

MATERIAŁ PRASOWY

Warszawa, dn. 22.06.2020

**Najefektywniejsze opcje inwestycje na rynku nieruchomości**

Autor: Agata Karolina Lasota, dyrektor zarządzająca w LBC Invest

**Czy nieruchomości to dziś dobry kierunek inwestycyjny? Jak korzystnie i najbezpieczniej ulokować kapitał?**

Niespodzianka, jaką przygotował nam rok 2020 z pewnością zmieni bardzo dużo w naszej rzeczywistości. Jak ciężko zmiany odchorować będzie musiał rynek nieruchomości pokażą najbliższe miesiące. Kryzys wywołany COVID-19 wyhamował obserwowany od kilku lat w naszym kraju wzrost cen nieruchomości i ostudził popyt. Dla graczy rynkowych jest to jednak świetny moment na realizację transakcji po okazyjnych cenach. Słabe wyniki rynków kapitałowych i obniżenie stóp procentowych do poziomu bliskiego zera, decydujące o nierentowności lokat, zdają się tylko potwierdzać, że to właśnie nieruchomości są dziś najstabilniejszymi aktywami inwestycyjnymi.

**Polowanie na okazje**

Już w pierwszych dniach lockdown-u aktywni byli inwestorzy oportunistyczni, polujący na okazje. Na wszystkich rynkach światowych bardzo czujne są też fundusze inwestycyjne. Tropienie okazyjnych ofert, zarówno wśród inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych jest bardzo widoczne, ale na rynku nie ma jeszcze spektakularnych przecen. Ceny mieszkań deweloperskich zostały jak dotąd jedynie delikatnie skorygowane.

Dużej presji na obniżki nie ma, bo na rynku pierwotnym mamy do czynienia z niską podażą mieszkań. Oferta będzie jeszcze topniała, bo deweloperzy nie poszerzają oferty. W maju na rynek weszło o połowę mniej mieszkań niż zwykle. Wyhamowania produkcji należało się spodziewać, ale skalę tego zjawiska trudno jeszcze przewidzieć, ponieważ wprowadzone teraz projekty były już wcześniej przygotowane do budowy.

Zamrożenie gospodarki nie zebrało jeszcze największego żniwa, a jego echo odczuwalne będzie przez wiele miesięcy i duże okazje cenowe z pewnością będą się pojawiały. Jak duże? Trudno dziś powiedzieć. Wszystko zależy od tego, czy mamy do czynienia jedynie z krótkoterminowym zastojem, czy raczej dłuższym okresem spowolnienia.

**Luksusowe nieruchomości zamiast lokat i aktywów kapitałowych**

Kapitał wycofywany dziś masowo z lokat bankowych w dużej części trafia na rynek nieruchomości premium, który jest najbardziej odporny na kryzys. W Polsce obiekty tej klasy pod względem standardu i aranżacji nie ustępują nieruchomościom plasowanym w tym segmencie na świecie. Ich ceny są jednak znacznie niższe, co daje potencjał do wzrostu w przypadku najlepszych lokalizacji. Luksusowe nieruchomości w naszym kraju są niemal dwukrotnie tańsze niż w Nowym Jorku, czy Londynie, jednak ich wartość wolno, ale konsekwentnie idzie w górę.

Najbardziej prestiżowe warszawskie adresy zdrożały w ciągu ostatnich czterech lat o jedną czwartą. Luksusowe apartamenty to żelazna lokata kapitału. Niezależnie od okoliczności najlepsze miejscówki w największych polskich miastach wciąż tylko zyskują na wartości. To produkt, który nie jest podatny na spekulacyjne wzrosty i wahania koniunkturalne. Ceny topowych apartamentów regularnie wzrastają i w dłuższej perspektywie można na nich nieźle zarobić. Dlatego nasz rynek nieruchomości premium jest coraz bardziej interesujący także dla zagranicznych inwestorów.

Z drugiej strony, należy zwrócić uwagę, że w ostatnim czasie przybyło wiele realizacji, które nie do końca spełniają kryteria nieruchomości luksusowych, czyli produktu z definicji unikalnego, a nie obliczonego tylko na jak największą ilość powierzchni użytkowej (PUM). Aby uniknąć rozczarowań inwestycyjnych trzeba mieć pewność, że nieruchomość rzeczywiście wyróżnia się na rynku ekskluzywną lokalizacją i rozwiązaniami architektonicznymi oraz najwyższej jakości wykonaniem. Tylko kameralne projekty, oferujące najwyższy standard i wyjątkowy design zlokalizowane w prestiżowych miejscach są dla potencjalnych inwestorów bezpiecznym wyborem, inwestycją odporną na wszelkie zawirowania rynkowe.

Obserwowaliśmy w ostatnich tygodniach, jak inwestorzy w Trójmieście przechodzili raptownie z najmu krótkoterminowego w długoterminowy, ale także rozczarowanie inwestorów w condohotele, które miały gwarantować zysk. Nowe warunki społeczno-ekonomiczne, w jakich dziś funkcjonujemy mają bowiem duży wpływ również na rynek najmu.

**Rentowność i stabilny najem kluczowymi kryteriami wyboru**

Inwestując w nieruchomości w dobie kryzysu należy wybrać taką opcję, która zapewnia stabilny najem i dobrą rentowność inwestycji. Dotyczy to, zarówno mieszkań, jak i nieruchomości komercyjnych. W LBC Invest specjalizujemy się w wynajmie korporacyjnym. Oferujemy klientom kompleksowy program inwestycyjny, obejmujący zakup oraz przygotowanie apartamentu lub nieruchomości komercyjnej pod wynajem, zapewniamy wiarygodnych i sprawdzonych najemców i zajmujemy się zarządzaniem najmem w imieniu klienta. Po drodze realizując wszystkie związane z tym formalności. Wybrane dla klientów nieruchomości poddajemy gruntownej analizie, by zapewnić im inwestycje generujące stabilne przychody w długiej perspektywie. Wszyscy inwestorzy otrzymują od nas certyfikat.

Klientom z zasobniejszym portfelem polecamy inwestycje w nieruchomości magazynowe i retail parki. To dziś jeden z najbardziej obiecujących kierunków rozwoju biznesu w sektorze komercyjnym. Sieciowe marki weryfikują obecnie swoje strategie ekspansji i tylko kwestią czasu jest, kiedy pojawią się w retail parkach rozszerzając jednocześnie sieć sprzedaży on-line. Szybki wzrost obrotów w handlu internetowym branży e-commerce przekłada się na skokowo rosnący popyt na powierzchnie magazynowe.

**Domy w cenie**

Ostatnie miesiące wpłynęły także na zmianę preferencji inwestorów indywidualnych, poszukujących nieruchomości na potrzeby własne. Na popularności zyskały domy o metrażu 150-250 mkw. i mieszkania o powierzchni powyżej 100 mkw. z ogródkami lub dużymi tarasami. Znacznie większym powodzeniem cieszą się też działki rekreacyjne i budowlane. Klienci poszukują, albo dużych działek na obrzeżach miast, które planują odsprzedać później pod inwestycje deweloperskie, albo parceli pod dom, po to by móc uciec do niego z miasta na stałe lub czasowo w nim odpoczywać.

Rynek nieruchomości ewoluuje. Z segmentu mieszkaniowego zniknęli inwestorzy nabywający nieruchomości z zamiarem szybkiej i dochodowej odsprzedaży oraz tacy, którzy celowali w wynajem krótkoterminowy. W dłuższej perspektywie kryzys z pewnością odciśnie piętno także na segmencie biurowym. Część powierzchni zostanie zwolniona ze względu na zmianę charakteru pracy i przejście pewnej ilości pracowników już na stałe w tryb pracy zdalnej. Ostateczny wpływ spowolnienia gospodarczego na popyt na biura i ceny najmu poznamy jednak dopiero w przyszłym roku.

Niemniej, już teraz widoczne są wysprzedaże aktywów przez firmy zmuszone poprawić swój cashflow. Są to przede wszystkim działki inwestycyjne i nieruchomości komercyjne. Trudna sytuacja na rynku może być też impulsem do przyspieszenia procesów konsolidacyjnych firm. Wydaje się to tym bardziej prawdopodobne, że po raz pierwszy od ostatniego kryzysu finansowego w latach 2007-2009, mimo dwukrotnej obniżki stóp procentowych w Polsce, zaczęło wzrastać oprocentowanie kredytów dla deweloperów.

**Blokada kredytowania inwestycji**

Banki zaostrzyły politykę kredytową. O finansowanie jest coraz trudniej. Praktycznie jest ono dostępne już tylko w nielicznych bankach. W większości akcje kredytowe zostały wstrzymane, albo bardzo ograniczone, a z kredytowania wyłączone zostały niektóre branże w tym nieruchomości. Niemal całkowicie wyhamowało finansowanie takich projektów komercyjnych, jak hotele, galerie handlowe i biurowce. Mniejsi deweloperzy, którzy posiadają atrakcyjne działki poszukują partnerów do przedsięwzięć joint venture. Na takim rozwiązaniu skorzystają z pewnością duże spółki deweloperskie.

Prawdopodobne jest też, że wzrośnie konkurencyjność na rynku mieszkaniowym, bo firmy działające dotąd w sektorze hotelowym i handlowym, które najbardziej ucierpiały z powodu zamrożenia gospodarki, myślą teraz o przejściu na produkcję mieszkań. I to właśnie nieruchomości wielorodzinne mogą wyjść z kryzysu obronną ręką jako jedna z silniejszych klas aktywów.

Dla rynku nieruchomości kluczowa będzie jednak przede wszystkim kondycja polskiej gospodarki. Jest on bowiem ściśle związany z tym, jaka jest ogólna sytuacja ekonomiczna w kraju.