



Gdzie inwestować w okresie stabilizacji?

Robert Chojnacki,
Prezes Zarządu redNet Property Group

Gdzie inwestować, gdy na rynku krążą sprzeczne informacje?

Po dwóch latach dynamicznego wzrostu cen mieszkań rynek obiegły sprzeczne prognozy na najbliższą przyszłość. Jedne firmy doradcze mówią, że ceny mieszkań w Polsce wzrosną nawet o 10-15%, inne, że będą taniały i należy wstrzymać się z kupnem mieszkania, a jeszcze inne, że ceny mieszkań w I półroczu 2008 roku będą zachowywały się stabilnie i ewentualnie można spodziewać się nieznacznych wzrostów od września. Gdzie zatem inwestować i kto ma rację?

Rynek pierwotny – jeszcze nie teraz

Polski rynek nieruchomości największe wzrosty ma już za sobą. 2007 rok był rokiem stabilizacji. W pierwszej połowie roku rosły ceny w miastach, którymi jako ostatnimi zainteresowali się deweloperzy – Poznaniu i Katowicach, a następnie w Łodzi i Trójmieście. Druga połowa to stabilizacja na wszystkich rynkach oraz korekty w miastach przeszacowanych. Wiele firm doradczych mówi, że w Polsce wciąż będą 10-15% wzrosty. Tym samym kreują niesłuszny popyt na inwestowanie w nieruchomości, w których nie ma dalszych podstaw do wzrostu. Należy zatem krytycznie przysłuchiwać się prognozom, a nieruchomość wybierać bardzo ostrożnie lub szukać nowych możliwości inwestycyjnych za granicą.

Szukać perełek. Pojawiają się głosy na rynku, że należy wstrzymać się z kupnem mieszkania, bo wkrótce stanieją. Nie należy jednak oczekiwać dużych przecen. Szansą na tańsze mieszkanie może być mieszkanie kupione przez indywidualnego inwestora dwa lata temu, przed największym wzrostem cen. Zazwyczaj taki inwestor nie chce wpłacić ostatniej, największej raty i odsprzeda nowe mieszkanie za cenę niższą od obecnych, rynkowych cen.

Zagranica? Góry – Słowacja, Morze - Maragrita

Bułgaria i Rumunia były bardzo popularne wśród inwestorów po wejściu do Unii Europejskiej. Jednak szybko okazało się, że ceny nieruchomości startowały już z bardzo wysokiego pułapu przy dużej podaży

redNet Property Group Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
info@rednetproperty.com
www.rednetproperty.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000043992
NIP: 632-17-99-435
Kapitał zakładowy: 55 000 PLN



Gdzie inwestować w okresie stabilizacji?

mieszkań, co nie dawało tak dużych zwrotów z nieruchomości, jak to miało miejsce w Polsce. Ponadto dodatkowym utrudnieniem były niekorzystne uwarunkowania prawne. Bliska sąsiadka Polski – Słowacja z kolei była zapomniana. Dziś okazała się być inwestycyjnym eldorado. W Zakopanem średnio za metr kwadratowy musimy zapłacić od 10 do 15 tys. zł, dwukrotnie więcej niż w Warszawie, trzykrotnie więcej niż po słowackiej stronie. A w Klubie Inwestora można znaleźć 40-metrowy apartament w atrakcyjnej słowackiej miejscowości turystycznej za ok. 6 150 zł/mkw. Gdy ceny te zestawimy z cenami z Zakopanego czy też z Bratysławy, w której średnie ceny metra kwadratowego osiągnęły porównywalny poziom do Warszawy wyraźnie zobaczymy, że ceny apartamentów turystycznych w słowackich Tatrach muszą wzrosnąć. Nie bez znaczenia na potencjał wzrostowy pozostaje także fakt, że dokładnie za rok Słowacja przyjmie Euro. Ta zmiana z pewnością przyczyni się do wzrostu cen mieszkań w tym kraju. Słowacja to nie wszystko. Należy szukać dalej. Pierwszą 'orientalną' propozycją Klubu Inwestora dla swoich członków był malezyjski Axis Crown. Projekt ten położony w prestiżowej dzielnicy Kuala Lumpur bardzo szybko znalazł nabywców, a rynek z ciekawością przyglądał się zachowaniom malezyjskiej gospodarki. Po pierwszym półroczu już wiadomo, że ceny okolicznych nieruchomości są o 20-25% wyższe od ceny wyjściowej Axis Crown, a w najbliższym czasie przewidywany jest powtórzenie tego wyniku. Oznacza to, że inwestorzy, którzy po zakończeniu inwestycji zdecydują się odsprzedać nieruchomość zarobią co najmniej 50% wartości inwestycji. Ci, którzy będą czekać na jeszcze większe wzrosty będą czerpać niemałe zyski z najmu, które mogą pokryć ratę kredytu. Zyski te mogą sięgać nawet 7-9% wartości nieruchomości. Orient się opłaca. Poszliśmy zatem dalej. Obecnie rekomendujemy - oprócz Malezji - nie odkrytą do tej pory część regionu Karaibów – Margaritę. Na Margaricie warunki dla inwestorów są wyjątkowo korzystne. Nie występuje tu wiele podatków charakterystycznych dla innych krajów, takich jak VAT czy cło, podatek od zysków kapitałowych wynosi zaledwie 0,5 – 1,0%, a dodatkowe koszty związane z zakupem czy sprzedażą nieruchomości są bardzo niskie. Wyspa ta, należąca do Wenezueli, ma bardzo przyjazny dla obcokrajowców system prawny - praktycznie bez ograniczeń można tu nabywać nieruchomości, a sam proces jest bardzo prosty. Dodatkowym zabezpieczeniem jest 10-letnia gwarancja budowlana, którą posiadają tu wszystkie nowe inwestycje. Z kolei położenie w strefie wolnocłowej oraz tania benzyna sprawiają, że koszt życia jest o około 60-70% niższy niż na innych wyspach karaibskich. Margaritę można obecnie porównać do Hiszpanii sprzed dziesięć lat. Wystarczy spojrzeć na zmiany, jakie dokonały się tam

redNet Property Group Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
info@rednetproperty.com
www.rednetproperty.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000043992
NIP: 632-17-99-435
Kapitał zakładowy: 55 000 PLN



Gdzie inwestować w okresie stabilizacji?

na rynku nieruchomości i jak szybko rosły ceny rezydencji wakacyjnych, aby mieć wyobrażenie tego, co czeka tę wyspę w przyszłości. W ciągu najbliższych 12 miesięcy analitycy przewidują wzrost wartości nieruchomości przynajmniej o 30%. Margarita jest w fazie przed boomem cenowym w porównaniu z innymi wyspami archipelagu, gdzie ceny nieruchomości są co najmniej 50-70% wyższe. Nic dziwnego zatem, że w Klubie Inwestora znalazły się dwa margaritańskie projekty szybko zyskując uznanie inwestorów.

Jak widać w dzisiejszej niekorzystnej sytuacji na giełdzie, recesji amerykańskiej gospodarki oraz wysokiej inflacji, która 'pożera' odsetki od oszczędności inwestowanie w nieruchomości może okazać się bezpiecznym sposobem zarobienia pieniędzy.

Rozmowa z Robertem Chojnackim

Prezes redNet Property Group

Dlaczego rynek obieży tak sprzeczne informacje?

Faktycznie, na rynku krążą sprzeczne opinie – jedne firmy doradcze mówią, że ceny mieszkań w Polsce wzrosną nawet o 10-15%, inne, że będą taniały i należy wstrzymać się z kupnem mieszkania, a jeszcze inne, że ceny mieszkań w I półroczu 2008 roku będą zachowywały się stabilnie i ewentualnie można spodziewać się nieznacznych wzrostów od września. Jak to wygląda w rzeczywistości? Przede wszystkim należy sprawdzić wiarygodność prognozy i analityka. Zapytać ile lat dana firma jest na rynku, jakie ma doświadczenie w robieniu raportów, jak wyglądały wcześniejsze prognozy i czy rzeczywiście sprawdziły się. Nie bez znaczenia pozostaje baza danych do analiz, jak i profil działalności firmy. Wiadomo, że firmy doradcze specjalizujące się w zakupach inwestycyjnych będą prognozowały wzrosty cen mieszkań na rynku pierwotnym w polskich miastach – inaczej podcinałyby podstawy biznesu, z którego żyją. Uważnie i wybiórczo przyglądamy się prognozom, a także sprawdzamy wiarygodność firm doradczych. Ponadto pytamy o podstawy prognozy – nie wystarczy samo stwierdzenie że cena wzrośnie lub spadnie – warto zapytać dlaczego. Jeśli ktos np. stwierdza, że cena spadnie bo np. w Berlinie jest taniej, a statystyczny

redNet Property Group Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
info@rednetproperty.com
www.rednetproperty.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000043992
NIP: 632-17-99-435
Kapitał zakładowy: 55 000 PLN



Gdzie inwestować w okresie stabilizacji?

Niemiec zarabia więcej od Polaka – to niekoniecznie jest to prawdą – bo np. w takim Bombaju jest jeszcze drożej a statystyczny Hindus jest dużo biedniejszy od Polaka. Tutaj akurat kluczowa jest demografia – W Indiach przybędzie 500 mln ludzi w ciągu 50 lat, a wschodnie landy Niemiec pustoszeją. Prognozowanie cen na rynku nieruchomości jest złożone, wymaga analizy wielu czynników, wiedzy i doświadczenia.

W co inwestować?

W Polsce nie ma dalszych podstaw do inwestowania spekulacyjnego. Zdarzają się wprawdzie perełki inwestycyjne, pojedyncze projekty czy też pojedyncze mieszkania. Jednakże warto brać pod uwagę, że ceny osiągnęły już zawrotny poziom. Nie należy wierzyć w prognozy, że wzrosty polskich nieruchomości na rynku pierwotnym wzrosną nawet o 10-15%, ale warto inwestować na wynajem, gdyż czynsze rosną. Jeśli liczymy na wzrost cen, to należy przyglądać się inwestycjom zagranicznym – tym bliższym i dalszym. Niedoceniona polska sąsiadka – Słowacja jest obecnie eldorado inwestycyjnym, zwłaszcza polecamy niedoszacowane projekty górskie. Duże możliwości zarobku niosą również inwestycje azjatyckie, a z projektów wakacyjnych – nowo odkrywane lokalizacja na Karaibach, często kilkukrotnie tańsze niż polskie morze. Jednakże samo inwestowanie to nie wszystko. Skutecznie zarządzać posiadanym portfelem nieruchomości to dzisiejszy klucz do sukcesu. Do tego niezbędna jest jednakże odpowiednia wiedza – sprzedać nieruchomość czy wstrzymać się, tanio wykończyć mieszkanie i czerpać długoterminowe zyski z najmu? Zrefinansować kredyt i nabyć nowe mieszkania? Gdzie kupić nowe nieruchomości? Widząc tę lukę przygotowaliśmy dla klientów kompleksowy produkt, który pozwoli skutecznie zarządzać portfelem nieruchomości. Czyli zyski z nieruchomości można czerpać dwutorowo – z zyskownego zarządzania posiadanymi lokalami oraz z inwestowania w nowe projekty.

redNet Property Group Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
info@rednetproperty.com
www.rednetproperty.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000043992
NIP: 632-17-99-435
Kapitał zakładowy: 55 000 PLN