

Piotr Romanowicz

CEO RENT-nieruchomości ROMANOWICZ,
Ekspert Komitetu ds. Nieruchomości Krajowej
Izby Gospodarczej

**Gdzie i jak inwestować w nieruchomości,
kiedy podaź przewyższa popyt?**



*Rynek nadmorski różni się zasadniczo od
rynków lokalnych – jest bardziej
uniwersalny, płynny, stabilny i posiada duży
potencjał wzrostu wartości nieruchomości.
Tu nie kupuje się „pierwszego M”, ale lokuje
kapitał.*



Obecnie, w obliczu dużej podaży na rynku nieruchomości coraz wyraźniej widać, że kluczowym kryterium wyboru przestaje być ilość dostępnych ofert, a zaczyna dominować ich jakość. Rynek staje się coraz bardziej zróżnicowany, co sprawia, że inwestowanie wymaga jeszcze większej wiedzy i doświadczenia. Dzisiaj nie każdy zakup nieruchomości to dobra inwestycja. Dla mnie jednym z unikalnych segmentów rynku nieruchomości są nieruchomości nadmorskie, które od lat obserwuję i z przekonaniem rekomenduję jako stabilną i odporną na kryzysy alternatywę inwestycyjną.

W ciągu trzech dekad zaszła w Polsce znacząca zmiana w sposobie spędzania wolnego czasu. Poprawa infrastruktury,

wzrost mobilności społeczeństwa i rozwój nadmorskich kurortów sprawiły, że Bałtyk stał się całoroczną destynacją. Zaczęliśmy dostrzegać walory morza niezależnie od sezonu – a w ślad za tym poszło zainteresowanie inwestorów. Obecnie nadmorskie miejscowości oferują znacznie więcej niż plażowanie – rozwinięte zaplecze SPA, centra konferencyjne, ścieżki rowerowe czy aquaparki przyciągają różnorodne grupy klientów. Świnoujście to lider tego trendu. Dzięki inwestycjom w infrastrukturę, poprawie komunikacji (tunel, lotnisko Heringsdorf), oraz atrakcyjnym projektom deweloperskim miasto dynamicznie się rozwija i przyciąga inwestorów nie tylko z Polski, ale także z Niemiec, Skandynawii czy Czech.

Rynek nadmorski różni się zasadniczo od rynków lokalnych – jest bardziej uniwersalny, płynny, stabilny i posiada duży potencjał wzrostu wartości nieruchomości. Tu nie kupuje się „pierwszego M”, ale lokuje kapitał. Klienci są zamożniejsi i bardziej świadomi, co przekłada się na większą odporność tego rynku na wahania cen. Rośnie też zainteresowanie klientów z zagranicy, co dodatkowo wzmacnia ten segment. To także silny rynek wynajmu, gdzie nieruchomości generują wysokie przychody z wynajmu krótko- i długoterminowego.

W mojej ocenie szczególną uwagę warto dzisiaj zwrócić na działki nad morzem, zwłaszcza te położone w niedalekiej odległości od brzegu. Ich liczba jest ograniczona, a wartość z roku na rok rośnie. Co istotne, zakup gruntu nie wymaga tak wysokiego kapitału, jak zakup apartamentu, a przy odpowiednim planowaniu może przynieść równie wysokie zyski.



W kontekście wprowadzenia planów ogólnych, grunty objęte MPZP lub posiadające warunki zabudowy będą zyskiwały na wartości. Na skutek nadpodaży już teraz

obserwujemy coraz więcej okazji inwestycyjnych, tzw. sprzedaży wymuszonych po niższych cenach – co dla inwestorów może stanowić szansę do nabycia nieruchomości poniżej wartości rynkowej.



fot. Promenada w Świnoujściu