

Drugie mieszkanie w kurorcie nad morzem lub w górach

Coraz więcej mieszkańców Warszawy decyduje się na zakup drugiego mieszkania w miejscowości wypoczynkowej. Lokal w kurorcie jest nie tylko sposobem na spędzenie urlopu, ale także dobrą inwestycją.

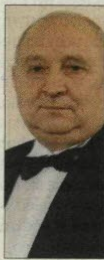
ROMAN GRZYB
roman.grzyb@infor.pl

Mieliby się ten, kto spodziewa się, że mieszkania w atrakcyjnych miejscach nad morzem, w górach czy domy na Mazurach tuż przy brzegu jeziora są tanie. Od dawna najdroższymi polskimi miastami są Sopot i Jurata. Średnie ceny grubo przekraczają tam 10 tys. zł za metr kwadratowy. Podobnie jest w Zakopanem. Mieszkania i domy w ośrodkach wypoczynkowych przede wszystkim kupują mieszkańcy dużych miast. Ten popyt powoduje, że mimo spadku cen nieruchomości w całym kraju w kurortach chętnych do kupna nie brakuje i ceny na pewno nie spadają. Pod tego miejskiego klienta z Warszawy przygotowana jest oferta lokalnych firm deweloperskich. Osoby zainteresowane kupnem nieruchomości w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie myślą nie tylko o własnym wypoczynku, ale też o wartości nieruchomości i ewentualnych dochodach z najmu.

Za granicą jest taniej

Dożyliśmy czasów, gdy ceny nieruchomości nad polskim morzem są porównywalne z tymi na wybrzeżu Costa Brava w Hiszpanii. Czasem nawet mamy do wyboru kupno mieszkania nad naszym wybrzeżem i domu nad słonecznym Atlantykiem. Nie wiadomo dokładnie, ilu Polaków decyduje się na takie inwestycje, ale na pewno jest to ponad tyśiąc osób rocznie. Ryzyko takich inwestycji także istnieje, bo Hiszpania należy do krajów, które pierwsze w Europie odczuły skutki amerykańskiego kryzysu na rynku kredytów hipotecyjnych. Nieruchomości tam staniały, ale także w najmniejszym stopniu dotyczy to lokali położonych na wybrzeżu. Nawet jeśli te nieruchomości nie będą tanie, to mamy w miarę pewny dochód z najmu, a sezon wypoczynkowy na południu jest znacznie dłuższy niż u nas. Równie atrakcyjnie położone są nieruchomości w Bułgarii nad Morzem Czarnym. Niektórzy eksperci sądzą co prawda, że powstaje tam za dużo nowych budynków i došlo tam do przeinwestowania, ale Bułgaria nadal jest względ-

OPINIE



Ryszard Konwerski

prezes Polskiego Klubu Biznesu

W styczniu tego roku kupiłem budowany apartament w miejscowości Primorskoje na wybrzeżu Bułgarii. Za 39-metrowy lokal z widokiem na Neseber zapłaciłem 900 euro za metr kwadratowy. Do tego apartamentu przylega też taras z widokiem na morze. Jest to luksusowy czterogwiazdkowy ośrodek z basenami, boiskami, małym portem morskim i wszystkimi innymi rzeczami, które są potrzebne, by dobrze odpocząć. Będę tam odpoczywał sam i z przyjaciółmi. Deweloper proponuje wynajem tego lokalu, gdy będzie on wolny. Zamierzam ten apartament sprzedać za 3 lata. Prognozy mówią, że w tym czasie ceny wzrosną o 20 proc. Już teraz zarobiłem 10 tys. euro, bo o tyle wzrosła cena tej budowanej nieruchomości. Myślałem też o Egipcie, ale wybrałem Bułgarię, bo jest ona w Unii Europejskiej, stała się modna wśród turystów i jest tam stabilnie.



Krzysztof Florek

agencja LifeHouse

W ostatnich latach w Egipcie obserwujemy bardzo dynamiczny wzrost cen nieruchomości, w niektórych miejscowościach w ciągu roku zwykła osiągnęła poziom 250 proc. Mimo to ceny nieruchomości nad Morzem Czerwonym są nadal bardzo atrakcyjne. Metr kwadratowy w nowym mieszkaniu kosztuje już od 400 euro. Mieszkania w lepszym standardzie wykończenia kosztują niewiele więcej, ich ceny zaczynają się od 600 euro za metr kwadratowy. Jednocześnie koszty ich utrzymania są bardzo niskie – egipskie prawo nie przewiduje czynszów mieszkaniowych, właściciele płacą więc tylko za zużytą wodę, prąd czy gaz. Egipski rynek nieruchomości posiada doskonałe perspektywy inwestycyjne także ze względu na pozytywne działania władz kraju w stosunku do inwestorów. W ostatnich latach wprowadzono szereg ułatwień dla cudzoziemców, co sprawiło, iż stosunkowo niedawno europejscy inwestorzy zaczęli lokować swój kapitał w Hurghadzie. Rynek nieruchomości jest tu młody i znajduje się dopiero w fazie wzrostów, a to przyciąga inwestorów z całego świata.

nie tania i geograficznie dla nas bardzo atrakcyjna, bo jest to kraj ciepły i leżący stosunkowo blisko Polski. Znacznie dalej, ale też taniej, jest w Egipcie. Nieduży apartament nad Morzem Czerwonym można kupić nawet za 25 tys. euro, czyli poniżej 100 tys. złotych. Jeśli jednak lokal ma być atrakcyjnie położony, to trzeba się liczyć z kwotą nawet z 2 razy większą. Biorąc pod uwagę spodziewany wzrost cen nieruchomości i dochody z najmu, taka inwestycja może się zwrócić nawet po 4–5 latach. Nie można jednak zapominać o ryzyku takich zagranicznych inwestycji. Można co prawda skorzystać z usług polskich pośredników, ale nigdy nie mamy pewności, czy firma na miejscu wynajmująca nasz lokal okaże się uczciwa. Są też ryzyka polityczne. Pamiętajmy, że Egipt leży raczej w niezbyt spokojnym regionie świata. Jeśli myślimy także o własnym wypoczynku, to trzeba wziąć pod uwagę koszty przelotu, które z powodu rosnących cen paliw ostatnio bardzo szybko rosną.

Nauka z ostatnich lat na rynku nieruchomości jest taka, że wszystko może stanąć – szczególnie w miejscowościach turystycznych, gdzie wiele zależy od mody na daną miejscowość.

Jak zmniejszyć ryzyko

Jurata stała się modna wśród polskiej elity finansowej i dlatego za metr mieszkania płaci się tam kilkanaście tysięcy złotych, ale niebawem inna miejscowość może być bardziej na topie i ceny w Juracie także mogą spaść. By się ustrzec takich sytuacji, można inwestować w kilku kurortach jednocześnie. To jednak propozycja dla najbogatszych. Osoby, które nie mogą sobie na to pozwolić, mogą kupić udziały w kilku nieruchomościach położonych w różnych atrakcyjnie położonych miejscach w kraju. Takie oferty są czymś normalnym w Europie Zachodniej i Stanach Zjednoczonych, a teraz pojawiły się też w Polsce. Duńska firma Kristensen Group proponuje nabycie udziałów w 3 realizowanych inwestycjach w kurortach turystycznych: nad morzem i w górach w Polsce oraz za granicą (w Danii, Turcji lub na Majorce). Ta dywersyfikacja pozwala ograniczyć ryzyko wystąpienia jakichś nieprzewidzianych zjawisk atmosferycznych i rozłożenie dochodów z wynajmu lokali na cały rok. Pomysł polega na tym, że kupujemy 1/3 udziałów w każdej nieruchomości. Każdy właściciel może skorzystać z niej w określonym czasie, a poza tym lokal może być wynajmowany, a zysk dzielony równo na 3.

| PRZYKŁADOWE OFERTY NIERUCHOMOŚCI ZA GRANICĄ | | |
|---|--------------|---------------|
| Lokalizacja | Powierzchnia | Cena |
| Hiszpania – Costa Blanca Pierwsza linia brzegowa | 60 mkw. | 150 tys. euro |
| Bułgaria – Słoneczny Brzeg Pierwsza linia brzegowa | 60 mkw. | 80 tys. euro |
| Chorwacja – Dalmacja – Cioto 150 m od morza | 74 mkw. | 110 tys. euro |
| Egipt – Hurghada Pierwsza linia brzegowa | 67 mkw. | 65 tys. euro |

Źródło: Carisma Nieruchomości