



Zakup nieruchomości za granicą dotychczas postrzegany był jako nieosiągalny luksus, podczas gdy w wielu krajach świata nieruchomości są dużo, dużo tańsze niż w Polsce. Jak wygląda sytuacja na rynku nieruchomości zagranicznych? Hiszpania, Egipt, Madera czy Bułgaria? Które kierunki najczęściej zachęcają inwestorów z Polski? W które można śmiało inwestować, a których się wystrzegać?

„Miejsca na ziemi nie przybywa, dlatego też ceny nieruchomości choć czasem na krótko tanieją, tak naprawdę stale i systematycznie rosną” - mawiają inwestorzy na zagranicznych rynkach nieruchomości. Nieruchomości zagraniczne są ciągle jeszcze nowym tematem, ale w ostatnim czasie stają się coraz ciekawszą alternatywą dla inwestorów z Polski. Coraz częściej, klienci którzy dysponują mniejszym portfelem inwestycyjnym, decydują się na zakup nieruchomości za granicą, a nie w Polsce. Nasi rodacy dotychczas nieruchomości za granicą postrzegali jako luksus, podczas gdy w wielu krajach nieruchomości są obecnie o wiele tańsze niż w Polsce. Jak pokazują wydarzenia ostatnich dwóch lat kryzys dotknął światowy rynek nieruchomości, a co za tym idzie nastąpił znaczący spadek cen nieruchomości zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Niskie ceny nieru-

tak w Unii Europejskiej, jak i poza jej granicami, zaczynają się już od 5.000 EUR np. w Bułgarii lub 8.000 USD w Egipcie, czyli zaledwie kilkunastu tysięcy złotych- PLN. Doświadczenie ostatnich lat pokazuje, że polskich inwestorów na zagranicznych rynkach nieruchomości w bardzo szybkim tempie przybywa, a podzielić ich można na dwa segmenty, tzn. niewielki segment inwestorów dojrzałych z dużym portfelem inwestycyjnym oraz gigantyczny segment drobnych inwestorów dojrzewających z kapitałem od 30.000 do 120.000 zł, który notuje systematyczny wzrost w niesamowitym tempie. Często jednak przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości poza granicami naszego kraju, klienci stają przed nie lada wyzwaniem, otóż zadają sobie kilka pytań na które szukają odpowiedzi:

1. Jaki wybrać kierunek inwestowania i czym się kierować podczas wyboru miejsca zakupu?
2. Czy lepiej jest kupować drożej pod tzw. „wynajem” lub z gwarancją wynajmu, czy też taniej bez takowych gwarancji?
3. Na bazie jakich kryteriów wybrać pośrednika, spośród wielu, aby zapewnił on bezpieczeństwo transakcji?
4. Nieruchomości w którym kraju zapewnią długoterminowo najlepszą stopę zwrotu z inwestycji, dając przy tym jednocześnie satysfakcję z posiadania i korzystania z zakupionej nieruchomości.

Odpowiedzi na te i wiele innych potencjalnych pytań, są wbrew pozorom proste, otóż jako potencjalny inwestor zgromadzonego kapitału, bez względu na zasobność portfela inwestycyjnego, podczas analizy przy wyborze kraju powinniśmy kierować się kilkoma prostymi zasadami:

1. Każda inwestycja generalnie ma na celu zapewnienie możliwie największego zysku w krótko lub częściej w długookresowym odstępie czasowym, a co za tym idzie cała filozofia zakupu sprowadza się do odwiecznej zasady najzamożniejszych inwestorów tego świata: „Kupić najtaniej, jak to możliwe i w odpowiednim czasie sprzedać drożej z możliwie największym zyskiem. Warto przy tym dodać, że warunki społeczno ekonomiczne danego kraju, w tym ochrona prawa własności też mają duże znaczenie, ale jakiegokolwiek indywidualne preferencje kupującego, choć są nie mniej ważne, to mają nieco mniejsze znaczenie, gdyż jeden inwestor lubi góry, inny morze i ciepłe kraje, a jeszcze inny bierze pod uwagę możliwości wykorzystania swojej inwestycji w celach rekreacyjnych, co z kolei powoduje, że bierze pod uwagę specyfikę własnej pracy i terminy ewentualnych urlopów.

Zatem dokonując wyboru istotna jest zarówno niska cena, potencjał lokalizacji i jej popularność wśród zagranicznych inwestorów, ochrona prawa własności i stabilizacja przepisów prawnych na terenie danego kraju, jak i subiektywne preferencje inwestora.

2. Potencjalni inwestorzy często mylnie tkwią w przekonaniu, że z tytułu wynajmowania nabytej nieruchomości, np. apartamentu, bez względu na jego położenie w krótkim okresie czasowym kilku lat może nastąpić zwrot inwestycji, a nawet często same firmy, tzw. przedstawiciele developerów i nieliczni „pośrednicy” na polskim rynku oferujący nieruchomości zagraniczne, celowo, aby realizować cele sprzedażowe utwierdzają potencjalnych kupujących o słuszności takiego poglądu, obiecując przysłowiowe „gruszki na wierzbie”. Prawda jednak jest zupełnie inna, gdyż w każdym zakątku świata najlepiej wynajmowa-

ne są nieruchomości w najdroższych lokalizacjach, tzn. np. w kurortach nadmorskich, gdzie największą popularnością cieszy się pierwsza linia zabudowy z widokiem na morze, ale tu należy podkreślić, że takie nieruchomości i owszem cieszą się dużą popularnością wśród wynajmujących, a nawet tur operatorów, ale są z kolei najdroższe w fazie zakupu i choć faktycznie zawsze są najszybciej zbywalne to stopa zwrotu z inwestycji nie jest, aż tak duża, jak w przypadku nieruchomości z tej samej lokalizacji kupionej za nieporównywalnie mniejsze pieniądze, np. w drugiej lub trzeciej linii zabudowy, gdzie wynajem nie jest ich najmocniejszą stroną, ale cena zakupu i wzrost wartości

danego kraju, czy też skorzystać z usług rodzimych profesjonalistów? Podczas zakupu nieruchomości w innych krajach, nawet jeżeli znamy język danego kraju, bądź regionu priorytetową kwestią jest nasze bezpieczeństwo transakcji w ślad za nim uświadomienie sobie ryzyka związanego z inwestowaniem i odpowiedzi na kolejne pytanie: gdzie w przypadku jakiegokolwiek nie przewidzianego zdarzenia, będę zgłaszać swoje roszczenia i jakie mam szanse dochodzenia swoich racji? Otóż i tu odpowiedzi wbrew pozorom nie są trudne, gdyż decydując się na zakup w innym kraju powinniśmy wziąć pod uwagę kilka ważnych czynników i dlatego wybieramy:

1. Jaki wybrać kierunek inwestowania i czym się kierować podczas wyboru miejsca zakupu?
2. Czy lepiej jest kupować drożej pod tzw. „wynajem” lub z gwarancją wynajmu, czy też taniej bez takowych gwarancji?
3. Na bazie jakich kryteriów wybrać pośrednika, spośród wielu, aby zapewnił on bezpieczeństwo transakcji?
4. Nieruchomości w którym kraju zapewnią długoterminowo najlepszą stopę zwrotu z inwestycji, dając przy tym jednocześnie satysfakcję z posiadania i korzystania z zakupionej nieruchomości.

takiej nieruchomości w tym samym odstępie czasowym jest o wiele większy.

Zatem nie ulegajmy złudzeniu zwrotu wartości nieruchomości z tytułu wynajmu, o ile nie jest to luksusowy kompleks apartamentowi hotelowy w najlepszej z możliwych w danym kraju lokalizacji, tylko kierujemy się rozsądkiem na podstawie często używanego wśród inwestorów powiedzenia: „Cena czyni cuda”.
3. Podczas weryfikacji ogromu firm oferujących kompleksową obsługę transakcji zakupu nieruchomości poza granicami Polski, zdarza się, że potencjalni inwestorzy nie zawsze wiedzą do kogo się udać i komu okazać kredyt zaufania, dlatego też warto uświadomić sobie kilka podstawowych kryteriów, które powinny pełnić wiodącą rolę podczas podejmowania decyzji z czyich usług skorzystać i odpowiedzieć sobie na pytania: kupić bezpośrednio u sprzedającego, a może skorzystać z usług pośredników i firm lokalnych na terenie

- a. firmy z siedzibą w naszym kraju,
- b. posiadające polskich pełnomocników na terenie kraju naszych zainteresowań,
- c. posiadające ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i zatrudniające licencjonowanych pośredników,
- d. będące członkami organizacji branżowych np. ogólnopolskich izb gospodarczych
- e. posiadające pozytywne opinie o uczciwości rzetelności w Internecie oraz zadowolonych klientów

Bezpieczeństwo przeprowadzanej transakcji, jako najważniejsza kwestia dla każdego inwestora w nieruchomości zagraniczne, w tym przypadku dla naszego rodaka wiąże się z ryzykiem, a aby je zminimalizować należy wybierać rodzimych profesjonalistów, a nie egzotyczne lub miejscowe firmy w tzw. teczce, gdzie nawet na swoich stronach internetowych, nie pokazują sylwetek osób odpowiedzialnych za transakcje.

4. Na chwilę obecną mimo ogromnej liczby ofert za całego świata największym zainteresowaniem naszych rodaków i zarazem Europejczyków podczas wyboru miejsca inwestycji w nieruchomości zagraniczne, cieszy z uwagi na najniższe ceny, największy potencjał i największy poziom zaufania klientów oraz bezpieczeństwo przeprowadzanych transakcji i dodatkowo dostępność komunikacyjną oraz popularność wśród turystów z całego świata w kolejności od najbardziej popularnych i najtańszych Bułgaria, Egipt, Portugalia z wyspą Madera i Hiszpania, natomiast pozostałe kierunki i owszem wybierane są ale częściej z uwagi na osobiste preferencje indywidualnych inwestorów.

Reasumując na dzień dzisiejszy inwestowanie w nieruchomości zagraniczne przestało być luksusem, tylko stało się najlepszym sposobem inwestycji nawet najmniejszych środków finansowych, a co za tym idzie śmiało można powiedzieć, że jest to już ogólnie dostępna i najpopularniejsza alternatywa dla innych krajowych sposobów pomnażania nawet najskromniejszego kapitału.



Ilona Biercewicz i Stanisław Lewicki
Współwłaściciele marki
ILSPOLAND.PL i ILS NIERUCHOMOŚCI
Współzałożyciele Polskiej Izby Nieruchomości