

PORADY Kupujemy coraz więcej apartamentów zbudowanych w atrakcyjnych miejscowościach

Pokój z widokiem na błękit nieba

Sektor mieszkaniowy zalewa rosnąca liczba nowych inwestycji. Coraz więcej nowych projektów lokowanych jest również w miejscach, związanych z wakacjami i wypoczynkiem. Liczba nowych apartamentów w miejscowościach turystycznych idzie już w tysiące. Ale brak firm, które przekonują, że zakup takiego lokum to doskonała inwestycja.

W porównaniu do krajów Europy Zachodniej, nie mówią już o Południowej, polski rynek nieruchomości wakacyjnych jest jeszcze w wczesnej fazie rozwoju. Jeśli jednak ktoś zdecyduje się na taki zakup może przebiegać w ofertach zarówno w kraju jak i poza granicami. Nowe inwestycje najczęściej pojawiają się w najbardziej popularnych kurortach. Najwięcej buduje się na Pomorzu i w górach. Niektórzy inwestorzy stawiają też na Mazury. Gorączka budowlana trwa również w Bułgarii, Rumunii,

Lokale nad morzem w Chorwacji lub w Turcji są dużo tańsze tych przy plaży nad zimnym Bałtykiem

Turcji czy Chorwacji. Holubiona przez lata Hiszpania boryka się natomiast z nadwątloną podażą.

W momencie, gdy przelozą się ona na znaczne spadki cen może oznaczać nie lada gratkę dla inwestujących w nieruchomości wakacyjne. Wśród polskich firm rozbudowaną bazą ofert dysponuje firma GREG - NIERUCHOMOŚCI (www.greg-nieruchomosci.pl). Firma ma w ofercie nieruchomości zlokalizowane m.in. w Bułgarii, Chorwacji, Francji, Grecji, Portugalii, Hiszpanii i na Cyprze. Z kolei agencja Emmerston oferuje lokale w inwestycjach w Giżycku i Kry-

nicy Zdrój. Z ciekawą ofertą wystąpił też niedawno duński deweloper Kristensen Group, który oferuje zakup udziałów w swoich inwestycjach. Wykładając ok. 600 tys. złotych można stać się współwłaścicielem w lokali w Polsce i za granicą.

Jak na tym zarobić?

Jeśli chcemy zarobić na wzroście wartości najlepiej zainwestować w nieruchomość w miejscowości, która nie cieszy się jeszcze bardzo dużą popularnością, ale ma potencjał. Jeżeli szukamy miejsc, w których ceny nie są jeszcze wywindowane do granic możliwości należy się rozzejrzeć po mniejszych miejscowościach. Wątpliwości związane ze wzrostem cen mieszkań w najbliższych latach ostudziły nieco zapal do takiej formy inwestowania. Bardziej wymagającym sposobem, ale za to mniej ryzykownym i dającym możliwość czerpania regularnych

przychodów, jest kupno lokalu na wynajem. W tym przypadku liczą się lokalizacje chętnie odwiedzane przez turystów: Trójmiasto, Zakopane, Karpacz, a za granicą zazwyczaj zlokalizowane w miejscowościach nadmorskich.

Ile to kosztuje?

Najpierw trzeba zakupić mieszkanie w atrakcyjnej lokalizacji w popularnym mieście wypoczynkowym. Bardzo ważnym elementem przy wybieraniu lokalizacji jest długość sezonu turystycznego i obłożenie na jakie można liczyć w ciągu roku. Przez większość roku taka nieruchomość stoi pusta. Koszt zakupu to co najmniej kilkadziesiąt tysięcy. Zdarza się, że nieruchomości za granicą są dużo tańsze niż w Polsce. Za metr lokalu tuż przy plaży w Szczecinie zapłacić trzeba ok. 10 tys. złotych. Tymczasem w Chorwacji będzie to już ok. 7 tys. złotych. Jeśli zdecydujemy się na lokum na wybrzeżu Turcji stawka za mkw. spada do ok. 4-5 tys. złotych. Następnie należy znaleźć firmę, która zajmie się zarządzaniem i bieżącą obsługą lokalu. Mieszkając w innym mieście, a nawet kraju trudno o to zadbać samemu. Koszty zarządu to o zazwyczaj ok. 20-25 proc. przychodów z najmu - mówi

Paweł Grzabka, dyrektor zarządzający CEE Property Group.

Szybkich zysków nie będzie

Dochód z inwestycji uzależniony jest od cen i obłożenia jakie można uzyskać w danej miejscowości. W zależności od lokalizacji w szczycie sezonu można liczyć na dobową stawkę w wysokości 200-500 złotych. - Z wyliczeń, które wykonał dla trzech inwestycji Kristensen Group wynika, że zwrot kapitału następuje po 14-15 latach - dodaje Grzabka. Rosnąca liczba

apartamentów, które są budowane jako nieruchomości inwestycyjne dające możliwość czerpania zysku z najmu, skłania deweloperów i firmy pośredniczące do szukania nowych możliwości sprzedaży swoich produktów. Spowolnienie na rynku spowodowało, że część potencjalnych inwestorów z dużą podejrzliwością traktuje lokowanie środków w nieruchomości. Argument, że można uzyskać jedynie na rosnących cenach mieszkań został już zweryfikowany przez rynek. Aby zwrócić uwagę na swój produkt trzeba czegoś więcej.

>>



Apartamenty Bukowa Góra w Wiśle

>>

Dobrym przykładem jest Aquamarina, zaprojektowana między innymi z myślą o takich osobach, które dla siebie i swoich bliskich szukają bezpiecznego i luksusowego apartamentu, położonego wśród zieleni i blisko plaży, a jednocześnie pewnego pod względem finansowym i dającego również możliwość generowania zysków z jego wynajmu.

Aquamarina to nowoczesny kompleks pięciokondygnacyjnych budynków z całorocznymi apartamentami mieszkalnymi na sprzedaż i garażem podziemnym, który powstaje obecnie w jednym z najpiękniejszych nadbałtyckich kurortów - w Międzyzdrojach, letniej stolicy Pomorza Zachodniego. Położony jest w pierwszej linii brzowej, w odległości zaledwie 150

m od szerokiej, czystej plaży, na którą prowadzić będzie bezpośrednie przejście, usytuowane na wysokości osiedla. Inwestycja realizowana jest na działce o powierzchni ok. 40 000 mkw., otoczonej ze wszystkich stron pięknym, liściasto-iglastym starodrzewem wchodzącym w skład Wolińskiego Parku Narodowego, objętego Programem NATURA 2000. Dodatkowym atutem jest duży park leśny o pow. ok. 8 000 mkw., który mieszkańcy będą mieli do swojej dyspozycji.

Obecnie realizowany jest pierwszy etap inwestycji z 265 luksusowymi dwu i trzy pokojowymi apartamentami o zróżnicowanych metrażach od 37 do 82 mkw. w większości wykończonych i wyposażonych w wysoki standardzie pod klucz. Wnętrza apartamentów w opcji pod klucz,

zostaną wykończone przy użyciu materiałów najwyższej jakości. Istnieje możliwość zakupu apartamentu niewykończonego, tj. w stanie deweloperskim. Inwestor przeznaczył w tym celu jeden z budynków z 39 apartamentami. Oferta ta skierowana jest przede wszystkim do klientów zainteresowanych dostosowaniem takiego apartamentu do własnych, indywidualnych oczekiwań i potrzeb. Klient nabywając taki apartament, będzie miał możliwość jego indywidualnego zaprojektowania i wykończenia według własnego gustu i upodobań z wybranych przez siebie materiałów.

Wszystkie apartamenty posiadają przestronne balkony lub tarasy o powierzchniach od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów kwadratowych oraz miejsca parkingowe w garażu podziemnym, do którego zjeżdża się cichobieżnymi windami. W trosce o komfort i bezpieczeństwo właścicieli lokali cały teren będzie odpowiednio zagospodarowany, oświetlony, ogrodzony i całodobowo chroniony. Nie zapominając o najmłodszych w projekcie inwestycji uwzględniono duży i bezpieczny plac zabaw dla dzieci.

Bliskość morza, szerokiej i czystej plaży, ciepłe wody Zatoki Pomorskiej oraz otoczenie Wolińskiego Parku Narodowego, czynią to miejsce dla wypoczynku wyjątkowe... ale



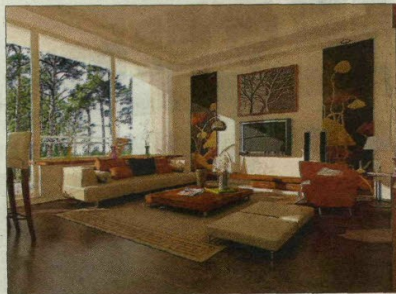
Zaletą kompleksu apartamentów jest doskonałe położenie blisko morskiego wybrzeża

my oferujemy naszym klientom jeszcze więcej - a mianowicie możliwość skorzystania przez przyszłego właściciela apartamentu z oferowanej usługi wynajmu gwarantowanego lub usługi zarządzania wynajmem apartamentu, w okresach, w których nie będzie z niego korzystał. W pierwszym przypadku szacujemy, że roczny gwarantowany zwrot z inwestycji kształtować się będzie na poziomie 4-4,5 procent wartości standardowego apartamentu, w drugim zaś na poziomie ok. 6 proc. Korzyścią wynikającą z takiej usługi są stałe roczne przychody, z których właściciel może pokryć nie tylko mie-

sięczne koszty utrzymania takiego apartamentu, ale pozwalają one również na zmniejszenie kosztów ewentualnego kredytowania inwestycji. Ponadto właściciel ma pewność, że w ciągu całego roku jego apartament otoczony jest stałą opieką - dozór, sprzątanie, konserwacja.

Jak podkreśla dyrektor handlowy Marina Incest Spółka z o.o. - coraz większym zainteresowaniem i popularnością cieszą się lokalizacje nadmorskie. Pomimo to polski rynek tych apartamentów jest moim zdaniem nadal w początkowej fazie rozwoju. Według szacunkowych prognoz, rynek ten w najbliższym czasie ma duży potencjał rozwoju, a za-

interesowanie zakupem tego typu nieruchomości w najbardziej popularnych regionach turystycznych Polski jest duże a rynek będzie nadal rozwijał się dynamicznie, tym bardziej że w najbardziej popularnych miejscowościach, już dziś brakuje atrakcyjnych gruntów. Do takich miejscowości należą również Międzyzdroje, które już dzisiaj przeżywają swoją drugą młodość. Świadczą o tym odbywające się tutaj liczne imprezy kulturalno-rozrywkowe oraz odwiedzające je rzesze turystów spragnionych wypoczynku i rozrywki, jak również inwestorów poszukujących okazji do pomnażania swoich pieniędzy.



Wnętrza apartamentów urządzone funkcjonalnie i gustownie