

Czy warto dziś inwestować w apartamenty, nieruchomości?



Czy warto dziś inwestować w apartamenty, nieruchomości?

Na ten temat mogę dużo powiedzieć, bo :

1. Zajmujemy się tym tematem co najmniej od 30 lat.
2. Bardzo dużo zarobiłem na nieruchomościach.
3. Najwięcej ze wszystkich strat poniosłem na inwestycjach w nieruchomości.

Zawsze należy inwestować w nieruchomości, ale zawsze trzeba mieć poważny powód lub znaleźć okazję. Generalnie rzecz biorąc dziś nie wolno inwestować w nieruchomości. Kupno jest dziś obarczone bardzo dużym ryzykiem, zwłaszcza kupno na kredyt. Ogromna inflacja, podwyżki stóp procentowych, które pociągnęły za sobą wzrost WIBOR-u spowodowały, że koszty kredytów są ogromne. Zaciągnięcie kredytu jest dziś obarczone ryzykiem takim, że w pewnym momencie kredytobiorcy nie będzie stać na ratę. Banki nie chcą podejmować ryzyka. Coraz mniej jest klientów, których stać na kredyt hipoteczny, a ceny apartamentów rosną. Mogą brać coraz mniejszy kredyt, a ceny budowy apartamentów rosną. Powodem tego jest wzrost cen materiałów budowlanych

niekiedy nawet do 200% oraz coraz wyższe ceny robocizny. Dla developerów ryzyko inwestycji, ale również i koszty budowy apartamentów rosną. Temat kredytów mieszkaniowych, ale także ceny apartamentów stały się jednym z najgłośniejszych tematów polityków, prasy i mediów społecznościowych.

W dyskusjach o cenie apartamentów, a także kredytów hipotecznych trudno dopatrzeć się chociaż najmniejszej wiedzy z podstaw ekonomii. Każdy kredytobiorca zamiast kierować się perspektywą 25 letnią, czy 30 letnią spłatą kredytu, bierze pod uwagę sytuację aktualną.

Bardzo dobre są tutaj ostatnie sytuacje:

1. Kredyty we frankach. Biorąc ten kredyt można było zaciągnąć większą kwotę kredytu. Rata kredytu była dużo mniejsza niż przy kredycie złotówkowym. Nikt nie brał pod uwagę zasady, że bierze się kredyt w tej walucie, w której się zarabia i nikt nie przewidywał, że złotówka się tak osłabi, a cena franka będzie tak szybko rosła. Ci, którzy wzięli kredyt we frankach na budowę domu lub zakup apartamentu bardzo dużo stracili.
2. Zbyt duży kredyt. Jak bierze się kredyt hipoteczny należy brać pod uwagę niebezpieczne zdarzenia, które prowadzą do braku zdolności spłaty kredytu. Branie kredytu maksymalnego w danej chwili jest szczytem nieodpowiedzialności. Jeśli kredytobiorca wzięł kredyt, którego spłata była jeszcze przed rokiem możliwa do spłacania dziś często jest to niemożliwe.
3. Kredyt ze zmienną i stałą stopę procentową.

Dziś wyliczanie przez kalkulatory kredytowe skutecznie odstrasza kredytobiorcę. Za pożyczanie 250 000 PLN, 300 000 PLN, 350 000 PLN na 25 czy 30 lat trzeba zapłacić o 400-600 000 PLN więcej. Trzeba pamiętać jednak o tym, że to jest sytuacja w dniu dzisiejszym. Jeśli stopy procentowe były małe nikt nie chciał słyszeć o stałej stopie procentowej, bo Banki proponowały stopę większą. Dziś około 56% kredytobiorców według NBP i mediów bierze kredyt ze stałą stopą procentową. Trzeba pamiętać, że gdy NBP znacznie obniży stopy procentowe to wówczas przy zmiennej stopie procentowej wartość raty kredytu będzie malała, a gdy stopy będą rosły to raty też będą rosły. Stopy procentowe od grudnia 2021 bardzo szybko rosną i należy spodziewać się że nadal będą rosły. Zaciskanie pasa przed wyborami nie będzie wykonalne, dlatego należy spodziewać się wzrostu inflacji i wzrostu stóp procentowych, bo inflacja te działania wymusza na NBP. W 1997r. Przeciętne wynagrodzenie wynosiło 1061 zł, a w 2021 roku 5662 zł. W tym

czasie cena mieszkania wzrosła kilkakrotnie. Co prawda średnia cena 1 m² podskoczyła 3-4 krotnie, ale w tym czasie bogaciliśmy się. Dziś nie należy spodziewać się, że będziemy się bogacić, ale raczej biednieć, a że będziemy coraz biedniejsi będzie nas stać na coraz mniej.

Zastąpienie WIBOR-u nowym wskaźnikiem to jest coś takiego jak zabawa dziecka, któremu wydaje się, że jak zakryje dłońmi oczy to będzie niewidzialny. Tak czy inaczej będzie nas stać na coraz mniej. Możliwe jest działanie podobne do tego co dziś robi Rosja. W Rosji z powodu braku podzespołów do nowoczesnych samolotów, a także importu dobrych marek uruchomiono produkcję Zaporozców i Ład. Wydano zezwolenia, aby w tych samochodach nie było pasów bezpieczeństwa i systemu ABS. W Polsce nie będziemy budować mniej i gorszej jakości podwozi. To próbował robić Gomułka, który chciał budować małe mieszkania ze ślepymi kuchniami.

Dziś deweloperzy albo zwalniają budowę apartamentowców albo nie zaczynają nowych budów. Jeżeli dziś ktoś chciałby kupić mieszkanie to raczej nie polecałbym na cele inwestycyjne. Jeżeli ktoś chciałby kupić dla siebie dla swoich dzieci lub wnucząt polecałbym aby kupić mieszkanie w osiedlu developerskim w których specjalizuje się HREI (Grupa HRE Investments).

Działki pod budowę apartamentów lub apartamentowców

Czy warto w nie inwestować?

Tak zawsze, ale należy pamiętać, że inwestowanie dziś to inwestowanie długoterminowe. Zapotrzebowanie na tego typu działki na dzień dzisiejszy będzie niewielkie mimo tego, że mamy ciągle zbyt małą liczbę mieszkań, ale sytuacja materialna i zdolności kredytowe, sytuacja ekonomiczna i polityczna kraju w stosunku do budownictwa, a także szalejącą inflację i wzrost cen budowy apartamentów powoduje zmniejszone zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości.

Działki inwestycyjne

Były czasy, gdy świetnie zarabiano na działkach pod budowę stacji benzynowych. Był czas na budowę centrów logistycznych. Dziś jest zapotrzebowanie na działki pod budowę centrów handlowych (mini galerii) w niewielkich miejscowościach, w gminach, w których takich centrów jeszcze nie

ma.

Z produktów inwestycyjnych które posiadamy, są działki na Mazurach. Nie dowolne działki, ale te które mamy w naszej ofercie - dlaczego?

1. Mieszkańcy Wrocławia mają swój domek (dom) w Polanicy, Kudowej, Łądku itd. Mieszkańcy Gliwic, Zabrze, Bytomia, Katowic innych miast na Śląsku i Zagłębiu - działki w Ustroniu, Wiśle, Szczyrku itd. Mieszkańcy Krakowa - w Zakopanem, Zawoi, Poroninie itd. Zbyt mała liczba osób zamieszkałych w Warszawie miała działki rekreacyjne z uwagi na fakt, że dojazd nad Jezioro Zegrzyńskie to stanie w korkach 5 h. Gdy w kierunku północnym niedługo będą 3 autostrady lub drogi szybkiego ruchu to czas dojazdu do działek na Mazurach będzie wynosił 2- 2,5h. Zapotrzebowanie na działki inwestycyjne i rekreacyjne będzie rosło i to szybko.
2. Osiedla R.I. będą bardzo dobrze zagospodarowane.
3. Nie trzeba się martwić, aby budować całą infrastrukturę.
4. Ogrodzone i będące pod opieką osiedle będzie zdecydowanie bardziej bezpieczne niż samodzielne działki.
5. Na osiedlu będzie wielu sąsiadów i miejsca w których można wspólnie spędzić czas np. miejsce na grilla boisko do siatkówki, plaża itd.
6. Historycznie bardzo szybki wzrost cen.
7. Duże prawdopodobieństwo, że ceny działek będą dalej rosnąć.

Wnioski:

1. Istnieją duże możliwości w inwestycje ziemskie. Będzie na to coraz więcej klientów.
2. Należy skontaktować się z bardzo dobrym doradcą inwestycyjnym. Nie podejmować decyzji samodzielnie, „bo kolega powiedział” i u tzw. doradcy inwestycyjnego, który często jest doradcą od miesiąca.
3. Dobrze wybrana i kupiona nieruchomość to bardzo dobra inwestycja.

Prezes Zarządu FPC International

Specjalista z 30 letnim doświadczeniem w branży ubezpieczeniowo-inwestycyjnej

Ryszard Jurkowski