

25 maja 10, 10:41

Wakacje na swoim

Tagi: kredyty, nieruchomości



Fot. Stock Photo

Zanim zacznie się tegoroczne lato warto pomyśleć o inwestycji w nieruchomości rekreacyjne. W ostatnich miesiącach sytuacja na rynku kredytów hipotecznych znacznie się poprawiła. Do niedawna drogie i trudno dostępne kredyty sprawiały, że niewiele osób mogło sobie pozwolić na zakup własnego mieszkania, a tym bardziej na inwestowanie w nieruchomości. Te czasy odchodzą do przeszłości.

Zbliżające się lato to dobry moment na zainteresowanie się nieruchomościami wakacyjnymi. Są to mieszkania, apartamenty lub domy zlokalizowane w miejscowościach wypoczynkowych. Najbardziej popularne

są kurorty nadmorskie, jednak od jakiegoś czasu dużym zainteresowaniem cieszą się też inwestycje w górach. Posiadanie nieruchomości wakacyjnej to nie tylko lokata kapitału. Po pierwsze, sami możemy z niej korzystać kiedy tylko chcemy. Po drugie, w czasie, gdy jej nie używamy możemy ją wynajmować. Jeśli zainwestujemy w dobrą nieruchomość, zyski z najmu pozwolą nam na jej utrzymanie, spłacanie ewentualnego kredytu i zarobienie dodatkowych pieniędzy.

Inwestycje nadmorskie

Najpopularniejsze i najbardziej dochodowe są inwestycje nadmorskie. Wybierając je powinniśmy zwracać uwagę na takie, które będziemy mogli szybko wynająć. Powinny być one zlokalizowane blisko morza. Za takie apartamenty w Gdańsku, Sopocie czy Jastarni będziemy musieli zapłacić od kilkunastu do nawet ponad 20 tys. zł/m.kw. Jednak w tym wypadku możemy mieć pewność, że wynajmiemy je za bardzo wysoką cenę, ponieważ ekskluzywnych apartamentów nadmorskich nie ma jeszcze tak dużo. Do obsługi apartamentu i szukania najemców możemy zatrudnić firmę lub zająć się tym sami.

Dla tych, którym zależy na gwarancji zysków ciekawym rozwiązaniem są inwestycje w Kołobrzegu realizowane przez firmę Zdrojowa Invest. Ten deweloper proponuje wykup apartamentu w hotelu, z którego możemy dowolnie korzystać, a przez resztę czasu wynajmuje go swoim gościom. W ramach kilkuletniej umowy otrzymujemy co miesiąc taką samą kwotę i nie musimy zastanawiać się, czy dany apartament uda nam się wynająć, czy nie. Za ten luksus (apartament w pięciogwiazdkowym hotelu nad samym morzem) zapłacimy ponad 10 tys. PLN/mkw., jednak po uwzględnieniu miesięcznych wpływów stopa zwrotu z inwestycji może wynieść ok. 6-7 procent w skali roku.

Inwestycje w górach

Ci, którzy wolą spędzać wolny czas w górach również mają dość ciekawą ofertę inwestycyjną, chociaż jeszcze nie tak szeroką jak w przypadku kurortów nadmorskich. W efekcie dużego zainteresowania ceny w takich miejscowościach jak Zakopane, Beskid czy Karpacz w ostatnich latach znacznie wzrosły. Tutaj najdroższe inwestycje to te położone najbliżej stoków narciarskich. W Zakopanem za najbardziej ekskluzywne nieruchomości zapłacimy od ok. 9 do nawet 16 tys. zł/m.kw. Jednak posiadając apartament w takich inwestycjach jak „Szklane domy” czy „Szmoszkowa Residence” możemy liczyć na wysokie zyski z najmu. W przypadku pierwszej inwestycji deweloper może zająć się organizacją wynajmu naszego apartamentu.

Inwestycje zagraniczne

Jeśli ktoś chce potraktować zakup nieruchomości wakacyjnej czysto inwestycyjnie powinien zainteresować się zagranicznymi propozycjami. Najciekawsze znajdziemy w Hiszpanii i Bułgarii, gdzie po ogromnym boomie

budowlanym sprzed kilku lat, w zeszłym roku przyszedł czas na równie duże obniżki. Na przykład na hiszpańskim Costa del Sol możemy kupić dom w cenie apartamentu nad polskim morzem. Niewątpliwą zaletą tych lokalizacji jest długi sezon wakacyjny. Jednak są również minusy. Największym z nich jest duża konkurencja, która utrudnia zyskowny wynajem. W wyborze najlepszej inwestycji może nam pomóc jedno z wielu biur, które pośredniczą w zakupie nieruchomości za granicą oraz ich obsługą pod kątem wynajmu.

Marcin Fabianowicz, doradca finansowy w Wealth Solutions:

W okresie wakacyjnym pojawia się więcej pytań klientów dotyczących możliwości kredytowania nieruchomości za granicą. Niestety polskie banki nie udzielą kredytu mieszkaniowego na taki zakup – to dla nich zbyt duże ryzyko. Polski bank nie ma możliwości zabezpieczenia się na takiej nieruchomości. Bank uznaje też, że w przypadku kłopotów finansowych z takiej nieruchomości będzie nam najłatwiej zrezygnować. Zwiększa to prawdopodobieństwo że kredyt nie będzie spłacany a dłużnik „przekaze” nieruchomość bankowi. Nie oznacza to jednak, że takiego zakupu możemy dokonać jedynie za gotówkę. Możemy starać się o kredyt w banku na terenie kraju, w którym daną nieruchomość zamierzamy nabyć. W tym wypadku musimy się jednak liczyć z wymaganym dużym wkładem własnym (nawet 40 procent). Dodatkową trudnością jest tłumaczenie wszelkich dokumentów przez tłumacza przysięgłego. Jeśli jednak posiadamy nieruchomość w Polsce, możemy ubiegać się o kredyt lub pożyczkę w kraju, dając już posiadaną nieruchomość jako zabezpieczenie. W kilku bankach dostaniemy kredyt w tej samej cenie co kredyt hipoteczny, pod warunkiem przeznaczenia środków na zakup nieruchomości. W nielicznych przypadkach bank może udzielić nam nawet pożyczki na cel dowolny w cenie kredytu mieszkaniowego. Planując taką operację, najlepiej udać się do doradcy finansowego lub dokładnie przestudiować oferty banków, gdyż pożyczki hipoteczne mogą być zdecydowanie droższe od kredytu na zakup nieruchomości.



Copyright 1996-2011 Grupa Onet.pl SA