

» Начало » Новини

Новини - Имоти

Сделките с луксозни имоти ще се възобновят през лятото на 2010 г.
Прогнозират, че пазарът в София ще се възстанови първи

28.09.2009 г. 08:08, Деси БАКЪРДЖИЕВА



„Стамболийски Бридж“ е един от луксозните проекти, които се реализират в София.

Дори сегментът на луксозните имоти е последвал общата пазарна тенденция за драстично намаляване броя на сключените сделки. В същото време цените на елитните недвижими имоти остават сравнително стабилни, а намаленията стигат до максимум 20% на фона на спада с 30-40% на цените на „масовите“ имоти. При така наречените „уникални имоти“ пък не се наблюдава никакво намаление на цените, но и липсват реализирани сделки. Това показва анализ на специализираната агенция „Лукс имоти“. „Клиентите не правят покупки поради стреса и напрежението, завладели ежедневието им. С други думи, дори цените да паднат с 20 или 30%, това няма да „отпуши“ пазара и да увеличи драстично броя на сделките“, твърди управляващият партньор на „Лукс имоти“ Никола Стоянов.

Специалистите смятат, че другата причина за слабата динамика и стабилност на цените на луксозните имоти е това, че собствениците на подобен род недвижими имоти са по-склонни да чакат, а не да продават на ниска цена, и могат да си позволят това, тъй като не са толкова притиснати във финансово отношение. Истински уникалните имоти не са чак толкова много у нас, т.е. няма сериозна конкуренция, което се явява друга причина за относително стабилните им ценни. Сделки почти не се сключват, но в същото време и цените не са променили много нивата си от 2008 г. Всички продавачи на елитни имоти са наясно, че моментът сега е изключително неподходящ за продажба, поради което огромна част от тези офери са били изтеглени от пазара, а други изобщо не са се появявали. Експертите обясняват, че това явление намалява драстично избора на налични елитни обекти. Това означава, че докато пазарът не се успокои и балансира, най-добрите имоти просто няма да бъдат обявени за продажба.

Очертава се тенденция на пренасочване към отдаване под наем при наличие на стабилно търсене. Професионалистите подчертават, че това е друга причина за запазване на стабилност при наемните цени и невъзможност от „заливане“ на пазара с голям брой офери за продажба. Клиентите на елитните недвижими имоти нямат спокойствието да купуват, но продължават да имат нуждата да обитават качествени имоти. Ето защо тенденцията за пренасочването към наем дори е довела до лек ръст в наемните цени на луксозните имоти, тъй като и предлагането не е толкова голямо, както е при имотите от по-нисък клас.

През 2009 г. търсенето на жилища от висок клас се е концентрирало предимно към градски къщи и апартаменти в София. Традиционно предпочитани са били отново южните квартали на столицата, където предлагането на този тип имоти е концентрирано. Най-голям интерес е отчетен към площите в комплекси от затворен тип, напълно завършени, с определени удобства и екстри. При новопостроените апартаменти/комплекси вече се наблюдава добро предлагане и наистина качествените елитни имоти се открояват от масовото предлагане.

Цените в този сегмент са много по-разнообразни от тези на имотите от по-нисък клас, като, разбира се, те варират в зависимост от конкретните си характеристики. Според данните на агенцията средните цени на офериранияте луксозни имоти са в интервала между 1000 и 1600 евро на кв. м, като сделки са осъществявани предимно на нива между 1000 и 1300 евро на кв. м.

В анализа се отбелязва, че идеалният център е също една от топлокациите в София и място, където има определена концентрация на луксозно завършени имоти. По-голямата част от жилищата обаче са в стари сгради и се нуждаят от сериозни ремонти, а характеристиката, определяща ги като „елитни“, е тяхната локация. При тях офертните цени варират в границите на около 2000 евро на кв. м, но сделки са реализирани на нива от около 1300 евро на кв. м.

По наблюдения на консултантите няма сключени сделки с луксозни имоти в София на цени под 900 евро на кв. м. Пазара във Варна през изминалите 8 месеца специалистите определят като много вял. Въпреки слабата активност на българските купувачи на елитни имоти обаче периодично се появяват заможни руски купувачи за най-елитните имоти. Най-ниските цени за луксозни имоти са отчетени в Банско - от 700 евро на кв. м, и са предизвикали доста сериозен интерес през последните месеци.

Интересен е фактът, че на пазара на високия клас имоти липсват купувачи със спекулативни нагласи. Клиентите в сегмента са основно хора с налични парични средства, които искат да закупят по-добър, по-голям, по-престижен или уникален имот от този, който биха могли да си купят миналата година, когато цените бяха по-високи. Повечето желаещи да се сдобият с уникален имот по една или друга причина не са засегнати от кризата и разполагат със средства. Това са и хора, които искат да инвестират свободни финансови ресурси. Те са изключително прагматични и разумни в избора си и са доста взискателни към параметрите на имотите.

Професионалистите са категорични, че през 2009 г. инвестиционната активност е изключително ниска и при имотите в луксозния сегмент. Инвеститорите и строителите предимно завършват започнати проекти и преосмислят запланираните. Освен кризата и затегнатото банково финансиране фактор за забавянето в стартирането на нови проекти е и преобладаващото търсене на вече завършени имоти, което прави строителните предприемачи доста предпазливи. Експертите твърдят, че да продаваш „на зелено“ в момента, е практически невъзможно, и смятат, че това няма да се промени в следващите няколко години.

До края на 2009 г. от „Лукс имоти“ очакват леко повишаване на броя на успешните продажби заради позитивните новини, идващи от САЩ и Западна Европа за излизане от икономическата криза. От агенцията смятат, че се завръща спокойствието сред инвеститорите и дори капиталовия пазар за пореден месец във възход. Ето защо от компанията прогнозира стабилност на цените на луксозните имоти. При запазване на спокойствието на пазара в края на годината е възможно да има малки повишения (до 10%) в цените на най-елитните и уникални недвижими имоти.

Специалистите очакват още, че с успокояването на пазара на имоти и новините за стабилност в икономиката стресът ще премине и купувачите и продавачите ще се завърнат. Те допълват, че е нужен нов пазарен баланс и в момента всичко работи в тази посока. Търсенето и предлагането рано или късно ще се „срещнат“ и сделки отново ще започнат да се реализират.

Консултантите смятат, че сегментът на елитните имоти ще се възстанови първи заради високото качество на тези недвижими имоти и непреходната им стойност. Пазарът в София ще се възстанови първи, последван от Варна и другите големи градове. Определено има „глад“ за качествени жилища и офиси, поради което от „Лукс имоти“ са убедени, че сделките ще се възобновят в началото на лятото на 2010 г.



Брой 39-28.09.2009 г.

ТОП НОВИНА

Снимка на броя

Наблюдател

Консултант

Нормативи

Инфраструктура

Бранш

Проекти

Реализации

Имоти

Региони

Планиране

Мерки

Перспективи

Инвестиции

Наследство

Памет

Форуми

Експерт

Технологии

На пазара

Панорама

Казуси

Екология

Маршрути

Награди

