделка се налага да се затварят мини или тецове, които горят въглища“, каза Николов.

Центровете ще служат и за повишаване на квалификацията на заетите в строителството, които по една или друга причина нямат нужните документи. Николов посочи, че в бранша работят много представители на малцинствата, които имат умения, но тъй като са слабограмотни, никога досега не са имали документ, удостоверяващ квалификация. Обучение в близки до реалните условия ще им даде тази възможност.

Засега от камарата не издават колко ще струва начинанието, нито кой ще го финансира, тъй като зависи от много обстоятелства. Правени са проучвания и подробен проект за такива центрове ще бъде представен за финансиране по оперативна програма от новия програмен период. При всички случаи обаче тя няма да финансира цялото начинание и ще се наложи големите строителни фирми също да споделят разходи спрещу това, че си осигуряват обучени кадри.

Концепцията е изпратена до министерствата на регионалното развитие и благоустройството, на образованието и науката, на труда и социалната политика и на икономиката, както и на двата големи синдиката – КНСБ и КТ „Подкрепа“.

# Регистърът на КСБ показва кой кой е в строителството

## Към момента компаниите са 6457, новите са 614

Вече 14 години строителна площадка в България може да се открие само ако съответната фирма изпълнител е вписана в Централния професионален регистър на строителя. Той се поддържа от КСБ и е въведен със Закона за камарата на строителите. Целта е да има ред в отрасъла и в него да не се допускат фирми фантоми или такива, които са създадени само за определен проект и не могат да гарантират нито че имат нужната техника, нито правоспособни технически лица.

Чрез уникалния за ЕС регистър се гарантира, че по строителните площадки работят само легитимни представители на бранша, с необходимата квалификация и професионална отговорност.

От вписване в регистъра са освободени единствено компаниите, които правят жилищни и вилни сгради с ниско застрояване или строежи като реконструкция или преустройства с разгъната застроена площ до 100 квадратни метра. Всички останали трябва да бъдат вписани в съответната категория – от първа до пета. Като фирмите, които са в по-висока категория, могат да извършват дейности и по всички останали надолу.

Вписването в строителния регистър, освен че фирмата трябва да докаже определен капацитет, не е за вечни времена. Всяка година информацията за компаниите се актуализира. Ако някой не подаде заявлението, отпада от регистъра. И не може да извършва дейност, за която се изисква удостоверение от него. В момента например в регистъра има вписани общо 6457 строителни компании от цялата страна от всички категории строежи. Новите – от началото на годината досега, са 614.

До публичната част на регистъра има достъп всеки желаещ да направи справка. Информацията е налична онлайн на **register.ksb.bg** и дава представа кой кой е в строителството. Потребителят може да избере област от страната и да посочи, че иска да види списък на всички фирми, които имат право да извършват съответната група строителни дейности в тази област.

За всяка от тях потребителят може да види цялата информация, характеризираща конкретната фирма. Може също да проследи през кои години какви категории строежи е имала право да извършва. Отделно могат да се видят и имената на фирмите, които вече са заличени от регистъра по области.

# Кухнята в хола

**По-важен е демократичният принцип на споделянето в отворения план на дневната зона, където всички участват в приготвянето и сервирането на храната**



Когато кухнята влиза във всекидневната, тя придобива нов образ и изглежда по-голяма.

ТАНЯ ЧЕРВЕНКОВА

Ако има някаква революционна промяна във вътрешната жилищна архитектура, това безспорно е отвореният план на дневната зона, който се наложи като абсолютно правило в последните години. И за най-малките, и за най-големите апартаменти open space стана задължителен вариант.

Какво наложи това повсеместно отваряне на някогашния хол към трапезарията и кухнята? Защо трябва непременно готвенето да става именно в него? На тези въпроси архитекти и дизайнери имат своите отговори, които практиката потвърждава вече доста години.

Когато кухнята влезе във всекидневната,

## тя придобива нов образ и изглежда по-голяма

Това е първата причина за приобщаването. Всичко всъщност започва от стремежа към повече простор, който в много от типичните жилища на средностатистическия обитател не достига. И ако на площ от около 50-60-80 квадратни метра трябва да се отдели самостоятелна кухня, останалите помещения остават по-малки и особено ощетен е именно салонът, в който почиваме и посрещаме гости. Защото спалните са константни елементи в интериора и те трябва непременно да присъстват самостоятелно, дори и в ограничен брой. Спането в хола винаги е компромисно решение.

Да, в някогашния типичен двустаен апартамент имаше отделна кухня, която беше извън броя на стаите, но

## тогавашните 65 квадратни метра днес реално са по-малко,

защото при новата схема вътрешната площ се изчислява и продава, без да се смята обемът на преградните стени. И така в крайна сметка уж истинската площ, с която разполага новодомецът и за която е платил плюс идеалните части, е ограничена. Решението е в обединената всекидневна - готвене, хранене и релакс се събират в едно. Интересното е обаче, че дори и в много по-широките нови жилища отвореният план също присъства почти повсеместно. Има случаи, при които с около 50 квадратни метра разполага само дневната зона, цяла една гарсониера по старото определение на жилищата. И отново в това голямо пространство се вмъква и готварският кът.

На пръв поглед нелогично, но при open space в голям апартамент дизайнерите следват друга философия.

Тя е базирана на принципа на споделянето – смята се, че днес, в прекалено динамичния начин на живот, е

## по-добре вкъщи всички да бъдат максимално заедно

Работещите родители да се включват еднакво ангажирано край котлоните и мивката, тук все повече да влизат и децата още от най-малки.

Нещо повече – в съвременната кухня се допуска естественото приобщаване и на гостите. Всеки може да застане над тенджерата или да сервира чашите на масата, барплота. А докато това става, останалите да си контактуват с него безпрепятствено. Някогашният вариант на домакинята, която се скрива за дълго в отделната кухня и принася оттам вечерята, вече е анахронизъм.

Специален център на това споделено гурме преживяване се превръща островът, който днес е безспорен №1 в интериора. Той вече е толкова голямо клише, че всеки иска да го има вкъщи, независимо дали интериорът позволява. И виждаме често безумни решения на остров, за който няма място, но някак е вместен за сметка на простора в готварската зона. Изглежда някак шик да се върти цялото шетане около него, но е добре да се прецени дали наистина е необходим. Интериорните експерти знаят, че всеки елемент в жилището трябва да е най-вече функционално осмислен.

Затова и днес те малко плахо, но все повече се връщат към модела на обособената кухня. Той е особено подходящ за големите жилища и най-вече за къщите. В еднофамилен дом, построен според нуждите на семейството и планиран спрямо техните желания, наистина не е необходимо готварският кът да се включи непременно в холната част. И така



Възможно е и такова оформление - местата за хранене да са около кухненския плот.

## се появяват скритите в собствена ниша кухни,

оставени обаче максимално свързани с останалата част на всекидневната. Тези решения днес са много модерни и се постигат чрез стъклени панели в метални рамки, които се плъзгат. Металът е черен или в модния сега финиш на бронз или стара мед. Скрита зад тези панели, кухнята запазва самостоятелност и при желание може да се изолира.

Много интересен подход е използването на декоративно стъкло, през което силуетите и предметите изглеждат още по-завоалирано. „Решен по този начин, кухненският модул остава хем изолиран, хем е лесно приобщим към другите кътове при желание, давайки свобода на избор и нов вид на обединеното пространство“, поясняват арх. Петко Колев от Студио „Колев“.

# - интериорно клише или ново удобство

Мивката и котлоните на една ръка от дивана и библиотеката – този съвременен модел на обитаване изисква и по-специално отношение към самото кухненско обзавеждане и оборудване с електроуреди. Отвореният план на дневната налага различен образ – не може да оставим самоцелно подбрани кухненски мебели, те трябва да са в унисон с останалите, защото са в непрекъснат диалог.

Затова дизайнерите налагат т.нар. затворен тип на шкафовете, по възможност с по-малко или изцяло без дръжки, с по-неутрални цветове. Разбира се, ако интериорът допуска и собствениците предпочитат по-класическата стилистика, има и подобни модели с повече детайли и декорация, но основното правило е кухнята да не се натрапва. Тя не бива да е водещият елемент в типа open space, където са разположени в съседство и други кътове.

Италианските дизайнери

**наложиха и колоните, които се вписват идеално в холната обстановка**

и поемат много функции – във високи до тавана шкафове се вграждат фурните на ниво, на което да се обслужват без навеждане. Колоните играят ролята и на бюфети, и места за съхранение на сервизи, прибори, малки уреди, продукти и т.н. Те спокойно излизат и извън очертанията на самия кухненски ъгъл, като част от холното обзавеждане.

Много важен е подборът на правилни електроуреди и те задължително са вградени при модерната кухня. Изключение все повече прави хладилникът – вградените модели са с ограничена вместимост и съвременният обитател предпочита повече и повече място за продукти и напитки. Така се налагат т.нар. американски тип, с двойни врати с вграден апарат за вода и лед и т.н. Популярни са и дизайнерски модели, които не са големи, но имат атрактивна форма и внасят интрига в готварското пространство.

Много важна е аспирацията, защото с основание мнозина не одобряват новата мода на отворената кухня заради миризмите.

Проблемът наистина не е за подценяване. Днес домашното готвене все повече се доближава до професионалното, това е много силен тренд напоследък. Засили се особено в месеците на изолация, когато хората останаха дълго вкъщи. Футуролози предричат това да продължи упоредно с дистанционния модел на работа и

**хората да продължават да си приготвят храната вкъщи,**

а това предполага и добре оборудвана кухня. Миризмите трябва да се отвеждат максимално чрез мощни абсорбатори. Вградените са с по-ограничени възможности, самостоятелно висящите са по-мощни, но всичко зависи от модела и цената.

Най-ефикасни са новите аспиратори, които са вградени при самия плот с котлоните и така парата се улавя веднага щом се появи изпод капака на тенджерата. Те са особено нужни и при модерните днес варианти на барбекю тип „тапеняки“ – готвене директно върху нагорещена плоча.

Всички тези варианти обаче поемат струята от котлоните, но остава непокрита тази от фурните. Затова много добре е към кухнята да има прозорец, чието отваряне при нужда допълнително ще освободи отворената дневна от ароматите на поредната вечеря.

Отворената кухня налага повече ред и естетика. Купчини неизмити чинии, разхвърляни по работния плот съдове и продукти, отворени вратички на шкафовете - всичко това създава усещане за хаос и неприветливост и е недопустимо в случаите на отвореното дневно пространство.

Тук, за разлика от самостоятелната кухня, не можем да затворим просто вратата и да подреждаме и мием, когато ни е удобно. И понеже всичко е на показ, по-добре да се избере обзавеждане с максимално много елементи за прибиране и съхраняване - чекмеджета, изтеглящи се модули за бутилки, високи колони, втори етаж шкафове с лесно отваряне и т.н. Така че всичко да изглежда елегантно и само за известно време да се преобразява в работно готварско място. Фабрики за луксозни кухненски мебели вече налагат модели, при които всичко се прибира, дори смесителният кран на мивката, а самата тя потъва в плота и така кухнята изчезва, за да не се натрапва с присъствието си.



Отделянето на мястото за приготвяне на храната може да стане по много начини, но един от най-актуалните е със стъклена преграда.



Някои от начините за оформяне на кухненския кът са подходящи повече за еднофамилни къщи.