

ЗАВРЪЩАНЕТО НА НАЕМА

ВРЕМЕНАТА НА ИЗГОДНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ В ИМОТИ МАЙ ОСТАНАХА В МИНАЛОТО, РАЗСЪЖДАВАТ ХОРАТА, ДОКАТО ПЛАЩАТ МЕСЕЧНИЯ СИ НАЕМ. А ДАЛИ?

Приятелите, които живеят в Дания, се оказаха истински късметлии. Преди няколко години, когато децата им отраснаха, продадоха къщата си, която вече бяха изплатили. Парите от нея стигнаха за покупката на апартамент в добър квартал на Копенхаген и на още два по Българското Черноморие. Тези хора бяха използвали имота си като акумулатор на спестявания и години по-късно той им се отплати. Наскоро други приятели в България се замислиха сериозно струва ли си точно сега да инвестират в собствено жилище. И стигнаха до извода, че ще поживеят още известно време под наем. Което не учуди никого.

ТОЧКА НА ПРЕЧУПВАНЕ

Първите сигнали за промяната в нагласите на купувачите у нас дойдоха през пролетта, когато кредитните консултанти за първи път регистрираха отказ от сделки заради високите цени на имотите. Разколебаващо подействаха също растящите лихви по ипотечните кредити (между 7 и 8% към момента) и високата инфлация (15% на годишна база), които породиха въпроса точно сега ли е моментът за ново жилище и дали не е по-разумно да се остане още малко под наем. Натрупването

на тези фактори взаимно подсили ефекта им и резултатът не закъсня - през същата пролет пазарът на имоти в София даде първите признаци на очакваното от години охлаждане. Както при предхождащата истерия за покупки под влияние на растящите цени, така и сега въздействието бе по-скоро психологическо - купувачите осъзнаха, че лихвите на банките може трайно да вървят нагоре, а доходите да не растат с очакваната бързина. Както и че жилищният пазар в София вече е влязъл в спиралата на изпреварващото предлагане, което от своя страна е възпиращ фактор за ръста на цените. Ипотечното кредитиране е един от най-силно въздействащите фактори на жилищния пазар, коментира Младен Митов, анализатор в агенция Явлена. То обаче може да въздейства както стимулиращо, така и задържащо на цените на имотите. През последните месеци се случва именно това - поскъпващото финансиране обърна тренда на имотния пазар и вече навлизаме в период на застой, коментира Митов. Думите му може да се тълкуват и така: ако покупката на жилище точно сега не е жизненоважна за вас, по-добре изчакайте.

СЕГА ИЛИ ПО-КЪСНО

Ако се водим по точните сметки, пазарът у нас в момента работи изцяло в полза на наема. Докато за последните 2-3 години

на стр.42

ДА СЕ ЖИВЕЕ ПОД НАЕМ
ПОНЯКОГА Е ПО-ИЗГОДНО



от стр. 42

нителни въпроси. Например дали инфлацията и развитието на пазара няма да създадат предпоставки за покачване на наемите и това да промени драстично ситуацията в полза на кредитите. Самата инфлация има и “положително” влияние върху ипотечните заеми, тъй като допринася за “обезценяването” на месечните вноски по тях. Естествено, ако няма увеличение на лихвените нива, посочват от Адрес. Не на последно място специалистите изтъкват и дисциплиниращия ефект на кредита. Американските консултанти, които от години се упражняват по темата за наема и заема, дават за пример една интересна статистика на Федералния резерв. Според нея независимо от дохода си собствениците на жилища винаги разполагат със значително повече спестявания спрямо хората, които живеят под наем. Например тези с годишен доход над 80 000 USD в първия случай успяват да заделят средно по 451 200 USD, а във втория - едва 87 400 USD. В графата на средните доходи - между 30 000 и 49 000 USD годишно, разликата е още по-драстична: собствениците са спестили средно 126 500 USD, а наемателите - 10 600 USD. Голямата преднина на купувачите се обяснява с факта, че трупат богатство веднъж от принудителното спестяване за ипотека и втори път - от покачването на цената на имота. А в дългосрочен план тя винаги расте. Така че колкото

”

Българинът от малък е научен да купува жилището, в което живее, и да инвестира свободните си пари в имоти

НИКОЛА СТОЯНОВ, ЛУКС ИМОТИ



по-рано влезете в играта, толкова по-дълго тя ще работи за вас, съветват консултантите.

ВЪПРОС НА ЦЕНА

В крайна сметка дори привържениците на точните сметки признават, че жилището под наем е само временно решение. Тоест дилемата “да купувам или да остана под наем” е валидна само в краткосрочен план. Истинският въпрос, който стои зад нея, е: ще поскъпнат, или ще поевтиняят имотите през следващите месеци, смята Никола Стоянов. Отговорите и тук не са

”

Все още осъбваме с оферти за надценени имоти. По-разумно е да се изчака с покупката до края на годината

МЛАДЕН МИТОВ, ЯВЛЕНА



еднозначни, въпреки че всички констатираха успокояване на пазара. Според агенция Явлена обаче той още е под влияние на миналогодишния пик на цените. Все още осъбваме с оферти за надценени имоти, но до няколко месеца ще се очертаят разумните ценови нива. Затова е по-разумно да се изчака с покупката поне до края на годината, съветва Младен Митов. Подобен съвет дават и от Лукс имоти, въпреки че не очакват осезаемо поевтиняване. Като цяло пазарите на жилища в София и големите градове са стабилни, но по-точна прогноза за цените ще може да се направи едва към средата на есента. Хората тепърва се отърсват от сезона на отпуските и се ориентират към покупки, обобщава Никола Стоянов. Регионалният директор на RE/MAX за България Илиян Николов обаче е категорично “за” покупката на момента. Като цяло купувачите са с нагласата да изчакват, защото цените на имотите ще падат. Ако почакаят още три месеца обаче, ще купуват по-скъпо, лаконичен е той. Макар и не така категорично, Катя Ценова също съветва да се пристъпи към покупка, вместо да се “губят” средства под формата на наеми. Ако теглите кредит обаче, преценете реално финансовите си възможности, без да калкулирате бъдещи увеличения на заплатата си. Освен това избягвайте финансирането на 100%, дори банката да е готова да ви го отпусне, предупреждава тя. Е, след всичко това решението на втората група приятели да поостанат под наем все още звучи логично. Ама не съвсем.

Рагостина Маркова