

Inwestować w zagranicznych kurortach czy w kraju?

Nieruchomości > Alpy kuszą lodowcami. Hiszpania – słońcem. Tam sezon turystyczny jest zdecydowanie dłuższy niż w Polsce. Na dobry apartament trzeba jednak wydać znacznie więcej niż w Polsce. Zyski są porównywalne.



FOT. R. WANIEK

Grażyna Błaszczak
grazyna.blaszczak@parkiet.com

Ponieważ kryzys dotknął światowego rynku nieruchomości, nastąpił także znaczący spadek cen apartamentów w kurortach, zarówno w rynku pierwotnego, jak i wtórnego. – To spowodowało rosnące zainteresowanie inwestowaniem w sektorze nieruchomości turystycznych. Inwestorzy szczególnie wierzą w rynki wschodzące, takie jak Bułgaria czy Egipt – uważa Stanisław Lewicki, współwłaściciel firmy ILS Group, która pośredniczy w sprzedaży nieruchomości na świecie.

Z jego obserwacji wynika, że inwestor z mniej zasobnym portfelem, który dotąd kupował na kredyt lokum w Polsce lub inwestował niewielkie środki na giełdzie czy odkładał je na lokatach bankowych, teraz spogląda na rynki zagraniczne. – Polacy interesują się np. nieruchomościami w Bułgarii, gdzie ceny zaczynają się już od 5 tys. euro, czy nawet w Egipcie, gdzie można znaleźć lokum za 8 tys. USD – mówi Stanisław Lewicki.

Dodaje, że polskich klientów można podzielić na dwie grupy: na inwestorów dojrzałych, z dużym portfelem inwestycyjnym, oraz na tych drobnych, z kapitałem w wysokości od 30 do 120 tys. zł. Tych ostatnich przybywa w bardzo szybkim tempie.

– Największym zainteresowaniem naszych rodaków cieszą się, głównie z uwagi na najniższe ceny, największy potencjał oraz bezpieczeństwo transakcji i dostępność komunikacyjną, Bułgaria i Turcja, a po nich Egipt oraz Portugalia z wyspą Madera i Hiszpania – wylicza Stanisław Lewicki.

Alpy kuszą narciarzy

– Jeśli porówna się nieruchomości w Polsce i Austrii, gdzie polscy inwestorzy chętnie kupują apartamenty w Alpach, widać, że rynek austriacki jest dużo stabilniejszy niż nasz. Podczas gdy w Polsce ceny niektórych nieruchomości spadły, począwszy od szczytu w 2008 r. do kilkudziesięciu procent, ceny na austriackim rynku w czasie kryzysu wzrosły – mówi Jarosław Stepień z firmy Rellox, która sprzedaje zagraniczne nieruchomości klientom w Polsce, Czechach, na Słoweni, Węgrzech, w Rumunii, Rosji, Hiszpanii oraz Niemczech.

Dodaje, że choć spadek cen nieruchomości w Polsce zwolnił, to jednak stabilniejszy rynek, z silniejszą gospodarką, wydaje się austriacki. – Mamy w ofercie apartamenty w popularnych ośrodkach narciarskich

w Alpach, np. Kaprun, Zell am See, Schladming, Sölden, Saalbach. Tam spodziewamy się w średnim okresie, czyli od trzech do pięciu lat, rocznego wzrostu poziomu cen o 3 proc. Będzie wynikiem stałego zainteresowania ze strony kupujących i ograniczonych możliwości wdrażania nowych projektów budowlanych w austriackich Alpach – tłumaczy Jarosław Stepień.

A nieruchomości w tym rejonie nabywają prywatni inwestorzy całej Europy, szczególnie z Niemiec, Holandii, Wielkiej Brytanii, Skandynawii i Europy Środkowo-Wschodniej.

Z danych firmy Rellox wynika, że przychody z wynajmu mieszkania w Alpach, po odliczeniu kosztów eksploatacyjnych i utrzymania lokum, wynoszą ok. 5–6 proc. w skali roku, przed odprężeniem podatku.

– Łatwo obliczyć, że biorąc pod uwagę dochód z wynajmu 6 proc. rocznie i zwiększenie wartości nieruchomości 3 proc. rocznie, inwestycja w austriackich Alpach zwraca się w ciągu dziesięciu lat – zapewnia Jarosław Stepień. Dodaje, że jest możliwość zapisania w umowie gwarantowanego zysku z wynajmu, który wyniesie ok. 5 proc. rocznie.

Jak jednak doglądać taki lokal w Alpach na co dzień? – Właściciel apartamentu po jego nabyciu staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, która wynajmuje firmę zarządzającą. Ta opiekuje się całym obiektem. Właściciel płaci za tę usługę ok. 3–4 euro za mkw. rocznie w przypadku nowych projektów deweloperskich, w przypadku starszych mniej – mówi ekspert firmy Rellox. – W miesięcznej opłacie zawierają się: zaliczki na energię, zarządzanie nieruchomością, utrzymywanie porządku w częściach wspólnych, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie lokalu.

Kto chce zarabiać ciągle na najmie, może skorzystać z usług tzw. touroperatora, który przekazuje klucze turystom, zapewnia sprzątnięcie i inne potrzebne usługi. – Polecam inwestować w projekty nastawione na kompletny serwis, zarządzanie i wynajem nieruchomości – zachęca Jarosław Stepień.

W Polsce, czyli na oku

Jak podaje Open Finance, przeciętny dochód z wynajmu mieszkań w Polsce wynosi netto ok. 4 proc. rocznie, choć operatorzy condohoteli mówią o gwarantowanych 5–6 proc. Przychody z wynajmu nieruchomości w austriackich Alpach to ok. 5–6 proc. rocznie. Podobnie w Bułgarii, choć ryzyko większe.

Jan Wróblewski, członek zarządu spółki Zdrojowa Invest (która m.in. inwestuje nad Bałtykiem), uważa, że kupując w mieszkaniu za granicą, niezależnie od tego, czy ma się doradę czy nie, zawsze trzeba się liczyć z barierą nieznaności rynku, prawa i koniecznością śledzenia zachodzących zmian. – Poza tym rzadziej też będziemy korzystali z takiej nieruchomości niż z apartamentu wakacyjnego w kraju. Głównie ze względu na znaczną odległość, a drogi w Polsce się poprawiły – mówi Wróblewski. – Niezależnie od spadków cen na skutek kryzysu np. w Hiszpanii płaci się drożej niż w Polsce za porównywalną nieruchomość. A apartament z widokiem na morze w Diune Hotel &



FOT. ZDROJOWA INVEST

Widok na Bałtyk w Kołobrzegu z okien hotelu Marine. Nieruchomości w polskich kurortach są coraz bardziej atrakcyjne dla inwestorów.



FOT. ILS GROUP

Widok na marinę w miejscowości Święty Włás, we wschodniej Bułgarii, nad Morzem Czarnym. Atutem tamtejszych nieruchomości są niskie ceny.

Oferty mieszkań w zagranicznych kurortach

149 tys. euro

■ apartament w górach w Austrii, Zell am See, powierzchnia 38 mkw., rejon atrakcyjny dla narciarzy

145 tys. euro

■ apartament we Włoszech w Val di Non o powierzchni 49 mkw. Atutem jest położenie w Dolomitach, w prowincji Trydent

93,4 tys. euro

■ apartament we Francji o powierzchni 23 mkw., lokalizacja w popularnym kurorcie narciarskim Portes du Soleil

60 tys. euro

■ mieszkanie w budynku, w Grecji, powierzchnia: 50 mkw., Kassandra, widok na morze z plażą

39 tys. euro

■ apartament w Hiszpanii o powierzchni 30 mkw., Costa Blanca, wokół zabudowa mieszkalno-usługowa

22 tys. euro

■ mieszkanie w apartamentowcu w Bułgarii o powierzchni 50 mkw., Słoneczny Brzeg, blisko morze, plaża, tereny rekreacyjne

Źródło: Rellox, ILS Nieruchomości

Uwaga, mieszkania są w różnym stanie technicznym – są nowe oraz np. z lat 80. XX w. z wyposażeniem lub bez.

Resort w Kołobrzegu można kupić już za 250 tys. zł netto – mówi Jan Wróblewski. Jego zdaniem rynek zarówno turystyczny, jak i nieruchomości jest u nas mniej nasycony, więc ma większy potencjał, pomimo umiarkowanego klimatu i mniejszej liczby turystów.

Zdaniem ekspertów z firmy Zielona Brama24.pl, zajmującej się zarządzaniem nieruchomościami w Warszawie i na Pomorzu Zachodnim, w przypadku inwestowania za granicą trzeba pamiętać, że atrakcyjne ceny mieszkań np. w Hiszpanii mogą się wiązać z poważnymi mankamentami inwestycji.

– Na przykład może chodzić o mało ciekawe położenie, niską jakość wykończenia, pustostany po sąsiedku. Prawdziwie perełki zdarzają się rzadko. Jedynym atutem może być dłuższy wysoki sezon najmu w porównaniu z Polską – mówi Andrzej Piersa z Zielonej Bramy24.pl. – Doświadczenia inwestorów, którzy kupili apartament na wynajem na Pomorzu Zachodnim, w Swinoujściu, pokazują, że można je wynajmować dłużej niż przez trzy letnie miesiące. Dzieje się tak dzięki popularności tego regionu Polski wśród urlopowiczów i kuracjuszy z Niemiec, którzy przyjeżdżają tam także w kwietniu, maju czy październiku.

Jego zdaniem realny roczny przychód z wynajmu dwupokojowego apartamentu w Swinoujściu to 20–25 tys. zł (przy średniej cenie za nocleg 200–300 zł). Przychód ten pomniejsza się oczywiście o koszty miesięcznych opłat za lokal (300–400 zł), koszty obsługi najmu, podatek.

– Natomiast decydując się na zakup inwestycyjny apartamentu za granicą, najlepiej od razu wybierać apartament. Unikamy wówczas wielu kłopotów natury operacyjnej: mamy gwarantowaną obsługę, sprzątnięcie i frekwencję gości. Niestety, nie ma wówczas wielkiego wyboru, jeśli chodzi o indywidualny wystrój i wyposażenie czy skorzystanie z dowolnie wybranego terminu na własne potrzeby. Poziom kosztów takiego pakietu usług niejednokrotnie może być wyższy niż w Polsce i sięgać nawet 30 proc. wartości całkowitych przychodów – dodaje Andrzej Piersa.