

Albrecht o nieruchomościach
www.pawelalbrecht.com

Audycja:

Rynek nieruchomości w Norwegii – Przemek z Oslo.

Słuchasz audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Ja nazywam się Paweł Albrecht, a dzisiaj mamy kolejny specjalny, wyjątkowy odcinek audycji, bo jesteśmy u Przemka z Oslo, który opowie nam o nieruchomościach w Norwegii. Witam cię Przemku!

Witam cię Paweł! Cześć wszystkim!

Zacznijmy od tego kim jesteś, skąd się wziąłeś w Norwegii i co tutaj robisz?

Nazywam się Przemek Kocój i mieszkam od 6 lat w Norwegii w Oslo. Obecnie zajmuję się rozwijaniem własnej firmy, spółki księgowej, która będzie oferowała usługi księgowości online na terenie Norwegii. Ponadto pracuję na etacie jako kontroler finansowy.

Jeżeli chodzi o inwestowanie to interesuję się przede wszystkim rynkiem nieruchomości i możecie mnie znać z artykułu na temat mojej inwestycji, którą Paweł opisał na swoim blogu. Ponadto od zeszłego roku od października razem z kolegą Adrianem prowadzę spotkania Klubu Inwestora, gdzie spotykamy się wspólnie z innymi inwestorami w Oslo i rozmawiamy na temat inwestowania przede wszystkim w nieruchomości, ale nie tylko.

No właśnie z racji tego spotkania przyjechałem tutaj do Norwegii. Było kilkadziesiąt osób. Jak zaczęliście to ile osób przychodziło na spotkania?

Zaczęliśmy w październiku. Była nas dwójka prezenterów i czterech uczestników. Było to mało przekonujące, co z tego wyjdzie dalej. Natomiast Paweł odwiedził nas i w piątek pojawiło się na spotkaniu prawie 50 osób.

Dokładnie. Też jestem bardzo zadowolony, że była wysoka frekwencja. Gdybyś mógł powiedzieć to, co wszystkich najbardziej w Polsce interesuje – ile naprawdę zarabia się w Norwegii? Ile się wydaje? Ile można odłożyć? Co można z tymi pieniędzmi zrobić? Jak to wygląda?

Według statystyk jest nas tutaj w Norwegii Polaków około 100 tysięcy. Jest bardzo duża grupa ludzi – jak zauważyłeś wczoraj, byliśmy na gali Wybitny Polak w Norwegii – która ma własne firmy, która inwestuje w Norwegii, która ma zamiar inwestować zarówno w Norwegii, jak i w Polsce. Te osoby osiągają duże sukcesy w swoich dziedzinach, na przykład w nauce. Dzięki temu mogą zarówno rozwijać swoje zainteresowania tutaj w Norwegii, żyć tutaj na bardzo dobrym poziomie. Tak to wygląda.

Jeżeli chodzi o życie w Norwegii to przeciętne wynagrodzenie to około 20-25 tysięcy koron na starcie. Jeżeli chodzi o koszty, bo to jest dość interesujące to przede wszystkim mieszkania. Cena mieszkania stanowi na początek najwyższy koszt.

Jeżeli chcemy wynająć całe mieszkanie to musimy liczyć się z kosztem rzędu 10-12 tysięcy koron. Natomiast jeżeli chcielibyśmy pójść w stronę bardziej ekonomiczną to możemy skorzystać z wynajmu 1 pokoju we wspólnym mieszkaniu. Wtedy ta cena to 4-5 tysięcy.

Kolejnym kosztem to jest oczywiście jedzenie, transport. Cenowo to się kształtuje na trochę wyższym poziomie niż w Polsce. A reszta w zależności od stylu życia.

Jeżeli mamy osoby nastawione na oszczędny tryb życia, które są tutaj wspólnie z partnerem, bo nie ma co ukrywać, jeżeli jesteśmy w dwójkę to dużo łatwiej będzie nam na pewno oszczędzać i dzielić koszty życia. Takie osoby średnio w przeciągu 2-3 lat są w stanie odłożyć pieniądze na wkład własny i kupić tutaj w Norwegii swoją własną nieruchomość.

Jeszcze wracając do kwestii pracy – jest bardzo dużo osób, które pracują w swoich specjalizacjach. Jest bardzo dużo osób, którzy pracują też w branży budowlanej. Natomiast z mojego doświadczenia widać, że jeżeli zna się język norweski, jest się specjalistą w swojej dziedzinie to można zarabiać dużo więcej. Bezrobocie w Norwegii nie jest na wysokim poziomie. Dzisiaj sprawdzałem, było to 4,3% według statystyk. Ja tutaj widzę szansę dla nas Polaków. Jeżeli mamy te możliwości to możemy tą pracę zdobyć bez według mnie większego problemu, rozwijać się w Norwegii i równocześnie na przykład inwestować.

Podsumowując – jeżeli przyjeżdża świeża osoba do Norwegii, zarabia 20-25 tysięcy. Przyjmijmy, że korona to jest 50 groszy. 45, ale przyjmijmy, że dzielimy to na pół. Czyli ktoś zarabia 10-15 tysięcy złotych, na mieszkanie wydaje 10-12 tysięcy koron, czyli to jest też gdzieś 5. Jedząc, jeżdżąc i mieszkając można 5-6 tysięcy odłożyć miesięcznie będąc samemu.

Tak.

Z tego co zauważyłem wczoraj na gali Wybitny Polak i wcześniej na spotkaniu – co najmniej 3-4 Polaków, którzy mają firmę i dobrze zarabiają chciało zatrudnić kogoś, ale nie mogą znaleźć uczciwej osoby, która chciałaby dla nich pracować. Jeżeli ktoś chce pracować w Norwegii to żaden problem, można tu przyjechać i zacząć z Polonią współpracować. To tyle, jeżeli chodzi o temat pracy, życia, kosztów i zarobków.

Teraz jakbyś przeszedł płynnie do tematu inwestowania na tym rynku norweskim, gdybyś powiedział jak on funkcjonuje, jakie są rzeczy o których Polacy nie wiedzą? Tutaj powiesz o meglarze i jak ten rynek nieruchomości wygląda?

Porównując przede wszystkim rynek nieruchomości w Polsce do rynku nieruchomości w Norwegii możemy zauważyć pewne podobieństwa. Ale według mnie to są dwa zupełnie inne rynki, zupełnie innymi prawami rządzące się. W Norwegii ceny mieszkań w ostatnich latach rosły w dwucyfrowym tempie. W samym Oslo, w stolicy w przeciągu ostatnich 12 miesięcy ceny mieszkań poszły w górę o 20%. Jest to bardzo duży wzrost.

Z drugiej strony mamy rejony przemysłu naftowego, które jak wszyscy wiemy, przeżywają w obecnej chwili kryzys. Te rejony niestety, przeżywają też kryzys na rynku nieruchomości spowodowany odpływem specjalistów. Nie ma pracy w tych miejscach i ci ludzie migrują między

innymi do Oslo bądź do innych krajów, gdzie znajdują pracę. Tam na przykład ceny są niższe. Tak że jest bardzo duża dysproporcja. W jednym miejscu ceny bardzo rosną, w drugim miejscu ceny są na stabilnym poziomie bądź nawet spadają.

Patrząc na Norwegię jako potencjalny rynek do własnych inwestycji trzeba przeanalizować bardzo dużo liczb, wykresów, prognoz, analiz. Wtedy można się zastanowić nad własną strategią inwestowania i szukania być może swojej niszy w której możemy osiągnąć to, co sobie założyliśmy.

Co jest bardzo ciekawe? Już mówiąc o samym kupnie nieruchomości, jak to wygląda w Norwegii – w Polsce mamy dość sporo portali internetowych, możemy znaleźć mieszkania nie tylko na portalach, są jakieś okazje i można kupić cenę poniżej wartości rynkowej. W Norwegii 99% mieszkań ogłaszane jest na jednym portalu – na portalu fin.no. Tam znajdziemy praktycznie wszystkie mieszkania.

Tam znajdziemy statystykę na temat cen mieszkań w okolicy, możemy się dowiedzieć ile kosztowało mieszkanie, którym my jesteśmy zainteresowani. Tak że możemy oszacować, ile ono już wzrosło na wartości w przeciągu 2-3 ostatnich lat i możemy bardzo łatwo stwierdzić, czy to jest dobra inwestycja i ewentualnie potencjalnie możliwa sprzedaż tego mieszkania w późniejszym czasie i też zarobienie na nim. Rynek jest bardzo przejrzysty i jest to dość niespotykane.

Na stronie, jeżeli znajdziemy już swoje mieszkanie – takie, którym jesteśmy zainteresowani możemy znaleźć broszurę w której znajduje się pełna informacja o nieruchomości, są wszystkie zdjęcia, znajdują się raporty od rzeczoznawcy, cały stan techniczny jest opisany. W jednym miejscu analizując około 20-30 stron możemy wiedzieć wszystko o tym mieszkaniu, zanim to mieszkanie jeszcze zobaczymy.

Wejdę ci na chwilę w słowo a propos tej broszury, bo to mnie bardzo zaskoczyło. Wyobraźcie sobie taki folder reklamowy na A4 na bardzo ładnym papierze jak jakiś drogi magazyn i tam są od zdjęć przez księgę 1) wieczystą, rzut mieszkania, mapa okolicy – dosłownie wszystko w jednej książeczce, czego można się dowiedzieć. W Polsce nawet czytając księgę wieczystą nie jesteśmy do końca pewni, czy to jest wszystko co tam powinno być. Tutaj bardzo duży plus dla Norwegii. Powinni Polacy też coś takiego zrobić.

Tak, jest tutaj do perfekcji opanowana sprzedaż mieszkania.

Może słówko o meglarze jeszcze?

Tak, słówko o meglarze. Jak to wygląda od strony sprzedażowej? Sprzedając mieszkanie w Norwegii to praktycznie wszyscy korzystają z usług meglera. Jest to pośrednik w obrocie nieruchomości, który zajmuje się bardzo wieloma sprawami – on organizuje dokumentację, on sporządza umowy kupna sprzedaży, on zajmuje się wpisami do hipotek. A na samym końcu on zajmie się obfotografowaniem mieszkania, zajmie się marketingiem i samą sprzedażą na koniec.

Tak że pełni on funkcję tutaj zarówno pośrednika, jak i notariusza. Natomiast występuje tutaj też rola rzeczoznawcy, który podobnie jak w Polsce, oszacowuje wartość rynkową mieszkania.

Sama sprzedaż mieszkania jest zupełnie inna niż w Polsce. Mieszkanie pojawia się na tym portalu, głównie na fin.no. Mamy pełną informację o tym mieszkaniu. Mieszkanie jest ogłaszane w mediach społecznościowych, żeby zdobyć większe zainteresowanie, żeby więcej ludzi się nim zainteresowało.

Organizuje się tzw. visning, czyli są to 2 dni w których w określonym czasie możemy przyjść zobaczyć mieszkanie, spytać się meglera, bo zwykle osoba sprzedająca nie znajduje się wtedy w mieszkaniu o to, czego nie znaleźliśmy być może w broszurze bądź o to o czym po prostu myślimy. Chcemy wiedzieć, chcemy się spytać, zobaczyć itd. Wtedy możemy to zrobić.

A po visningu już, po tych 2 dniach visningu zaczyna się tzw. aukcja. Możemy zacząć składać oferty sprzedaży. Obowiązuje zasada kto pierwszy ten lepszy, czyli kto zapłaci za mieszkanie więcej, ten to mieszkanie kupi.

Robi się to wysyłając smsy?

Tak. Wszystko jest bardzo zautomatyzowane. Każdy może siedzieć w domu, każdy może w tym momencie być w pracy i może kupić to mieszkanie.

Na odpowiedni numer wysyła się smsa z ceną i wtedy to jest przez system zatwierdzane. Tak wygląda licytacja. Zazwyczaj z tego co zauważyłem, idzie to mieszkanie nawet 500 tysięcy koron w górę na takich licytacjach.

Tak. Dzięki temu, że mieszkań jest dość mało na rynku, jest tani kredyt to po prostu ceny na rynku wtórnym osiągają naprawdę zawrotne ceny. Takie ciekawostki trochę ode mnie – obecnie w Norwegii średnia cena kredytu, czyli już licząc marżę banku to jest w tym momencie 2%, czyli to jest bardzo, bardzo niski koszt.

Z drugiej strony patrząc obecnie na Oslo i to, co się dzieje to mamy w sprzedaży na dzień dzisiejszy tylko 2900 mieszkań. A mieszkańców jest około 700 tysięcy. Czyli można sobie łatwo porównać do tego, co na przykład jest w Polsce, ile mieszkań jest w Krakowie. Powiedzmy jest podobna liczba mieszkańców.

Będziemy wiedzieli, jaki jest rynek już na wstępie. Jeżeli chodzi o średnią cenę m² w Norwegii – skupiając się już tylko na Oslo to jest to cena 72 tysiące koron. Średnio mieszkanie 50 metrowe kosztuje około 3,5 miliona. Wiadomo, że im będziemy szli bliżej centrum, tym będzie drożej, te ceny już są powyżej 100 tysięcy koron za metr.

A co jest najciekawsze? Ze względu na to, że mamy rynek taki jaki mamy, czyli jest mało mieszkań, dużo ludzi stać na te mieszkania nadal to mieszkanie sprzedaje się w tej chwili średnio w 14 dni od pojawienia się oferty na stronie internetowej.

Czyli mieszkania schodzą jak ciepłe bułki. Podsumowując – w Norwegii wygląda to w ten sposób, że macie tylko jeden jedyny portal ogłoszeniowy na którym wystawia się mieszkanie – to jest fin.no. Tam można sprawdzić wszystkie ceny mieszkań, które były, ceny mieszkań sąsiadów itd. Dostaje się książeczkę w której jest wszystko napisane o danej nieruchomości od A do Z i ciężko jest bardzo ukryć stan techniczny, bo to nie jest takie proste, żeby coś skłamać w takiej broszurce, więc wiemy wszystko prawie o nieruchomości.

Potem megler pełni funkcję pośrednika, sprzedawcy i notariusza w jednym, więc każdy z Norwegów wie, że takie sprawy się załatwia przez meglerów. Nie jest tak jak w Polsce, że można sobie pójść, zapukać i powiedzieć, że chcemy kupić tą nieruchomość 50 tysięcy taniej.

Tylko tutaj każdy załatwi to przez meglera, bo wystawiając to na aukcję to w ciągu 2 tygodni on dostanie dużo, dużo więcej niż ucinając jakąś kwotę. On nie musi tego robić, bo wszystkie mieszkania przynajmniej w centrum schodzą.

To, co się dowiedziałem tutaj, że jest bardzo prosto zdobyć finansowanie bankowe na nieruchomość. Jeżeli ktoś tu pracuje 2-3 lata i ma zdolność kredytową to może posiłkując się różnymi radami od doradców, którzy tutaj między innymi też z tobą współpracują dostać kredyt i zacząć inwestować w Norwegii. Tak to wygląda?

Tak, zgadza się.

Teraz może przejdźmy pokrótce do twojej inwestycji. Przemek zarobił milion koron. To była historia pierwsza w której przebiliśmy bankę, ale koron, czyli pół miliona złotych na nieruchomości. Powiedz pokrótce, jak to się stało, że zarobiłeś ten milion koron? Wiem, że będziesz robił to ponownie.

Tak, zgadza się. Większość rzeczy możecie sobie przeczytać na blogu Pawła. Wszystkie informacje na temat tego jakimi ja kierowałem się wskaźnikami, jakie analizy sobie robiłem możecie znaleźć w artykule na temat sprzedaży tej nieruchomości.

Natomiast ja zdecydowałem się na to, żeby wejść na rynek pierwotny. Z tego względu, że rynek wtórny – jak już wcześniej wam mówiłem – jest związany z aukcjami i z tym, że ceny mieszkań dość sporo rosną. Ciężko czasami oszacować, jaka będzie stopa zwrotu z danej inwestycji, bo być może ceny mieszkań na rynku wtórnym osiągną bardzo wysokie ceny.

Dlatego też skupiłem się na rynku pierwotnym, gdzie też są niższe ceny około zakupowe, jest stała cena sprzedaży, czyli wiemy za ile mieszkanie sprzedajemy, możemy oszacować za ile ewentualnie je sprzedamy. To była dla mnie taka nisza. To była moja strategia na zarabianie na nieruchomościach. Jestem zaangażowany w dwa podobne projekty i prawdopodobnie jeden z nich da mi podobną stopę zwrotu za niedługo. Ale pytanie – czy można to powtórzyć?

Czy te ceny dalej będą rosły?

Czy te ceny dalej będą rosły? Niestety, ryzyko korekty szczególnie w Oslo i w okolicy jest coraz większe. Z tego względu, że mieszkania nie mogą rosnąć w tak zawrotnym tempie przez cały czas. Moim zdaniem jeżeli dalej analizuje się ten rynek to można znaleźć okazję.

Ale jest też tak – jest więcej chętnych na te okazje, którzy są świadomi tego, że ceny są tutaj na przykład dużo niższe niż gdzieś indziej. Tak że kupno czasami mieszkania, nawet na rynku pierwotnym nie jest łatwe. Czasami dochodzi do tego, że jest dużo więcej chętnych na daną nieruchomość i wtedy są organizowane chociażby losowania.

Dokładnie. Dla osób, które nie czytały tego wpisu – kupiłeś mieszkanie deweloperskie płacąc 10% ceny.

Zgadza się.

Miałeś dopłacić na końcu te pozostałe 90%. Ale przed finalnym dopłacaniem sprzedałeś to mieszkanie, ktoś za ciebie to zapłacił i tobie została górka miliona koron.

Zgadza się. Było to bardzo ciekawe doświadczenie. Moja rola w tym skupiła się na analizie rynku, na kupnie mieszkania, czyli podpisaniu kontraktu, podpisaniu umowy kredytu, następnie współpracy z meglarem po 1,5 roku w sprawie sprzedaży mieszkania i sprzedaży mieszkania.

Jak wyglądało zerwanie kredytu?

To, co jest ciekawe – w Norwegii nie ma żadnych kosztów.

Zadzwońeś, że rezygnujesz z kredytu?

Tak, mój doradca kredytowy po prostu powiedział mi tak, żebym zapomniał o tej umowie, którą myśmy podpisywali, nie ma już tego w systemie.

Tak że bez żadnych formalności. Czyli dowiedzieliśmy się od ciebie jak wygląda praca i życie w Norwegii, o tym pokrótce jak wygląda rynek. O twojej inwestycji można poczytać więcej na stronie internetowej, więc teraz nie będziemy tego czytać. Powiedz teraz gdzie cię spotkać, jakie masz plany na przyszłość?

Jak już wspominałem na początku, teraz wraz z współnikiem rozpoczynamy działalność nowej spółki. Jeżeli ktoś z was będzie potrzebował osoby, która zna się na księgowości to mogę polecić siebie. Jeżeli jesteście zainteresowani inwestowaniem w Oslo bądź w Norwegii i jesteście tutaj bądź chcielibyście tu przyjechać to również zapraszam do kontaktu. Raz w miesiącu organizujemy spotkanie inwestorskie z Adrianem na którym możecie spotkać bardzo ciekawych ludzi, wymienić wspólnie doświadczenia i na pewno bardzo dużo rzeczy się nauczyć.

Dokładnie. Ja też polecam usługi Przemka. Znam go już długo i mogę poświadczyć, że to, co on robi jest dobre. Jeżeli ktoś chce skorzystać z usług księgowych to serdecznie zapraszam do kontaktu z Przemkiem. Kontakt do niego będzie umieszczony pewnie gdzieś w komentarzu – tak, żeby on zawsze był aktualny. Zapraszam też do przychodzenia na te spotkania, żeby poznać większą polonię. Jeżeli ktoś chciałby zrobić sobie emeryturę w 5 lat to wystarczy tu przyjechać, przez 5 lat oszczędzać, przywieźć te pieniądze do Polski, kupić mieszkanie na wynajem i można mieć kilka tysięcy złotych emerytury do końca życia. Tak to wygląda, prawda?

Zgadza się. Jeżeli ma się fokus na oszczędzanie to jest bardzo, bardzo duża możliwość, żeby to osiągnąć w Norwegii.

Dokładnie tak. Tym pozytywnym akcentem zakończymy to. Kontakt do Przemka będzie gdzieś tu w komentarzu. A my jedziemy na lotnisko, bo właśnie wracam do bazy. Serdecznie dziękuję tobie Przemek za gościnę, za wywiad i mam nadzieję, do zobaczenia jak najszybciej!

Super! Również Paweł dziękuję. Bardzo miło było ciebie gościć. Mam nadzieję, że jesteś zadowolony z wizyty.

Bardzo.

Trochę zwiedzałeś przy okazji, tak że zobaczyłeś skocznnię, zobaczyłeś operę, byłeś w centrum, zobaczyłeś architekturę miasta..

I mieszkania po 15 baniek w centrum, tak że jestem bardzo zadowolony. [śmiech] Wszystkiego dobrego! Słuchałeś audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Pozdrawiam, cześć!