Agnieszka Zielińska | 28.12.2022 5:54

Polacy kupują teraz takie nieruchomości. Praca zdalna napędza globalny trend

Rynek nieruchomości w Polsce przeżywa dziś zastój. Polacy przerzucili się więc na zagraniczne nieruchomości, gdzie lokują swoje oszczędności. Obecnie najpopularniejszą lokalizacją jest Hiszpania, ale rośnie też zainteresowanie nowymi kierunkami. Ten trend napędza coraz popularniejsze zjawisko, czyli "workation".



Polacy przekonali się do inwestowania w zagraniczne nieruchomości. Największą popularnością w dalszym ciągu cieszy się Hiszpania (Adobe Stock, PAWEL KAZMIERCZAK)

W ostatnim czasie Polacy rzucili się na zagraniczne nieruchomości. Pośrednicy oferujący tego typu inwestycje mają pełne ręce roboty od wiosny. Na przykład w **marcu pośrednicy w Hiszpanii zanotowali tyle transakcji sprzedaży, co wcześniej przez cały rok.**

Obecnie Hiszpania jest również pierwszym inwestycyjnym wyborem Polaków za granicą. Z danych, które udostępnił w grudniu bank Pekao, wynika, że **od stycznia do września 2022 r. Polacy kupili ok. 2,3 tys. domów i mieszkań na terenie Hiszpanii.** To zarazem 102 proc. polskich inwestycji w hiszpańskie nieruchomości z 2021 r. Ostatnio Polacy wybierają jednak coraz mniej oczywiste kierunki.

Analizy Biuro Maklerskie Pekao
@BM_PekaoAnalizy · Obserwuj

Polacy kupili w Hiszpanii rekordową liczbę mieszkań w 3Q22 - o 37% więcej niż w 2Q'22. Liczba zakupów od początku roku wynosi już > 2,300 i jest wyższa o 102% niż w całym 2021 roku.

Udział Polaków wśród zagranicznych nabywców wzrósł do rekordowego poziomu 3.2% w 9M'22.

1/3



10:17 AM · 1 gru 2022

Przeczytaj całą rozmowę na Twitterze

117 Odpowiedz Skopiuj link

Przeczytaj 10 odpowiedzi

Hiszpania to dla Polaków popularny kierunek do lokowania oszczędności

Skąd wziął się tak gwałtowny wzrost zainteresowania zagranicznymi nieruchomościami? Ten trend przyspieszył w trakcie pandemii, dzięki upowszechnieniu pracy zdalnej, ale również na skutek wojny w Ukrainie. Wielu osobom zależało wówczas na lokowaniu swoich oszczędności w bezpiecznym miejscu, w efekcie wielu Polaków zdecydowało się na zakup nieruchomości w Hiszpanii.

> Obecnie kupujący decydują się na to z innych pobudek niż po wybuchu wojny w Ukrainie; wówczas wiele osób napędzał strach przed wojną. Teraz są to o wiele bardziej przemyślane zakupy – mówi Radosław Szerszyński z agencji Esphouses.pl, która oferuje nieruchomości w Hiszpanii, w rejonie Costa Blanca.

Dalsza część artykułu pod materiałem wideo

Jego zdaniem wśród inwestorów, którzy kupują teraz nieruchomości w Hiszpanii, dominują osoby, które mają dużą wiedzę na temat tamtejszego rynku nieruchomości oraz zasad inwestowania.

– Jednym z głównych powodów obecnych decyzji o zakupie jest chęć zdywersyfikowania swojego portfela inwestycyjnego. Inwestorzy spodziewają się także wzrostu wartości zakupionych przez siebie nieruchomości. Na przykład w regionie Costa Blanca można w tej chwili liczyć na roczną stopę zwrotu na poziomie ok. 8 proc. Coraz więcej naszych klientów rozważa także przeprowadzkę do Hiszpanii na kilka miesięcy, z uwagi na możliwość pracy zdalnej, co ma swoje plusy zwłaszcza w okresie zimowym – informuje nasz rozmówca.

Hiszpania na tle Europy jest wciąż atrakcyjna cenowo

Zdaniem ekspertów Polaków do inwestowania za granicą zachęca także sytuacja w Polsce. – Inwestorzy czekają na rozwój wydarzeń na polskim rynku, który znajduje się obecnie w zastoju. Skłania ich to więc do inwestowania za granicą – mówi Radosław Szerszyński.

Jednak na hiszpańskim rynku Polacy muszą konkurować z inwestorami z innych krajów. Aktywnością wykazują w tym zakresie zwłaszcza Litwini, Holendrzy, Belgowie, Anglicy, a także Szwedzi.

Jaką kwotą trzeba dysponować, aby stać się dziś właścicielem małego apartamentu w Hiszpanii?

> Jeszcze do niedawna mając około 80 tys. euro, czyli blisko 400 tys. zł, 500 tys. zł, można było coś znaleźć. W tym momencie, w tej kwocie trudno było w Polsce cokolwiek kupić, nic więc dziwnego, że w ostatnich dwóch latach nieruchomości w Hiszpanii stały się atrakcyjne dla Polaków – mówi Szerszyński.



Ceny nieruchomości w Europie, dane z 2021 roku (Cenatorium)

Jednak obecnie takie cenowe okazje to już przeszłość. – Mając 80 tys. euro w kieszeni, można raczej poszukać nieruchomości w tej cenie, ale w Bułgarii. **W tej chwili ceny nowych apartamentów w Hiszpanii zaczynają się od 150 tys. euro, czyli prawie 700 tys. zł.** Poza tym większość oferty jest już wyprzedana. Jeżeli więc ktoś chce kupić nowy apartament, musi poczekać na nowe inwestycje, które zostaną oddane w 2023 r. – wyjaśnia Andrzej Bursa, specjalista ds. sprzedaży w firmie Carisma.

Ekspert jednocześnie przyznaje, że na tle innych krajów europejskich nieruchomości w Hiszpanii są w dalszym ciągu atrakcyjne cenowo. – W porównaniu z cenami nieruchomości we Francji, czy we Włoszech, nieruchomości w Hiszpanii w dalszym ciągu są dużo tańsze – mówi.

Z kolei Radosław Szerszyński dodaje, że rynek nieruchomości z tzw. górnej półki w Hiszpanii rządzi się zupełnie innymi prawami. Na przykład, aby stać się właścicielem luksusowego domu w prestiżowej okolicy Sierra Cortina położonej na wybrzeżu Costa Blanca w sąsiedztwie miejscowości Finestrat trzeba mieć co najmniej 800 tys. euro.

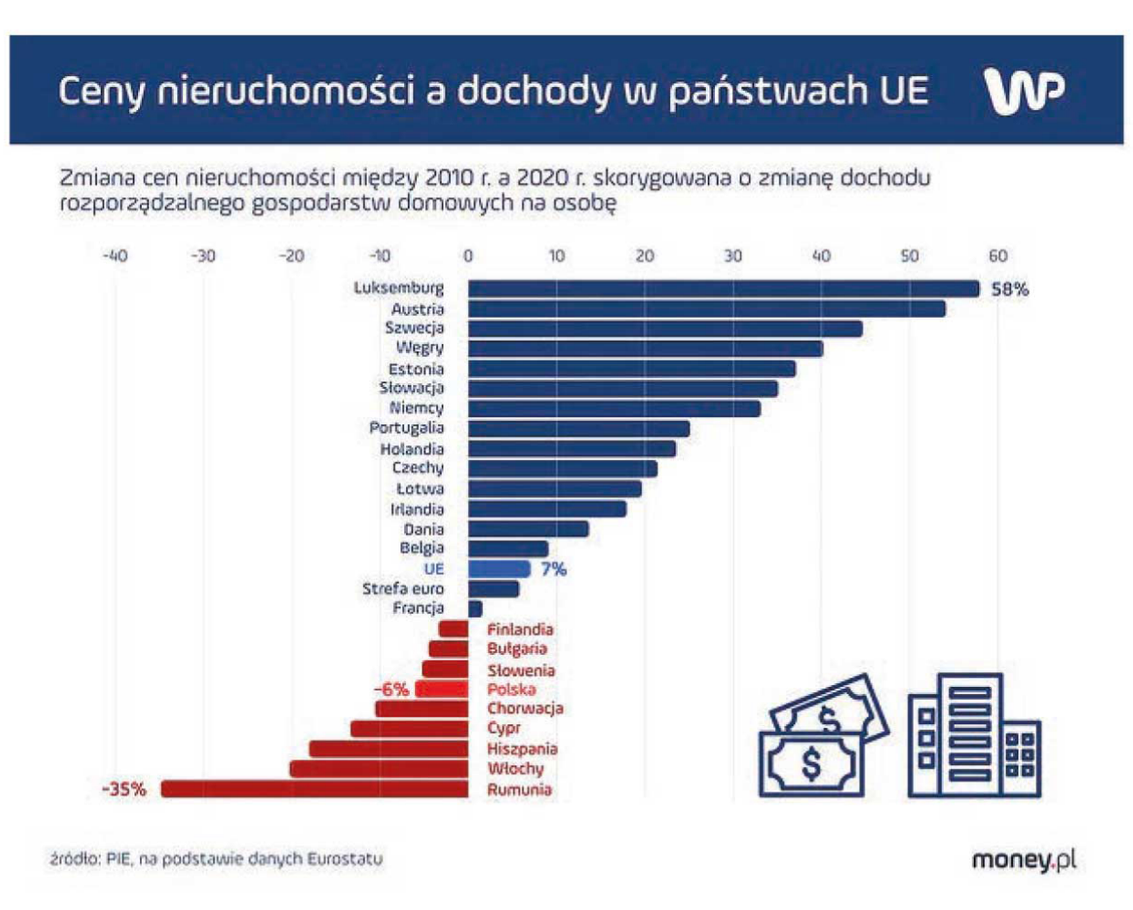
Gruziński rynek turystyczny nabrał rozpędu

Inwestorów z Polski coraz bardziej interesują również nowe lokalizacje. Latem tego roku pisaliśmy, że coraz większym powodzeniem cieszą się m.in. nieruchomości w Gruzji. Polacy są w Gruzji jednocześnie najliczniejszą grupą przyjeżdżającą z Unii Europejskiej.

Przemysław Stupak, prawnik i pośrednik nieruchomości z portalu Gruzja dla Ciebie, uważa, że tutejszej turystyce nie zaszkodził COVID-19, a przez dłuższy czas także i wojna. Wręcz przeciwnie, gruziński rynek turystyczny nabrał jeszcze rozpędu.

> Podsumowując, obecny rok możemy ocenić, że sprzedaż nieruchomości na tutejszym rynku była znacznie wyższa niż w roku ubiegłym. **Jednak pod koniec tego roku ożywienie spadło, co związane jest z wojną w Ukrainie.** Jednocześnie rynek w Gruzji bardzo się zmienił w ostatnim czasie, tutejsi deweloperzy dopasowują się coraz bardziej do potrzeb klientów. Oferują także usługę wynajmu oraz bogatą ofertę dodatkową, w tym m.in. centrum fitness – mówi Przemysław Stupak.

Jakie są ceny nieruchomości w Gruzji? **Wykończony pod klucz apartament w Batumi nad Morzem Czarnym kosztuje od 2,5 tys. dol. do ok. 3,5 tys. dol. za mkw**. (od ok. 11 tys. do 15,4 tys. zł), ale można kupić gotowe apartamenty za 2 tys. dol. za mkw. (ok. 9 tys. zł). Z kolei na rynku wtórnym można kupić kawalerkę o powierzchni 31 m kw. za 200 tys. zł.



Ceny nieruchomości a dochody w UE (money.pl)

W Bułgarii inwestują głównie polscy seniorzy

W ostatnim czasie coraz większym powodzeniem wśród Polaków cieszy się także Bułgaria. Co ciekawe, w bułgarskie nieruchomości inwestują polscy seniorzy. Wielu z nich liczy także na duży zysk ze sprzedaży takich nieruchomości po wejściu Bułgarii do strefy euro.

Atutem nieruchomości w Bułgarii są w dalszym ciągu niskie ceny. Koszty zakupu mieszkania w tym kraju należą do najniższych w UE. Na przykład w bułgarskim kurorcie Słoneczny Brzeg apartament liczący 63 mkw. kosztuje 53 tys. euro, czyli ok. 298 tys. zł.

Dla porównania w Chorwacji jest dużo drożej. Za nieruchomość o powierzchni 61,14 mkw. znajdującą się np. w miejscowości Omiš trzeba zapłacić m.in. około 152 tys. euro, czyli blisko 723 tys. zł.

Do chętnie wybieranych lokalizacji należą także takie kraje, jak: Chorwacja, Portugalia, Włochy, a także ostatnio Grecja. Ta ostatnia jest bardzo popularnym kierunkiem turystycznym, ale do tej pory Polacy nie kupowali zbyt wiele nieruchomości w tym kraju.

Na kontynentalnej Grecji można znaleźć mieszkanie do remontu już za 100 tys. euro (ok. 470 tys. zł), jednak w sąsiedztwie linii brzegowej najtańsza nieruchomość to wydatek rzędu 500 tys. euro (ponad 2,34 mln zł). Wiele jednak zależy od lokalizacji, stosunkowo atrakcyjne ceny nieruchomości znajdują się jeszcze np. na Peloponezie.



Zobacz także:
To będzie cios w portfele Polaków. Rynek nieruchomości czeka kumulacja podwyżek

Pionierami "workation" w Gruzji byli białoruscy informatycy

W ostatnim czasie coraz więcej osób łączy także pracę zdalną z podróżowaniem oraz inwestowaniem w nieruchomości. Nowy trend, czyli "workation" (połączenie angielskich słów "work" i "vacation", czyli "praca" i "wakacje"), to dobre rozwiązanie zwłaszcza dla tych, którzy mają wolny zawód lub prowadzą własny biznes.

O tej porze roku w Polsce, gdzie dzień jest teraz krótki i czasem pojawia się słońce, ale dużo częściej deszcz lub śnieg. Zamiast tego można pracować w tym czasie zdalnie, siedząc np. laptopem na słonecznej plaży w Hiszpanii lub w innym ciepłym miejscu.

Przemysław Stupak mówi, że w Gruzji to zjawisko jest widoczne już od kilku lat. Podkreśla, że **pionierami tego trendu byli białoruscy informatycy, którzy do tego kraju przybywają od dwóch lat. Trzeba jednak tutaj podkreślić, że do zmiany trybu pracy zmusiła ich sytuacja polityczna w kraju.** W 2020 r. wielu z nich musiało uciekać ze swojego państwa ze względu na represje polityczne. Rozpętał je Alekandr Łukaszenka w reakcji na protesty społeczne, jakie wybuchły po sfałszowaniu wyborów przez białoruskiego dyktatora.



Zobacz także:
Programiści i startupy ze Wschodu przyjeżdżają nad Wisłę. Polska potrzebuje specjalistów z branży IT

> (Informatycy z Białorusi – przyp. red.) przyjeżdżają do Gruzji na kilka miesięcy i pracują stąd zdalnie. Zazwyczaj kupują tutaj mieszkania, w których mieszkają kilka miesięcy, następnie wyjeżdżają np. do Turcji lub innych zakątków świata na kolejne miesiące, a lokum w Gruzji wynajmują – opowiada Przemysław Stupak.

Prawnik dodaje, że jego firma ma coraz więcej takich klientów. Kupują oni w Gruzji mieszkania tylko po to, aby pomieszkać w nich kilka miesięcy, popracować zdalnie, a następnie w kolejnych miesiącach je wynajmować.



Zobacz także:
Za dwa lata czeka nas największy dołek mieszkaniowy od dekady

"Nie należy się kierować informacjami z folderów reklamowych"

W ostatnim czasie rośnie także liczba zainteresowanych kupowaniem mieszkań w bardziej egzotycznych zakątkach świata, takich jak: Indonezja, czy Tajlandia, czy też Karaiby.

Na przykład za wakacyjny apartament w Dominikanie o powierzchni blisko 150 m kw., wykończony z widokiem na Morze Karaibskie, zapłacimy średnio 10 tys. zł za mkw. Do tego trzeba doliczyć jeszcze koszt dokupienia mebli.

Z kolei na Wyspach Zielonego Przylądka luksusowy 40-metrowy apartament w kompleksie hotelowym można kupić za około 190 tys. euro, czyli ok. 900 tys. zł.

Eksperci zwracają uwagę, aby przed takim zakupem koniecznie poradzić się prawnika.

– Trzeba pamiętać o tym, że takie inwestycje obarczone są ryzykiem inwestycyjnym niezależnie od tego, czy inwestujemy w Polsce, czy za granicą. Zarówno w Polsce, jak i za granicą, nie należy kierować się wyłącznie informacjami z folderów reklamowych, ale należy szczegółowo sprawdzić stan prawny nieruchomości, a także obowiązujące na danym terenie prawo. W przypadku nieruchomości komercyjnych, szczególnie należy wciąć pod uwagę bezpieczeństwo zainwestowanego kapitału, a nie tylko zwrot z inwestycji – wyjaśnia Agata Lickiewicz, radczyni prawna obsługująca inwestorów na rynku nieruchomości.

Agnieszka Zielińska, dziennikarka money.pl

Jeśli chcesz być na bieżąco z najnowszymi wydarzeniami ekonomicznymi i biznesowymi, skorzystaj z naszego Chatbota, klikając tutaj.