

Престижните имоти в България ще продължат да поскъпват

Интервю с Никола Стоянов – управляващ директор на агенция „Луксимоти“

През новата 2008 г. очакват ли ни изненади на пазара за недвижими имоти в България?

Големи изненади едва ли ще наблюдаваме, по-скоро пазарът отива към едни стабилни цени и нормални нива на брой сключени сделки. Смятам, че цените на жилищните имоти отбелязва достатъчно висок ръст през последните 3 години и нов скок е малко вероятен. Разбира се би следвало да правим известни разлики между новото строителство и например старите панелни или тухлени жилища строени през периода на социализма. Повечето от тези стари сгради са в лошо състояние и не се поддържат достатъчно добре, което ще продължи да отблъсква купувачите и е много вероятно цените на тези жилища дори да загубят част от цената си през следващата година. От друга страна предлагането на жилища ново строителство в София и големите градове е голямо, така че дори новите купувачи да продължават да се насочват към тях едва ли цените им ще отбележат скок. Очаквам известен ръст в цените на престижните имоти, в уникални локации, жилищата предлагачи изключителен лукс. Все пак дори и при тях едва ли можем да очакваме повече от 10-15% повишение на цените.

В сегмента на бизнес имотите ще има достатъчно търсене и сделки, поради нуждата от нови



площи. Особено интересни са индустриалните имоти, производствени и складови зони, търговските имоти, офисите. Очаквам да има ръст от поне 15% на цените им през тази година. По оценка на много експерти в България наличието на подобни площи на глава от населението все още изостава значително от обема им в Западна Европа.

Рисков ли е родният пазар и кои са факторите, които привличат или плашат инвеститорите?

Пазарът е рисков и е бил винаги рисков за играчи, които нямат опит и не са сигурни в това, което правят. Препоръчвам на всички, които желаят да купят имот, но нямат голям опит,

задължително да се обръщат за консултация и съвет към големи, реномирани, добре установени агенции за недвижими имоти. Иначе, известен риск винаги е имало и за инвеститори, които купуват със спекулативна цел. Ще кажа, че пазарът е изключително динамичен и се променя много бързо, поради което условия, които са били валидни преди месеци, вече не важат. При всички положения винаги препоръчвам консултация с опитен експерт от уважавана агенция.

Ще се появи ли диференциация между отделните сегменти в посоката и динамиката на тяхното развитие?

Разбира се. Пазарът започна да се сегментира и вече условия и тенденции, които са валидни за единия сегмент почти не засягат другите. Например, определено вече има разлики в развитието на сегментите на евтините и нискокачествени жилищни имоти и сегмента на луксозните имоти. Ако имотите с лошо качество вероятно ще губят от цените си през следващите години, то при престижните имоти цените ще растат.

Подпомагат ли държавата и законодателството в България инвестиционният процес в недвижими имоти?

Подпомагат косвено, доколкото създават благоприятни условия за свободен пазар, развитие на кредитирането, установяване на добро законодателство, което да защитава

максимално собствеността, поддържане на данъчните задължения на едни ниски нива, развитие на инфраструктурата и много други важни действия. В този смисъл ролята на държавата, макар и косвена е изключително важна. Смяя да кажа, че държавата у нас създава благоприятни условия за развитие на този пазар с едно много важно изключение – за съжаление все още инфраструктурата в България е на отчайващо лошо равнище и това създава основните проблеми в развитието на сектора. Инфраструктурата е едно доста скъпо удоволствие, но основите са поставени. В бъдеще предстои усилена работа и сериозно финансиране.

Обезпокоителна ли е съществуващата у нас диспропорция между средното ниво на доходите и цените нива на недвижимите имоти?

Не съм съгласен с твърдението, че цените на имотите у нас са необосновано високи, защото изпреварват доходите. Бяха цитирани и така наречените „нормални съотношения“ между ниво на доходите и цените на имотите, като 3:1 на база годишен доход. Не споделям тези „правила“ и съм на мнение, че пазарът у нас е свободен и се ръководи най-вече от търсенето и предлагането. Наистина в определени моменти има различни спекулативно завишени цени особено при новото строителство. Свидетели бяхме обаче, как пазарът често коригира такива необосновано високи цени.

>>

Престижните имоти в България ще продължат да поскъпват

>>

В крайна сметка пазарните механизми работят добре и след като има търсене, ще има и предлагане на ефективни ценови равнища. Цените у нас са функция на търсенето и предлагането и смятам, че са напълно нормални. Все пак нека е ясно, че все още България е държавата с най-ниски цени на имотите не само в ЕС, но и в почти цяла Европа. От друга страна масово хората у нас продължават да купуват жилища с ипотeka, въпреки, че страната ни е на челни позиции по отношение на процента на живеещите в собствени жилища. Българинът желае да притежава жилището, в което живее, поради това очаквам хората да продължат да купуват масово поне през следващите 3-5 години. Подобрената икономическа обстановка и повишаващите се доходи ще способстват за това.

Кои са обективните и субективни фактори, които ще доведат до обособяването на сегмента луксозни имоти в нашата страна?

Фактори за сегментирането на пазара има много. Най-вече в един момент хората започват да оценяват жилището, което обитават. За все повече наши съграждани започва да има голямо значение къде живеят, какъв е кварталът и околната среда, какво е качеството на сградата, екстрите и удобствата. Това е логично развитие, предвид продължаващото позитивно икономическо развитие в страната и забогатяването на хората. Хубавото жилище е основен фактор за доброто качество на живот, то носи удовлетворение и създава необходимите условия за създаване на здраво семейство и отглеждане на деца. Когато първичните нужди на хората са задоволени идва ред на стремежа към по-добро, по-красиво, по-



удобно. През целия си живот Човекът се стреми към щастие и жилището е една важна част от щастиято.

Разбира се има и много обективни причини за обособяването на луксозния сегмент. Те са най-вече в нуждата от по-качествени имоти, с повече въздух и пространство, по-добра инфраструктура, с добре оформена околна среда, сигурност и неналичие на криминални елементи. Хората, с по-добри финансови възможности желаят да живеят в по-добри жилища, в по-добри квартали. Това е нормално положение навсякъде по света и България не прави изключение.

Според вашите наблюдения, чуждестранните купувачи на луксозни имоти включват ли България в своите планове?

Все още това не е масов процес. Въпреки, че наблюдаваме известна активност в тази посока, все още самият пазар на луксозни имоти у нас е в своя начален стадий. Няма достатъчно добър избор на престижни имоти у нас, а и условията за развитие на луксозен сектор все още не са налице. Най-вече проблем е лошата инфраструктура, но и платежоспособното търсене не е голямо. Масовият купувач продължава да купува имоти средна ръка или по-ниско качество, което се корени в по-ниските продажни цени. Поради това и предприемачите се насочват именно към строителство на имоти от стандартен вид. Малко са все още тези, които желаят да рискуват в развитие на уникални комплекси със скъпи жилища.

Все пак съм на мнение, че бавно, но трайно пазарът на луксозните недвижими имоти ще се развива през следващите години и в крайна сметка ще привлече повече платежоспособно търсене не само от България, но и от чужбина.