

Nieruchomości wakacyjne: warto inwestować?



27.05.2010, 00:21

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/mkw. 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/mkw. Jednak posiadając apartament w takich inwestycjach jak "Szkłane domy" czy "Szymoszkowa 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.

oprac. : Wealth Solutions