



© SHUTTERSTOCK

НОВОТО РАЗБИРАНЕ ЗА ЛУКС

Къщи от висок клас в престижни квартали стават все по-атрактивни за платежоспособните клиенти

Десислава ЛЕШАРСКА

Далеч от мръсотията, градския шум и сивите жилищни комплекси, голям двор и стилна архитектура – това е съвременното разбиране за луксозен имот, като тенденцията се затвърждава у нас с всяка изминала година. Дори първокласен апартамент в затворен комплекс, предлагащ всички възможни услуги, вече не е толкова атрактивен за платежоспособни клиенти, колкото къща в по-нормално на Витоша, признават от агенциите за имоти. Заради ограниченото предлагане обаче, и то предимно на имоти, които

трудно се вметват в определеното за лукс на този сегмент, все още доминират апартаментите в затворени комплекси и тези от висок клас в централните или южните части на столицата.

Какво искат бозатите

Трудно е да се изчисли точно какъв дял заемат сделките в луксозния сегмент, но може да се каже, че е от порядъка на 10%. Тук обаче агенциите включват всички сделки – за отдаване на апартаменти с месечен наем над 400 евро, както и за покупка на имот над 200 хил. евро.

Според анализатори купувачите с бюджет над 700 хил. евро се насочват към по-отдалечените части на столицата, възможно най-високо в планината и далеч от зоната на старите къщи на бившите софийски села. Те бягат от райони със стари и занемарени жилища, липсваща канализация и мръсен въздух заради отоплението на твърдо гориво. В списъка с изисквания са включени още: луксозното строителство, собствен парцел, достъпна и качествена инфраструктура, отопление на газ или ТЕЦ, дизайнерски интериор, архитектура от разпознаваеми архитектурни бора.

По данни на зенето за имоти във високата ценови сегмент Lux Imoti на агенцията Bulgarian Properties най-атрактивни са квартали Драгалевци и Бояна, като брокерите отчитат интерес и към къщи в Симеоново, Бистрица и Панчарево. „По мнението на нашите експерти един от най-поценените райони е Банкя – добро място за живеене и балнеокурорт с традиции, паркове и чист въздух“, смята Никола Стоянов, управляващ партньор в Lux Imoti. Недостатъкът на Банкя са разположението му до неатрактивната западна част на столицата и все още затрудненият достъп до центъра и южните части на града. „Големият недостатък на София е липсата на елитни квартали с

традиции в строителството на къщи и вили, каквито сме виждали във всяка столица в Западна Европа и САЩ“, посочва Никола Стоянов и добавя, че няма изгледи това да се промени в следващите 10 години заради комбинация от неблагоприятни фактори.

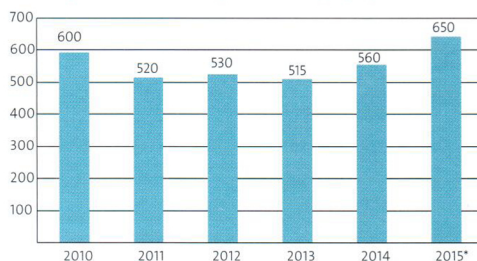
Ограничено предлагане

Това е и причината заможните клиенти да се насочват към слабо застроени локации или да купуват къщи в затворени комплекси и вилни селища, каквито вече се срещат в столицата и страната. И тук предлагането е ограничено, но има изгледи за раздвижване с обявяването на проектите за луксозни комплекси в Бистрица („Кенг К чинженери“), Мало Бучино (Idea Buildings), Банкя („Банкя резиденция“ на австрийската „Робуа“) и др. Все по-предпочитан вариант е и покупката на парцел и строителство на луксозен имот

ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

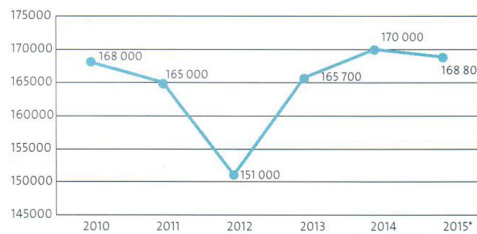
15

Средни наеми цени на луксозни апартаменти в София, наем (евро)



Източник: Lux Imoti, * към края на първото тримесечие

Средна цена на продадените луксозни апартаменти в София, цена (евро)



Източник: Lux Imoti, * към края на първото тримесечие

16

ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

сво собствени средства. Но свободни парцели във витовските квартали вече почти няма, а цените им трайно се покачват.

Силно ограниченото предлагане на луксозни къщи и походящи парцели е и причината сделки във високата ценови сегмент да се сключват най-вече с двустайни и тристайни апартаменти, и то за наем. Запитванията за този тип имоти все още са три пъти повече от тези за многостайни апартаменти, мезонети и къщи. Топ-кварталите са централните и южните части на София, както и кв. „Лозенец“. Въпреки това тър-

“

ГОЛЕМИЯТ НЕДОСТАТЪК НА СОФИЯ Е ЛИПСАТА НА ЕЛИТНИ КВАРТАЛИ С ТРАДИЦИИ В СТРОИТЕЛСТВОТО НА КЪЩИ И ВИЛИ.

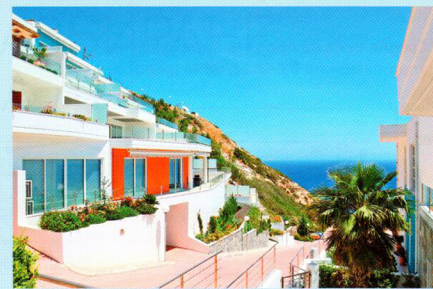
Никола Стоянов, управляващ партньор в Lux Imoti

сенето на по-скъпи къщи отбелязва двукратен ръст на годишна база, сочат данните на Lux Imoti. „Интереса за има и той е отчетлив“, отбелязва Никола Стоянов. „Друг е въпрос дали на пазара съществуват достойни оферти, които са адекватно ценнообразувани, за да отговарят напълно на потребностите и характеристиките на имота“, допълва той. Агенциите са единодушни, че раздвижване в сектора ще има, след като инвеститорите преодолеят своята предпазливост и най-вече приложат уроците, научени след кризата.

ЛУКСОЗНИТЕ ИМОТИ В ЕВРОПА

Традиционно агенциите за имоти прогнозира ръст за имотния пазар в европейски мащаб и твърдят, че сега е моментът за покупка на престижен имот за граница, когато цените са все още ниски и спекулантите са все още малко. „Българските купувачи се еманципираха доста през последните години и започнаха да купуват имоти и извън пределите на България“, казва Никола Стоянов. Според него луксозни имоти във високата ценова зона да се купят в Испания за 200 хил. евро, а във Франция – за над 300 – 350 хил. евро. „Ако вземем по-нисък сегмент обаче, цените в Испания са от 60 – 70 хил. евро“, казва Стоянов.

Пазар номер едно за българите обаче е Гърция. Интересът към южната ни съседка е главно към северната част на страната, която е и по-добре позната и посещавана от българите. Става въпрос за района на Халкидики – основно на първия ръкав в района на Пейфохори и на втория ръкав около Вурвур, а също така и в района около Кавала, Аспровалта и Ставрос, както и остров Тасос, които са и традиционните дестинации за почивка. Търсят се имоти на цени между 100 и 250 хил. евро, като предлагането започва при цени от около 30 хил. евро и стига до имоти за милиони – луксозни вили и резиденции на брега на морето. Най-предпочитани са малки къщи-мезонети (редовни къщи) и апартаменти в курортните селища с гледки и непосредствена близост до морето. В този случай покупките са най-вече с инвестиционна цел заради растящия брой българи, които предпочитат да прекарват летните си ваканции в Гърция.



© SHUTTERSTOCK