Дом, скъп дом

Пазарът на жилищни имоти от висок клас се събужда, което амбицира предприемачите да строят по-скъпи комплекси

26 фев 2016, 13:10, 10888 прочитания

Препоръчване (8) | Like 324 | G+1 | LinkedIn | Twitter | Email

Денница Симеонова

Многофункционалният комплекс "Сан Стефано плаза" вече е на пазара, а цените са около 5000 евро/ кв.м
© Цветелина Белутова

Най-търсени са малките къщи в затворени комплекси и апартаменти с три спални.

Фразата "5000 евро на квадрат" звучи стряскащо не само за София, но и за повечето други големи европейски градове. И ако гледат средни нива, наистина числото изглежда космическо за всичко извън дузина места, водени от Монако, Лондон, Париж, Москва. Когато обаче става въпрос за висок клас жилища, тези нива започват да звучат по-приемливо и сигнал за раздвижването на пазара е именно готовността и на купувачи, и инвеститори да погледнат нагоре.

През 2015 г. консултантската компания Colliers отчита 25% ръст на сключените сделки в София във средния към висок клас имоти спрямо 2014 г. Агенция Unique Estates, която е специализирана за работа с луксозни жилища, отбелязва 30% ръст на сделките на годишна база.

"Миналата година успяхме да сключим шест сделки за над 1 млн. евро, а през 2014 г. само една, което определено е положителен сигнал за пазара", коментира Весела Илиева, изпълнителен директор на Unique Estates. Досега този тип покупки бяха изключение, но агенциите очакват появата на нови проекти от много висок клас да привлече интереса на най-заможните купувачи. Строителството на свръхлуксозни жилища от 5000 евро на кв.м набира скорост и предстои да разберем дали пазарът е готов да плати подобни цени.

Продажбата на апартаменти от толкова висок клас в един от дълго чаканите комплекси, "Сан Стефано Плаза", е започнала в началото на годината. С луксозен статут са и жилищните части на мултифункционални комплекси "Милениум център" на строителя НИКМИ и City Tower на гръцката GEK Terna. Те обаче ще излязат на пазара чак през 2017 г.

Засега луксозните жилища с такава цена все още не се възприемат като опция от повечето купувачи, но консултантите очакват до 1-2 години пазарът да се развие и "5000 на квадрат" да не звучи отблъскващо.

Високи предпочитания

Доказателство, че купувачите все още не са толкова смели в намеренията си за луксозна покупка е фактът, че сделките през миналата година са предимно в средния към висок сегмент. Сред най-търсените през 2015 г. имоти са малките къщи в затворени комплекси и апартаменти с три спални с цени в диапазона между 200 и 400 хил. евро. "Средната стойност на купените имоти през 2015 г. през нашата агенция е 308 хил. евро", коментира Весела Илиева. Според нея има минимален ръст на цените на най-скъпите имоти - около 0.06%, а покачването се определя като положително за общия пазар.

"През втората половина на годината отчетохме по-активно търсене на луксозни апартаменти", коментира управителят на агенция "Лукс имоти" Никола Стоянов. Според него по-малките къщи в затворени комплекси с около 400 кв.м двор са доста конкурентен избор, тъй като цените им се добликават до тези за скъп апартамент. Купувачите от средната класа също се интересуват от къщи в комплекси, но в периферията на София. Там качеството на имотите е високо, но заради отдалечената локация имотите са по-достъпни.

При наемите в луксозния сегмент също има търсене, а по данни на Unique Estates средните цени са около 800 евро на месец. "Пазарът на наемите е активен и вече не е рядкост да се търсят къщи под наем за 3000 - 5000 евро на месец", коментира Стоянов. Според него средната годишна доходност, която може да постигнат наемодателите на луксозни жилища, е около 5%. Потенциалните наематели търсят най-вече ново строителство. Затова не са редки случаите, в които предприемачите изграждат цял комплекс с цел отдаване под наем вместо продажба.

Специфика на сделките

Сред най-предпочитаните райони за покупка на луксозно жилище са южните квартали "Лозенец" и "Изток", идеалният център, "Драгалевци" и "Бояна". Изчезването на добрите имоти в повечето от тях е и причината сделките сега да се случват по-бързо и с много малко отстъпки. "В резултат на това една луксозна къща вече би могла да се продаде за срок от 6 до 8 месеца, което беше непостижимо в последните години", посочва Весела Илиева. Недостигът в предлагането на качествен продукт и високите нива на търсене доведоха и до връщане на интереса към сделките на етап "в строеж" - 37% от всички реализирани продажби през 2015 г., обобщава доклад на Colliers.

Характерно за луксозните имоти е, че над 85% от тях се купуват за собствено ползване. За инвестиция са предпочитани предимно по-малките жилища. Специфично за високия клас имоти е, че около 70% от тях са купени с лични средства и само 30% с кредити, сочи статистиката на "Лукс имоти". Затова може да спомагат и сладащите ликви по депозити, които увеличават стимулите спящите спестявания да се вложат в нещо алтернативно. При обиновените имоти съотношението е 50 на 50.

Най-скъпият

Най-новият и скъп проект на пазара в луксозния сегмент всъщност е очакван още от 2005 г., а именно "Сан Стефано плаза", заради който тогава беше съборена рушащата се бирена фабрика на братя Прошек до сградата на БНТ. Малко след началото строителството му беше спряно заради съдебни спорове. Поради кризата и липсата на финансиране работата по комплеса беше подновена чак през 2012 г. от нов инвеститор - "Сан Стефано пропъртъ дивелопмънт". Фирмата е създадена през пролетта на 2005 г. с три акционера – компанията за търговия с цимент и други материали "Строй цем" (50%) и строителните фирми "Балканстрой" (35.5%) и "Бараж комплект" (14.5%). През 2012 г. едноличен собственик става швейцарското дружество "Еделвайс АГ", чиито партньори в България са "Геотехмин" и Цоло Вутов.

Многофункционалният комплекс вече е изграден и очаква до дни да получи разрешение за ползване. Проектът има 54 хил. кв.м разгъната застроена площ и включва над 110 апартамента, 40 луксозни търговски обекта, 7 офиса, учебен център с офисна част и 485 паркоместа. "Вече в ход е продажбата на 70 жилища, а останалата част ще се отдават под наем", обясни управителят на Unique Estates, които са ексклузивен консултант на комплеса. От агенция посочват активен интерес от купувачи, но не обявяваха сключени сделки. Цените в проекта варират - според обявата на сайта на агенцията двустаен апартамент от 76 кв.м струва 391.6 хил. евро, а ателие от 98 кв.м струва 374.7 хил. евро без ДДС. Стойността на инвестицията не беше обявена. Възможно е именно големият размер на вложените средства да принуждава собствениците да продават толкова скъпо, въпреки че пазарът не изглежда готов за такива суми.

Според консултантите единствените конкуренти на "Сан Стефано плаза" ще бъдат жилищните части на "Милениум център" и City Tower, отново разположени в сърцето на столицата. По данни от пазара цените на квадратен метър там също достигат 4000 - 5000 евро, но още няма официални обяви за продажби.

Facebook | Twitter | Зарче | Email | Препоръчване (8)

ОЩЕ ПО ТЕМАТА

Германия даде данъчни стимули на строителите на жилища
Ще се отписват до една трета от разходите за строителство, но само за по-евтини жилища.
4 фев 2016

Жилищата - новите гиганти на София
В десетте най-големи проекта, започнати през миналата година, доминират апартаментните комплекси, и то в по-луксозния клас
15 яну 2016

Пазарът на луксозни имоти се раздвижва през 2015 г.
Общият брой на сделките в сегмента от началото годината е с 35% по-голям от този през цялата 2014 г.
14 окт 2015

Unique Estates: Има повишен интерес към къщи в затворени комплекси
През последните шест месеца консултантите отчитат ръст в продажбите на луксозни имоти
5 окт 2015

Продажбите на ваканционни имоти в България се активизират
Все повече британци купуват имоти в страната.
30 юли 2015

КАРИЕРИ
ПОСЛЕДНИ | ПО КАРИЕРНИ КЛУБОВЕ | ТЪРСЕНЕ
Финанси
Каспер- счетоводител - Integral Educational Programs Ltd
EU Projects Specialist - Ernst & Young Bulgaria
Senior Accountant with Romanian language - Manpower Bulgaria
Финанси
EU Projects Specialist - Ernst & Young Bulgaria
Каспер- счетоводител - Integral Educational Programs Ltd
Ръководител на отдел „Пазарен и контрагентски риск" - Банка ДСК ЕАД
Accounting Assistant - Manpower Bulgaria
Счетоводител с английски език - Експ Експрес ООД
ПУБЛИКУВАЙ ОБЯВА | ВИЖ ВСИЧКИ ОБЯВИ

КАКВО СТАВА — Денят накратко
12:07 Трета жалба срещу спирането на търга за "Хемус"
09:40 Днес кандидатите за главен архитект на София представят идеите си за управление
26/02 ФИФА прие дългоочакваните реформи
25/02 Заради бежанците Гърция отзова посланика си от Австрия
25/02 "ПСТ Хемус 2" обжалва решението за спиране на търга за магистрала "Хемус"
Още от деня

ДНЕВНИК НОВИНИ
Тема на деня | Най-важни | Ново | Коментирано
Бизнес климатът леко се подобрява през февруари 16:47, 3 коментара
Два туроператора са осъдени за картел при доставка на самолетни билети за държавата 16:21, 7 коментара
НА ЖИВО: Ще запазят ли паметниците на културата кандидатите за главен архитект 09:38, 43 коментара
Приемът в университетите с ниски показатели ще бъде намален с около 20% 14:27, 18 коментара
Производствените цени са спаднали с 3.3% за година 15:37, 4 коментара
+ Вграждане

Кариерен клуб: Финанси »
Моят стаж в ЦЕРН
Стажът в ЦЕРН е висок скок в кариерното развитие за всеки и го препоръчвам горещо, казва Паолина Дончева, която е била стажант по програмата с IT насоченост CERN Openlab Summer Student Programme към ЦЕРН
Предстоят нови кариерни форуми за българите в Лондон и Франкфурт
Събитията ще се състоят на 12 март и 16 април
Започна кандидатстване на икономическа тема
Крайният срок за участие е 31 м
Моят университет: "Ла С Италия
Иван Стоянов разказва за опита Рин, Италия
Как се става стипендиант по програмата "Хюбърт Х. Хъмфри" на Фондация "Фулбрайт"
Адв. Мария Шаркова разказва за структурата, кандидатстването и финансирането по стипендиантската програма и дава няколко ценни съвети на бъдещите кандидат-стипендианти

Още от "ИМОТИ"
Хотелът на Спас Ру нов съсобственик
Radisson Blu ще е Intercontin Пещера" вече има акции и д участие в ръководството