

Większość Polaków kojarzy inwestowanie na rynku nieruchomości z bezpośrednim lokowaniem kapitału, przykładowo na zakup mieszkania na wynajem. Istnieją jednak także inne, pośrednie drogi lokowania środków finansowych na rynku nieruchomości.

Polegają one na inwestowaniu kapitału w instrumenty powiązane z rynkiem nieruchomości. Dobrym przykładem mogą tutaj być certyfikaty funduszy inwestycyjnych lokujących środki finansowe na rynku nieruchomości lub po prostu w akcje firm deweloperskich. Do głównych zalet takiego rozwiązania należy niska kapitałochłonność. Aby kupić mieszkanie na wynajem trzeba dysponować sporym zasobem odłożonej gotówki, albo też zdolnością kredytową na odpowiednio wysokim poziomie. Tymczasem zakup akcji spółek deweloperskich nie wiąże się z takimi ograniczeniami. Kolejnym atutem takiego rozwiązania jest również wysoka płynność, która pozwala szybko wycofać zainwestowane środki. Inaczej niż w przypadku bezpośredniej inwestycji, gdzie znalezienie kupca na mieszkanie może być bardzo czasochłonne.

Obecnie na rynku wtórnym sprzedaż mieszkania zajmuje średnio nieco ponad 3 miesiące, ale czas ten w zależności od sytuacji gospodarczej oraz ceny nieruchomości może się w niektórych przypadkach znacznie wydłużyć. Pozytywną stroną pośredniego inwestowania jest również możliwość skorzystania z wiedzy i doświadczenia wykwalifikowanych specjalistów, którzy zarządzają funduszami i spółkami deweloperskimi.

Z drugiej strony nie można jednak zapominać o pewnych wadach, jakie niesie ze sobą wybór tej drogi lokowania nadwyżek finansowych. Trzeba tu wspomnieć o braku bezpośredniej kontroli oraz wpływu inwestora na strategię instytucji, której powierzył swoje pieniądze. Ponadto należy pamiętać o korelacji z rynkiem kapitałowym, która jest zdecydowanie wyższa, niż w wypadku bezpośredniego zakupu nieruchomości.

Czy obecny czas jest dobrym okresem na taką lokatę kapitału? Poniżej przedstawiono zestawienie podstawowych wskaźników dla wybranych firm deweloperskich notowanych na Giełdzie Papierów wartościowych w Warszawie.

Wybrane wskaźniki niektórych spółek deweloperskich notowanych na GPW*

Firma

Wartość ry

Wartość księ

Cena/Warto

Cena/Zy

Stopa

Dom Development

1 176

762

1,5

71,9

1,9

Echo Investment

2 255

1 941

1,2

13,0

0,0

Gant

243

679

0,4

8,7

0,0

JW Construction

808

482

1,7

8,6

0,0

LC Corp

631

985

0,6

13,0

0,0

Polnord

648

1 176

0,6

12,5

2,9

Robyg

502

550

0,9

21,3

0,0

Ronson

384

420

0,9

10,5

0,0

Opracowanie własne na podst. <http://www.gpwinfostrefa.pl>, *stan na 5 Lipca 2011r.

Jak widać porównanie wskaźników Cena/Wartość Księgowa oraz Cena/Zysk sprawia, że w większości wypadków spółki deweloperskie wydają się być obecnie przecenione. Nie można jednak zapominać, że na ostateczny zwrot z takiej inwestycji wpływ ma również wiele innych czynników, jak choćby strategia danej spółki, zakładana sprzedaż, plany nowych inwestycji, wyniki finansowe itp. Poza tym bez względu na to czy inwestor będzie kierował się analizą fundamentalnych wskaźników, czy też oprze się na analizie technicznej, istotna jest również ogólna sytuacja na rynku kapitałowym oraz opinia rynku o danej branży. Należy dodać, że w latach 2006 – 2008, a więc w okresie boomu na rynku nieruchomości, panowała swoista moda na takie właśnie lokowanie kapitału. Kryzys jednak zrewidował tę sytuację, a spora grupa inwestorów „sparzyła się” na spółkach deweloperskich. Może więc upłynąć jeszcze trochę czasu zanim z powrotem przekonają się

newss.pl

Czy akcje deweloperów dadzą zarobić?

oni do takiego rozwiązania.

Emmerson S.A.