

Икономика

С 90% намаляха имотните сделки в Банско

Инвеститорите разсрочват плащането на три-четири транша, предлагат бонус „Обзавеждане“

10.08.2009 18:50:01



В най-неизгодна ситуация са недовършените имоти. Собственици, които свалят цените с 50-60%, ще са на тотална загуба, твърдят експертите.

Снимка: Надежда Бочева

Рая Атанасова

Сделките с ваканционни имоти в Банско са намалели с 90% в сравнение с пика от 2006 г.-2007 г. Това съобщи за „Класа“ Никола Стоянов, управляващ директор на агенция „Лукс имоти“. В момента има и продажби, при които цената е спаднала с около 60%, квадратният метър е 699 евро, а преди е бил 1200 евро. Могат дори да се намерят апартаменти по 500-600 евро за квадрат. Причината за срива на пазара не е само кризата, съществено влияние оказват презастрояването и свръхпредлагането. Дори имоти, които са близо до кабинковия лифт, са далече от луксозния сегмент. Въпреки това местоположението, качеството и управлението играят основна роля при определянето на цената.

Като се изключат сделките отпреди година, които се довършват сега, продажбите в Банско са намалели в пъти. Все пак цените на имотите с атрактивни локации близо до хотел „Кемпински“ не са паднали с повече от 10%, смята Илинка Иванова, управител на офиса на „Явлена“ в Банско. Клиентите държат обектите да са в експлоатация и да са оборудвани. Завършени апартаменти се търгуват и за 400 евро на кв. м, но те се намират на входа на Банско до бившите казарми, а там инфраструктурата никак не е добра. Цените на някои имоти са паднали три пъти, например апартамент в комплекс „Белмонт“ преди се предлагаше за 74 000 евро, сега е без купувач за 28 000 евро. Инвеститорът все пак е продал другите над 75 апартамента в комплекса на висока цена. Но има собственици, които не са успели и ако сега свалят цените с 50-60%, ще са на тотална загуба, твърдят експертите. Когато имат задължения към банки или плащат кредити, инвеститорите предпочитат просто да губят по-малко. Шефът на „Лукс имоти“ смята, че повече няма да видим бум при сделките с ваканционни имоти.

Спадът в Банско е огромен, защото хората разчитаха на английски купувачи, които в момента имат проблеми заради финансовата криза, каза Константин Бобчев, управител на Home for you.

Около 70 на сто от имотите са давани под наем на курортисти, за да върнат вложенията си. Годишно те получаваха между 8 и 10% от покупната цена, сега дивидентът се сви до 2-3%. Затова голяма част от собствениците решиха да продават, коментираха от „Явлена“.

В Боровец и Пампорово спадът на цените е по-нисък, но сделките също са в застой. По подобие на Златни пясъци хубавите апартаменти в хотели се продават. Така сградата не е нито хотел, нито апартаментен комплекс. Но тези опити не са много сполучливи и предприемачите предпочитат да търсят купувач за целия хотел. Сделки обаче също няма.

Интерес в момента към ваканционни имоти имат основно българи и руснаци. А те предпочитат Черноморието. Практически всички сделки се правят след сериозни преговори и когато се достигне до сваляне на цената, коментира Цветан Петракиев, управител на офиса в Слънчев бряг на „Бългериън пропъртис“. Цените в Слънчев бряг и Равда също са намалели и се движат между 600-700 евро на кв. м.

В Несебър и Слънчев бряг цените са по-ниски с около 10%, обясниха от офиса на „Явлена“ в Несебър. Руснаците не се интересуват от опция да отдават имотите си под наем. Ирландците и латвийците обаче продават, защото са им обещавали, че ще възвърнат бързо инвестицията от наеми, но пазарът се промени съществено. От офиса на агенцията в Созопол пък коментираха, че спадът в цените не е толкова голям, колкото в Слънчев бряг и Царево например. Предлагането е по-малко, има по-строги изисквания за строителство, няма проблеми с плащания по кредити, защото става дума за малки обекти до 18 апартамента, каза Цветелина Първанова.

Преди година в новия град нямаше предложения под 1000-1050 евро на кв. м, сега цените започват от 750-800 евро, но те са за имоти само с акт 14, които не разполагат с хубава гледка.

Друга тенденция, която забелязват брокерите на имоти, е, че инвеститорите са доста по-гъвкави. Склонни са да разсрочват плащането на три-четири транша. Дори предлагат бонус „Обзавеждане“.

За луксозния сегмент все още има пазар

Не се забелязва всеобща тенденция за спад в цените на истинските елитни имоти, които се намират на топ място и са с перфектно качество, коментират от агенциите за недвижими имоти. Собствениците са заможни хора и трудно склоняват да продават на всяка цена. Очаква се, че „ножицата“ в цените между елитните и масовите имоти ще се увеличи значително. Ако излизането от кризата започне след една година, възстановяването ще тръгне от елитните имоти, обясниха от „Лукс имоти“.

Най-качествените имоти в луксозния сегмент се предлагат над 1500 евро на кв. м и за тях все още има пазар.