

# Drugie życie nieruchomości wakacyjnych

Apartament na zboczu Gubałówki, mieszkanie z widokiem na Bałtyk czy dom nad mazurskim jeziorem — nieruchomości wakacyjne wracają do łask.



Marta Sieliwierstow

**W**edług specjalistów od obrotu nieruchomości, o atrakcyjności inwestycji decydują trzy czynniki: po pierwsze lokalizacja, po drugie lokalizacja, po trzecie... lokalizacja. W przypadku mieszkań wakacyjnych, apartamentów czy domów ta zasada szczególnie się sprawdza.

— Najwięcej apartamentów powstaje w Zakopanem, Międzyzdrojach i Świnoujściu. Nad morzem deweloperzy budują także w mniejszych miejscowościach, takich jak Krynica Morska czy Mielno, które mają duży potencjał rozwoju i wzrostu cen nieruchomości — mówi Katarzyna Podyma, dyrektor ds. marketingu i sprzedaży Sun & Snow.

## Zarabiaj na wynajmie

Aż 80 proc. kupujących nieruchomości wakacyjne chce je wynajmować i czerpać z tego zyski. Analizy CEE Property Group wskazują, że inwestorzy są zainteresowani dużo bardziej niż jeszcze przed rokiem tzw. wynajmem gwarantowanym, który daje pewność zarobku bez względu na sytuację gospodarczą, nastroje polityczne czy pogodę. Właściciele nieruchomości, korzystając z gwarancji firmy zarządzającej wynajmem, może rocznie zarobić co najmniej 5 proc. jej wartości. Najlepsze oferty gwarantują 6,5-7 proc. rocznie przez pierwsze 4 lata.

Kupno nieruchomości wakacyjnej najbardziej się opłaca ludziom, którzy oprócz zysków z wynajmu chcą też spędzać czas we własnym apartamencie wakacyjnym, dostosowanym do swoich potrzeb i upodobań.

— Nieruchomości wakacyjne są w okresie przejściowym. Zakończyły się dobre inwestycje z czasów koniunktury. Złe projekty, które odczuły spowolnienie gospodarcze, odchodzą w niepamięć. Teraz zaczyna się dobry czas na nowe inwestycje w kurortach. Deweloperzy koncentrują się na szukaniu atrakcyjnych gruntów — ocenia Jacek Twardowski, dyrektor handlowy Kristensen Group.

## Północ kontra południe

Niezmiennie popularne jest Zakopane. To właśnie tam, na jednej z najwyższych położonych działek

na zboczu Gubałówki, w grudniu 2010 r. zakończy się budowa Willi Iceberg. Z okien jedenastu pokoi i dwóch apartamentów rozpościera się widok na Kasprowy Wierch i Giewont. Projektując wnętrze, architekci w wykorzystali tradycyjne wzory góralskie w nowoczesnej oprawie. Motywy ludowe zdobią meble i ściany. Do dyspozycji gości będzie spa (jacuzzi, sauna, groty solne), restauracja, jadalnia z kominkiem oraz dwa Land Rovers Defendery w limitowanej wersji Ice&Fire (tylko 800 sztuk na świecie!). Metr kwadratowy apartamentu kosztuje około 20 tys. zł. Przez pierwsze dwa lata od zakupu nabywcy mają zagwarantowany 8 proc. zysk (dochód po odjęciu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości podzielonych proporcjonalnie między właścicieli). Jeśli jednak wszystkie apartamenty przeznaczone pod wynajem wypracują zysk pozwalający na podwyższenie tej wartości, właścicielom zostanie wypłacona kwota większa niż gwarantowane 8 proc.

Zdrojowa Invest buduje w Szklarskiej Porębie budynek Cristal Resort Szklarska Poręba z 60 apartamentami: od jedno- do czteropokojowych.

Nowych inwestycji nie brakuje także nad morzem. We Władysławowie spółka Mierzeja Helska buduje kompleks apartamentowy Gwiazda Morza. W dwóch pięciokondygnacyjnych budynkach znajduje się 98 apartamentów o powierzchni od 24 do 106 mkw. Będą położone 120 m od plaży. Budowa pierwszego apartamentowca rozpocznie się w II kwartale 2011 r., a zakończenie całej inwestycji deweloper zaplanował na wiosnę 2012 r. W budynkach znajdzie się miejsce na całodobową recepcję, lokale handlowo-usługowe, restaurację oraz część sportowo-rekreacyjną. Właściciele mieszkań w Gwieździe Morza będą mogli zdecydować, czy chcą je przekazać zarządcy budynków i wynajmować, czy przeznaczyć wyłącznie na własny użytek. Apartament we Władysławowie kosztuje od 10 do 17 tys. zł/mkw.

— Choć za oknem mamy jesień, na rynku nieruchomości wakacyjnych czuć wiosnę. Wracają do gry indywidualni inwestorzy, którzy zamierzają przeznaczyć pieniądze na apartamenty. Za na-



**Z widokiem.** Goście Willi Iceberg z okien apartamentów będą mogli podziwiać najpiękniejsze szczyty Tatr: Kasprowy Wierch i Giewont.

mi również pierwszy sezon wakacyjny, w trakcie którego właściciele zarabiali na wynajmie. Przekonali się, że osiągnięty w ten sposób zysk jest atrakcyjniejszy niż lokaty bankowe. Dodatkowym impulsem do inwestowania w nieruchomości wakacyjne jest obniżka cen, które ustabilizowały się na poziomie 8-8,5 tys. zł/mkw. — sumuje Jacek Twardowski.

## Okiem eksperta

### Rynek tylko rodzimy

**Lukasz Bald,**  
partner w Colonial & Riviera Properties

Z punktu widzenia inwestora polski rynek nieruchomości wakacyjnych najbardziej się różni od rynków zagranicznych zasięgiem i długością sezonu. W Polsce właściciel nieruchomości wakacyjnej musi liczyć głównie na najemców czy też turystów rodzimych. Tylko w niektórych, raczej nielicznych, miejscowościach jest szansa na wynajem klientom z Niemiec czy ze Szwecji. Natomiast inwestując na południu Europy, w Alpach czy np. na Karaibach, można mieć pewność, że zainteresowanie nieruchomością będzie co najmniej ogólnoeuropejskie, jeśli nie światowe. Ma to ogromne znaczenie nie tylko przy pozyskiwaniu najemców, ale także przy sprzedaży. Apartament w Portugalii można sprzedać każdemu w Europie, apartament w Polsce — niekoniecznie.