

Nieruchomości: pasja czy realna alternatywa inwestycyjna



dr Łukasz Gębski

Inwestowanie na rynku nieruchomości wymaga żelaznej dyscypliny

10 przykazań inwestora na rynku nieruchomości

- ✓ Lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja!
- ✓ Nie kieruj się sercem lecz rozumem.
- ✓ Czas jest pojęciem względnym – a nieruchomości potrzebują czasu bardziej niż wino.
- ✓ Nieruchomości to rynek dla „mających pieniądze”, a nie chcących się wzbogacić.
- ✓ Ceny nieruchomości mogą rosnąć wszędzie, ale nigdy nie jest tak, że wszędzie spadają.
- ✓ Rynek nieruchomości nie jest jednolity i trendy w poszczególnych jego segmentach mogą być bardzo różne.
- ✓ Największe ryzyko generują projekty klasy standard, adresowane do masowego nabywcy.
- ✓ Kryzys stwarza unikalne możliwości dla dokonujących inwestycji na rynku nieruchomości.
- ✓ Nieruchomości „pod wynajem” to lokata kapitału, a nie inwestycja.
- ✓ Śpiesz się przy kupnie, ale nigdy przy sprzedaży.



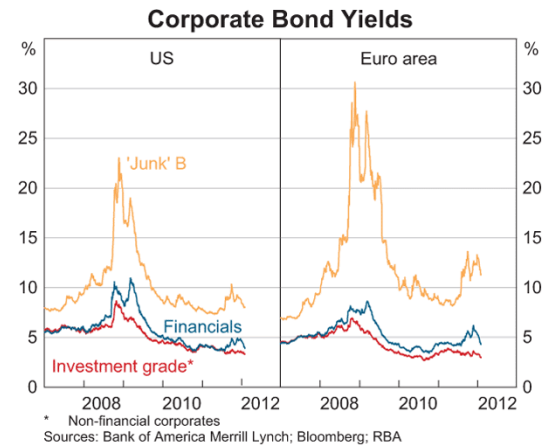
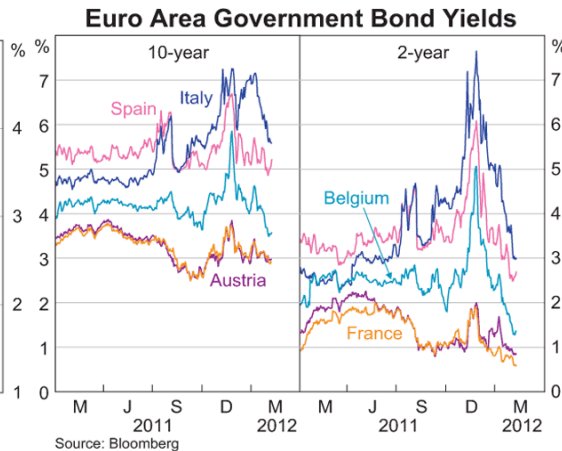
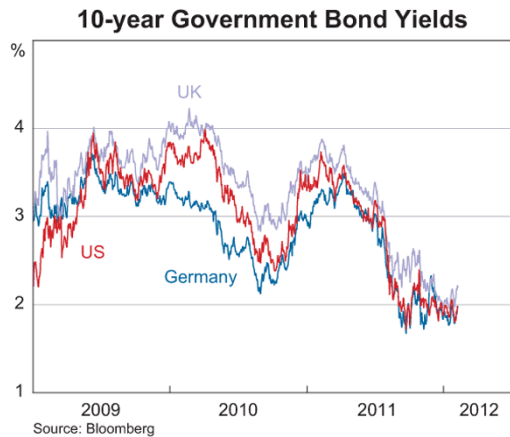
Baromètre MeilleursAgents.com	
Variations en avril 2012	
Paris (75)	+ 0,3 %
Hauts-de-Seine (92)	+ 0,1 %
Seine-Saint-Denis (93)	+ 0,6 %
Val-de-Marne (94)	0 %
Petite couronne (92, 93, 94)	+ 0,2 %
Grande couronne (77, 78, 91, 95)	+ 0,6 %
Variations sur 1 mois (1 ^{er} avril au 1 ^{er} mai 2012)	



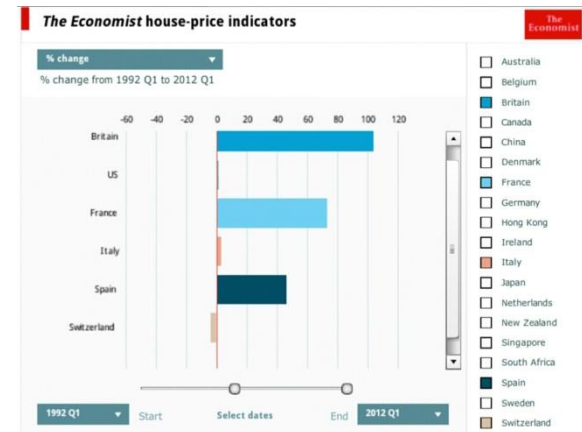
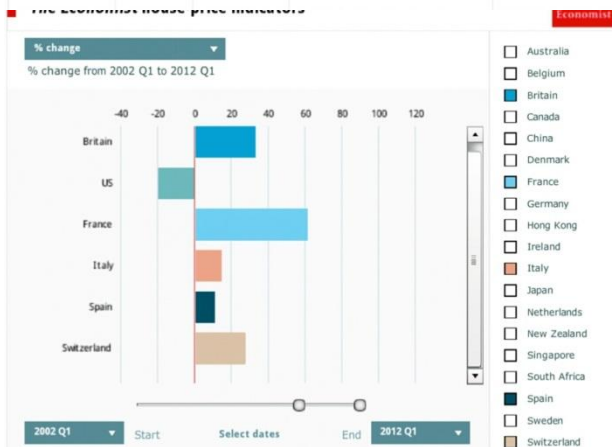
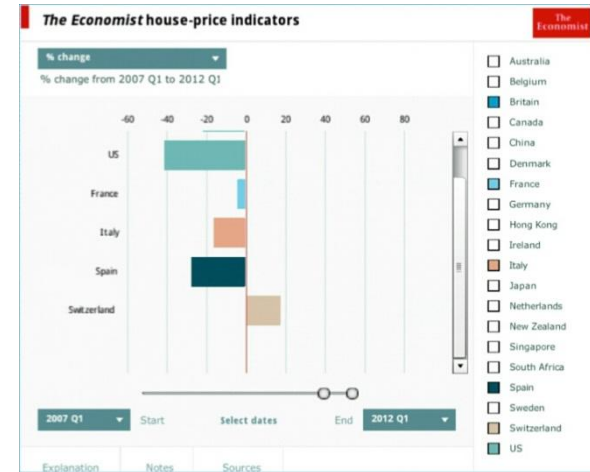
Koniunktura na rynku nieruchomości jest silnie powiązana z rentownością innych inwestycji obciążonych niskim ryzykiem

Rynek nieruchomości napędzany jest przez inwestorów, a nie osoby poszukujące możliwości nabycia lub zamiany posiadanego mieszkania.

Wzrost rentowności papierów skarbowych „studzi” ceny na rynku nieruchomości w znacznie większym stopniu niż wzrost cen kredytu hipotecznego .



Inwestowanie na rynku nieruchomości jest dyscypliną długodystansową



Ważny jest czas i przeznaczenie nabywanej nieruchomości

Primary residences

Mass market



Własność

Najem

Premium market



Własność

Najem

Residences



Własność

TOP market



Własność

Secondary residences

City apartments



Własność

Countryside houses



Własność

Najem

Holiday's rental



Najem

Apparthotels/Condos



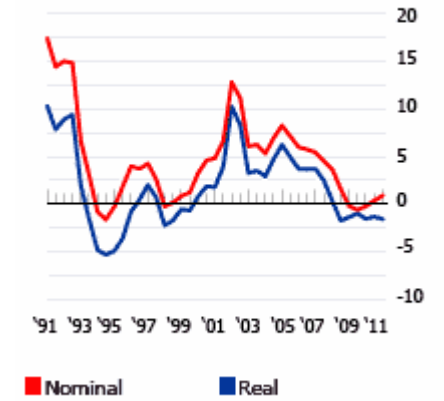
Najem





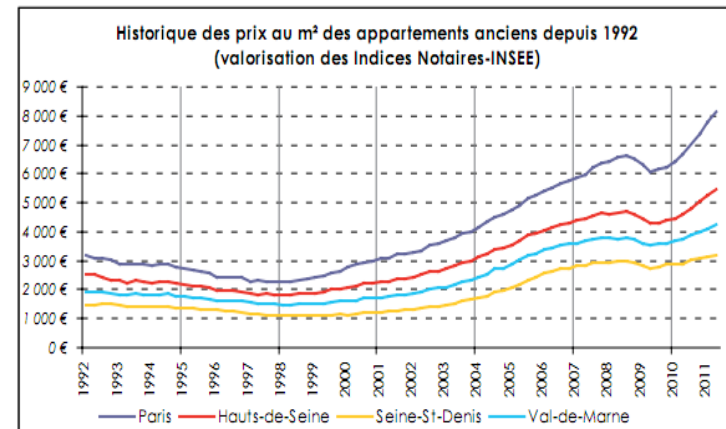
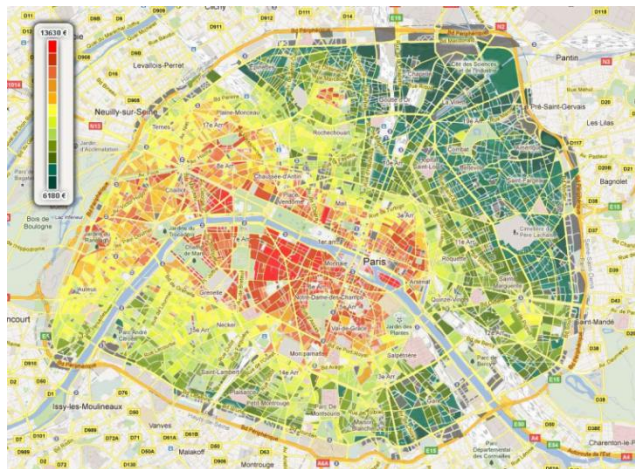


House Price Change, Annual (%)



Source: European Central Bank

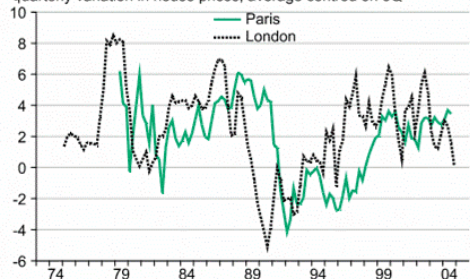




Source : Notaires de Paris - Ile de France (www.paris.notaires.fr)

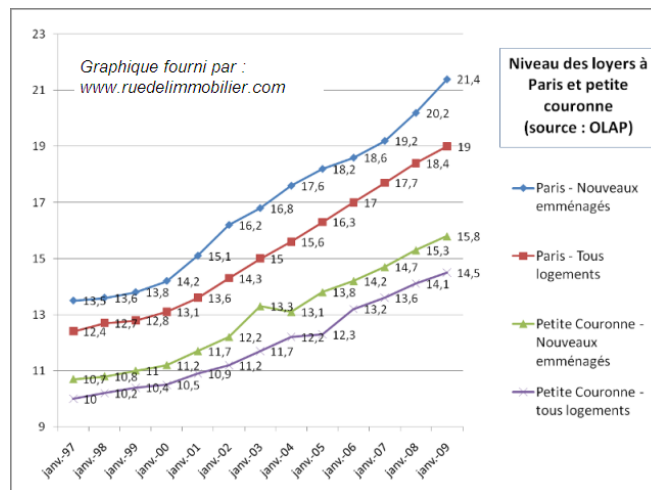
London influences

quarterly variation in house prices, average centred on 3Q

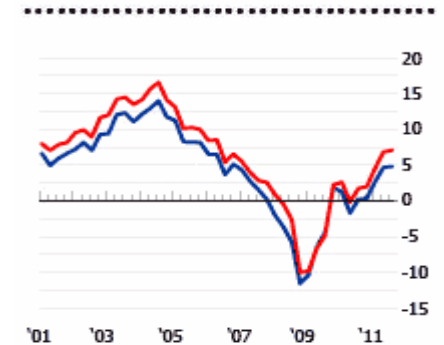


Graph 14

Sources: Paris Chamber of Notaries, Nationwide



House Price Change, Annual (%)



■ Nominal

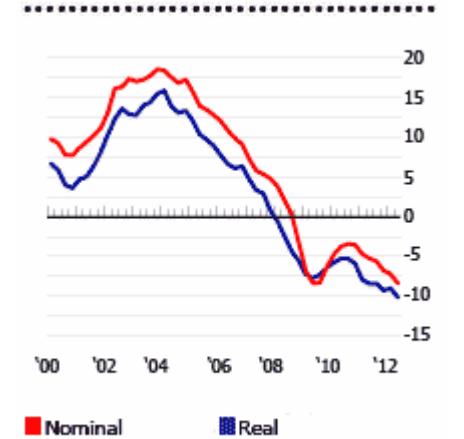
■ Real

Source: FNAIM





House Price Change, Annual (%)

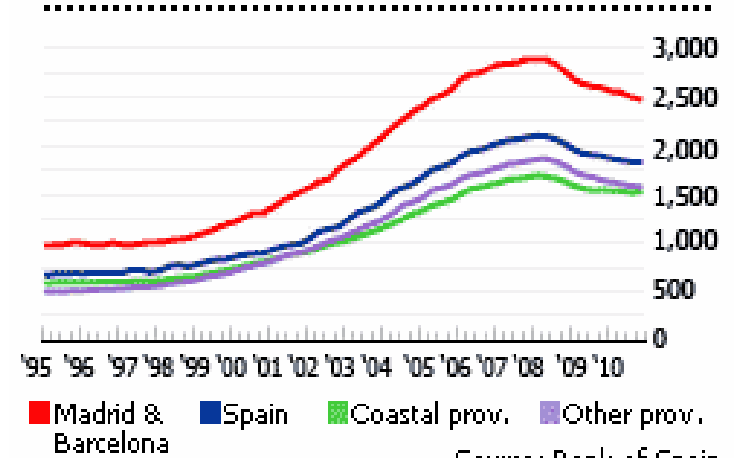


Source: Bank of Spain



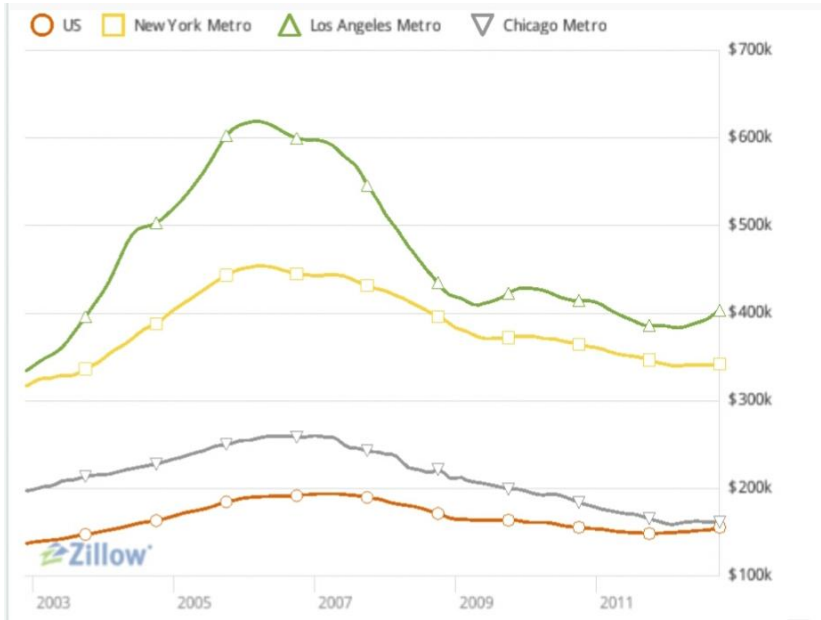
Average Price of Houses

€/sq. m.



Source: Bank of Spain



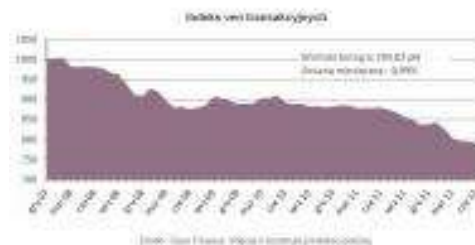




Jak zmieniały się ceny transakcyjne metra kwadratowego w największych miastach Polski w ostatnich 12 miesiącach

miasto	mediana cen m ² w czerwcu 2012 r.	roczna zmiana ceny	miesięczna zmiana ceny
Białystok	3937 zł	-11.8%	-6.7%
Bydgoszcz	3849 zł	-6.4%	3.0%
Gdańsk	5062 zł	-8.0%	0.2%
Gdynia	5503 zł	0.9%	8.2%
Katowice	3378 zł	-9.1%	0.0%
Kraków	5949 zł	-7.7%	-2.3%
Lublin	4617 zł	-3.8%	-2.7%
Łódź	3724 zł	-12.8%	1.1%
Olsztyn	4402 zł	-7.8%	0.0%
Poznań	5161 zł	-7.7%	-2.6%
Szczecin	4254 zł	-9.4%	-1.0%
Toruń	4176 zł	-10.0%	0.7%
Warszawa	6960 zł	-11.5%	-3.7%
Wrocław	5323 zł	-8.6%	-1.8%

Źródło: Open Finance i Home Broker; na podstawie transakcji przeprowadzonych przez klientów.



Inwestowanie w ramach projektów komercyjnych - inwestycje w condohotele

- ▶ Apartament hotelowy pow. 40,3m²
- ▶ Miejsce parkingowe
- ▶ Udział w powierzchni hotelowej Golden Tulip

469.000 zł
netto

108.000 zł
VAT

Wkład własny 100%
469.000 zł

Średnioroczna stopa zwrotu
z wkładu własnego
w okresie 15 lat
9,3%

- ▶ Średnie ceny/nocleg w latach 4 - 15: 290 zł

- ▶ Średnie obłożenie w latach 4 - 15: 52%

- ▶ **Czynsz gwarantowany:**
w pierwszych 3 latach 21% wartości netto inwestycji
- ▶ **Czynsz proporcjonalny:**
w latach 4 - 15:
- ▶ 50% przychodu ze wszystkich usług hotelowych
- ▶ 50% zysku z gastronomii



Wzrost wartości nieruchomości

2 % rocznie - 162.000 zł

3% rocznie – 243.000 zł

Gwarantowane

21%

98.000 zł

Ok. 396.000 zł

23

33

42

5%

7%

9%



GOLDEN TULIP
MIĘDZYDROJE - RESIDENCE



QUALIA
DEVELOPMENT





Dziękuję za uwagę

608 550022

lukasz.gebski@gmail.com