

Na wakacje oraz na wynajem

Dorota Kaczyńska 21-12-2008, ostatnia aktualizacja 22-12-2008 12:27

Kupno nieruchomości w górach to zdecydowanie lokata długoterminowa. Może jednak przynieść niezłe zyski z najmu, sięgające nawet 8 proc. wartości apartamentu rocznie, czyli kilkudziesięciu tysięcy złotych



źródło: Materiały Inwestora

Wizualizacja apartamentu w projekcie Silver Resort w Tatrzańskiej Łomnicy. Cena mkw. – 11 tys. zł

W górskich miejscowościach coraz większą popularność wśród turystów zyskują prywatne mieszkania. W odpowiedzi na popyt deweloperzy przygotowują nowe projekty.

– Kurorty w górach mają zdecydowaną przewagę nad miejscowościami nad Bałtykiem: sezon turystyczny trwa tu cały rok. W zimie góry przyciągają miłośników nart i snowboardu, w sezonie letnim i wiosenno-jesiennym można chodzić po malowniczych szlakach turystycznych – uzasadnia łatwość wynajmowania mieszkania w górach Ewa Pytkowska z redNet Property Group.

W naszych górach trudniej dziś znaleźć ofertę na rynku wtórnym niż pierwotnym. Jednocześnie popyt na nowe mieszkania jest większy niż na stare ze względu na lepszy standard nowoczesnych budynków czy też obecność miejsca parkingowego.

– Właśnie te dwa czynniki, biorąc pod uwagę inwestycyjny charakter zakupu nieruchomości, są bardzo istotne dla kupujących i stanowią o atrakcyjności danej oferty – twierdzi Małgorzata Pajor, analityk Ober-Haus.

Ceny mieszkań spełniających kryteria apartamentów na rynku wtórnym sięgają 16 tys. zł za mkw. Najniższe natomiast stawki wynoszą ok. 7 tys. zł za 1 mkw. (przykłady w ramce – str. 1).

Pośrednicy zapewniają, że rynek nieruchomości w górach nie odczuwa tak boleśnie kryzysu hipotecznego jak rynek w dużych aglomeracjach. Z drugiej jednak strony, biorąc pod uwagę ceny, jakie osiągnęły nieruchomości w polskich kurortach, a także trwającą na rynku bessę, analitycy nie przewidują szybkiego wzrostu wartości tamtejszych mieszkań. Poza tym deweloperzy przesuwają w czasie swoje inwestycje, widząc, że potencjalni nabywcy wstrzymują się z decyzją o kupnie.

– Nasi klienci nie rezygnują z apartamentów, które wcześniej zarezerwowali, ale chcą zaczekać z finalizacją transakcji, by zobaczyć, co będzie dalej – tłumaczy przedstawicielka jednej ze spółek budujących mieszkania w górach.

Jeśli chodzi o ceny za nowe mieszkania w górach, bardziej atrakcyjne są dla Polaków nieruchomości w słowackich Tatrach. W miejscowościach takich jak Tatrzańska Łomnica, Wielka Racza czy Oszczadnica, ceny metra kwadratowego zaczynają się już od około 6 tys. zł. Najdroższe apartamenty kosztują natomiast powyżej 11 tys. zł (czyli kilka tysięcy zł taniej niż w kraju). Np. w projekcie Silver Resort w Tatrzańskiej Łomnicy za apartament z widokiem na góry zapłacimy 11 tys. zł za 1 mkw.

– Stawki w stolicy Słowacji, Bratysławie są porównywalne z warszawskimi, możemy więc w szybkim czasie spodziewać się znaczącego wzrostu wartości słowackich nieruchomości w górach – uważa Ewa Pytkowska.

Rentowność wynajmu apartamentu w miejscowości turystycznej waha się między 5,5 a 8 proc.

wartości w skali rocznej. Bywa, że właściciele górskiego apartamentu zarobią na nim rocznie nawet i kilkadziesiąt tysięcy złotych na czysto.

Im bliżej centrum kurortu czy głównej promenady, tym większy przychód może wygenerować mieszkanie. Poza tym warto dokonać zakupu w projekcie, w którym goście będą mieli do dyspozycji dodatkowe atrakcje, np. basen, siłownię czy centrum Spa & Wellness.

Wysokich zarobków z najmu przy niskim ryzyku inwestycji można oczekiwać przede wszystkim w Zakopanem oraz w Krynicy Górskiej, Karpaczu, Szczyrku, Ustroniu i Wiśle, gdzie zapotrzebowanie na apartamenty lub domy do wynajęcia jest bardzo duże przez cały rok. Z drugiej strony ceny nieruchomości w tych miejscowościach są najwyższe – z Zakopanem na czele, gdzie za 1 mkw. nowego apartamentu możemy zapłacić ok. 15 tys. zł.

Ci, którzy dają sobie więcej czasu na zwrot z inwestycji lub mają mniejsze środki do dyspozycji, mogą zainwestować w miejscach mniej popularnych niż Zakopane, ale mających perspektywę rozwoju – np. w Szczawnicy czy Krościenku.

Mieszkania do kupienia - inwestycje w górach

Zakopane Kościelisko – ul. Nędzy Kubińca, Wantule Residence, inwestor: M & J Nieruchomości, 45 mieszkań o pow. 21,6 – 69 mkw., cena 1 mkw.: 8,7 – 14,6 tys. zł, termin realizacji: III kw. 2009 r.

Zakopane – ul. Nędzy Kubińca, Szymoszkowa Residence, inwestor: M & J Nieruchomości, 39 lokali o pow. 37,2 – 115,5 mkw., cena 1 mkw.: 8,1 – 14,1 tys. zł, termin realizacji: IV kw. 2009 r.

Wisła – południowe zbocze Bukowej Góry, Apartamenty Bukowa Góra, inwestor: Kristensen Group 119 mieszkań, cena 1 mkw.: 9,1 – 9,4 tys. zł, termin realizacji: II połowa 2009 r.

Wisła – szczyt góry Jarzębata, Punkt Jarzębata, inwestor: Stark Development, 17 mieszkań, cena 1 mkw.: 9 – 10 tys. zł, termin realizacji: II kw. 2009 r.

Karpacz – ul. Myśliwska i ul. Komuny Paryskiej, Apartamenty pod Śnieżką. Kristensen Group, 104 mieszkania, cena 1 mkw.: 7,8 – 9 tys. zł, termin realizacji: IV kw. 2008 r. – IV kw. 2009 r. źródło: deweloperzy, tabelaofert.pl

Zanim wynajmiesz usług firm zarządzających

Dla ponad 90 proc. osób rozważających inwestycję w nieruchomość na wynajem czynnikiem determinującym decyzję o kupnie jest system zarządzania obiektem – wynika z ankiety CEE Property Group.

Od firmy zarządzającej można wymagać:

- > marketingu obiektu,
- > obsługi rezerwacji,
- > usług konsjerża,
- > prania i sprzątnia,

> współpracy z firmami zewnętrznymi w zakresie form wypoczynku dla najemców.

Niektóre firmy gwarantują w umowie, w przypadku wybranych lokalizacji, obłożenie apartamentu.

Za taką usługę zwykle pobierają 20 – 30 proc. uzyskanych dochodów.

Pojawia się również opłata stała niezależna od zysków, sięgająca 200 – 350 zł netto miesięcznie.

OPINIA

Robert Mercik, szef Sun Seasons 24

– Popyt na nieruchomości w regionach turystycznych w najbliższym czasie może nawet wzrosnąć, gdyż będzie to bezpieczna alternatywa lokowania kapitału w trudnych czasach. Klienci kupują takie lokale zarówno w miejscowościach górskich, jak i nadmorskich. Zaskakujące jest to, że ceny nad morzem osiągają często znacznie wyższy poziom niż w górach, mimo że w górach sezon trwa praktycznie cały rok, a nad morzem 100 – 110 dni. Deweloperzy tłumaczą ten fakt tym, że cena ziemi związana z jej ograniczoną dostępnością jest wyższa nad morzem niż w górach. Z punktu widzenia inwestora oznacza to jednak zdecydowanie większą opłacalność zakupu apartamentu w górach niż nad morzem. Sami zaś klienci apartamenty nad morzem częściej wybierają jako lokum dla siebie, w górach – w celach inwestycyjnych.

Rzeczpospolita