

Луксът има бъдеще у нас

Пазарът в България тепърва прохожда, но прогнозите са добри

Ина ФИЛИПОВА

В КРАЯ на ноември миналата година в София се проведе кръгла маса за развитието, тенденциите и перспективите пред пазара на луксозни имоти у нас. Тя беше част от изложението на луксозни стоки и услуги Lux Only. На кръглата маса гостуваха представители от водещи компании в сферата на луксозните имоти в Кипър и Испания. Така бе направена добра съпоставка между пазарите на луксозни недвижими имоти в трите страни. Участниците се обединиха около тезата, че

„луксозен“ е имотът

който съчетава перфектна архитектура, добра локация, сигурност, дизайнски интериор, достъп до центрове за спорт и отдих, и въобще всичко, което включва понятието

заобикаляща среда. Критериите за лукс в България са занижени, коментира Никола Стоянов, управляващ директор на „Лукс Имоти“. Той добави, че у нас са особено важни фактори като инфраструктурата и комуникацията в района, липсата на криминална активност, големината на помещенията и височината на таваните в жилището, наличие на различни екстри в и около него, както и добрите съседни. Интересно е, че все повече клиенти обръщат внимание на това кой живее в съседство.

Пречките

за развитието на луксозния жилищен пазар са именно гъстото застрояване, което лишава клиентите от добра гледка, лошата инфраструктура и заобикаляща среда. Според проучва-



не на Industry Watch, у нас най-много луксозни проекти има в София и Варна. Повечето от тях предстои да бъдат завършени през 2008-2009 г. За столицата основни локации на затворени луксозни комплекси от апартаменти са районите на Манастирски ливади, Княжево, Младост 4, Борово, Симеоново, Малинова долина, Драгалевци. С най-високи ценови равнища са районите Лозенец и Изток. Във Варна луксозните имоти се намират в кварталите Морска градина, Бриз, Възраждане и близките до града курортни селища.

Предлаганите допълнителни услуги

в комплексите от затворен тип са изграждането на магазини, кафенета, ресторанти, центрове за красота и релакс и други. Те са достъпни за половината от тези проекти. Ексклузивните услуги пък, с които разполагат около 20% от комплексите, са изграждането на образователни, медицински центрове и управлението на имота за жителите им.

По отношение на

вида апартаменти

в тези комплекси най-малък брой са четиристайните - около 6%. Дву- и тристайните формират основната част от жилищата, но това говори повече за масовост, отколкото за луксозност на проекта, смятат специалисти. При комплексите от къщи е



характерна по-малката РЗП, заради ниската етажност на постройките. Срещат се комбинации основно между едно- и двуфамилни къщи, които заемат площ предимно от 250-350 кв.м. Цените, на които се търгуват този тип апартаменти, варират между 1400-1600 EUR/кв.м, а максималните им стойности - между 2100 и 3000 EUR/кв.м. Точно заради тези немалки ценови ниша, Никола Стоянов изтъква като основна икономическа предпоставка за развитието на луксозния пазар у нас, финансовите възможности на клиентите. Розмари Уелингс от испанската Sotheby's Realty отбелязва, че клиентите им ценят уникалното в едно жилище, независимо от паричната му равностойност. За да задоволи всички желания и да е най-полезна на клиентите си, испанската компания е обособила в специални отдели отдаването по наем, управлението и стопанисването на имотите, правните и финансови услуги.

По отношение на **доходността**

от луксозните имоти битува мнението, че у нас тя е ниска. От „Лукс Имоти“ са категорично против такава твърдение. Според тях предлагането на истински луксозни жилища и офиси е все още ограничено, затова тези имоти са много търсени. Това дава право на собствениците на



„скъпи“ жилища да определят достатъчно високи наемни цени и да не отстъпват от тях с цел привличане на клиенти. В този смисъл, напълно постижими ниша на възвръщаемост са от 10% годишно. За да се подпомогне развитието на този тип пазар у нас обаче не е достатъчно само това. Всеизвестно е, че имотите в зимните и черноморските ни курорти претендират за категория „лукс“. Презастрояването в тези райони веднага поставя под съмнение доколко те действително са луксозни.

Подобна ситуация се наблюдава не

само у нас, а в Кипър и Испания тази тенденция е била масово явление преди 20 години, обяснява Стоянов. Тъй като предприемачите по цял свят са „лакоми“ към максималното застрояване на всеки един парцел, тук е мястото на държавата да упражни контрол. В законодателството трябва да се въведат строги мерки, които да не позволят на този основен негативен фактор да възпрепятства пазара на луксозни имоти. Все пак този пазар тепърва прохожда у нас и логично има какво да се очаква като промени, но специалистите го определят като стабилен, предлагащ голям избор на клиентите и перфектен баланс цена-качество, което води до добрата възвръщаемост на вложението. От ръководството на „Лукс Имоти“ отбелязаха също, че интересът у нас е налице. Остава само

подобряването на финансовите възможности

на българите да последва, за да могат те да задоволят желанията си за все по-качествени жилища. Именно заради постоянния интерес към сегмента по цял свят спада на цените и кризите, обхванали някои чуждестранни пазари, не се отразяват негативно. Луксозните имоти поддържат стабилни цени, които за срок от 8-10 години се удвояват, а това е притегателна сила за всички, решили да инвестират в недвижими имоти. ■

