

*Krystian Bielas,
członek zarządu oraz
Head of Business
Development
w firmie Besim
Group*



NIERUCHOMOŚCI CZY GAMING – W CO WARTO DZIŚ INWESTOWAĆ?

Fot.



*Przy odpowiednich proporcjach dywersyfikacji sędzę, że zarówno **INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI, JAK I GAMING MOGĄ BYĆ ODPOWIEDNIE DLA WIĘKSZOŚCI INWESTORÓW** będących na rynku – **MÓWI KRYSZTYAN BIELAS**, członek zarządu oraz Head of Business Development w firmie Besim Group.*

Rozmawiała **Zofia Szkarłat**

W dobie galopującej inflacji Polacy poszukują stosunkowo bezpiecznej przystani inwestycyjnej. Czy nadal opłaca się inwestować w nieruchomości? Jeśli tak, to w jakie i gdzie?

Nieruchomości to w dobie kryzysu jedna z najpewniejszych lokat kapitału. Klienci, którzy posiadają już swój azyl w postaci domów lub mieszkań, chętnie inwestują w grunty w atrakcyjnych lokalizacjach, również tych znajdujących się poza miastem. Ciekaw-



wą alternatywą, która w obecnym czasie może zyskać na znaczeniu, są wioski wakacyjne, dotychczas mało popularne w naszym kraju, jednak znane i lubiane za granicą, głównie na południu Europy, które poza wzrostem wartości regularnie przynoszą dochody z tytułu wynajmu.

”*Wioski wakacyjne nie są to gospodarstwa agroturystyczne, swoim standardem* **MOGĄ PRZYPOMINAĆ LUKSUSOWE HOTELE CZY RESORTY.**

Dzięki posiadaniu rozbudowanego zaplecza w postaci basenu lub jacuzzi, sauny, placu zabaw czy boiska nieruchomości te są samowystarczalnymi obiektami, które oferują nie tylko nocleg na wysokim poziomie, ale też możliwość spędzania wolnego czasu na ich terenie. Jeśli chodzi o lokalizację, warto zwrócić uwagę na regiony Polski, które są bardzo atrakcyjne pod względem przyrodniczym, ale nie są jeszcze skomercjalizowane w pełnym tego słowa zna-



czeniu. Przykładem mogą być Bory Tucholskie lub Mazury, jednak nie mam tu na myśli takich miejscowości jak popularne wśród turystów Giżycko czy Mikołajki, lecz lokalizacje takie jak wieś Sajzy w powiecie ełckim, z dostępem do jeziora, plażą, bogatą fauną i florą.

Ile można zarobić, inwestując w nieruchomości? Jaki jest próg wejścia?

Rynek charakteryzuje się różnymi możliwościami, wpływa na to m.in. lokalizacja, standard wykończenia, a także infrastruktura wokół inwestycji. Stopy zwrotu są bardzo różne. Od niskich kilku procent w przypadku mieszkań na wynajem po dwucyfrowe w przypadku domów na terenie wiosek wakacyjnych. Posiadanie gruntu wraz z domem w lokalizacjach turystycznych, poza wzrostem wartości nieruchomości, generuje pasywny dochód, czyniąc inwestycje bezobsługową. Progi wejścia są różne w zależności od tego, jakie dokładnie mamy plany związane z danym terenem. Zazwyczaj, by czerpać z tego przyzwoite korzyści, jest to nie mniej niż 400 tys. zł.



Poza nieruchomościami coraz większą rzeszę inwestorów przyciąga również branża gamingowa. Dlaczego warto zainteresować się gamingiem i w jaki sposób ulokować w nim swój kapitał?

Ta branża od wielu lat przyciąga inwestorów, a kryzys wpłynął znacząco na wzrost jej popularności.

*Inwestorzy, którzy angażowali się w ten rynek na początku, **ZAROBILI KROCIE**, co nie oznacza, że i teraz tak się nie stanie. Zwiastować to może m.in. stworzenie przez GPW indeksu opartego wyłącznie na segmencie Game Dev.*

Branża ta wykazała wysoką odporność na różnego rodzaju kryzysy. Poza tym pandemia wpłynęła na rozwój świata wirtualnego tak mocno, że największe banki na świecie i przedsiębiorstwa przeniosły swoje systemy do strefy online i dostosowały się do pracy zdalnej. O intensywnym rozwoju i przyszłości tego rynku świadczy również przystosowanie się



urzędów (np. skarbowego, urzędu miasta itd.), które teraz wiele spraw pozwalają załatwić klientom online. W branży gamingowej kapitał możemy ulokować w różnoraki sposób, lecz najpopularniejszą formą inwestycji w ten segment jest po prostu zakup akcji danej spółki na giełdzie lub zakup udziałów we wcześniejszej fazie rozwoju, co wpływa na zwiększone ryzyko, wynagradzane jednak potencjalnie dużo większymi stopami zwrotu.

Najakie zyski możemy liczyć w przypadku tego typu inwestycji?

Trzeba pamiętać, że każda inwestycja pozabankowa bez BFG (Bankowy Fundusz Gwarancyjny) jest obciążona określonym poziomem ryzyka. Jeżeli chodzi o zyski i straty, to są one nielimitowane i to jest właśnie ta premia za poniesione ryzyko podczas tego typu inwestycji. Im gra znajduje się na wcześniejszym etapie, tym wycena jest niższa, w związku z czym potencjalna stopa zwrotu jest dużo bardziej atrakcyjna. Należy jednak pamiętać o tym, że ryzyko jest również odpowiednio wyższe niż na dalszych etapach produk-



cji, np. takich jak Gameplay Trailer czy Vertical Slice. Niestety nie wszystkie studia mają w zwyczaju ich realizację, podobnie sytuacja wygląda z innymi elementami powstawiania produktu np. Game Design Overview itd., co wiąże się z brakiem możliwości zweryfikowania założeń przed wydaniem gry, a co za tym idzie - wzmożonym ryzykiem inwestycyjnym.

Na co jeszcze warto zwrócić uwagę przed podjęciem decyzji o zakupie produktu gamingowego?

*Branża gamingowa zaliczana jest do inwestycji o **PODWYŻSZONYM POZIOMIE RYZYKA**, jednak należy pamiętać o jej odporności na ostatnie kryzysy występujące na świecie, a przy tym potężny rozwój w ostatnich latach.*

Podczas wyboru inwestycji w tym segmencie warto zwrócić uwagę na doświadczenie zespołu tworzącego grę, jej gatunek, aktualny stopień zaawansowania produkcji oraz to, jak i gdzie komunikuje się



z potencjalnymi graczami. Takim miejscem są np. wielkoformatowe targi - Future Games Show, uznawane za jedno z największych wydarzeń w świecie gamingu, podczas którego uczestnicy mogą zapoznać się m.in. z trailerami najnowszych gier, a spółki zebrać recenzje, co pozwala oszacować potencjalny poziom sprzedaży, który wpływa na poziom ryzyka inwestycyjnego.

Dla kogo więc inwestycja w gaming, a dla kogo w nieruchomości?

Wszystko zależy od tego, czy ktoś ceni sobie bardziej stabilny zysk w dłuższym okresie z zachowaniem komfortu inwestycji, czy też większy i szybszy, lecz wpływający na poziom oczekiwanego zysku w relacji do ryzyka. Przy odpowiednich proporcjach dywersyfikacji sądzę, że obie inwestycje mogą być odpowiednie dla większości inwestorów będących na rynku. 