



# ĆWIERĆ MILIARDA NA WYNAJEM

Westminster, niemiecka firma nieruchomościowa, którą kieruje Marian Ziburski, wierzy, że Polacy przestaną kupować mieszkania. Dlatego inwestuje ►6-7

# Niemiecki gigant rozbuja

Zarządzana przez Mariana Ziburskiego spółka Westminster do końca roku wyda nad Wisłą ćwierć miliarda złotych. Ulokuje je w mieszkaniach na wynajem

Anna  
Gołasa



a.golasa@pb.pl ☎ 22-333-99-36

Niemiecki Westminster ma w portfelu 32 tys. mieszkań, których łączna wartość przekracza 1 mld EUR netto. Najmocniej rozwinał się na rodzimym rynku, gdzie jest 10. pod względem wielkości właścicielem nieruchomości.

– W ofercie mamy m.in. 2 tys. apartamentów na wynajem. Wynajem w Niemczech jest bardzo popularny, np. w Berlinie korzysta z niego 93 proc. osób. To odwrotnie niż w Polsce, dlatego dostrzegamy na tym rynku bardzo duży potencjał. Do końca 2018 r. chcemy ulokować w polskich nieruchomościach 250 mln zł – mówi Marian Ziburski, prezes Westminstera.

Spółka dopiero rozkręca się nad Wisłą – posiada około 1000 mieszkań na wynajem. Jej największą inwestycją jest kupiona przed rokiem kamienica z 170 apartamentami w Mysłowicach, w woj. śląskim. Poprzednia właścicielka budynku popadła w poważne kłopoty finansowe, obciążając nieruchomość na 108 mln zł. Westminster wygrał przetarg ogłoszony przez syndyka masy upadłościowej, a kamienicę odkupiła spółka córka – Solidarności.

– Nasza strategia opiera się na kupowaniu nieruchomości na wynajem w dużych i średnich miastach. Poza Mysłowicami działamy już w Warszawie, we Wrocławiu oraz w Nieszawie w województwie kujawsko-pomorskim. Przyglądamy się także takim lokalizacjom, jak np. Konin w Wielkopolsce czy Chojnice na Pomorzu. Nie interesuje nas najniższa ani najwyższa półka. Preferujemy standard średni – przyznaje Marian Ziburski.

Podkreśla, że w Niemczech ceny mieszkań są cztery razy wyższe niż w Polsce, a czynsze

OKIEM EKSPERTA

## Długa droga przed nami

JAROSŁAW JĘDRZYŃSKI  
portal [RynekPierwotny.pl](#)

**S**tan zacofania rodzimego rynku komercyjnego wynajmu mieszkań nie wynika z narodowej mentalności Polaków, rzekomo ortodoksyjnie wręcz nastawionych na własność. To prawie wyłącznie kwestia dostępności cenowej mieszkań, czyli zbyt wysokich stawek w stosunku do zarobków. W efekcie oferującej wynajem lokum, aby zarobić na nim 2-3 pkt. proc. powyżej inflacji, musi określić wysokość czynszu na poziomie niezbyt dostępnym dla większości rodaków. Żeby dogonić rynek zachodnie pod względem zaawansowania rozwoju rynku najmu komercyjnego, wynajem musiałoby procentowo wybrać co najmniej cztery razy więcej Polaków niż obecnie. Przy bieżącym tempie rozwoju krajowego rynku nieruchomości i wzroście dobrobytu Polaków standardy rynków rozwiniętych osiągniemy w perspektywie 20-25 lat.

tylko dwa. To oznacza, że inwestycje na polskim rynku opłacają się znacznie bardziej.

– W większych polskich miastach wynajmujemy 1 mkw. za 40-60 zł, a np. w Mysłowicach, za 17-24 zł. Minimalny okres najmu to 1 rok. Lokale są w pełni wyposażone. W Polsce działa wielu deweloperów, dlatego jeśli ktoś chce kupić mieszkanie, ma w czym wybierać. Coraz więcej osób rozważa jednak wynajem. Minęły czasy, kiedy ludzie rodzili się, uczyli i zakładali rodziny w tym samym miejscu. Zwłaszcza młode osoby wychodzą z założenia, że nie warto się zadłużać. Wiele z nich rozważa zmianę pracy

5,5

proc. ▶ Na taką stopę zwrotu z inwestycji na wynajem można – według danych Emmerson Evaluation – liczyć w Łodzi...

4,3-  
-5,1

proc. ▶ ...na taką w Warszawie...

4,5-  
-5,2

proc. ▶ ...a na taką w Krakowie.

OKIEM EKSPERTA

## Nie tylko metropolie

MACIEJ GÓRKA  
dyrektor ds. rozwoju w E-bazanieruchomosci.pl

**Z**ainteresowanie mieszkaniem na wynajem jest największe w dużych aglomeracjach, jak Warszawa, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Kraków. Atrakcyjne dla inwestorów stały się jednak także mniejsze miejscowości, w których okolice znajdują się ośrodki przemysłowe z dużym zapotrzebowaniem na pracowników. Czasem są to miasta o populacji do 50 tys. Przykładem jest Wieluń, w którym bardzo prężnie rozwija się ciężki transport, a lokalny producent naczeperze na rok zwiększa produkcję. Zapotrzebowanie na pracowników najemnych spowodowało napływ dużej grupy najemców, dla której brakuje lokali o odpowiednim standardzie. Szansę biznesową w Wieluniu zaczęli wykorzystywać deweloperzy, którzy rozpoczęli kilka inwestycji, a stawki najmu obecnego zasobu poszły w górę.

czy miejsca zamieszkania. To nakręca rynek najmu – mówi Marian Ziburski.

Westminster działa także w Czechach i Kanadzie. Prezes zapewnia, że obecnie nie planuje rozszerzenia działalności na kolejne kraje, koncentrując się na polskim rynku. Wraz z rodziną przeniósł się niedawno do podwarszawskiego Konstancina i planuje zostać na dłużej.

– Na razie wartość naszych aktywów w Polsce stanowi tylko kilka procent niemieckiego portfolio. To jednak dopiero początek. Potencjał jest ogromny, a Polska jest bardzo atrakcyjna dla zagranicznych inwestorów.

OKIEM EKSPERTA

## Kusząca opcja dla osób fizycznych

MARCIN KRASON  
analityk rynku nieruchomości w Home Broker

**R**entowność netto inwestycji w mieszkanie na wynajem to 5-6 proc. rocznie, a lokat bankowych – 1-2 proc. Oczywiście wynajem wiąże się z pewnym ryzykiem, np. można trafić na nieuczciwego najemcę. Mogą też pojawić się problemy z ich znalezieniem. Liczba Polaków wynajmujących mieszkania jednak rośnie. Ludzie odchodzą od myślenia, że każdy musi mieć własne lokum. Poza tym coraz więcej mieszkań trafia na rynek najmu krótkoterminowego – szczególnie w Trójmieście, Krakowie i Warszawie, gdzie ludzie wynajmują mieszkania zamiast hotelu. Stawki najmu ostatnio rosły, ale trochę zmienia się struktura wynajmowanych mieszkań. Coraz mniej jest nieruchomości starych, zaniedbanych, a coraz więcej nowych, w wysokim standardzie, zatem średnia stawka najmu rośnie, lecz rośnie też standard mieszkań.

Sam bardzo lubię ten kraj, mam zresztą polskie korzenie – dodaje Marian Ziburski.

Co ciekawe, Westminster działa bardzo aktywnie także w branży sportowej.

– W Niemczech jesteśmy sponsorem narodowej drużyny hokejowej. Wspieramy też młodych piłkarzy i siatkarzy. Sponsorujemy również tor wyścigowy Berlin-Hoppegarten i inicjatywę jeździecką German Friendships. Podobną działalnością zajęliśmy się w Polsce, gdzie dwa miesiące temu zostaliśmy partnerem głównym sezonu 2018 warszawskiego Toru Wyścigów Konnych Służewiec – mówi Marian Ziburski. © P

# polski najem



► **SEGMENT SEGMENTOWI NIERÓWNY:** Marian Ziburski, prezes Westminstera, zapewnia, że spółka nie jest zainteresowana obiektami komercyjnymi, w których ma ulokowane tylko 15 proc. funduszy. [FOT. WM]