

REAL BARGAIN

СТРУВА ЛИ СИ ДА ИНВЕСТИРАМЕ В ИМОТ НА ФОНА НА ПОСКЪПВАЩИТЕ КРЕДИТИ И ВИСОКАТА ИНФЛАЦИЯ? СПОРЕД ЕКСПЕРТИТЕ - ДА

Изгодна инвестиция ли остават имотите в условията на поскъпващ кредитен ресурс и падащи цени на недвижимата собственост на редица европейски пазари? Този въпрос стана особено актуален през последните месеци, които показаха в световен мащаб колко несигурни може да бъдат редица смятани за сигурни до вчера вложения. В България отговорът се усложнява на фона на достиганите до 8-9% лихви по банковите

като едно от най-слабо рисковите, категоричен е сайтът investorguide.com. В доказателство той изтъква, че сравнително често може да срещнете хора, загубили пари на фондовата борса, но сравнително редки са случаите на инвеститори, стигнали до банкрут заради недвижимата собственост. Независимо какво се говори и прогнозира, пазарът на имоти не може да претърпи сериозен спад, без същото да се случи и на финансовите пазари, коментират експертите. Така че инвестицията в имот явно си струва, още повече в държава с преобладаваща собственическа нагласа като нашата. Българинът е научен да инвестира

шън Клифс, дори дава рецепта за добра инвестиция: имотът да ми допада; ако е купен с кредит, да ми носи достатъчен приход, за да го изплащам; когато реша да го продам, да изляза на печалба.

Сгелка или не

За индивидуалните вложители брокерите най-често препоръчват жилищните имоти - къщи и апартаменти. Причината е, че те са лесно ликвидни, а разходите за поддръжката им са по силите и на по-дребен инвеститор. Пак според брокерите, когато се заговори за изгодна инвестиция, фокусът при българския купувач най-често пада върху потенциала за нарастване на



депозити, двуцифрената инфлация и колебанията на фондовата борса. Е, все още ли е изгодно да се инвестира в имот?

Челен опит

Вложението в недвижим имот може да бъде сред най-печелившите начинания, а много анализатори го определят и

в недвижимост и приема този вид инвестиция като сигурна, коментира управителят на агенция Лукс имоти Никола Стоянов. Изпълнителният директор на Source residential properties Антон Панкев също ги определя като традиционно и стабилно вложение. Джоузеф Халбхер, който отговаря за новите проекти на компанията Трей-

продажната цена. Причината, от една страна, е нагласата на българина да купува имоти предимно за собствено ползване. От друга - доходността от отдаване на жилище под наем на нашия пазар вече е в рамките на 5-6% и по тази линия бърза възвръщаемост не може да се очаква.

Според Никола Стоянов 6% годишна

доходност са в реда на нещата, като се има предвид, че инвестицията в имот се приема за нискорискова. Двучифрената доходност на жилищния пазар у нас остана в миналото, коментира и Младен Митов, анализатор в агенция Явлена. Според него, ако в началото на 90-те години срокът за откупуване на жилище в София беше 8-10 години, с изпреварващото нарастване на продажните спрямо наемните цени той вече е над два пъти по-висок и доближава нивата на развитите пазари.

Какво се купува

По данни на Лукс имоти българите най-често залагат на градските имоти и по-рядко на ваканционните. Ако вложат пари в жилище, но нямат средства за довършване и обзавеждане, то с години може да остане празно. А ако купят ваканционен имот, то е основно за лична употреба. Младен Митов посочва като един от най-честите стимули за покупка децата, които учат в чужд град и алтернативите са да живеят в закупения имот или под наем. Друга причина да се излезе на пазара е продажбата на наследствена собственост, парите от която обикновено се влагат отново в имот. Новата тенденция, която набира скорост у нас през последната година, е покупката на собственост в чужбина. По правило това са близки дестинации или такива с бърз транспортен достъп от България. В ценово отношение и при тях съпоставките с българския пазар са неизбежни, така че градове като Париж с офери за 8-9 хил. EUR/кв.м едва ли попадат в класацията на най-предпочитаните пазари. По гръцкото крайбрежие обаче със сигурност са сред тях.

И все пак

Вила по Беломорието, апартамент във Виена или малко жилище в софийски квартал - това са само част от инвестиционните възможности, които представят брокерите на имоти на следващите страници. Всяка от тези алтернативи може да е успешен избор в зависимост от нуждите ви като купувач и парите, с които разполагате. И все пак след всички страхове и препоръки investorguide.com съветва: помнете, че когато намерите подходящ имот, най-вероятно няма да разполагате с много време да обмислите прецизно решението си. Затова появя ли се добра възможност, просто действайте.

Рагостина Маркова

ИНВЕСТИЦИОННИ СТРАТЕГИИ

Експертите на развитите пазари на имоти препоръчват няколко правила, които до голяма степен гарантират сигурността на инвестицията в имот.

1. Не влагайте пари в райони, зависещи само от един фактор. За такъв може да се смята населено място, където всички или по-голямата част от собствените на имоти работят в местната фабрика. Тя може да съществува там от години, но шест месеца след като сте приключили сделката, да започне съкращения на работници, а още шест месеца по-късно - да затвори врати и да премести бизнеса си за граница. За да увеличите шансовете си за печалба и да намалите риска, най-добрата препоръка е да инвестирате в различни райони.

2. Бъдете активен собственик. Много хора купуват недвижим имот и просто чакат цената да се вдигне достатъчно, за да препродадат. Това не е добра бизнес стратегия. Пазарът се променя непрестанно и успешната инвестиция изисква активно управление - например отдаване под наем или залагане на имота като обезпечение с цел финансиране на друг бизнес. В противен случай разходите по него може да се окажат толкова високи, че в крайна сметка да излезете на загуба.

3. Постарайте се да вникнете в логиката на пазара - кога цените растат, кога падат и какви са причините за това. Ако подобно проучване не е по силите ви, консултирайте се с финансов специалист или дори подберете екип специалисти, на които имате доверие. Добре е той да включва юрист, брокер и кредитен консултант, който да ви съветва при финансирането на сделката. Добрата осведоменост за тенденциите може да ви направи успешен инвеститор.

4. Много е важно да се запознаете обстойно с всички данъци, такси и комисиони, които съпътстват тази инвестиция. От това до голяма степен ще зависи крайната ви печалба.

5. Лесно можете да прецените доколко изгодна е сделката, ако проследите два фактора. Първият са цените на наскоро продадени аналогични имоти в същия район. Вторият - допълнителните разходи, които ще трябва да направите за ремонт и обзавеждане на новата ви собственост. Още при преговорите започнете от по-ниска цена (около 20% под пазарната оценка на имота), за да се споразумеете при изгодни за вас параметри. Ако планирате да отдавате имота под наем, е важно да сте сигурни, че приходите ще покриват вноските по изплащането му плюс печалба.

* Истински изгодна сделка (англ.) - игра на думи между real estate (недвижим имот) и bargain (изгодна сделка)