

Inwestują w nowe mieszkania

TRANSAKCJE | Chętnych do zarabiania na nieruchomościach przyciągają głównie wakacyjne kurorty

DOROTA KACZYŃSKA

Ponad 30 proc. Polaków – jak wynika z badań PBS-DGA – za najbardziej dochodowy interes uważa inwestycje w nieruchomości. Jednak od czasu kryzysu finansowego stanowią one marginalną część rynku. Mimo to w miejscowościach turystycznych pojawiają się nowe projekty inwestycyjne.

Spółka Polnord prowadzi np. rozmowy z inwestorami w sprawie Sopockiej Rezydencji. – W pozostałych naszych projektach mieszkania są kupowane wyłącznie na własne potrzeby. Nie powinno to dziwić, zwłaszcza że nie ma na rynku specjalnej oferty kredytowania transakcji inwestycyjnych – tłumaczy Krzysztof Olszewski z Polnordu.

Większa podaż

Inwestorzy mogą obecnie liczyć na 8–13-proc. zwrot włożonego kapitału w najbardziej popularne dwupokojowe mieszkania w skali rocznej. Przy gorzej skalkulowanych projektach zarobią zaledwie 2–3 proc. wartości lokalu rocznie, co nie skusi nikogo. W dodatku na to przedsięwzięcie trzeba mieć gotówkę



• ILE MOŻNA ZAROBIĆ NA WYNAJMIE MIESZKANIA

– kredyt nie wchodzi w rachubę. Chętni na mieszkania na wynajem są nie tylko w kurortach, ale też w stolicy.

– Chcą inwestować zarówno w budownictwo popularne, jak i lokale z wyższej półki. Wybierają głównie mieszkania nowe. Wracają do nas indywidualni klienci, którzy kupują drugie czy trzecie mieszkanie pod wynajem – twierdzi Tomasz Panabazys, wiceprezes J.W. Construction Holding. – Pakietowi inwestorzy jednak się nie pojawiają – dodaje.

Przedstawiciele Mermaid Properties twierdzą, że z ich biurom sprzedaży kontaktuje się sporo inwestorów zagranicznych. – Cudzoziemcy szukają ofert jak najtańszych i jednocze-

śnie z wysoką stopą zwrotu inwestycji. Interesują się głównie lokalami już oddanymi do użytku, wykończonymi pod klucz – mówi Łukasz Dołęga, wiceprezes Mermaid Properties.

Chętnych do lokowania kapitału w nieruchomościach przyciąga też Wrocław. Paweł Grząbka, prezes doradczej spółki CEE Property Group, powołując się na badania przeprowadzone przez deweloperów, twierdzi, że w ciągu ostatniego roku ok. 20 proc. mieszkań znajdujących się w ofercie na wrocławskim rynku nieruchomości zostało kupionych w celach inwestycyjnych.

Tymczasem w Poznaniu inwestorzy są niemal niewidoczni. Tomasz Wnuk z poznańskiej firmy Kalbud Deweloper wlicza,

że tego typu transakcje stanowią mniej niż 1 proc. wszystkich umów. – Jeśli jednak już dochodzi do rozmów, inwestorzy kupują mieszkania pakietowo, od dwóch do pięciu lokali. Atrakcyjniejszą lokatą kapitału dla tzw. pakietowego klienta są jednak apartamenty w górach czy nad morzem, a nie zwykle mieszkania – twierdzi.

Wakacyjny biznes

W Trójmieście inwestorzy szukają mieszkań na wynajem głównie z myślą o turystyce.

– 10–15 proc. wszystkich transakcji stanowią tego typu inwestycje. Warto kupować kawalerki, apartamenty, domy, gdyż w ciągu dwóch, trzech miesięcy wakacyjnych przychody są w stanie obsłużyć roczną wartość spłat kredytu – twierdzi Grzegorz Dobrowolski, pośrednik z Trójmiasta.

Deweloperzy wakacyjnych apartamentowców przyznają, że ich ofertą interesują się głównie inwestorzy. – W naszych projektach 20–25 proc. osób kupuje lokale tylko dla siebie, natomiast 75–80 proc. traktuje wydatek jako inwestycję. Po uwzględnieniu dochodów z wynajmu, na których można zarobić od ok. 5 do nawet kilkudziesięciu pro-

cent wartości nieruchomości rocznie, można przyjąć, że gotówka zwróci się w ciągu kilku lat – twierdzi Jan Wróblewski ze spółki Zdrojowa Invest.

Jacek Twardowski, dyrektor handlowy w Kristensen Group, dodaje, że odsetek kupujących apartamenty w celach inwestycyjnych zależy od inwestycji.

– W jednym z naszych projektów – w Apartamentach Bukowa Góra w Wiśle – tylko 30 proc. na-

bywców chce zarabiać na mieszkaniach, a w innym – Apartamenty pod Śnieżką w Karpaczu – aż 80 proc. osób kupiło lokale w celach inwestycyjnych – podaje przykład Twardowski.

Jego zdaniem obrót apartamentami na rynku wtórnym to zjawisko marginalne.

– Zdecydowanie bardziej opłaca się wynajmować apartament, niż go sprzedawać – dodaje. ■