

Chcete investovat do nemovitostí v cizině? Začněte v Polsku

Náš severní soused prošel před lety rekodifikací stavebního práva. Zatímco u nás se na stavební povolení bytového domu v hlavním městě čeká často i 10 let, v Polsku ho získáte v řádu týdnů. Panuje tam díky tomu velká konkurence, což se odráží v příznivých cenách nemovitostí.

I v Polsku se sice v důsledku rostoucích vstupů za poslední roky ceny zvedly, stále jsou ale zhruba na poloviční úrovni oproti Praze. A to je pro investici do bytů výhoda. Nájemné je tam totiž podobné, a tak je návratnost investice výrazně rychlejší.

Podle nejnovějšího Deloitte Property Indexu je průměrná cena nového bydlení v Praze na úrovni 129 tisíc korun za m², zatímco ve Varšavě je to 76 tisíc korun. Pro investory může být také zajímavé to, že zatímco v Praze rostly ceny nových bytů za poslední rok o 4,1 procenta, ve Varšavě je to 12,7 procenta, což je druhý nejvyšší růst cen v Evropě. Do budoucna navíc experti očekávají další zhodnocení nemovitostí. Zároveň nájemné z bytů je ve Varšavě o něco vyšší než v Praze. Průměrně získá pronajímatel ve Varšavě 418 korun za m², zatímco v Praze jen 398 korun. Návratnost investice do bydlení ve Varšavě je tak výrazně rychlejší, než v Praze.

Do Polska proto zamířila řada developerů z České republiky. Podnikání je

tam totiž výrazně snazší. „Ziskovost je sice menší, za stejnou dobu, jako v Praze povolujete a budujete jeden projekt, v Polsku postavíte dva možná i tři,“ řekla ředitelka strategie developera UDI Group Marcela Fialková. Skupina UDI Group vznikla v ČR, ale právě kvůli abnormální složitosti povolování staveb v ČR se rozhodla expandovat do zahraničí a Polsko zvolila jako první cíl. Dnes již developer UDI Group podniká na šesti trzích dvou kontinentů a kromě českých a polských bytů u něj můžete investovat také do bydlení v Srbsku, Maďarsku ale dokonce i v Kostarice a Panamě.

„V Polsku stavíme již druhou etapu projektu Classic Ursus. Celkem zde vznikne 960 bytů a komerční prostory v přízemí,“ sdělil technický ředitel UDI Group pro Polsko Michal Žulinsky. Součástí výstavby současné etapy projektu s 272 byty je také rekonstrukce památkově chráněné vstupní budovy do původní továrny na traktory Ursus. „Historická budova je technická výzva, ale náš projekt

odliší od ostatní výstavby v okolí. Pro lidi to bude jednoznačně výhoda, protože v ní najde své místo třeba restaurace,“ vysvětlila Fialková.

Od konkurence ale projekt Classic Ursus odlišuje hlavně architektura předního polského ateliéru Kurylowicz & Associates. Cihlová fasáda vstupní budovy se propisuje i do novostaveb v různých barevných odstínech a dává tak domům industriální charakter. Hlavní část budov sází na kontrast bílé a černé.

Na místě původní továrny Ursus vyrostla celá nová čtvrť a projekt Classic Ursus developera UDI Group je nejbližší stanici železniční rychlodráhy, která místo v okrajové čtvrti Varšavy spojuje s centrem. Za 20 minut se tak obyvatelé nových domů dostanou vlakem do centra hlavního města.

Investice do bytů v Polsku je díky tomu, že developer působí v ČR, velmi jednoduchá. Základní konzultaci a informace totiž získáte přímo v České republice. S ohledem na požadavky polské legislativy se při koupi bytu na tamním trhu cestě k notáři do Polska nevyhnete. Nicméně pak je již možné byt pronajímat bez problémů pomocí profesionální správy tak, jak to řada investorů dělá i v ČR.