

Jak nasi zachodni sąsiedzi inwestują w nieruchomości

ELŻBIETA SIEMIĄTKOWSKA KORESPONDENCA Z NIEMIEC

W czasach dobrej koniunktury na rynku nieruchomości kupno domu to pewny krok do zamożności. Łatwo więc przewidzieć, że drugi dom, mieszkanie czy apartament zwielokrotnią naszą zamożność, podwoją dochody.

Inwestowanie w nieruchomości najczęściej kieruje się ku posiadłościom położonym w miejscowościach wypoczynkowych. I tak na początku lat osiemdziesiątych XX wieku, kiedy w Polsce marzono o własnym „M” chociażby „M2”, w Niemczech rozpoczął się boom na zakup drugiego domu bądź letniego apartamentu na Półwyspie Iberyjskim i Wyspach Kanaryjskich.

Dlaczego Hiszpania?

Na wybrzeżu hiszpańskim mamy 325 słonecznych lub przynajmniej pogodnych dni w roku, do tego dochodzą rozległe plaże, serdeczni ludzie, ciekawa kultura, smaczna kuchnia, długie promenady z restauracjami, barami i kawiarniami. Obraz ten uzupełniony jest dobrą infrastrukturą pozwalającą na wygodne przemieszczanie się zarówno drogą lądową, jak i lotniczą. Hiszpania miała jeszcze jedną zaletę – obecnie zdevaluowaną – była tania. Zmiana waluty na euro, niosąc wyższe koszty utrzymania wysokiej jakości życia, nie odstraszyła jednak wielbicieli tego kraju, i jak podaje tamtejsze ministerstwo przemysłu, turystyki i handlu – od stycznia do września 2005 r. Hiszpanię odwiedziła rekordowa liczba turystów – 44 miliony osób.

Niesłabnące zainteresowanie Hiszpanią sprawiło, że w latach 2001–2006 wzrosła aktywność na rynku nieruchomości. Na przykład w roku 2003 oddano do użytku 450 tys. mieszkań (dla porównania w tym samym roku w Stanach Zjednoczonych od-



Fot. www.fotolia.com

dano 800 tys. nowych mieszkań). W okresie tym popyt inwestycyjny generowany był głównie przez Brytyjczyków, Skandynawów, Holendrów i Niemców, których aż 500 tys. zgłosiło akces nabycia drugiego domu na Półwyspie Iberyjskim.

Oczekiwane zyski

Do 2007 roku wartość nieruchomości położonej w Hiszpanii rosła o co najmniej 10 proc. rocznie. Po latach wyraźnych wzrostów cen pod koniec ub. roku odnotowano ochłodzenie rynku i pierwsze spadki cen, na poziomie 2 proc. w Barcelonie i 0,3 proc. w Madrycie. Generalnie spadek tempa wzrostu cen nieruchomości nastąpił na niemal wszystkich rynkach europejskich.

Większość inwestorów zagranicznych nie myśli jednak o szybkim zysku. Żyją oni z wynajmu, udostępniając swoje nieruchomości znajomym, biuram podróży lub zlecają zarządzanie firmie, która zajmuje się utrzymaniem nieruchomości, naprawą awarii i wynajmowaniem lokali.

I tak już za 100 tys. euro możemy kupić 60-metrowy apartament w jednym z hiszpańskich kurortów. Za jego wynajęcie możemy zainkasować 350–400 euro miesięcznie. Jeśli zainwestujemy 150–250 tys. euro, kupimy apartament przy samym morzu, to z najmu będziemy mogli uzyskać nawet 650 euro miesięcznie.

Nowe trendy

Chorwacja na pierwszy rzut oka wydaje się tania. Porównując cenę za trzypokojowy apartament nad morzem we Włoszech (ponad 1,3 mln zł) z ceną podobnego w Chorwacji za 650 tys. zł, dodając do tego dobre położenie (30 metrów od Adriatyku), nie mamy wątpliwości, że zrobiliśmy dobry interes, tym bardziej że wciąż przybywa tam zagranicznych turystów z Niemiec, Węgier, Czech, a także z Polski.

Nieruchomość ta nie zwróci się jednak w tempie inwestycji hiszpańskiej ze względu na krótszy sezon (około 180 dni) i gorszą infrastrukturę.

Dubaj to najszybciej rozwijające się dziś miasto na świecie. Wznoszone tu inwestycje projektowane są przez znakomitych architektów. Nowoczesność, energia i kontrakty, jakie podpisuje się w tym mieście, sprawiają, że staje się ono centrum biznesowym. Dubaj



Fot. www.fotolia.com

jest dla wielu firm idealną bazą do rozwoju również dzięki dogodnemu transportowi morskiemu i lotniczemu.

Według agencji LifeHouse International granica wejścia na tamtejszy rynek nieruchomości to 280 tys. dol., kwota ta wystarczy na inwestycję w 40–50-metrowy apartament. Ceny metra kwadratowego zarówno obiektów użytkowych, jak i mieszkalnych czy wypoczynkowych rosną z roku na rok. Dochód jest w miarę pewny, a zwrot z inwestycji szacuje się na 5 lat.

Warszawa, Kraków i... Świnoujście – w tych miastach cudzoziemcy kupili w zeszłym roku najwięcej mieszkań i lokali użytkowych. W stolicy cudzoziemcy inwestują najchętniej, to wiadoma rzecz. Według danych MSWiA 1,2 tys. lokali trafiło w tym mieście w ręce obcokrajowców. Kraków przyciągnął swoimi walorami turystycznymi blisko 500 cudzoziemców.

Statystyczny Smith czy Helmut nie kupuje jednak mieszkania w Warszawie czy Krakowie po to, żeby się tu osiedlić. Dla przybyszów z Wysp Brytyjskich, Niemiec czy Irlandii mieszkania są towarem, który za kilka lat będą mogli sprzedać z dużym zyskiem. A ten naprawdę może być duży.

Innymi wartościami kierują się cudzoziemcy osiedlający się w Świnoujściu. Wybierają to miasto z prostych względów: atrakcyjnego przygranicznego położenia,

połączenia promowego z Danią i Szwecją, niewielkiej (300 km) odległości od Hamburga oraz przygotowywane połączenie kolejowe z Berlinem. W mieszkania i domy na terenie Świnoujścia (182 transakcje) inwestują głównie Niemcy i Skandynawowie.

Wnioski

Okazuje się, że każda nieruchomość, nawet ta kupiona na kredyt, może być dobrym źródłem dochodu, nie dziwi więc informacja zawarta w raporcie CEPI, która podaje, że w ciągu ostatnich lat na świecie transakcje inwestycyjne na rynku nieruchomości wzrosły gwałtownie, i uzyskały rekordowy wynik 682 miliardów dolarów.

Według raportu CEPI w listopadzie 2007 r. liczba lokali mieszkalnych na rynku niemieckim, dla których wydano pozwolenia na budowę, zmniejszyła się do 118 tys., co oznacza 32-procentowy spadek w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Widocznie Niemcy chętniej inwestują w nieruchomości, które przyniosą im dodatkowy zarobek lub pozwolą na wygodne, słoneczne życie na emeryturze. ■

W materiale wykorzystano informacje podane w raporcie CEPI/2007, materiały zamieszczone w „Gazecie Wyborczej”, „Gazecie Prawnej”, „Rzeczpospolitej”, raporcie Goodman International Limited