

Не само заможни хора със свой бизнес, но и мениджъри в успешни компании вече купуват в чужбина, казва Никола Стоянов, управляващ директор на „Лукс имоти“:

– Г-н Стоянов, откога се забелязва по-засилен интерес на български към имоти в чужбина?

– Интересът на наши съграждани към покупка на имот зад граница се засили напоследък. Иначе нашенци започнаха да купуват в съседна Гърция преди около 2 години. Сега този процес е доста по-видим. Особено след като гръцките банки започнаха да отпускат безпроблемно ипотечни кредити на сънародниците ни, които желаят да имат свой имот в южната ни съседка.

– В кои страни се насочват прецизно?

1500-2500 € на квадратен метър. Във Виена интересът е определено и към апартаменти в централните квартали, в барокови сгради, с високи тавани и архитектурна стойност. Цените са между 1500 и 2500 € на квадрат. Имайте предвид, че

и в двете държави общите части не влизат в квadrатурата

на имота, поради което и цената не се „напомпва“ допълнително, както у нас.

– Какво привлича клиентите

Българите търсят различна, по-добра от родната околна среда

– Засега Гърция и по-специално районът на Халкидики привличат най-голям брой купувачи от България. Нашата агенция се е специализирала в продажби на имоти именно в Гърция, а също и във Виена.

Австрийската столица е втората ни най-популярна дестинация. Мога да кажа, че определени покупки сънародниците ни правят и в Дубай, а също и в Килър. Испания привлича най-заможните, там и цените са най-високи. С ладането на щатския долар и срива на цените на имотите в САЩ, някои нашенци започнаха да се заглеждат и по имоти отвъд океана.

– Какво купуват най-често там?

– В Гърция се търсят най-често самостоятелни къщи или редови такива в близост до плажа. Цените са много изгодни, в рамките на

– В Гърция, Испания, Дубай, Австрия?

– Нашенци, които сега купуват в чужбина, го правят най-вече за лична употреба, привлечени от възможността да прекарват известно време със семействата си в различна и определено по-добра от българската действителност.

Търсейки уникалните усещания в една по-приятна атмосфера, те придобиват собственост в държави, които не са далеч от България, но в същото време предлагат много ценни емоции. А и инвестицията определено си заслужава заради изгодните цени.

Например Виена е само на 8-9 часа път с кола от София, лесно достъпна е по хубави магистрални. За мен това е най-близкият до нас истински европейски град със за-



бележителна история, прекрасна архитектура и чудесни възможности за развлечения. Богатият културен живот на австрийската столица е нещо, което ние нямаме у нас.

Гърция предлага отличен климат, топло море, добри цени, близост до България. Няма това презастрояване като на нашето Черноморие.

Много различно е, и определено госта по-спокойно

– Къде и какви са най-скъпите имоти, купени от българи в чужбина, за които знаете – за лично ползване и за бизнес?

– Най-скъпите имоти, купени от българи, са вили на Коста дел Сол в Испания. Цените там започват от 2 млн. €. Хубава вила струва около

4,5 млн. €. Разбира се, тези имоти се купуват за лична употреба.

– Какви са клиентите на имоти в чужбина – може ли да се направи някакъв профил – социален статус, финансови възможности, възраст, пол – примерно заможни българи със собствен бизнес на средна възраст, мъже и т.н.?

– Определено клиентите са заможни, често с успешен бизнес у нас. На средна възраст са – около 35-45 г., семейни с деца, сериозни хора.

Прави ми впечатление, че тези клиенти са добре информирани, образовани и интелигентни. Интересен факт е, че напоследък започнаха да се интересуват и клиенти, които нямат собствен бизнес, а по-скоро заемат ръководни мениджърски позиции в успешни български компании.

Тези клиенти купуват с кредит, за който не съдействат

да бъде получен от местна банка в държавата, където е имотът. След приемането ни в ЕС получава-

нето на финансиране в чужбина е изключително лесен процес. Освен това е и много изгодно да получиш кредит в друга държава на ЕС, тъй като лихвите са значително по-ниски отколкото у нас.

Например австрийските банки в момента отпускат 20-годишни ипотеки с годишна лихва от 4.5 до 5%.
– Можете ли да посочите примерни цени за апартамент в вила в Гърция и Испания и аналогични имоти в България, апартамент в центъра на Виена и подобен в центъра на София, както и апартамент в Дубай и луксозен апартамент в България?

– Колкото и курioзно да звучи,

продажните цени на имотите в централните части на София и Виена вече доста се доближават

Разбира се, да се прави сравнение е трудно заради различното качество на сградите (у нас то е по-ниско), а и заради по-високите месечни разходи за поддръжка на аналогичен имот в чужбина.

Двустаен апартамент в централен квартал на Виена може да се

купи на цени от 100 хил. до 180 хил. €. Ние предлагаме такива апартаменти на цени дори под 100 хил. €. Но те се нуждаят от по-сериозен ремонт. Това не е проблем, тъй като разполагаме с добри майстори, които могат да извършат всякакъв ремонт на добра цена. Обикновено материалите, а и мебелите можем да доставим от България, където цените са доста по-добри. В Гърция, в района на Халкидики сносна къща в близост до морето може да се купи на цена от 170 хил. до 250 хил. €. Има и апартаменти на цени около 100 хил. €.

В Испания предлагаме апартаменти в затворени комплекси в близост до плаж на цени, които започват от 120 000 €.

Разбира се,

посочените цени са за имоти от среден клас

и в никакъв случай не са елитни. Определено в България покупката на елитен имот струва доста по-малко.

В чужбина се наблюдава силно сегментиране на пазара – най-престижните имоти струват няколко

пъти повече от имотите средна ръка.

– Вече има оферти и за страни като Коста Рика и Панама. Очаквате ли да се появяват предложения и за други екзотични дестинации? Кои страни биха били интересни за българите?

– На мнение съм, че българите няма да купуват масово в такива далечни страни. Аз лично смятам, че Карибите са забележителна локация.

Виждал съм и много добри оферти в Бразилия

Все пак смятам, че масовият интерес ще бъде към дестинации, които са само на няколко часа път с кола или самолет от нашата страна. Така ще бъде през следващите години.

Пак ще повторя, че българите в момента купуват за лична употреба, а не толкова за инвестиция. Това би могло да се промени в бъдеще, но ще минат още много години докато сънародниците ни започнат да инвестират в имоти зад граница с цел печалба.

– Как това, че българите поглеждат навън и все по-често сключ-

ват сделки за имоти в чужбина се отразява и ще се отразява на пазара в България?

– Доколкото тези процеси все още не са силно изразени (покупките на българи в чужбина са много малък брой на фона на нашия пазар на имоти) не смятам, че това ще окаже някакво влияние. По-скоро

нашият пазар ще сверява часовника си с този в другите страни

Цените на имотите в България остават най-ниските в Европа. Това е факт, въпреки че темата с цените у нас доста се преенхпонира и много сегменти от пазара се смятат за надценени. Истината е, че това, което може да се купи у нас, струва значително по-малко от аналозите си зад граница.

Освен това разходите по поддръжка на имот у нас, както и данъците са в пъти по-ниски, отколкото в чужбина. Ето защо покупката на имот зад граница си остава един лукс, който в момента могат да си позволят само заможните българи. За много от тези клиенти това е едно добро преимущество.

185
години
АВСТРИЙСКИ
ОПИТ



47
години
БЪЛГАРСКИ
ОПИТ

БУЛАСТРАД (ТВИН)

VIENNA INSURANCE GROUP