

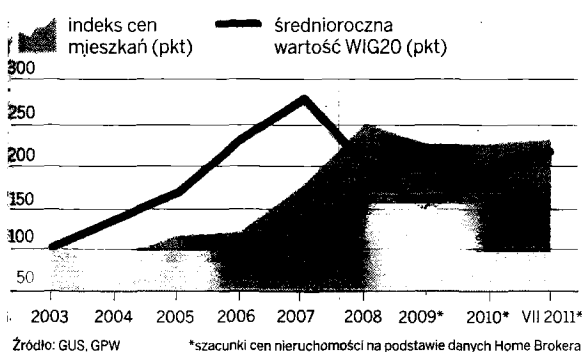
## **JAK CHRONIĆ SWOJE PIENIĄDZE W KRYZYSIE**

**DZIŚ:** Czy nieruchomości to bezpieczna inwestycja. W jakie lokale inwestować, a jakich unikać. Co zrobić z nieruchomościami, które tracą na wartości. **A7 | POLSKA**

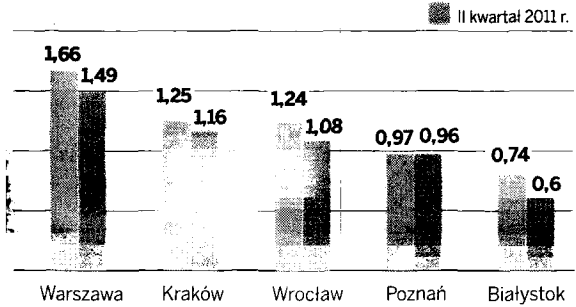
**JUTRO:** Inwestycje na giełdzie. Czy uciekać teraz z rynku akcji. Które spółki najlepiej dają sobie radę ze spadkami.

## Wahania cen nieruchomości w Polsce

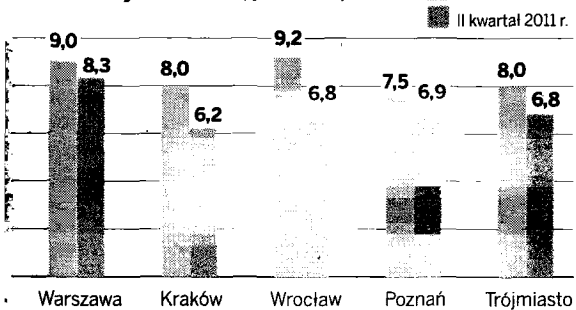
### Porównanie zmian wartości mieszkań i notowań WIG20



### Średnie ceny transakcyjne domów (mln zł)



### Średnie ceny mieszkań (tys. zł/mkw.)



Źródło: REAS, Szybko.pl, Home Broker, dane własne

# Mieszkanie na trudne czasy

**NIERUCHOMOŚCI są jednymi z najbezpieczniejszych inwestycji. Ale nie wszystkie**

**Ewa Wesołowska**  
ewa.wesolowska@infor.pl

Nieruchomości to najpewniejsza inwestycja w czasach kryzysu – wynika z badania przeprowadzonego przez Instytut Homo Homini na zlecenie Deutsche Banku. Aż 44,9 proc. Polaków przyznało w nim, że gdyby mieli taką możliwość, w pierwszej kolejności ulokowaliby pieniądze w mieszkaniu, domu lub przynajmniej ziemi. W złoto, którego ceny co chwila biją nowe rekordy, kapitał chciałoby lokować tylko 13,4 proc. badanych, a w funduszach inwestycyjnych – zaledwie 5,1 proc.

### Kwestia zysku

Zaufanie do inwestycji w nieruchomości to efekt dużych zysków, jakie ich właściciele odnotowali w czasach hossy. Ci, którzy kupili lokal w 2003 roku i sprzedają właśnie teraz, zarobią na nim o 26,6 proc. więcej niż ci, którzy w tym samym czasie ulokowali pieniądze w akcje. I choć obecnie na takie wzrosty cen mieszkań nie ma co liczyć, to analitycy uważają, że w perspektywie 5–10 lat nieruchomości powinny przynieść zyski porównywalne

z zyskami z akcji czy funduszy inwestycyjnych. A na pewno będzie to inwestycja bardziej stabilna i bezpieczna.

Jednak nie każda nieruchomość to dobra inwestycja. Według analityków z Home Broker i Instytutu Analiz i Monitoringu Rynku Nieruchomości obecnie najbezpieczniej jest inwestować w mieszkania nieduże i stosunkowo tanie. Najlepiej do 300–400 tys. zł. – Na takie lokale popyt rośnie i będzie rósł najszybciej, a to oznacza, że ich ceny powinny być odporne na korektę w dół – uważa Bartosz Turek z Home Broker.

Co więcej, najtańsze mieszkania mają największy potencjał wzrostowy. Nawet te z wielkiej płyty i na peryferiach. Bo teraz tylko takie będzie można kupować z dopłatami w ramach programu „Rodzina na swoim”. Na pozostałe popyt będzie spadał chociażby dlatego, że maleje zdolność kredytowa Polaków: trzy miesiące temu przeciętne polskie małżeństwo zarabiające średnią pensję krajową i mające mieszkanie o wartości 300 tys. zł, przeznaczało na jego spłatę niecałe 36 proc. swoich miesięcznych dochodów. Obecnie jest to już średnio 40 proc.

Kupując mieszkanie w celach inwestycyjnych na peryferiach, trzeba sprawdzić, jak wyglądają plany zagospodarowania przestrzennego najbliższej okolicy i jakie są perspektywy rozwoju komunikacyjnego. Jeżeli w pobliżu stojących dziś w polu budynków planowana jest budowa linii metra, tramwaju czy nowej trasy, to wartość mieszkań na pewno będzie rosła.

Jeżeli chodzi o mieszkania blisko centrum, warto szukać okazji. Nawet jeżeli średnie ceny jeszcze spadną, to nie poniesiemy strat. A jeśli pójdą w górę, lokal w dobrej lokalizacji będziemy mogli dobrze sprzedać.

### Duże się nie oplaci

Zdecydowanie nie warto natomiast inwestować oszczędności w drogie apartamenty. – Nic nie wskazuje na to, aby popyt na nie rósł – tłumaczy Piotr Krochmal z krakowskiego Monitoringu Rynku Nieruchomości. Odstępstwo od tej reguły można zastosować, gdy deweloper zaoferuje nam solidną bonifikatę. – Co najmniej 40 proc. – uważa Krochmal. To nie musi być takie trudne, ponieważ w samej Warszawie na klientów czeka

około 4 tys., a w Krakowie ponad 3 tys. apartamentów.

Na zyski z kupionego za okazną cenę mieszkania nie trzeba czekać kilka lat. Wystarczy, że je wynajmiemy. Z wyliczeń portalu Szybko.pl wynika, że tzw. stopa kapitalizacji, czyli relacja rocznego przychodu z wynajmu do ceny przeciętnego dwupokojowego mieszkania, wynosi dziś w Polsce 5–7 proc.

Faktyczna rentowność jest jednak niższa o 1–2 proc. chociażby dlatego, że bywają miesiące, kiedy mieszkanie stoi puste, a poza tym trzeba je co kilka lat remontować. Tak czy inaczej po 10 latach zwraca się połowa jego wartości. A chętnych na wynajem będzie przybywać m.in. dlatego, że spada zdolność kredytowa Polaków.

Dobrą lokatą kapitału mogą być również apartamenty wakacyjne. Ich ceny cały czas idą do góry, ponieważ inwestycja zwraca się stosunkowo szybko – już po 13–14 latach. Z wyliczeń CEE Property Group wynika, że szybciej spłacają się nieruchomości nad morzem niż w górach. Średnia rentowność pierwszych wynosi 6–7 proc., a drugich 4–5 proc.

## Cykl DGP: Jak ochronić swoje pieniądze w kryzysie

**Jutro Giełda:** czy uciekać teraz z rynku akcji i które spółki najlepiej dają sobie radę ze spadkami na giełdzie