

Giełda słabnie, inwestorzy szukają nieruchomości

MARCIN ZWIERZCHOWSKI

- Kilka osób, które kupiło u nas w ostatnich tygodniach apartamenty w Wiśle, przyznało, że inwestuje pieniądze wycofywane właśnie z giełdy - mówi Jacek Twardowski, dyrektor handlowy Kristensen Group. - Schłodzenie giełdy może skutkować większym zainteresowaniem nieruchomościami, m.in. wakacyjnymi. Tyle że zdaniem części analityków wiele z mieszkań, domów czy gruntów na sprzedaż ma ceny wyższe od ich realnej wartości. Inwestowanie obciążone jest zatem większym ryzykiem.

Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy doradczej na rynku mieszkaniowym REAS, odradza krótkoterminowe inwestycje w mieszkania. Pomijając oczywiście okazje. W dłuższym terminie wciąż można zarobić, ale pamiętając o podstawach inwestowania na tym rynku. Czyli dokonywaniu starannych analiz wszelkich czynników wpływających na przyszłą wartość nieruchomości, np. lokalizacji, standardu czy innych inwestycji w okolicy.

- Na rynku mieszkaniowym ciągle są obszary, gdzie nawet w średnim terminie można zarobić - zapewnia Paweł Majtkowski, analityk firmy doradczej Expander. - Oczywiście nie będą to szybkie i wielkie zyski, ale 8 - 10 proc. rocznego zysku to też przyzwoita propozycja. Jego zdaniem w tej chwili najlepsze są apartamenty w dużych mia-



WAKACYJNE APARTAMENTY WCIĄŻ MOGĄ DROŻEĆ

Nie cały rynek nieruchomości wyhamował. W wielu nadmorskich czy górskich kurortach, gdzie ceny utrzymują się poniżej 10 tys. zł za mkw., analitycy spodziewają się wyraźnego wzrostu. ■

stach i mieszkania wakacyjne. Te drugie jednak wyłącznie w miejscowościach, gdzie ceny jeszcze nie poszybowały ponad 10 tys. zł za mkw. Zatem Sopot czy Hel odpadają. - Można jednak znaleźć nad Bałtykiem inwestycje w niższych cenach, których wartość powinna rosnąć o ok. 10 proc. rocznie. Dodatkowo można liczyć na zarobek z wynajmu - zaznacza Majtkowski.

Drugim pomysłem są apartamenty w dużych miastach. Ale prawdziwe, a nie mieszkania o podwyższonym standardzie. - Cena nawet 25 tys. zł za mkw. może być w tym przypadku wciąż atrakcyjna. Takie apartamenty są niemal wyłącznie w Warszawie, plus pojedyncze inwestycje w Krakowie i Poznaniu. Ale rynek będzie rósł, będzie zapotrzebowanie na wynajem. Na

wzroście wartości i wynajmie będzie tu można zarobić rocznie 10 proc. i więcej - przewiduje Majtkowski.

Kazimierz Kirejczyk dodaje do tego grunty. - Wiele z nich ma nierealnie wysokie ceny, wywindowane w 2006 i na początku 2007 roku. Tu prawdopodobnie będzie korekta. Wciąż można jednak znaleźć grunty rolne, które w perspektywie kilku lat mają wielką szansę na przekształcenie w inwestycyjne. A co za tym idzie, istotny wzrost wartości. Są to tereny przy przyszłych trasach komunikacyjnych, np. łączących metropolie z planowanymi nowymi lotniskami. Jednak i tu potrzeba starannej analizy każdej oferty - przestrzega.

Mimo spowolnienia transakcji mieszkaniowych wciąż poja-

wiają się duzi inwestorzy zainteresowani innymi sektorami rynku nieruchomości. - Inwestorzy ci uważają, że Polska jest w dalszym ciągu atrakcyjnym rynkiem inwestycyjnym, szczególnie sektor biurowy i handlowy - mówi Wojciech Pisz, doradca inwestycyjny z Cushman & Wakefield Polska. - Popyt na powierzchnie biurowe w największych miastach jeszcze przez kilka lat będzie przewyższał podaż. Ceny wynajmu będą rosły, a wraz z nimi także wartość obiektów. Tu w najbliższych latach będzie stabilny zysk. Z kolei powierzchnie handlowe to potencjalny zysk nie tylko w największych miastach. Inwestorzy wchodzą bez obaw także do miast poniżej 100 tys. mieszkańców.

Zdaniem Pisz bardziej uważnym trzeba być na rynku powierzchni magazynowych. - Oczywiście zakup magazynu w świetnej lokalizacji, blisko centrum dużego miasta, może przynosić duże zyski. Tu ceny wynajęcia przekraczają 5 euro za mkw. Ale już inwestowanie w magazyn na obrzeżach miasta może być ryzykowne. Magazyn buduje się stosunkowo szybko, od sześciu do dziewięciu miesięcy, jeśli jest pozwolenie na budowę. W związku z tym przy utrzymującej się dużej podaży istnieje ryzyko utraty najemcy przy próbie re-negocjowania umowy - ostrzega doradca inwestycyjny. ■