

Zagranica wciąż jest atrakcyjna

Inwestycje Polacy wciąż chętnie inwestują w nieruchomości zagraniczne

Małgorzata Ciecchanowska



m.ciecchanowska@pb.pl ☎ 22-333-99-35

Koniec kryzysu i duży wybór condohoteli i apartohoteli w Polsce nie powstrzymała Polaków od lokowania kapitału w zagranicznych nieruchomościach. Przeciwnie.

– Wzmógł się ruch w naszym biurze. Co więcej, od dwóch miesięcy coraz więcej klientów wybiera droższe nieruchomości, bardziej luksusowe i położone bliżej morza – mówi Stanisław Lewicki, współwłaściciel ILS Group, współzałożyciel Polskiej Izby Nieruchomości.

Jego zdaniem, główną przyczyną jest spadek cen, który Polacy potrafią wykorzystać. Oczywiście dotyczy to niektórych krajów, np. Bułgarii, która wśród klientów ILS Group cieszy się największą popularnością.

Spora część Polaków ma już nieruchomości w kraju i szuka lokali za granicą, aby zdwersyfikować portfel i ulokować rezerwy walutowe.

– Inwestowanie w walutach obcych jest wygodne dla uzyskujących dochody w euro lub dolarach. Kupujący mają wybór wśród wielu krajów, dzięki czemu mogą wykorzystać szansę i zainwestować w nieruchomości na korzystnych warunkach cenowych – mówi Jarosław Stępień z biura nieruchomości Rellox.

Bułgaria bije rekordy

Bułgarskie wybrzeże zawsze przyciągało inwestorów, jednak, jak mówi Stanisław Lewicki, w ostatnim czasie zainteresowanie tym krajem jest większe niż innymi państwami. W tyle znalazł się nawet Egipt, który zwykle plasował się w czołówce.

– Teraz Egiptem interesują się głównie miłośnicy tego kraju i słońca przez cały rok. Wielu ludzi jednak obawia się powtórzenia sytuacji, do jakiej doszło po wybuchu wulkanu na Islandii, kiedy wielu turystów zostało uziemionych na kilka dni, i wybiera kraje na kontynencie – wyjaśnia Stanisław Lewicki.

Ceny w Bułgarii zaczynają się już od 300 EUR za mkw. i mogą dochodzić do 600 EUR w najbardziej luksusowych apartotelach z basenami położonych kilkaset metrów od plaży.

To właśnie cena powoduje, że wielu klientów, którzy pierwotnie upatrzili sobie nieruchomość np. w Hiszpanii, ostatecznie decyduje się na Bułgarię.

– Jeżeli wykonany i położony blisko plaży apartament w Bułgarii kosztuje 16 tys. EUR, to za apartament w Hiszpanii ulokowany 3 km od plaży i przeznaczony



► **KLIMAT ZAPEWNIJA NAJEMCĘ** Polscy inwestorzy najchętniej kupują mieszkania w zagranicznych kurortach, które dają szansę na łatwe znalezienie chętnych do wynajmu. Dużym zainteresowaniem cieszy się m.in. Portugalia. [FOT. ARC]

do całkowitego remontu trzeba zapłacić 20 tys. EUR. Dysproporcje są więc ogromne – mówi Stanisław Lewicki.

Pierwsze podwyżki

Oczywiście nie można powiedzieć, że Polacy w ogóle nie biorą innych krajów pod uwagę.

– W naszych biurach polscy klienci inwestują w nieruchomości w Niemczech, Austrii, Chorwacji, Hiszpanii, Francji, Włoszech i USA – wymienia Jarosław Stępień.

Niestety w niektórych z tych krajów w tym roku odnotowano podwyżki cen. Na razie jeszcze niewielkie. W Hiszpanii na przykład po ogromnym spadku cen (średnio o 8 proc.), w trzecim kwartale 2013 r. doszło do ich wzrostu o 0,7 proc. Jest to pierwsza podwyżka cen odnotowana od drugiego kwartału 2010 r.

– Na wzrost cen wpłynęła głównie budowa nowych nieruchomości, ich liczba wzrosła o 2,3 proc. Wartość starszych obiektów wzrosła natomiast o 0,1 proc. – mówi Jarosław Stępień.

Na wzrost wpływ mają także zagraniczni inwestorzy, którzy od początku 2013 r. masowo kupowali w Hiszpanii. Na dziesiątki inwestycji w tym kraju zdecydował się, np. Bill Gates. Zaczynają się więc spełniać prognozy, które przewidywały stabilizację cen w 2014 r. i podwyżkę związaną ze wzrostem wartości inwestycji w 2015 r.

– Dlatego bieżący rok może być dobrym czasem na zakup nieruchomości w Hiszpanii – ocenia Jarosław Stępień.

Ceny skoczyły także w Austrii, w której rynek nieruchomości jest uznawany za jeden z bezpieczniejszych Europy. Po kryzysie na Cyprze liczba inwestorów jeszcze wzrosła. Do klientów z Niemiec i Szwajcarii

dołączyli Rosjanie i Bułgarzy. Duży popyt na nowe mieszkania doprowadził do wzrostu cen praktycznie we wszystkich regionach. Największe tempo odnotowano przede wszystkim w Wiedniu, gdzie ceny skoczyły o 9,1 proc., a średnia cena za mkw. wynosi 3,6 tys. EUR. Na drugim miejscu plasują się Salzburg i okolice, gdzie ceny wzrosły o 5,3 proc., a cena za mkw. w pierwszej połowie tego roku wynosiła 3,3 tys. EUR.

Taniej nieruchomość można kupić w Alpach. Na przykład w rejonie Styria, znanym jako „zielone serce Austrii”, ceny wzrosły tylko o 3,7 proc., a średnio za nowe atrakcyjne mieszkanie należy zapłacić 1,8 tys. EUR za mkw.

– Inwestorzy chętnie wybierają Austrię, bo tu można zarabiać na wynajmie cały rok – mówi Jarosław Stępień.

Chorwacja czeka

W Chorwacji natomiast sprzedaż spadła, co jest efektem rosnących cen, zwłaszcza w miejscach budzących zainteresowanie zagranicznych inwestorów, głównie w rejonach nadmorskich.

– Na początku 2013 r. cena za standardowej wielkości dom w Zagrzebiu wynosiła około 1,5 tys. EUR za mkw., Nieruchomość podobnej wielkości i standardu w Dubrowniku kosztowała ponad 3,5 tys. EUR za mkw. Dziś liczba sprzedanych nieruchomości w okolicach Zagrzebia jest znacznie wyższa niż w Dubrowniku – mówi Jarosław Stępień.

Mimo to sprzedający nie zamierzają opuszczać cen, głównie dlatego, że w Chorwacji nie płaci się podatku od nieruchomości. Z pewnością liczą na to, że po wejściu ich kraju do Unii Europejskiej rynek się ożywi.