

Raport

Koniec boomu nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej

Money.pl

Autor: Paweł Satalecki, Money.pl

Kwiecień 2008 r.

Fundusze inwestujące w nieruchomości nie są wcale tak atrakcyjne, jak mogłyby to sugerować reklamy. Z analizy Money.pl wynika, że wzrosty się skończyły i tego typu fundusze przestały być alternatywą dla rynku akcji.

Boom na rynku nieruchomości w Europie miał się w ubiegłym roku ku końcowi. Wzrosty cen w większości krajów Eurolandu wyhamowały, w niektórych przypadkach - jak Irlandia - nawet spadły. Kraje Europy Środkowej-Wschodniej i byłych republik radzieckich, które - przez polskie TFI - reklamowane są jako ponadprzeciętne okazje do inwestycji, w tym roku straciły na atrakcyjności, przynajmniej jeśli chodzi o rynek nieruchomości.

Nazwa funduszu to nie wszystko

Obecnie dostępny jest jeden fundusz nieruchomości inwestujący w Europie Środkowo-Wschodniej: BPH Nieruchomości Europy Wschodniej. Jego stopa zwrotu oddaje w pełni realia tego rynku. Od powstania, czyli od końca sierpnia 2007 r., stracił on prawie jedną trzecią na wartości. Jego kłopoty wynikają nie tylko z wyhamowania samych cen nieruchomości, ale z tego, że inwestuje on w akcje spółek, a nie w projekty deweloperskie, które potrafią skokowo zwiększyć wartość jednostek uczestnictwa. Zresztą BPH Nieruchomości Europy Wschodniej pomimo nazwy, ponad 57 proc. środków lokuje w Polsce.

Wciąż lepiej radzą sobie fundusze zamknięte inwestujące w polskie centra handlowe czy biurowce. Na przykład Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości FIZ w przeciągu ostatnich 12 miesięcy zyskał prawie 40 proc. na wartości. BPH FIZ Sektora Nieruchomości, który skupia się tylko na inwestycjach biurowych, handlowych i magazynowych przez ostatni rok dał zarobić ponad 16 procent.

Wyniki funduszu bezpośrednio czy pośrednio będą zależeć od cen nieruchomości. Gdybyśmy chcieli jednak sami zainwestować ważne będą również dochody z najmu.

Wschodnie tygrysy nie takie tanie

Potoczna opinia mówi, że kraje takie jak Ukraina, Rumunia czy Łotwa z racji bardzo szybkiego rozwoju i bogacenia się społeczeństwa, są idealną okazją do inwestycji w nieruchomości. Byłoby to prawdą, gdybyśmy cofnęli się w czasie o kilka lat. Obecnie jednak ceny niektórych z nich są wyższe lub porównywalne do Polskich.

Kraj	Cena za metr kwadratowy [eur]	Stopa zwrotu z wynajmu [proc.]
Litwa	3792	4,04
Łotwa	3020	4,97
Ukraina	2807	9,09
Słowenia	2467	6,81
Estonia	2383	6,13
Czechy	2367	6,93
Rumunia	2350	8,17
Węgry	1792	8,09
Bułgaria	1487	5,87
Słowacja	1292	10,06

Źródło: Global Property Guide

Cena metra kwadratowego według Global Property Guide w Polsce to 3292 euro. Natomiast stopa zwrotu z wynajmu wynosi u nas 5,95 procent. W świetle tych danych Litwa i Łotwa wydają się już na zakończeniu okresu wzrostu. Z pozoru może to być zaskakujący wniosek, jednak fakty mówią same za siebie.

Na Łotwie spadła liczba zawieranych transakcji, gdyż wielu potencjalnych nabywców czeka na większy spadek cen. Równocześnie podaż mieszkań jest na najwyższych poziomach w historii. Nie bez znaczenia jest również galopująca inflacja (16,7 proc. w lutym), która wpływa na rosnące koszty finansowania zakupu nieruchomości. Dodatkowo analitycy spodziewają się, że w nadchodzącym roku spadnie dynamika budowy mieszkań prywatnych, a wzrośnie obiektów komercyjnych.

Biorąc pod uwagę apartamenty o powierzchni ok. 120 m. kwadratowych także nie wszystkie kraje z regionu są tańsze od Polski. Cena takiego mieszkania w centrum Warszawy według Global Property Guide wyniosła nieco ponad 395 tys. euro. W pozostałych miastach wygląda to następująco:

Kraj	Miasto	Cena [eur]	Powierzchnia [m. kw.]
Łotwa	Ryga	455 000	120
Litwa	Lima	440 000	140
Czechy	Praga	350 000	150
Ukraina	Kijów	336 805	120
Słowenia	Lublana	320 000	150
Węgry	Budapeszt - Buda	275 750	150
Estonia	Tallin	250 000	100
Rumunia	Bukareszt	230 000	100
Bułgaria	Sofia	178 440	120
Słowacja	Bratysława	155 000	120

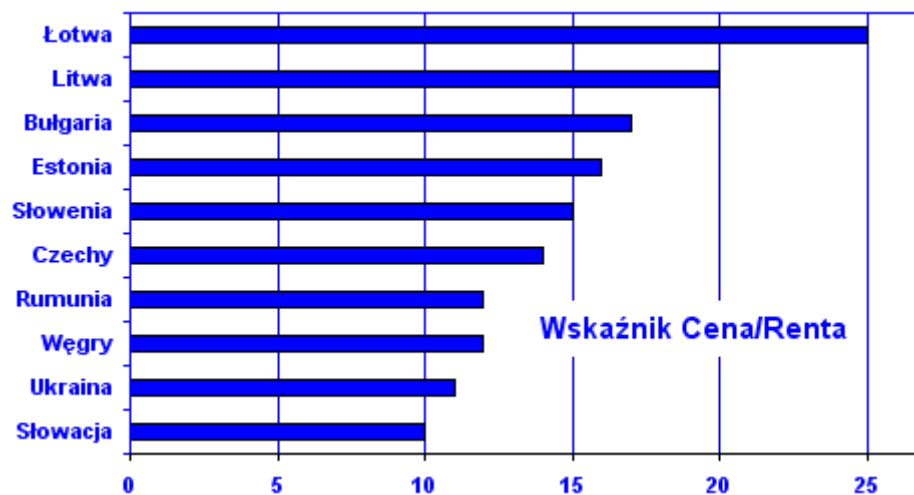
Źródło: Global Property Guide

Najdroższe mieszkania znajdują się nie tylko w stolicach, ale także w miejscowościach turystycznych. Podobnie jak w Polsce, miasta te zawyżają nieco średnią krajową. Dobrym przykładem są tu Czechy, gdzie oprócz dużych apartamentów w centrum Pragi można kupić również mniejsze mieszkania w miejscowościach turystycznych. Wtedy za 70 m. mieszkanie zapłacimy 260 tys. euro.

Już bańka czy jeszcze nie?

Odpowiedź na pytanie, czy dany rynek jest już bańką bliską pęknięcia czy ma przed sobą świetlaną przyszłość zdradzi nam wskaźnik Cena/Renta (Price/Rent ratio), który oblicza się poprzez podzielenie ceny kupna mieszkania przez roczne wpływy z jego wynajmu. Otrzymana liczba da nam odpowiedź, czy nasze mieszkanie jest relatywnie tańsze czy droższe w porównaniu do innych.

Wzrost cen mieszkań powinien iść bowiem w parze ze wzrostem dochodów z najmu. Wszelkie dysproporcje pomiędzy tymi wartościami sprawiają, że dany rynek jest niedowartościowany (niskie wartości wskaźnika) i warto w niego inwestować lub przewartościowany w porównaniu do innych (przy jego wysokich wartościach). To podobna historia jak z giełdowym wskaźnikiem Cena/Zysk - im jest on niższy, tym inwestycja bardziej atrakcyjna.



Źródło: Global Property Guide

Wskaźnik dla Polski według Global Property Guide wynosi 17. Daje to nam 21 miejsce spośród 36 krajów europejskich notowanych przez instytucję. Mając więc bazę odniesienia, możemy w prosty sposób ocenić, które kraje są droższe niż Polska - a tym samym potencjalnie zagrożone spadkiem cen. Im bardziej przewartościowany jest rynek, tym ceny będą szybciej spadać w przypadku kłopotów gospodarki.

Wskaźników Cena/Renta nie musimy obliczać samodzielnie. Podają je niektórzy pośrednicy nieruchomości lub internetowe serwisy, np. Global Property Guide (www.globalpropertyguide.com) czy RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org). Tam też znajdziemy inne dane dotyczące rynków nieruchomości zarówno w Europie jak i na całym świecie.

Kraj	Wzrost PKB w 2007 r.	PKB per capita [dol.]
Litwa	10,3	11 948
Słowacja	9	13 138
Łotwa	8	7 991
Estonia	7,3	16 110
Ukraina	7,1	2 834
Bułgaria	6,1	5 335
Czechy	6	16 434
Rumunia	5,9	7 115
Słowenia	5,6	22 182
Węgry	1,7	13 700

Zródło: Global Property Guide

Dobłą okazją inwestycyjną wydają się Słowacja czy Ukraina, które mają dosyć wysokie tempo wzrostu PKB przy niskich wskaźnikach Price/ Rent. Korzystnie wygląda także Słowenia, której PKB per capita jest najwyższe w stawce (dla Polski jest to 10 730 dol.), wskaźnik Cena/Renta jest na średnim poziomie, a ceny mieszkań niższe niż w Polsce.

Trzeba przeczekać

Jeśli rozważamy inwestycję w nieruchomości w jednym z europejskich krajów o statusie *szybko rozwijających się* warto jeszcze z nią poczekać. Wszystkie przeanalizowane państwa straciły swój impet jeśli chodzi o boom mieszkaniowy i wraz z całą Europą są pod wpływem spowolnienia. Do tego dochodzą bardzo wysokie ceny mieszkań np. w przypadku Litwy czy Łotwy.

Inwestycje w nieruchomości są inwestycjami typowo długoterminowymi. Nie ma wątpliwości, że w takiej perspektywie ceny będą szły w górę równocześnie z wyrównywaniem się poziomów życia w krajach byłego ZSRR i nie tylko. Na razie jednak, pieniądze warto zainwestować gdzie indziej - obecnie na topie są nieruchomości w Azji oraz w rejonie Pacyfiku.

Money.pl Sp. z o.o.

ul. Kościuszki 29, 50-011 Wrocław
tel. +48 (71) 3374-260, faks +48 (71) 3374-270
firma@money.pl, www.firma.money.pl

NIP 897-16-52-608, REGON 005983438