



Redaktor prowadzący
Wojciech Kowalczyk
w.kowalczyk@pb.pl



Dziennikarz sekcji
Agnieszka Zielińska
a.zielinska@pb.pl

Reklama
22-333-98-88
reklama@pb.pl

mkw. ► Taką powierzchnię ma największa w kraju perfumeria Douglas — Douglas House of Beauty, otwarta 3 grudnia w centrum handlowym Arkadia w Warszawie. [MAS]

Kadry Awanse w Segro

Bożena Krawczyk

Awansowała na stanowisko dyrektora inwestycyjnego na Europę Centralną. Będzie odpowiadała za zakupy i sprzedaż obiektów oraz terenów inwestycyjnych w Polsce, Czechach i na Węgrzech. W Segro pracuje od 2006 r. Ma trzynastoletnie doświadczenie w branży nieruchomości komercyjnych.

Paweł Sapek

Został dyrektorem ds. rozwoju na Europę Centralną. Będzie zarządzał nowymi projektami Segro w regionie. Ma czternastoletnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami i inwestycjami budowlanymi.

Stanisław Zysek

Został dyrektorem technicznym Segro na Europę Centralną. Do jego obowiązków będzie należało zarządzanie i nadzór nad procesami budowlanymi, a także dostosowywanie istniejącej powierzchni do potrzeb i wymagań najemców. Do zespołu Segro dołączył w 2008 r.

Waldemar Witczak

Obejmie stanowisko dyrektora regionalnego. Będzie odpowiadał za rozwój, leasing, obsługę klientów i zarządzanie inwestycjami dewelopera. Z firmą jest związany od 2008 r. Dotychczas zarządzał jej projektami w Łodzi, Strykowie i Poznaniu. [MAS]

Inwestycja dla



► **Stabilna lokata:** Dobrą inwestycją jest kupno lokali usługowych. Dodatkowym plusem jest możliwość zawarcia długoterminowej umowy najmu — podkreśla Marcin Jańczuk z firmy Metro House. [FOT. BS]

Zyski z wynajmu są porównywalne z lokatą bankową

Marta Sieliwierstow
m.sielwierstow@pb.pl ☎ 22-333-98-60



W co inwestować na rynku nieruchomości? Eksperti radzą kupować mieszkania do remontu w starych kamienicach i lokale usługowe.

Warto inwestować w nieruchomości ze względu na przyszłe zyski z wynajmu i wzrost wartości lokali i gruntów. Na szybkie dochody nie ma jednak co liczyć. Inwestycje w nieruchomości to długoterminowe przedsięwzięcia.

Polowanie na okazje

— Mieszkania do remontu w starych kamienicach w centrach miast to największa okazja. Takie oferty szybko jednak znikają z rynku — twierdzi Marcin Jańczuk z firmy Metrohouse Nieruchomości.

Jego zdaniem rentowność takich inwestycji zależy od kosztów adaptacji nieruchomości. Okazją jest również kupno lokali usługowych, ale warunkiem udanej transakcji to dobra lokalizacja.

— Na przykład na dużym osiedlu mieszkaniowym, gdzie raczej nie jest trudno o klienta. Dodatkowym plusem jest możliwość zawarcia długoterminowej umowy najmu. Zazwyczaj to transakcje pięcioletnie — podkreśla Marcin Jańczuk.

Według niego alternatywą dla takich nieruchomości są grunty, a zwłaszcza działki rekreacyjne na wypady wakacyjne lub weekendowe. Często można je kupić w atrakcyjnych cenach.

Im mniejszy, tym lepszy

Zyski z wynajmu mieszkań są porównywalne z wynikami osiąganymi na lokacie bankowej czy obligacjach skarbowych. Ponadto, im mniejszy lokal, tym większa rentowność.

— Dwupokojowe mieszkanie o powierzchni 45 mkw. w Krakowie, kupione za około 6,5 tys. zł za mkw., można wynajmować za jakieś 1,2 tys. zł miesięcznie co najmniej przez rok — ocenia Witold Zamorski z działu analiz rynku nieruchomości firmy Północ Nieruchomości.

Jego zdaniem, po odjęciu 8,5 proc. podatku od wy-

Koszty transakcji U nas się opłaca inwestować w nieruchomości

Polska jest jednym z najtańszych na świecie państw pod względem opodatkowania przy sprzedaży nieruchomości.

Firma Taxand przeanalizowała dane z 23 państw. Okazało się, że Polska znajduje się na trzecim miejscu, po Rumunii i Cyprze, jeśli chodzi o wysokość podatków przy sprzedaży nieruchomości. Wynoszą one u nas tylko 4,28 proc. wartości nieruchomości komercyjnych, a w innych sektorach

od 2,7 do prawie 4 proc. Na te wartości składa się podatek dochodowy od zysku sprzedającego, podatek od nieruchomości i podatek od czynności cywilnoprawnych. Taxand nie liczył podatku VAT, ponieważ w inwestycjach komercyjnych podlega on w Polsce zwrotowi. Dla porównania: w niektórych krajach VAT-u od inwestycji się nie zwraca i np. w Kanadzie podatki od wynajmu nieruchomości komercyjnych sięgają w sumie aż 53,85 proc.

całkowitego dochodu ze sprzedaży. Stawki podatkowe w Kanadzie są o ponad 12 proc. wyższe niż w Stanach Zjednoczonych, które są na drugim miejscu pod względem wysokości opodatkowania nieruchomości. Na trzecim miejscu jest Norwegia. Polska wypada także szczególnie atrakcyjnie przy wynajmie nieruchomości komercyjnych. Całkowity udział podatków w cenie takiego wynajmu stanowi u nas tylko 15,7 proc. [AZA]

Finisz tygodnia Osiedle Violino gotowe do zamieszkania

Firma Eko-Park zakończyła budowę osiedla Violino na warszawskim Mokotowie. W jednym budynku o zróżnicowanej wysokości (od 4 do 8 kondygnacji) znajdują się 172 mieszkania i apartamenty o powierzchni od 27 do 311 mkw. Pod budynkiem powstał parking podziemny niż na zachodzie Europy. W 198 miejscami postojowymi i 180 komórkami lokatorskimi. Autorami projektu są architekci z pracowni Kuryłowicz & Associates. Generalnym wykonawcą była firma SPS Construction. Osiedle jest ogrodzone i strzeżone przez całą dobę. [MAS]



cierpliwych

najmu okazjonalnego oraz kosztów rocznej amortyzacji mieszkania można osiągnąć rentowność rzędu 4,16 proc.

— To mniej więcej tyle, ile wynosi przeciętna lokata bankowa: około 4,3 proc. netto, ale nieco mniej niż inwestycja w 10-letnie obligacje skarbowe, gdzie zysk to około 4,9 proc. — dodaje ekspert.

Według niego bardziej opłacalne jest kupno kawalerki — jej cena jest niższa, a stawki najmu podobne jak w przypadku mieszkań dwupokojowych i równie stabil-

ne, zwłaszcza w miastach uniwersyteckich.

— W tym przypadku rentowność przekracza 5,5 proc. Inwestycja w większe mieszkanie automatycznie zmniejsza opłacalność przedsięwzięcia — sumuje Witold Zamorski.

To się teraz opłaca

Eksperti od rynku nieruchomości radzą również kupno tzw. nieruchomości wakacyjnych w górach, nad morzem lub jeziorami.

Trzeba się jednak liczyć z wydatkiem rzędu od 300 tys. do nawet ponad 1 mln zł.

W tym przedziale cenowym można kupić np. apartamenty w nowym kompleksie Boulevard w kurorcie Ustronie Morskie.

Inwestycja spółki Zdrojowa Invest ruszy wiosną 2011 r. Na klifie, tuż nad morzem, powstaną luksusowe apartamenty. Zainteresowanym kupnem, inwestor gwarantuje stałe zyski z wynajmu.

Równie luksusowe nieruchomości powstaną na Mazurach. W 2011 r. w Mikołajkach rozpocznie się budowa czterogwiazdkowego condohotelu z 89 apartamentami i mariną jachtową. To kolej-

na inwestycja trójmiejskiego dewelopera INPRO. Pierwszą był Dom Zdrojowy w Jastarni na Półwyspie Helskim, oddany do użytku w 2005 r.

Podobne inwestycje powstają też w dużych miastach. W stolicy, w sąsiedztwie ulic Puławskiej i Poleczki, w niedużej odległości od lotniska, powstaje trzygwiazdkowy hotel Puławska Residence w systemie condohotel. Do nabycia jest są apartamenty o powierzchni od 20 do 60 mkw. z aneksem kuchennym. W obiekcie będą również podziemny garaż, fitness i spa.

— Opłacalność inwestycji w apartamenty wakacyjne i condohotele będzie zależała od trzech czynników: lokalizacji obiektu, jego standardu i ceny. Baza hotelowa w Polsce jest o wiele mniejsza niż na zachodzie Europy. U nas na 10 tys. mieszkańców przypada około 20 pokoi hotelowych, a dla krajów zachodnioeuropejskich to około 200 pokoi, dlatego perspektywy rynku są optymistyczne. Wraz ze wzrostem siły nabywczej Polaków będzie również rósł popyt na miejsca noclegowe — ocenia Krzysztof Nowak z dzia-

łu badań i analiz firmy Em-merson.

Jego zdaniem polskie hotele pięcio- i czterogwiazdkowe nie odbiegają już standardem od zachodnioeuropejskich. Przyciągnięcie większej liczby gości z zagranicy, zwłaszcza w kontekście zbliżających się mistrzostw Euro, w dużej mierze zależy od postrzegania naszego kraju.

— Jeżeli kibice, którzy odwiedzą Polskę podczas Euro 2012 zabiorą ze sobą pozytywne wspomnienia, będą chcieli wrócić tu za rok — sumuje ekspert.