

Piotr Droński

Zawsze warto inwestować w nieruchomości

Nieruchomości w pandemii nie tanieją, ale też nie tracą na wartości. Wiele z nich zyskuje, co sprawia, że w czasach kryzysu nieruchomości stają się nie tylko relatywnie bezpieczną inwestycją, ale przede wszystkim zabezpieczeniem kapitału. Jak przekonuje Piotr Droński, właściciel znanej szczecińskiej firmy Baszta Nieruchomości okazji inwestycyjnych warto szukać nie tylko na rynku polskim, ale przede wszystkim na rynkach egzotycznych.



Jak pandemia wpłynęła i nadal wpływa na rynek nieruchomości w Szczecinie, Pomorzu Zachodnim, Europie i na świecie?

Szeroko postawione pytanie, niemniej spróbuję na nie odpowiedzieć konkretnie. Mniej rozpoczętych inwestycji, wyższe ceny, większe zainteresowanie działkami i wakacyjnymi apartamentami. Pandemia miała swój początek w marcu ubiegłego roku. Już wtedy apelowałem, aby zachować spokój, nie wpływać destrukcyjnie na rynek, aby oczekiwać radykalnych obniżek cen. Developerzy nie mieli ani takiej potrzeby, ani nie byli do tego zmuszeni. Co więcej, pod koniec ubiegłego roku ceny poszły w górę. Rynek nieruchomości stracił jedynie na liczbie nowych inwestycji, bo one nie będą realizowane i nastąpiła reorganizacja rynku najmu powierzchni biurowej ze względu na preferowaną przez wiele firm pracę zdalną.

Jaki będzie rynek nieruchomości po pandemii?

Będzie wracał do normy, z większym zainteresowaniem u kupujących obiektami i terenami rekreacyjnymi, jako alternatywą dla regularnych mieszkań i apartamentów. Nie ma i nie będzie nic tańszego. Czy potaniały bowiem materiały budowlane? A może potaniała praca tych, którzy wykonują prace budowlane? Nie. Zmalała jedynie ich liczba, bo np. wyjechali do siebie na Ukrainę i nie ma komu pracować. Działki też nie staniały, a i nie jest ich na rynku więcej. Właściciele słusznie traktują je jako lokatę kapitału. Dlatego ceny poszły w górę, i będą nadal szły.

Jakie nieruchomości (lokalnie i globalnie) staniały, a które podrożały, jakie staniają, a jakie mogą podrożeć?

Jak już wspominałem, nic nie staniało, powodów jest wiele: mamy inflację, dodruk pieniądza, wzrost kosztów pracy, brak zaufania do banków i lokowanie oszczędności w nieruchomości nawet przy małej stopie zysku, ale pewnym utrzymaniu wartości pieniądza. Nie tylko Polacy wyciągnęli z banków ogromne kwoty gotówki, jest to powszechne na całym świecie. Widać to choćby po inwestycjach w Dubaju, gdzie naprawdę drogie nieruchomości kupowane są za gotówkę, a na niektóre ustawia się kolejka chętnych.

Pojawiały się informacje np. pod koniec ubiegłego roku, że na rynku będzie sporo atrakcyjnych nieruchomości po atrakcyjnych cenach – niższych niż dotychczas, ze względu na pandemię, m.in. nadmorskich pensjonatów.

Nie odnozę takiego wrażenia. Nawet jeżeli jest takich ofert więcej, to może być to tylko pewnego rodzaju deklaracja i próba sprzedaży, ale za rozsądne pieniądze. Niemniej to wcale nie musi się przekładać na dokonaną transakcję. W zeszłym roku, latem wszystkie nadmorskie pensjonaty i hotele odnotowały jeden ze swoich lepszych wyników. Mieliśmy więcej szczęścia niż hotelarze w górach, bo oni w ich najgorętszym sezonie mają pozamykane hotele i pensjonaty – w ekstremalnie pięknych warunkach pogodowych, przy ekstremalnie atrakcyjnych eventach, np. w postaci mistrzostw świata w skokach narciarskich, w pełni sezonu ferii zimowych. Te hotele stoją puste. I to jest porażające. Dlatego pojawił się rynek, ale moim zdaniem – odsprzedaży udziałów, nie całości. Hotelarze i właściciele pensjonatów bronią swoich pozycji. Niemniej jeden sezon nie może decydować o ostatecznym biznesowym położeniu. Ale może na to wpłynąć. I oczywiście wpływa.

Czy spełnią się zapowiedzi przejmowania sieci obiektów, np. hoteli znanych marek i zwiększonej sprzedaży obiektów wypożyczynowych, np. nadmorskich i górskich pensjonatów?

Choć mówi się o tym, właściciele będą walczyć do końca o zachowanie swoich nieruchomości i biznesów. Banki nie będą ich chętnie przejmowały, bo jest to proces trudny i długotrwały. Wierzę, że ten sektor się ostatecznie obroni, choć niepowetowane straty będą znaczne.

Jakie nieruchomości są teraz najczęściej kupowane i sprzedawane?

Działki budowlane i rekreacyjne, małe mieszkania, a z drugiej strony luksusowe apartamenty.

A w jakie nieruchomości aktualnie warto inwestować?

W każde, w zależności od posiadanego budżetu. Zawsze to da i tak lepszy wynik niż odsetki od kapitału na bankowych lokatach. Potrafimy zainwestować zarówno małe, jak i duże kwoty.

Dużo się teraz mówi o kryzysie na rynku mieszkań na wynajem – czy faktycznie jest kryzys, jak się on objawia?

Siłą rzeczy nie ma dla właścicieli condo apartamentów spodziewanych zysków i rocznej dywidendy. Muszą zadowolić się mniejszą kwotą i częstszym korzystaniem ze swojej nieruchomości. Natomiast mieszkania pod wynajem mają swój słabszy moment, ale to potrwa jeszcze tylko chwilę i wrócą do łask, szczególnie, że wiele osób przyjmie właśnie takie rozwiązanie na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, czyli wynajem.

Czy pandemia to dobry czas na kupno nieruchomości inwestycyjnej, wszak kryzys zawsze jest szansą na to, aby kupić taniej z perspektywą późniejszego wzrostu wartości?

Krótko rzecz ujmując – tak. Jeśli ktoś posiada wolne środki, a nie potrzebuje dla prowadzenia biznesu i zachowania płynności finansowej, to jak najbardziej jest to wskazane, aby pieniądze lokować w nieruchomości.

Pandemia to kryzys na całym świecie – gdzie warto kupować z myślą o secondhome i z myślą o inwestycji?

Ja zawsze rekomenduję luksusowy Dubai, egzotyczny Zanzibar, „holenderskie” Curaçao na Wyspach Karaibskich, ale też europejskie miejscówki jak: Portugalia (Algarve i Lizbona) i Teneryfę na Wyspach Kanaryjskich. Filipiny czy też Kostaryka to destynacje już naprawdę dla poszukujących wrażeń i całkowitej odmiany, także czasowej (różnica 6-8 godzin czasu).

Praktyczne pytanie – mam wolny milion złotych i chcę zainwestować w nieruchomości licząc na duży zysk w perspektywie 10 lat. Jak by Pan zbudował portfel nieruchomości według takich założeń?

– W Polsce: kupno działki, podział na mniejsze parcele, uzbrojenie, a następnie odsprzedaż docelowym klientom. Ewentualnie zakup dużego mieszkania z możliwością podziału na osobne pokoje (najlepiej każdy z łazienką) i wynajem jako niemalże samodzielne, małe studia. Za granicą: zakup działki na Zanzibarze w pierwszej linii brzegowej z dostępem do oceanu (ok. 2-4 tys. m²), następnie budowa małego domu i pensjonatu (koszt 1500 zł/m²) i prowadzenie działalności hotelowej przy 12-14% zwrocie z inwestycji. Alternatywą jest zawsze apar-

tament w strukturach hotelowych (Dubai, Teneryfa, Wyspy Zielonego Przylądka, Marbella w Hiszpanii). Ja stawiam od 15 lat na Dubaj i nie zawiodłem się. Tam w luksusowych projektach sprzedajemy apartamenty w pięciogwiazdkowym hotelu z widokiem na Palmę w cenach niższych niż te nad polskim morzem.

W Szczecinie pojawiają się nowe inwestycje mieszkaniowe. Plany developerów są bardzo szerokie. Proponują nowe inwestycje w różnych, atrakcyjnych miejscach w mieście. Nowe możliwości pojawiają się także w regionie.

To jak najbardziej dobry kierunek. Czasami wymaga to nawet takiego prekursorskiego działania, jak np. inwestycje nad Jeziorem Dąbie, czy też po drugiej stronie Odry, vis a vis Dworca Głównego PKP. Moim zdaniem cała Łasztownia powinna być najdroższym miejscem w Szczecinie. Żałuję, że 10 lat temu skutecznie zniechęcono irlandzkich inwestorów, którzy chcieli mieć budynki 7-8-piętrowe. Ale zdaniem naszych, rodzimych ekspertów, tak wysoka zabudowa raziłaby oczy tych, którzy architekturę traktują w Szczecinie inaczej. Należało wypracować kompromis. Taka jedna inwestycja już by napędziła inwestorów. To miejsce powinno funkcjonować, jak np. podobne w hamburskim porcie. Podobnie z ulicą Kolumba. Tych zniszczonych i zdewastowanych budynków, które tam są, nie da się odrestaurować lub łączyć z nowoczesnymi inwestycjami. Po co więc udawać, że to, co było kiedyś wybudowane jest w tej chwili jedyną słuszną architekturą, która powinna tam być?

Jaki miałby Pan pomysł na tą część miasta?

Moim zdaniem należałoby dać inwestorom zezwolenie na wyburzenie wszystkiego i pozwolić normalnie budować, realizując nowe projekty. Niestety, jest w tym jednak nieprawdopodobny opór materii. Ja w każdym razie staram się ściągnąć każdego inwestora, którego mogę zainteresować Szczecinem i naszym regionem, ponieważ wiem, jaki jest to impuls dla gospodarki. Podobnie jak S3 i S6. Dla mnie te dwie drogi szybkiego ruchu to jeden z najważniejszych impulsów rozwoju dla naszego regionu. Dzięki temu są nowe możliwości spędzania wolnego czasu nad morzem dla mieszkańców południa, nie tylko Polski. Za tym idą deweloperskie inwestycje. Z kolei tunel w Świnoujściu i planowany port kontenerowy wywoła moim zdaniem coś na podobieństwo tego, czego ten region doświadczył za czasów transformacji ustrojowej 30 lat temu. Dla gospodarki całego regionu, do 100 kilometrów od Świnoujścia będzie to ogromny impuls. W ślad za tym pojawi się bowiem nowa liczna grupa potencjalnych klientów, turystów i inwestorów.