

И руснаците се увлякоха по инвестиции в градски имоти

Освен собственици на апартаменти по Черноморието купувачите от бившите съветски републики стават и хазяи в София

Инвестициите в недвижими имоти у нас вече не са запазена марка само на англичаните и заможните българи. От няколко месеца на този пазар навлизат и руските купувачи, чийто интерес доскоро беше насочен главно към апартаменти за собствено ползване по Черноморието. По данни на агенция "Лукс имоти" напоследък зачестяват огледите и покупките на луксозни имоти в София от руснаци, които имат намерение по-късно да ги отдават под наем.

Руският хазяин

"Руснаците тръгват по пътя на англичаните, но с доста по-добре написано домашно", коментира Никола Стоянов, управляващ директор на "Лукс имоти". Според него като инвеститори те са доста по-предпазливи, купуват главно в големите градове, където може да се постигне целогодишна заетост на имота, и обвързват всичко с железни договори. Другата разлика в сравнение с британците е, че стъпват на инвестиционния пазар у нас в години на спад, когато цените са близо до дъното. Доходността, която гонят при покупката на жилище, е поне 5% годишно от наеми. Според Никола Стоянов на софийския пазар това не е трудно за постигане, тъй като дори в кризата има достатъчно платежоспособни наематели в лицето на служители в чужди мисии и европейски институции, висши мениджъри на компании и др.

Бутиков пазар

Заради ограниченото пред-

Класация Топ 10* на най-скъпите имоти за септември

1 Център (София)
3.5 млн. EUR

▶ Триетажна къща с разгънатата застроена площ от 840 кв. м и дворно място от 390 кв. м

2 Център (София)
1.88 млн. EUR

▶ Апартамент на последния етаж в сграда, построена за нуждите на ЦК на БКП през 1981 г. Имотът е с площ 245 кв. м и пет спални

3 Редута (София)
1.377 млн. EUR

▶ Двуетажна къща със сутерен, построена през 2002 г. с двор от 370 кв. м

4 Изток (София)
1.22 млн. EUR

▶ Мезонет до парк-хотел "Москва" и спирка на метрото

5 Драгалевци (София)
890 хил. EUR

▶ Къща във френски стил с площ 630 кв. м, с басейн, аквариум от 1000 литра, стъклен покрив, фитнес,

лагане цените на луксозните имоти в София са намалели с далеч по-слаби темпове спрямо тези в останалите сегменти на пазара. От "Лукс имоти" отчитат едва около 5% спад на офертните нива в кризата, а при преговори отстъпките стигат до максимум 10%. Сходна тенденция показва и статистиката за най-скъпите имоти през септември на портала imot.bg. От 10 къщи и апартаменти в нея 4 се предлагат на цени от над 1 млн. EUR. "Може да се каже, че темповете на спад на цените в този сегмент на пазара са поне двойно по-слаби

сауна

6 Морска градина (Варна) 835 хил. EUR

▶ Апартамент на три нива в нова сграда в Морската градина и в непосредствена близост до морския бряг. Последното ниво е озеленена тераса

7 Лозенец (София)
795 хил. EUR

▶ Многостаен апартамент до Южния парк и на метри от бул. "Витоша"

8 Дианабад (София) -
674.9 хил. EUR

▶ Мезонет на три нива с просторен хол и зимна градина

9 Център (София)
650 хил. EUR

▶ Многостаен апартамент на пл. "Гарибалди" от 238 кв. м

10 Манастирски ливади (София) 500 хил. EUR

▶ Четиристаен апартамент с панорама към Витоша

Източник: imot.bg

* При класирането са отчетени не само факторът цена, но и местоположение, близост до национални исторически и културни забележителности, степен на обзавеждане, екстри (джакузи, басейн, луксозни общи части, жива охрана)

спрямо тези при масовите имоти, които надминаха 30%", коментира Стоянов. Причината е, че собствениците на апартаменти в елитните централни райони на София все така рядко ги пускат за продажба. Освен това повечето оценяват високо имотите си и са склонни да изчакват месеци, дори години, но не и да отстъпят сериозно от исканите цени. И в момента около жълтите павета и улиците "Леге" и "Съборна", сочени от Стоянов като най-елитната зона на София, има за продажба не повече от 4-5 имота. За разлика обаче от предк-



▶ Районът около улиците "Съборна" и "Леге" е сочен като един от най-престижните в София

СНИМКА ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА

ризисните години, когато офертите гонеха 4000-5000 EUR/кв. м, сега в този район има и предлагане за около 3000 EUR/кв. м, посочи той. Новото строителство в луксозния сегмент също е слабо, като основното предлагане е на сгради отпреди кризата. "Миналата година на практика беше нулева за нови проекти в най-високата ценова категория, защото предприемачите се страхуват да рискуват. По тази причина предлагането на луксозни имоти ще остане силно лимитирано поне 5 години напред", коментира Никола Стоянов.

Локациите

Един от най-сериозните проблеми на българския пазар на луксозни имоти остава локацията. На практика извън центъра на София трудно може да се посочи район с висока класа без известни компромиси по отношение на инфраструктурата и гъстотата на застрояване. Проблем на центъра пък е остарелият и често занемарен сграден фонд. В същото време сочените като престижни южни квартали като "Симеоново" и "Драгалевци" страдат от липсата на канализация и трудна достъпност. На

този фон на челни места в класацията на скъпите имоти на imot.bg изплуват квартали като "Манастирски ливади", "Редута" и "Дианабад", където се появяват къщи и апартаменти с претенции за лукс. Никола Стоянов обаче смята за нормално на софийския пазар да се определят като луксозни имоти с отлично качество, но в недотам престижни райони. Според него с малък компромис като такива дестинации минават почти всички южни или югоизточни райони на града.

Рагостина Маркова