

Кризата предоставя изгодни възможности

*Пазарът затихна заради
негативните очаквания*

С разръщането на финансовата криза едва ли има някой, който да не е разбрал, че моментът не е най-подходящият за нови начинания и че сега е по-добре парите да се държат в брой, отколкото в дълготрайни активи. Прозорливите инвеститори обаче са тези, които винаги излизат с едни гърди пред останалите именно в такива времена. Точно когато пазарите омекват, се появяват възможности за покупки на висококачествени имоти при ниска конкуренция. Но кои са те и къде да ги търсим?

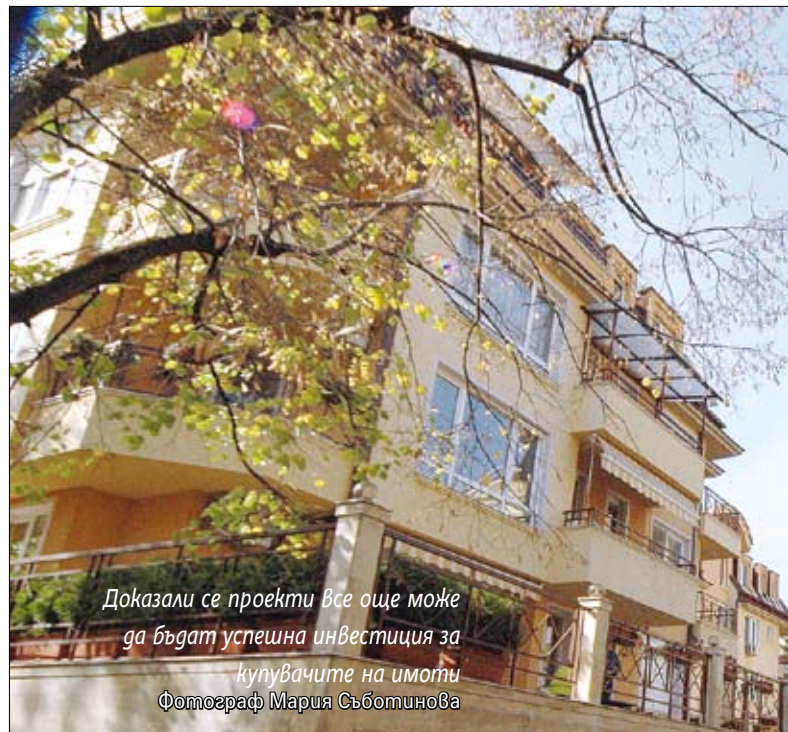
„В момента никои никъде не прави сделки“, каза Никола Стоянов, управляващ директор на агенцията „Лукс имоти“. „Основният проблем е психологически - неясното бъдеще“, добави той. Имотите принципно са дългосрочна инвестиция. Все пак има инвеститори, които се опитват да тързват с тях. Немалко чужденци, а и спонсориран от тях фондове придобиха в пакети апартаменти в проекти най-вече в София в последните три години. Някои от тях сега продават - при завършването на строителството съобразно стратегията си, защото не чакат нови повишения на цените или просто защото имат нужда именно от пари в брой.

Брокери свидетелстват, че тази тенденция се засилва в последната година. „Има доста чужденци, които са купили по 2-3 апартамента и в момента ги предлагат“, каза Весела Илиева, управител на агенцията Unique Estates.

Но много от имотите са купувани в масови проекти в квартали като столичния „Манастирски ливади“, които не предполагат нещо повече от стандартното качество, и се продават на средните за пазара 1200-1300 евро на квадратен метър. Освен че не са луксозни, посредниците предупреждават, че именно този сегмент е най-застрашен от корекция на цените заради изобилното предлагане.

При положение че кредитирането още е слабо проникнало в България по европейските стандарти и че много имоти са купени с пари в брой, други собственици може да не са притиснати да свалят цените.

Цени от порядъка на 6250 евро на кв.м, за колкото се предлага имот от 240 кв.м на четвъртия етаж на сграда с гледка към паметника на советската армия, трудно намират купувачи. „Ако клиентът иска да продава, цената (в района на Докторската градина) не трябва да е повече от 5000 евро на кв.м“, каза Весела Илиева. Но пък те са и по-склонни на преговори, ако видят насреща сериозен купувач. Никола Стоянов каза, че все пак дори в идеалния център в старите



*Доказали се проекти все още може
да бъдат успешна инвестиция за
купувачите на имоти
Фотограф Мария Съботинова*

и лошо поддържани сгради те падат наполовина - до 2500-3000 евро на кв.м. А и възможностите за отстъпки не са големи.

„Продавачите на луксозни имоти са по-склонни да преговарят за цена, отколкото преди, но не са склонни да продават на всяка цена“, каза Стоянов.

При някои предприемачи обаче положението е по-различно и са много по-склонни за преговори - от отстъпки в цената до допълнителни екстри и довършителни работи или гъвкави схеми на плащане, тъй като са принудени да продадат в определени срокове, за да изплащат заемите, теглени за строителството. Неотдавна чуждестранен инвестиционен фонд реши да отложи проект във вилната зона „Малинова долина“ над „Бизнес парк София“, въпреки че беше започнал да го предлага, за да не рискува продажбите, ако пазарът тръгне надолу.

Цените, които досега бяха в диапазона 1200-1400 евро на квадратен метър за апартаменти в района, ще останат под натиск за известно време заради повсеместно голямото предлагане. Аналогична е ситуацията на места в квартали като „Манастирски ливади“, „Витоша“ и „Кръстова вада“. В жилищен комплекс зад „Макси“ във „Витоша“ голям тристаен от 106 кв.м на петия етаж струва малко над 130 хил. евро. Екстрите към него включват открит отопляем плувен басейн, фитнес със сауна, денонощна охрана, управление и поддръжка на комплекса. Това не пречи тристаен апартамент в комплекс до него с площ 172 кв.м да се продава за близо 360 хил. евро. Цената обаче включва две паркоместа и складово помещение.

Илиева е убедена, че за установените местоположения като центъра и престижните райони или в доказали се проекти на други места инвестициите ще имат смисъл. При това положение цена от 1600 евро на кв.м за завършено жилище с площ 114 кв.м в затворен комплекс на бул. „Симеоновско шосе“ може да не е толкова

висока. ©