

Letnie lokum to już nie domek typu „Brda”



Rynek nieruchomości wakacyjnych w Polsce cieszy się coraz większą popularnością, niestety na razie tylko wśród rodaków.

Małgorzata Ciechanowska

Współczesne nieruchomości wakacyjne to całoroczne domy lub wyposażone apartamenty. Małe, drewniane domki, które można jeszcze spotkać w niektórych regionach Polski, stanowią relikwyt przeszłości i rzadko są przedmiotem obrotu nieruchomości.

— Rynek nieruchomości wakacyjnych istnieje w Polsce dopiero od kilku lat i jest we wczesnej fazie rozwoju. Liczba nabywców wciąż rośnie, ale w odróżnieniu od takich rynków jak Chorwacja, Hiszpania czy Bułgaria nabywcami są głównie Polacy. Zaledwie kilkuprocentową grupę klientów w przypadku nieruchomości nadmorskich oraz mazurskich stanowią Niemcy. Nasz klimat sprawia, że zakup nieruchomości letnich przez cudzoziemców to rzadkość — mówi Małgorzata Pajor, dyrektor działu mieszkaniowego w firmie Ober-Haus.

Problemem jest także ograniczona dostępność miejsc pod budowę, których atuty przyrodnicze i krajobrazowe uzasadniałyby wznoszenie nieruchomości wakacyjnych.

Drugi dom

Nabywcy nieruchomości dzielą się na kilka grup. Są to: osoby prywatne, kupujące lokum na własne potrzeby jako nieruchomość wakacyjną, osoby prywatne dokonujące zakupu o charakterze inwestycyjnym (na wynajem), inwestorzy instytucjonalni oraz inwestorzy zagraniczni, którzy stanowią stosunkowo małą grupę.

Na rynku letnich nieruchomości najczęściej inwestują osoby, które mają już na nim pewne doświadczenie.

— Ludzie decydujący się na zakup apartamentu w górach czy nad morzem przeważnie posiadają już nieruchomości innego rodzaju. Wówczas nabyte lokum często wykorzystują w celach czysto rekreacyjnych — zaznacza Małgorzata Pajor.

Morze, góry i Mazury

Największym popytem cieszą się nieruchomości w górach, nad morzem i na Mazurach. Najbardziej popularne miejscowości w górach to: Zakopane,

Krynica Zdrój, Szczyrk, Wisła czy Karpacz, gdzie deweloperzy coraz częściej wraz z nieruchomością oferują zarządzanie nią. Nad morzem do najbardziej prestiżowych miejscowości należą: Sopot, Kołobrzeg, Jastarnia, Jurata, Władysławowo i Międzyzdroje.

Od lokalizacji często zależy przeznaczenie lokalu.

— Domy usytuowane w regionie atrakcyjnym turystycznie przeznaczone są na wynajem, najczęściej na okres 1-2 tygodni, jednak zakup takiej nieruchomości głównie w tym celu nie jest regułą. Częściej traktowane są one jako drugie domy i wykorzystywane na potrzeby rodziny lub przyjaciół. Jeśli są wynajmowane, to niejednokrotnie stosunkowo wąskiej grupie znajomych — twierdzi Przemysław Kotwicki, dyrektor serwisu otoDom.pl.

Podobnego zdania jest Małgorzata Pajor.

— Kupno nieruchomości w miejscowości górskiej to zwykle zakup inwestycyjny. Nawet jeśli w przypadku osób prywatnych lokal jest okresowo wykorzystywany jako tzw. drugi dom, to i tak

Okiem praktyka

Cudzoziemcy już nie kupują w Polsce

Jacek Twardowski,
dyrektor handlowy Kristensen Group

W naszym zespole budynków Baltic Park w Świnoujściu na prawie 314 mieszkań tylko 48 kupili cudzoziemcy. Najwięcej takich transakcji zawarliśmy w latach 2008-2009. Wśród zagranicznych nabywców najlichniesze grupy stanowili Duńczycy, Belgowie i Niemcy. Sporo było też Polaków stale mieszkających za granicą. Zainteresowanie cudzoziemców zakupami nieruchomości w Polsce ustało z chwilą rozprzestrzeniania się ogólnoswiatowego kryzysu. Dziś wśród kupujących apartamenty wakacyjne są wyłącznie Polacy.

przez pozostały czas może być, i często jest, wynajmowany – uważa Małgorzata Pajor.

Koszty

Wartość nieruchomości zależy od jej przeznaczenia. – Rozbieżności w cenach mogą być bardzo duże i wskazywanie średniej nie odda rzeczywistych kosztów zakupu. Jeśli szukamy podmiejskiego domku rekreacyjnego, w którym można odpocząć w letnie popołudnia, w weekend lub podczas kilku dni urlopu, nieruchomość taką nabędziemy już za kilkadziesiąt tysięcy złotych. Natomiast ceny domów całorocznych w rejonach turystycznych są z reguły wysokie i zbliżone do cen nieruchomości w największych miastach Polski – mówi Przemysław Kotwicki.

Najemcy nieruchomości wakacyjnych są zwykle bardziej zamożni niż lokatorzy tradycyjnych lokali mieszkaniowych. Rentowność z wynajmu apartamentu w miejscowości wypoczynkowej wynosi około 7 proc. w skali roku.



Podwójna korzyść.

Nieruchomością wakacyjną można zarządzać samemu lub zlecić to wyspecjalizowanej firmie. Wówczas można cieszyć się odpoczynkiem na łonie natury, a dodatkowo zarobić na wynajmie lokalu – mówi Małgorzata Pajor, dyrektor działu mieszkaniowego w firmie Ober-Haus.