

# Miami tańsze od Sopotu

**NIERUCHOMOŚCI** | Choć dolar w ostatnich miesiącach podrożał, mieszkania na Florydzie wciąż są atrakcyjnym sposobem lokowania wolnych środków. Apartament o powierzchni 100 mkw. można kupić za 80 tys. dolarów, czyli płaci się 2,7 tys. zł za mkw. O takich cenach nad Bałtykiem można pomarzyć

**PIOTR CEGŁOWSKI**

Kilkanaście miesięcy temu małżeństwo emerytów z Warszawy sprzedało niezbyt wygodny, ale spory bliźniak (o powierzchni 200 mkw.) z lat 90. Uzyskane 1,5 mln zł pozwoliło im na zakup domu na Florydzie za 150 tys. dolarów i dwóch apartamentów przeznaczonych na wynajem. Została jeszcze gotówka dająca poczucie finansowego bezpieczeństwa.

Tak dobrze teraz już nie jest, bo wzrosła cena dolara. Najwięcej zyskali ci, którzy podjęli decyzję kilkanaście miesięcy temu, gdy kurs waluty amerykańskiej spadł do rekordowo niskiego poziomu (ok. 2 zł). Spora grupa inwestorów zdecydowała się wtedy na zakup domów lub apartamentów w USA. Kryzys spowodował, że nieruchomości potaniały tam nawet trzykrotnie.

Jednym z najbardziej interesujących kierunków inwestycji była Floryda, na którą decydował się co czwarty zagraniczny nabywca nieruchomości w USA. Dla porównania Kalifornię wybierało 16 proc. kupujących, a Teksas 10 proc.

O rosnącym zainteresowaniu amerykańskimi nieruchomościami świadczy duża liczba portali internetowych z ofertami zakupu, doradztwa i obsługi prawnej transakcji. Warto też wiedzieć, że osobie mającej dom w USA łatwiej jest uzyskać zezwolenie na pracę.

Wynajem mieszkania kupionego za 100 tys. dolarów powinien przynieść około 1000 dolarów miesięcznie. Przy takiej cenie wynajmu stawka za dobę pobytu wynosi ok. 33 dolarów. Pokoje hotelowe są bez porównania droższe, a ruch turystyczny jest ogromny. Na każdego z 18,3 mln mieszkańców Florydy przypada ponad czterech turystów rocznie.

Amerykańscy analitycy podkreślają, że na Florydzie ceny osiągnęły podwójne dno. W cią-



♦ Apartamentowiec w Naples



♦ Typowy dom z 150 tys. dolarów

gu trzech lat odnotowano dwa radykalne spadki, każdy o 30 proc. Dlatego w najbliższych latach oczekiwany jest powrót cen do poprzedniego poziomu. Obecnie metr kwadratowy kosztuje 1500 - 2500 zł, czyli dużo mniej niż w Polsce. Apartamenty w takich cenach znajdują się w budynkach o wysokim standardzie wykończenia, na strzeżonych osiedlach z pełną infrastrukturą: basenami, kor-

tami tenisowymi, placami zabaw itp.

Sielankowy obrazek może trochę popsuć lektura reklamy zamieszczonej na jednym z polskojęzycznych portali między ogłoszeniami o sprzedaży atrakcyjnych nieruchomości: „Mieszkaż na Florydzie, zabezpiecz swój dom przed huraganem. Zainstalowanie systemu kotwiącego pozwoli ocalić twój majątek”.

• ROZMOWA

## Ceny bardzo spadły

• WALDEMAR WASILUK  
PREZES COLDWELL BANKER COMMERCIAL

✎: W zeszłym roku zachęcał pan do inwestycji w nieruchomości na Florydzie.

WALDEMAR WASILUK: Kiedy cena dolara spadnie do około 3 zł, znów warto będzie wrócić do tego tematu. W połowie ubiegłego roku zebraliśmy 1,5 mln dolarów od polskich inwestorów. Był to wtedy znakomity interes. Ceny nieruchomości w USA spadły do bardzo niskiego poziomu, a złoty był wyjątkowo silny.

Co fundusz kupił za zebrane środki?

Domy jednorodzinne, które obecnie wynajmujemy turystom. Z odsprzedażą tych nieruchomości poczekamy do czasu, aż ceny wrócą do dawnego poziomu. Już teraz powoli zaczynają rosnąć, choć i dziś można znaleźć luksusowy dom z basenem warty 250 - 400 tys. dolarów za połowę tej ceny.

Jak łatwo się domyślić, fundusz połował na okazje.

Chodziło nam o wykorzystanie niezwykle niskich cen domów, co zresztą świetnie się powiodło. Kupowaliśmy wyłącznie budynki dobrze zlokalizowane, w znakomitym stanie technicznym, niewymagające remontu jeszcze przynajmniej przez 10 lat. Zdecydowaliśmy się na południowo-zachodnią część półwyspu ze względu na piękne plaże i ciepłe morze.

Przy silnej konkurencji chyba niełatwo znaleźć najemców.

Wręcz przeciwnie. Trzeba pamiętać, że na Florydę przyjeżdża około 80 mln osób rocznie. Magnesem jest bardzo rozbudowana infrastruktura turystyczna i wspaniała przyroda. Największą atrakcją, zwłaszcza dla Europejczyków i Kanadyjczyków, jest klimat. Gdy u nas

• OPINIA

Jacek Twardowski  
dyrektor handlowy  
Kristensen Group



Floryda to dobre miejsce do inwestowania w nieruchomości, ale trzeba mieć doświadczenie, które pozwoli dobrać wiarygodnych, skutecznych partnerów zarządzających naszym domem. Przyjazne i stabilne prawo amerykańskie sprzyja kupowaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Formalności są zredukowane do minimum. W tym samym miej-

WALDEMAR WASILUK I PIOTR CEGŁOWSKI BĘDĄ GOŚCIAMI RED. ANDRZEJA NIERYCHYŁY W TV BIZNES, PREMIERA DZIŚ, W CZWARTEK, O GODZ. 10.15

DLA „RZECZPOSPOLITEJ”



panuje zima, na Florydzie jest najpiękniejsza pogoda. Niektóre nacje, np. Niemcy, mają swoje osiedla, w których mówi się po niemiecku, wydaje lokalne gazety.

Czy udziałowcy funduszu sami korzystają z domów, których są współwłaścicielami?

Przyjęliśmy zasadę, że za każde zainwestowane 100 tys. dolarów przysługuje bonus w postaci bezpłatnego tygodniowego pobytu.

Jakie są koszty utrzymania nieruchomości?

Wnoszą 1,4 proc. rocznie. Doliczając to tego inne niezbędne koszty, należy przyjąć, że wydatki związane z nieruchomością o wartości 300 tys. dolarów sięgają ok. 7 tys. dolarów rocznie. To sporo, ale pamiętajmy, że możemy zarabiać, wynajmując dom turystom.

Co radziłby pan zainteresowanym taką inwestycją?

Warto skorzystać ze świetnego portalu [www.zillow.com](http://www.zillow.com), który jest najlepszym źródłem informacji o amerykańskim rynku nieruchomości. Oferuje on nie tylko informacje o nieruchomościach na sprzedaż, ale też analizy dotyczące ich wartości.

Nawet przy dzisiejszej wysokiej cenie dolara można bardzo się zdziwić, jaki dom jest do kupienia w USA za cenę mieszkania w bloku na warszawskim Ursynowie. Drugim krokiem inwestora powinien być kontakt ze specjalistami z branży, którzy znają lokalne realia i pomogą wyszukać korzystne oferty na rynku wtórnym.

Trzeba też pamiętać, że zakup nieruchomości to inwestycja długoterminowa, najlepiej zaplanować ją na nie krócej niż dziesięć lat.

rozmawiał Piotr Cegłowski

DLA „RZECZPOSPOLITEJ”

scu można kupić dom oraz zlecić zarządzanie nim. Zdecydowanie odradzam samodzielny zakup i zarządzanie lokalem. Ze względu na odległość taka opcja jest zbyt ryzykowna. Duży ruch turystyczny na Florydzie gwarantuje właścicielom nieruchomości możliwość wynajmu, a co za tym idzie, zyski, praktycznie przez cały rok. Amerykański rynek nieruchomości jeszcze boryka się z trudnościami. Dlatego, mimo słabego kursu złotego, ceny mieszkań na Florydzie są wciąż atrakcyjne. Można tam kupić duży, luksusowo wyposażony dom w cenie kilkudziesięciometrowego lokalu w dużym mieście w Polsce.