

НИКОЛА СТОЯНОВ:

**Проблемът е не
в сградите, а в
средата**

NIKOLA STOYANOV

**The problem is
not buildings but
environment**



Никола Стоянов е управител на „Лукс имоти“, агенция, специализирана в маркетинга и продажбите на луксозни недвижими имоти в България и чужбина. Основател и съдружник в компанията за управление на имоти PropertyManagement.BG, фирмата за обзавеждане и интериори Furnish.BG и строително-предприемаческата компания „Чобанов и Стоянов“ ООД.

Nikola Stoyanov is General Manager of Lux Imoti, the agency specialized in luxury property marketing and sales in Bulgaria and abroad. He is also the founder and associate at the property management company PropertyManagement.BG, the interior design company Furnish.BG and real estate developer Chobanov & Stoyanov.

Очаквам през тази година да се появят повече и по-качествени предложения за нови луксозни обекти, както и повече сделки с такива имоти. За голям скок на цените е трудно да говорим, защото пазарът на луксозни недвижими имоти у нас е едва в началото си и тепърва ще се развива и усъвършенства. Зрялост на този пазар може да очакваме след поне 8-10 години усилена работа. Радвам се, че положителният тренд в икономическото развитие на страната ни се запазва, купувачите продължават да се образуват и да искат повече, а строителните предприемачи да приемат, че вече е крайно време да заработят професионално, за да останат на пазара.

Все още изборът на луксозни имоти в България е много малък. Макар че пазарът в курортите забави темпа си и трендът на цените там не е положителен, бих казал, че към днешна дата именно в българските планински и морски курорти наблюдаваме най-добрите примери за луксозни имоти. Разбира се, ако не броим презастрояването, което всъщност е най-голямата грешка. В българските градове рядко има предлагане на истински престижни имоти и това е следствие на все още относително малкото търсене. В световен мащаб не можем да говорим

за сравнение на престижните имоти с водещи световни центрове, като Лондон например, с този в нашата столица. У нас има да работим по твърде много фактори - подобрение на градската среда и инфраструктурата, оформяне на елитни градски зони и специални локации, удобства на района, лесен и бърз транспорт. От значение е и оформянето на богата класа, която има нужда и може да си позволи подобни имоти, утвърждаването на реномирани строително-предприемачески компании с история, опит и отговорност към сградите и комплексите, които произвеждат. Всичко това изглежда, че трудно ще се промени бързо. Аз съм на мнение, че в днешно време да изградим и обзаведеш луксозна сграда не е особен проблем. Истински трудно е обаче създаването на подobaващата заобикаляща среда.

Притежанието на луксозна собственост е едно изключително скъпо удоволствие, изискващо затварянето на значителен финансов ресурс. При всички положения то е и изключително изгодна инвестиция, защото за тези имоти е характерно стабилното постоянно повишаване на стойността им през времето.

This year I expect that more new luxury property offers of better quality would emerge as well as more such deals would be done. We cannot speak of a great rise in the prices as the luxury real estate market is still at its very start and is yet to develop and improve. We can expect the market's maturity in at least 8-10 years of hard work.

I am happy with the positive trend of our country's economic development. Buyers continue to educate themselves and strive for more. Developers have realized that it is high time they started to work professionally in order to stay on the real estate market. The choice of luxury properties in Bulgaria is still very poor. Although the property market in the resorts has slackened its pace and the price trend is not positive, I would say that at this moment the best examples of luxury properties can be found precisely in the Bulgarian mountain and sea resorts. Of course, if we don't take account of overdevelopment, which has been the most serious mistake. The supply of prestigious properties in Bulgarian cities is scarce and this is the result of a relatively low level of demand.

On a global scale we cannot compare the prestigious properties in leading world capitals like London to those in Sofia for example. We still need to work hard on many factors: improvement of urban environment and infrastructure, development of prime urban zones and special locations, facilities, fast and easy transportation.

Other important things include the formation of rich class, which would need and could afford such real estate, the strengthening of the position of famous development companies with experience, history and responsibility for their products. It seems that all this is hardly going to change rapidly. I assume that to build and furnish a luxury building nowadays is not much of a problem. However, the real problem is to create a suitable environment.

The possession of a luxury property is really expensive and demands significant financial resources. By all means, it is a highly profitable investment, because these types of properties are characterized by a steady continuous rise in their price.