

O zagranicznych inwestycjach na rynku nieruchomości w Polsce, przyczynach stagnacji oraz perspektywach rozwoju rozmawiamy z Maciejem Trelą Dyrektorem oddziału Sieci Biur Nieruchomości PÓŁNOC w Krakowie.

1. Liczba zagranicznych inwestorów na rynku nieruchomości w naszym kraju wyraźnie spadła w okresie ostatnich dwóch lat. Jak zmieniał się rynek w tym czasie, co doprowadziło do obecnej sytuacji?

Maciej Trela: Jeszcze kilka lat temu zagraniczni inwestorzy kupowali działki komercyjne niemal za każdą cenę z przeznaczeniem pod budowę bloków lub domów. Zainteresowaniem cieszyły się także kamienice kupowane z przeznaczeniem na hotele. W przypadku kamienic w Krakowie od 50% do 80% tego rodzaju nieruchomości kupowanych jest przez obcokrajowców głównie z USA i Izraela.

Zmiana koniunktury na rynku nieruchomości doprowadziła do wstrzymania wielu inwestycji lub odłożenia ich w czasie. W efekcie mamy obecnie wiele niezabudowanych gruntów zlokalizowanych w atrakcyjnych miejscach. Przykładem takiej inwestycji jest budowa parkingu, hotelu oraz sal kinowych w obiekcie, który ma powstać pomiędzy ulicami Karmelicką i Dolnych Młynów w centrum Krakowa. Nie jest to jedyny przypadek wstrzymywania się z rozpoczęciem inwestycji.

Inwestorami na rynku nieruchomości były osoby prywatne mające wolne środki pozwalające finansować inwestycje. Przykładem może być farmer z Irlandii, który kupił działkę w podkrakowskich Jerzmanowicach. W późniejszym czasie zabudował tą nieruchomość jednym domem, którego nawiasem mówiąc do dzisiaj nie sprzedał.

W czasie boomu na rynku nieruchomości w naszym kraju, inwestorami było wiele przypadkowych osób wychodzących z założenia, że wykorzystując dobrą koniunkturę uda im się w krótkim czasie sporo zarobić. Oczywiście wśród inwestorów można było spotkać także duże firmy deweloperskie z Europy czy fundusze inwestycyjne.

Części zagranicznych inwestorów nie udało się dokończyć rozpoczętych inwestycji. Przykładem jest Saritor Park w podkrakowskiej miejscowości Masłomiąca gm. Michałowice, którego niedokończoną budowę w drodze przetargu aktualnie sprzedaje syndyk. Natomiast należy zaznaczyć, że wielu inwestorom, szczególnie tym, którzy zainwestowali zanim ceny nieruchomości osiągnęły swoje najwyższe pułapy udało się zrealizować zyski.

2. Jak wygląda obecnie zainteresowanie rynkiem nieruchomości w Polsce ze strony zagranicznych inwestorów?

Maciej Trela: Zainteresowanie inwestycjami ze strony inwestorów zagranicznych jest obecnie zdecydowanie mniejsze niż w okresie boomu przypadającego na lata 2004-2008. W tamtym okresie inwestorzy byli zainteresowani przede wszystkim zakupem mieszkań w celach spekulacyjnych oraz gruntów z możliwością zabudowy jedno lub wielorodzinnej.

Natomiast w tym roku, obserwujemy stopniowy wzrost ilości zapytań dotyczących rynku nieruchomości ze strony obcokrajowców. Wśród potencjalnych inwestorów znajdziemy obecnie fundusze nieruchomości poszukujące grunty pod budowę obiektów komercyjnych takich jak galerie handlowe czy supermarkety oraz prosperujące już obiekty skomercjalizowane w celu czerpania zysków z najmu. Ponownie pojawiają się także deweloperzy, którzy kilka lat temu zakupili ziemię pod inwestycje a teraz rozpoczynają budowę planowanych wcześniej obiektów. Jednym z takich przedsięwzięć jest największe w Małopolsce centrum logistyczne zlokalizowane w gminie Wielka Wieś nieopodal Krakowa.

Niektórzy obcokrajowcy, którzy wynajmowali mieszkania kupione w pakietach kilka lat temu, starają się je obecnie sprzedać ponieważ ceny najmu spadły.

Mimo tych przejawów ożywienia na rynku, ilość transakcji nie jest duża. Na przykład w Krakowie odnotowuje się niewiele kontraktów dokonywanych przez obcokrajowców. Dobrymi klientami są osoby posiadające z reguły kilka apartamentów zlokalizowanych w różnych miastach Europy i nie tylko. Wybierają Kraków ponieważ wciąż jest modny i posiada interesujące perspektywy rozwoju. Obiekty którymi są zainteresowani to luksusowe apartamenty z najnowocześniejszym wyposażeniem, zlokalizowane w centrum miasta. Takie nieruchomości sprzedawane są coraz częściej z usługą „concierge” polegającą na pomocy właścicielowi nieruchomości w załatwianiu jego codziennych spraw. Warty odnotowania jest też fakt iż coraz częściej obok klientów z Europy Zachodniej, na rodzimym rynku nieruchomości rośnie liczba klientów ze wschodu, głównie z Rosji.

Przyczyny mniejszego zainteresowania zagranicznych inwestorów naszym rynkiem nieruchomości, są wielorakie. Przede wszystkim kryzys finansowy, który objął swoim zasięgiem wszystkie rynki nieruchomości w Europie. Kryzys ten bardzo szybko przyczynił się do wyhamowania tendencji wzrostowej na rynku nieruchomości.

Niebagatelne znaczenie miały także restrykcje w procedurach udzielania kredytu przez banki. Dotyczyło to zarówno inwestorów jak i ich potencjalnych klientów zgłaszających mniejszy popyt na nieruchomości. Również na rynku najmu sytuacja uległa pogorszeniu. Nastąpił spadek wysokości czynszów, które nie zawsze pokrywają wysokość raty w przypadku finansowania zakupu na kredyt, a liczba dużych zagranicznych firm otwierających swoje oddziały w Polsce uległa zmniejszeniu. Dodatkowo nastąpił także spadek liczby turystów co negatywnie odbiło się na zyskach hoteli i restauracji.

PÓŁNOC: Co zrobić aby przyciągnąć większą ilość inwestorów zagranicznych? Jakie są perspektywy rynku inwestycji zagranicznych w przyszłym roku?

Maciej Trela: Wiele zależy od sytuacji makroekonomicznej gospodarki Światowej, a w szczególności Europy Środkowo-Wschodniej. Impulsem do zwiększenia zainteresowania, mogą być zachęty rządowe pobudzające popyt na mieszkania, typu program „Rodzina na swoim” oraz działania specjalnych stref ekonomicznych przyciągające głównie Bezpośrednie Inwestycje Zagraniczne oraz centra logistyczne i outsourcingowe. Przesłanką, która może zmienić sytuację jest perspektywa wejścia do strefy Euro. Skutkiem będzie większe bezpieczeństwo naszego rynku w oczach inwestorów. Również Mistrzostwa Europy w piłce nożnej niewątpliwie staną się czynnikiem propagującym Polskę oraz motywującym inwestorów zagranicznych do większego zainteresowania naszym rynkiem nieruchomości. Niebagatelne znaczenie ma także uproszczenie i przyspieszenie procedur urzędniczych związanych z wydawaniem decyzji koniecznych do rozpoczęcia realizacji inwestycji przez obcokrajowców. Dzisiaj chcąc rozpocząć budowę na terenach nie posiadających aktualnych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na decyzję w sprawie Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu czeka się, w niektórych wypadkach nawet kilka lat.

W przyszłym roku należy spodziewać się większego zainteresowania naszym rynkiem ze strony dużych zagranicznych deweloperów. Nie mogą realizować zysków w takich krajach jak Hiszpania czy Irlandia będą szukali możliwości inwestycyjnych na naszym rynku. Stanie się tym szybciej im szybciej spadać będą stopy zwrotu z inwestycji w takich krajach jak Bułgaria, której rynek nieruchomości był do niedawna wyjątkowo atrakcyjny.

Dział Analiz i Rozwoju Sieci Biur **Nieruchomości PÓŁNOC**