



National Real Estate Agency
p r e s e n t s



ACTUL PROPERTIES

CORPORATE MAGAZINE FOR REAL ESTATE

[www. olymp - u v . c o m](http://www.olimp-uv.com)

АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
«ОЛИМП-Ю.В.» ПРОДАВА:



Комплексът се намира на ръба на живописна скала в гр. Царево и е със Средиземноморски дизайн. Състои се от 107 луксозни апартамента с панорама към морето и парка, рецепция с лоби бар, басейн и спа център, панорамен ресторант, конферентна зала, фитнес, паркинг.
Пуск: юни 2008г



За контакти:

02 / 980 61 17

02 / 988 84 96

02 / 980 59 30

Инвестирайте в ново строителство, не в „панелки“

Интервю с
Юлия Йорданова –
управител на офис
„Източни райони
на София“ в
агенция за недвижими
имоти „Олимп-Ю.В.“



В източните райони на София са едни от най-големите жилищни комплекси на столицата. Какво е предлагането на панелни жилища през последните месеци?

Статистиката показва, че предлагането на панелни жилища в източните части на София е далеч по-малко в сравнение с новото строителство, което се предлага в същите райони. Купувачите са привлечени от възможността за избор на етажи, изложения, разпределения и не на последно

място от модерния дизайн, все предимства, които предлагат новите сгради. Купувайки, панелен апартамент, купувачът единствено може да спечели от по-голямата квадратура, която получава за парите си /тъй като не се плащат общи части/. В повечето случаи панелните имоти се нуждаят от саниране, смяна на дограма, настилки, ВиК – фактори, които допълнително оскъпяват подобна покупка. Това прави новото строителство по привлекателно за купувачите.

Какви са сега офертните цени на панелните жилища в сравнение с новото строителство?

В източната част на София, най-много панелни апартаменти се предлагат в кварталите: Младост, Левски, Хаджи Димитър, Сухата река, Дружба 1 и 2. В тези квартали, независимо, че новото строителство привлича купувачите със своя модерен дизайн и съвременно усеждане, малкото предлагане на панелни жилища им позволява да държат сравнително висока цена. Мога да кажа, че разликата в цената на панелните жилища и тези, които са в строеж е почти минимална. Тук следва да уточним, че сравнението се прави за готови нови имоти. Ако сравняваме с имоти, които все още са в начален етап или на зелено, нещата изглеждат по следния начин: ако в кв. Дружба двустаен панелен апартамент е с цена 900-1000 евро/кв.м., то същия в строеж струва 850-900 евро/кв.м. От тук следва да направим извода, че за купувачите и особено за тези, които искат да инвестират, е по-изгодно да купуват на зелено,

отколкото панел. Търсенето на ново строителство е високо, а покупката - рентабилна.

Какъв е относителният брой на купувачите на панелни жилища?

Купувачите на панелни жилища са в пъти по-малко от търсещите ново строителство. За съотношение е трудно да се говори, тъй като размера им зависи от района и годината на строеж на панелното жилище. Факторите, обуславящи по-малкото търсене на този вид имоти са няколко:

- вида, в който се намират в момента – все по-спешна става нуждата им от саниране, а нехайството от страна на съсобствениците да санират сградите си заедно е сериозен проблем за сградите. Не е достатъчно само 1, 2, или 3 апартамента от една сграда да се санират, защото санирането не е само топлоизолация на жилището, а укрепване на металните връзки и подобряване на техническите характеристики на конструкцията;
- не на последно място стои и въп-

Инвестирайте в ново строителство, не в „панелки“

роса за кредитирането на такава покупка от банките – тук процента на ипотечния кредит е доста по-нисък от този при новото строителство. За сравнение: докато при новото строителство се финансират до 90 и дори 100 % от покупките, то при панелните жилища кредитът е едва 70 на сто от оценката.

Склонни ли са купувачите да платят офертните цени на панелните апартаменти или искат отстъпка в цената?

Обикновено се случва купувачите да искат отстъпка от цената на панелните апартаменти, но до такава рядко се стига. Цената, която държат този тип имоти, според продавачите им е реална и те не са склонни на коментари надолу. Според мен цената им няма да падне, а по-скоро ще се увеличава с бавни темпове или в най-добрия случай ще се задържи на това ниво. Така че съвет към купувачите е: Ако искате

наистина да станете новодолец в София и ако сте се насочили по една или друга причина към този пазарен сегмент, не искайте коментари на цените, а купувайте сега – скъпо, за да не купувате след време още по-скъпо! София се превръща в една Европейска столица и като такава, няма да отстъпи по нищо на другите Европейски столици, най-малко по цените на имотите си.

Каква е ножицата между офертните цени и цените на сделка при панелните апартаменти?

Както вече казах продавачите на панелни апартаменти не са склонни на отстъпки от цената, но ако такава все пак има тя е не повече от 500 до максимум 1000 евро.

Какво е бъдещето на пазара на панелни апартаменти в източните райони на столицата?

Според мен, доколкото мога да

се ангажирам с прогноза на пазара на панелните жилища в източните райони на София, то тя е че „панелки“ има и ще се продават и цената им няма да се понижи така драстично както очакват мнозина. Да не забравяме, че понижаване на цените на имотите в страната се очаква от 2005 година, но досега цените са се покачили с пъти, включително и през изминалата 2007 година, за която статистиката сочи поскъпване в порядъка на 20-30 %, което според мен е сериозен процент. България е все още страната с най-евтини жилища в Европейския съюз, независимо че цените им наразнаха многократно в последните години. Старите жилища, които се предлагат са в ограничени количества и това ги прави още по-скъпи. Много малко са подобни оферти, в сравнение с офертите за продажби на зелено или на сгради в строеж. Важно е да се отбележи, че при старото строителство квадратурите, които реално се получават

от купувачите са по-големи от тези при новото строителство и затова панелните жилища са атрактивни за хората с по-ниски доходи. Тук се прави компромис с вида на сградата и лукса, в който може да се живее с реална квадратура, която се ползва от домакинството.

Когато говорим за инвестиция обаче, нещата стоят по друг начин. Едно е да се прави компромис с конструкцията и вида, заради квадратурата, съвсем различно е да купуваш за инвестиция – било то препродажба или отдаване под наем. Тук вече безспорно вниманието трябва да е насочено в ново строителство. Според мен, инвестирането в ново строителство е много по-добра алтернатива в сравнение с инвестиция в панелно. Печалбата, която може да се очаква е задължително по-голяма.



АГЕНЦИЯ ЗА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
«ОЛИМП-Ю.В.» ПРОДАВА:

Green Bay



Комплексът се намира в античния град Несебър. Предлага 21 луксозни апартамента с изглед към морето и парка, басейн, паркинг, менажиране. Пуск: 2008г.

За контакти:

02 / 980 61 17

02 / 988 84 96

02 / 980 59 30



Комплекс „Авалон“ се намира близо до кръстовището на бул. България и ул. Тодор Каблешков. Това е един район с динамично развитие през последните години, заради своите удобни комуникации и близостта си до Витоша.

Тихо място с удобен транспорт и големи търговски обекти

Отправна точка за клиентското търсене тук стана супермаркета „Била“, който е голямо удобство за живущите наоколо. Точно на отсрещния ъгъл започва строителството и на друг грандиозен търговски обект – това е Мол България. Макар и да се намира близо до големи пътни артерии и търговски обекти, комплекс „Авалаон“ предлага тишина и уют за живеене.

Удобен достъп и асфалтирани улици

До комплекс „Авалон“ има достъп както от бул. България, така и от ул. Тодор Каблешков. Голямо предимство е и доброто състояние на уличната мрежа в района, което на фона на разбитите софийски улици си е направо добър късмет.

Комплексът има Г-образна форма, обърнат с ъгъла си в югозападна посока. Така всяко едно изложение „гледа“ към слънцето през различните части от деня. Голяма част от жилищата предлагат и панорамна гледка към Витоша.

Готови апартаменти с акт 16

Предлагаме голям избор от готови апартаменти и с различно изложение и квадратури. Разполагаме с двустайни

Апартаменти „до ключ“ в готов нов комплекс до бул.България

жилища на площ от 65 до 92 кв.м, които се състоят от дневна с кухненски бокс, стая и два отделни помещения за баня и тоалетна. Тристайните жилища са от 112 до 129 кв.м и са с две изложения. Можем да предложим и няколко просторни мезонета на площ от 130 до 192 кв.м. Всички апартаменти притежават удобни тераси. Сградата има акт 16.

Влез в своя дом... преди покупката

Агенцията има ключове на всички свободни апартаменти и може да ги показва „на живо“. Благодарение на това купувачите имат уникалния

шанс да усетят духа на своя бъдещ дом още преди покупката. Всички жилища са довършени „до ключ“. Довършването включва PVC дограма Саламандър, масивна входна врата, вътрешни врати, ламинат и латекс, кухненски шкафове и пълно оборудване на банята и тоалетната. Така всеки нов собственик може да се нанесе в новото си жилище буквално в деня на изповядането.

Контакти за покупка:

Агенция за недвижими имоти „Олимп-Ю.В.“,
офис „Южни райони на София“,
тел. 958 65 29, 858 58 85

