

## Tam mieszkam: Costa del Sol

**Nie ma tu ciężkiego przemysłu, nie ma finansowych korporacji. – Jestem tu od ponad czterech lat, ale proszę mi wierzyć, nie spędziłam ich wyłącznie leżąc pod palmą – mówi mieszkająca na hiszpańskim Wybrzeżu Słońca Tatiana Pękala, właścicielka firmy [dreamproperty.es](http://dreamproperty.es).**



Plaża przy barze Ranchon Cubano, gdzie latem tańczy się salsę przy muzyce na żywo sącząc najlepsze na Wybrzeżu mojito, fot. Marta Hinca

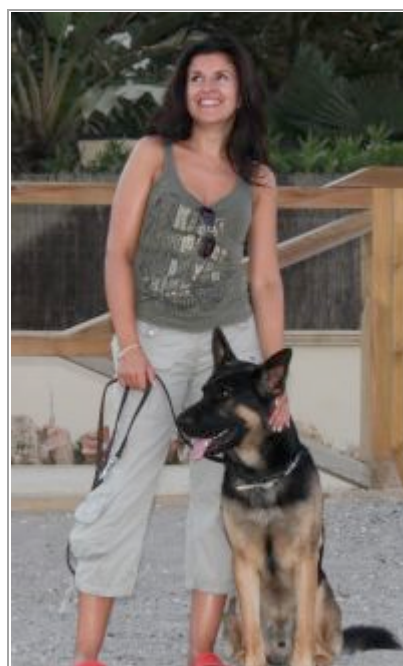
### **Malwina Wrotniak, Bankier.pl: Costa del Sol, przy tej liczbie turystów, jest jeszcze dzisiaj hiszpańska czy już po prostu międzynarodowa?**

Tatiana Pękala: Jest dla wszystkich. Jest andaluzyjska, hiszpańska i kosmopolityczna. W większości jej „pueblos blancos” zatrzymał się czas, można tam posmakować prawdziwej Andaluzji, trochę hiszpańskiej, trochę arabskiej, właśnie takiej, jak jej pogmatwana historia. Malaga jest bardzo hiszpańska, Marbella natomiast to miejsce kosmopolityczne. Mam wrażenie, że każdy mówi tutaj co najmniej trzema językami i pochodzi z innego końca świata. Są tu Skandynawowie, Anglicy, Rosjanie, Niemcy, Polacy – wszystkie te nacje, których natura nie obdarzyła zbyt hojnie słońcem, natomiast szczerobliwie deszczem i szarugami. Costa del Sol to świetne miejsce dla osób ciekawych obyczajów i języków innych narodów – wystarczy przyjechać i pójść na kawę lub tapas do najbliższej knajpki. Jest spora szansa, że sąsiad przy barze z prawej strony będzie mówił w innym języku niż ten z lewej. I nie będzie im to w niczym przeszkadzało. Takie właśnie jest Wybrzeże Słońca.

### **Zastanawiam się, czy można je traktować jako poważne miejsce do życia. Bo - proszę wybaczyć - kojarzy się głównie z odpoczynkiem.**

A co w tym złego? Pomyślmy, z czego tak naprawdę składa się życie? Chcemy się uczyć, pracować, kochać, odpoczywać. Tutaj można to wszystko robić, na dodatek w świetnym klimacie i przy dobrze przygotowanej infrastrukturze.

Mieszkam tu od ponad czterech lat i proszę mi wierzyć, nie spędziłam ich wyłącznie leżąc pod palmą, chociaż przyznaję, że z przyjemnością właśnie temu zajęciu oddaję się w weekendy naszego wyjątkowo długiego i słonecznego lata.



Tatiana Pękala

Znam wiele osób, które przyjechały tu odpocząć, po czym okazało się, że odpoczynek potrafi być bardzo twórczy i odmieniać życie – tym sposobem na przykład zestresowany niemiecki biznesmen stał się właścicielem dobrze prosperującego „chiringuito”, plażowego baru serwującego pyszne ryby i napoje. I jest to dla niego jak najbardziej poważne zajęcie.

**O inwestycjach w nieruchomości zagraniczne słyszymy co prawda coraz częściej, ale nadal nie wiem, czy coraz częściej się na nie decydujemy. Panią mogę pytać o osobiste doświadczenia. Ile takich transakcji udawało się przeprowadzić miesięcznie na początku działalności gospodarczej i jak te statystyki zmieniały się z czasem?**

Moja ocena nie będzie obiektywną oceną rynku, ponieważ przyjechałam tutaj razem z kryzysem. 2007 rok wyznaczył koniec boomu na rynku hiszpańskich nieruchomości i początek „lat chudych”, z których teraz powoli, acz skutecznie wychodzimy. Moi koledzy z dłuższym stażem w nieruchomościach z łezką w oku wspominają lata, kiedy zamykało się miesięcznie kilkanaście lub kilkadziesiąt transakcji (w zależności oczywiście od wielkości i profilu agencji).

Teraz jest tych transakcji mniej, klienci pozostawiają sobie więcej czasu na decyzję, czekają na okazję i kiedy uznają, że jest to właściwy moment – kupują. Przy czym „właściwy moment” to bardzo subiektywne określenie: są klienci, u których proces decyzyjny trwał rok, dwa, a nawet trzy lata i którzy właśnie teraz uznali, że już czas na zakup, są i tacy, którzy decydują się dużo szybciej wiedząc, że czas polowania na okazje powoli się kończy ponieważ... kończą się okazje.



Ronda, fot. Marta Hinca

Generalnie zauważam coraz większe zainteresowanie Costa del Sol wśród polskich klientów. Część z nich pyta o możliwość wynajmu mieszkania lub domu na wakacje, część myśli o kupnie, a coraz więcej osób pyta o możliwość połączenia tych dwóch wariantów, czyli: wynajmując mieszkanie lub dom na pół roku, pomieszkać, sprawdzić czy to jest to i wtedy kupić. Taką formę również niektórzy deweloperzy i właściciele nieruchomości dopuszczają.

**Kupujemy tam wakacyjne nieruchomości czy domy, w których osiadziemy na stałe?**

Różnie. Bardzo często zaczyna się od drugiego domu, nieruchomości z założenia wakacyjnej, potem jednak okazuje się, że słońce i ciepło to atuty, którym trudno się oprzeć i jeśli tylko jest taka możliwość, zmieniają się proporcje: dom na przykład w Warszawie staje się tym „rezerwowym”, do którego wpada się, kiedy ma się coś do załatwienia w Polsce. To dotyczy zresztą nie tylko Polaków, tak bardzo często funkcjonują również Anglicy i Skandynawowie. Wszystko zależy od pomysłu na życie.

Niektórzy klienci traktują inwestycję w nieruchomości wakacyjne czysto biznesowo – kupują w dobrych lokalizacjach i po dobrych cenach, a potem zarabiają na wynajmie swoich mieszkań. Dobrze zlokalizowana, utrzymana i zarządzana nieruchomość może przynosić właścicielowi spore zyski. Zawsze proponuję moim klientom tę opcję i bardzo wielu się na nią decyduje. Nawet ci, którzy z założenia nie byli zainteresowani wynajmem. Wiadomo, „pecunia non olet”.

Biuro serwisu Bankier.pl □ ul. Koszykowa 54 □ 00-675 Warszawa □ tel. +48 22 630 82 37 □ faks +48 22 630 85 83

allegrogroup

Grupa Allegro Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, 60-324 Poznań, przy ul. Marcelego 90, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000268796, o kapitale zakładowym w wysokości 33.474.500 zł, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527 25 25 995, Regon: 140762508.

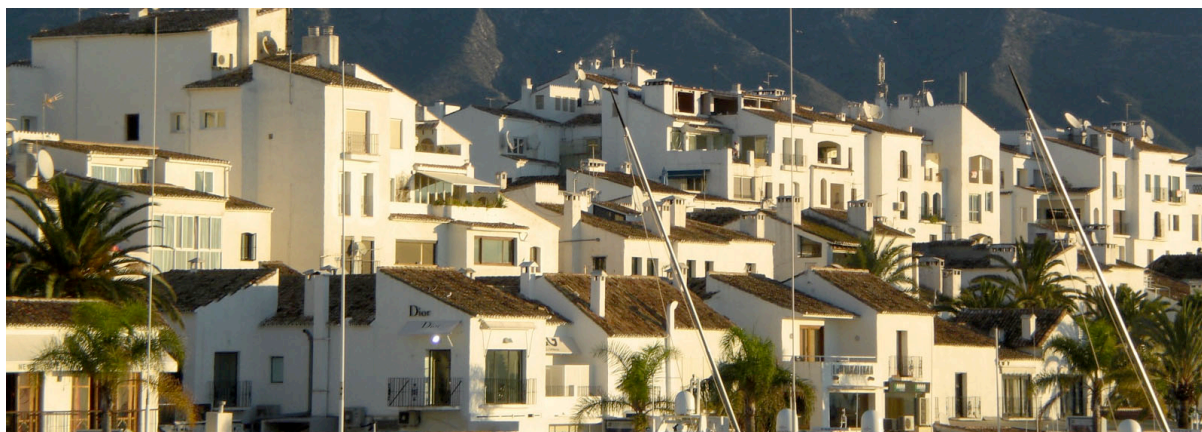
## Kto osiadzie, ten... no właśnie – spędza tam emeryturę, zatrudnia się w branży turystycznej?

Może być i tak, i tak. Jest spora grupa ludzi takich, jak ja – do emerytury jeszcze daleko, a żyć i pracować trzeba. I tu mile widziana jest pomysłowość: od „chiringuitos”, poprzez pracę w branży turystycznej, nieruchomościach, handlu, rolnictwie, szeroko pojętych usługach, na malarstwie, fotografii artystycznej i medycynie skończywszy – mamy tu wśród dobrowolnych „osiedleńców” reprezentantów wszystkich tych dziedzin.

## O pracę chyba z zasady jest trudniej – z racji konsekwencji kryzysu.

Kryzys odczuwalny jest na co dzień. 20% bezrobocia, protesty antybankowe, cięcia budżetowe. Sytuacja Hiszpanii jest trudna, ale nie można zapominać, że jest to kraj o potężnym potencjale i wszystko wskazuje na to, że w końcu do niego sięgnie. Za nami wybory, partia opozycyjna cieszy się z wygranej, ale z pełną świadomością, że zadanie, które ją czeka nie będzie łatwe, bo – jak deklaruje – najważniejszą sprawą jest postawienie na nogi hiszpańskiej gospodarki.

Mówiąc o Costa del Sol w kontekście pracy, powinniśmy zdać sobie sprawę, że to jest miejsce bardzo specyficzne, rządzące się trochę innymi prawami niż reszta hiszpańskiego rynku. Przede wszystkim sezonowość: stopa bezrobocia wzrasta tutaj znacząco zimą, a spada w sezonie letnim, który zaczyna się już od kwietnia i trwa do końca października. Poza tym specyfika rynku pracy: nie ma tutaj ciężkiego przemysłu, nie ma korporacji, które lokują się zwykle w Madrycie i Barcelonie. Wszystko to powoduje, że tworzenie miejsc pracy jest jednym z priorytetów Junta de Andalucia, czyli andaluzyjskiego rządu.



Puerto Banus, fot. Tatiana Pękala

I tu znowu Marbella okazuje się działać jak magnes na inwestorów. Projekt okazałej nowej przystani dostał w czerwcu tego roku zielone światło i pozwolenie na budowę. Prace mają rozpocząć się natychmiast, a zakończenie budowy planowane jest na 2015 rok. Mowa o projekcie szejka Kataru, który obejmuje rozbudowę portu rybackiego „Bajadilla” w Marbelli. Projekt wyróżnia jego oryginalność – półkoliste moło i ultranowoczesna architektura Emiratów Arabskich. Planowana jest także budowa ogromnego centrum handlowego oraz hotelu 5-gwiazdkowego o powierzchni 20 tys. metrów kwadratowych, z 200 pokojami, o standardzie i jakości porównywanego do Ritza. Rozbudowa portu to inwestycja rzędu 400 milionów euro, która stworzy ponad 3000 nowych miejsc pracy. Nowa przystań to najważniejsza w ostatnich latach inwestycja urbanistyczna na wybrzeżu. Polecam obejrzenie projektu ([zobacz, jak szejek rozbuduje port w Marbelli](#)), naprawdę robi wrażenie!

## A co się dzieje na tym wybrzeżu poza sezonem?

Tak jak wspomniałam, sezon letni trwa tu około 6 miesięcy. Pozostałych 6 miesięcy roku to również dużo słońca (w końcu mamy tutaj 320 dni słonecznych w roku!), więc tak naprawdę niewiele się zmienia. Można robić niemal wszystko to, co latem, z tą różnicą, że zamiast 35 stopni w cieniu jest w ciągu dnia ponad 20 i pojawiają się inni turyści, fani golfa, bo

Biuro serwisu Bankier.pl □ ul. Koszykowa 54 □  
83



**A Ty gdzie zamieszkaasz?**

**Ranking kredytów  
mieszaniowych online  
- sprawdź oferty.**

**allegrogroup**

Grupa Allegro Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, 60-324 Poznań, przy ul. Marcelego 90, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000268796, o kapitale zakładowym w wysokości 33.474.500 zł, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527 25 25 995, Regon: 140762508.

tutejsze tak zwane „po sezonie” to dla nich najlepszy czas, żeby oddawać się swojej pasji. Costa del Sol nie bez powodu nazywana jest również Costa del Golf – mamy tutaj 45 pól golfowych! Dla porównania w całej Andaluzji jest ich 72. Niektóre z tych pól cieszą się światową renomą i są miejscem ważnych turniejów golfowych. Na wszystkich polach można grać zimą, gdy większość pól w innych częściach Europy pokrywa śnieg. Costa del Sol to również dobra baza wypadowa dla osób, które mają ochotę pozwiedzać Andaluzję – a zapewniam, że jest tu co oglądać!

**Będziemy teraz upraszczać, ale spróbujmy porozmawiać o wybrzeżu Hiszpanii w szczególności. Zostawmy na razie klimat, otoczenie, zajmijmy się cenami. O ile droższe są nadmorskie nieruchomości w Hiszpanii, niż w Polsce?**

Z zasady boję się generalizowania, ponieważ ono zawsze daje w jakiś sposób przekłamany obraz sytuacji. Różnice cenowe występują już pomiędzy poszczególnymi wybrzeżami samej Hiszpanii, więc rozumiem, że koncentrujemy się na Costa del Sol, prawda? A o jakich nieruchomościach mówimy? Willach i mieszkaniach luksusowych, czy może tych ze średniej i niższej półki cenowej? Trochę trudno przeprowadzać takie porównania, więc może spróbujmy tak: mieszkanie z 1 sypialnią (po polsku dwupokojowe), o metrażu ok. 70 mkw, średniej klasy i w średniej lokalizacji, około 10 minut jazdy do plaży, można kupić już za 80-90 tys. euro. Tej samej wielkości mieszkanie w dobrej lokalizacji i bliżej morza będzie kosztowało około 150-180 tys. euro. A w lokalizacji najlepszej około 200 tys. euro.



Pueblo Arabesque, Atalaya Rio Verde, Marbella fot. Tatiana Pękala

W Sopocie z tego, co mówi Internet, mieszkanie o powierzchni 90 mkw można kupić za 1,2 mln zł, więc porównywalnie. Różnica jest natomiast zdecydowana w możliwościach wykorzystania takiego mieszkania w skali roku... ale mielibyśmy nie mówić o klimacie Costa del Sol.

**Większość obsługiwanych przez Panią transakcji to te z górnej półki cenowej?**

Mamy ofertę dla wszystkich. Każdy klient jest przez nas obsługiwany z takim samym zaangażowaniem i starannością – bez względu na budżet, który przeznaczają na inwestycję. Costa del Sol oferuje bardzo szeroki wybór różnego typu nieruchomości, poczynając od takich, o których rozmawialiśmy przed chwilą do takich, gdzie górna granica cenowa w zasadzie nie istnieje, dlatego nie ma przesady w naszych deklaracjach skierowanych do klientów: Państwo podają kryteria, a my znajdujemy nieruchomość – dokładnie taką, o jaką chodziło.

**Czy są jakieś formalne ograniczenia przy zakupie domu w Hiszpanii – z punktu widzenia Polaka?**

Nie. Jesteśmy w Unii Europejskiej. Transakcja zakupu musi się oczywiście odbyć zgodnie z literą hiszpańskiego prawa i każdy cudzoziemiec nabywający nieruchomość w Hiszpanii musi spełnić jego wymogi, ale nie ma mowy o żadnych formalnych ograniczeniach.

Biuro serwisu Bankier.pl □ ul. Koszykowa 54 □ 00-675 Warszawa □ tel. +48 22 630 82 37 □ faks +48 22 630 85 83

allegrogroup

Grupa Allegro Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, 60-324 Poznań, przy ul. Marcelego 90, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000268796, o kapitale zakładowym w wysokości 33.474.500 zł, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527 25 25 995, Regon: 140762508.

## Jak Polacy finansują taki zakup? Kredytem w hiszpańskim, w polskim banku?

Każdy wariant jest możliwy. Są klienci, którzy przyjeżdżają kupować z gotową linią kredytową w polskim banku, są i tacy, którzy z naszą pomocą ubiegają się o kredyt w jednym z banków hiszpańskich. Spora część transakcji odbywa się również gotówką.

## Co w zakresie formalności, albo już później – użytkowania – może zaskakiwać na hiszpańskim rynku nieruchomości?

Każdy kraj ma swoją specyfikę, mentalność i biurokrację. My działamy jak bufor, jesteśmy po to, żeby wyeliminować ewentualne nieprzyjemne niespodzianki i zapewnić naszym klientom spokój ducha.

Rozmawiała Malwina Wrotniak, Bankier.pl

Kontakt: [m.wrotniak@bankier.pl](mailto:m.wrotniak@bankier.pl)

### TAM MIESZKAM - głos Polaków z zagranicy. Tylko w Bankier.pl



[Zobacz poprzednie odcinki z tej serii!](#)

#### Zobacz też:

- » [Tam mieszkam: Cambridge \(Harvard i MIT\)](#)
- » [Tam mieszkam: Malta](#)
- » [Tam mieszkam: Hongkong cz. 2](#)

Biuro serwisu Bankier.pl □ ul. Koszykowa 54 □ 00-675 Warszawa □ tel. +48 22 630 82 37 □ faks +48 22 630 85 83

**allegrogroup**

Grupa Allegro Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, 60-324 Poznań, przy ul. Marcelego 90, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000268796, o kapitale zakładowym w wysokości 33.474.500 zł, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527 25 25 995, Regon: 140762508.