

JAK ZAROBIĆ NA WYPOCZYNKU

Możliwości inwestowania jest mnóstwo. Jest jednak sposób na połączenie przyjemnego z pożytecznym, a mianowicie inwestowania z wypoczynkiem. Mowa o nieruchomościach wakacyjnych. Atrakcyjną alternatywą do polskiego rynku nieruchomości jest rynek zagraniczny, zwłaszcza tam, gdzie sezon wakacyjny trwa praktycznie cały rok.

Według Kancelarii Inwestycyjnej Investo prognozy makroekonomiczne dla Polski są optymistyczne, a tempo wzrostu gospodarczego w 2015 roku powinno oscylować wokół 3%, co stanowi całkiem niezły wynik. Wiele czynników wskazuje na to, że bieżący rok będzie dobry dla inwestorów. Nieruchomości cały czas są w czołówce najbezpieczniejszych sposobów na inwestowanie. Badanie Homo Homini (źródło: Deutsche Bank PBC) pokazało, że aż 65,6% respondentów uważa, że najlepszym zabezpieczeniem finansowym na emeryturę jest posiadanie nieruchomości. 40% uznało, że najlepszą formą lokowania oszczędności w czasie kryzysu jest zakup nieruchomości.

Inwestycje w nieruchomości wakacyjne kuszą podwójnym zyskiem. Z jednej strony są spełnieniem marzeń o własnej posiadłości w pięknym miejscu, a z drugiej pomnażają dochód. Jeśli byłaby to nieruchomość zagraniczna np. przy plaży na Costa Brava, albo Lazurówym Wybrzeżu a może jakaś piękna wyspa? Na pewno sama wizja wywołuje uśmiech.

Sprawdź koszty, oblicz zyski

Możliwości inwestowania są ogromne, różne są ceny nieruchomości w zależności od wybranego kraju. Według analizy przeprowadzonej przez Lion's Bank nieruchomości np. w Limousin we Francji są dostępne w cenach od około 740 tys. zł do 1,9 mln zł. Co więcej nie trzeba stawać się właścicielem całego lokalu, bo istnieje możliwość nabycia udziału – wtedy wystarczy 65 tys. zł. Dane firmy Barrasford and Bird sugerują, że aż 70% lokali zostało w tej inwestycji sprzedanych na zasadzie częściowych udziałów. - *Inwestor może liczyć na roczne przychody w kwocie 10% zaangażowanego kapitału rocznie. Atutem dla inwestorów jest też możliwość wyjścia z inwestycji po 10 latach przy ustalonej z góry cenie sprzedaży opiewającej na 150% ceny zakupu* – mówi Bartosz Turek, Kierownik Dział Analiz Lion's Bank. Z kolei na przykład Taymouth Castle w Szkocji można nabyć za około 2,2 mln zł (390 tys. GBP). Tu też nie trzeba stawać się właścicielem całego lokalu, bo istnieje możliwość nabycia udziału (1/13) – wtedy wystarczy 170 tys. zł. Przez 2 lata inwestor czerpie przychody w wysokości 10% wartości nieruchomości, a potem ma udział w zyskach na poziomie 50% (standard na tym rynku). Natomiast ceny domów w ośrodku nastawionym na wynajem turystom na Florydzie zaczynają się od 2,6 mln zł przy czym można kupić udział w nieruchomości (1/13) na co trzeba przeznaczyć minimum 200 tys. zł. Tutaj również istnieje możliwość zakupu z opcją odsprzedaży w przyszłości (150% ceny zakupu). Do czasu sprzedaży wynagrodzenie inwestora wynosi 50% przychodów z wynajmu. Lion's Bank podaje także przykład hotelu na greckiej wyspie Samos, gdzie inwestor może liczyć na 8% rentowno-

ści przez pierwsze 2 lata, a potem procentowy udział w zyskach. Po 9 latach możliwość odsprzedaży nieruchomości za 180% ceny zakupu. Te zaczynają się od kwoty 720 tys. zł (126 tys. GBP).

Polacy coraz odważniej patrzą za granicę

Rynek zagranicznych nieruchomości rozwija się prężnie i Polacy częściej analizują możliwości inwestowania w ten sektor. - *Polacy coraz więcej i chętniej inwestują w nieruchomości w naszym rejonie i nie odnoszą wrażenia, że traktują swoje inwestycje tutaj jako specjalnie ryzykowne lub mniej bezpieczne od tych w Polsce* – mówi Tatiana Pękala z agencji Dream Property Marbella SL, która zajmuje się pośrednictwem w kupnie nieruchomości w Hiszpanii. - *Ryzyko tkwi w braku wiedzy. Nasi klienci natomiast coraz częściej przyjeżdżają doskonale przygotowani do podjęcia decyzji, a my dokańczamy dzieła, czyli znajdujemy odpowiednią dla nich nieruchomość, przeprowadzamy transakcję i przejmujemy opiekę nad nieruchomością, jeśli taka jest wola inwestora* – dodaje Tatiana Pękala.

Możliwości inwestowania w zagraniczne posiadłości jest bardzo dużo, a jedynym ograniczeniem jest potencjał finansowy inwestora lub jego plan biznesowy. Można inwestować w tanie mieszkania pod wynajem wakacyjny lub długoterminowy, nabywać nieruchomości od banków i sprzedawać je z zyskiem na rynku wtórnym, można kupować luksusowe wille i wynajmować je oferując klientom wszelkie dodatkowe usługi typu kucharz, sprzątanie, kierowca itp. w pakiecie. Można wreszcie inwestować w nieruchomości komercyjne i wynajmować je usługodawcom.

Rynek oferuje także kilka rodzajów inwestowania w nieruchomości, a ich popularność różni się w zależności od tego, czy wybieramy posiadłości w kraju czy za granicą. - *System condo jest w Hiszpanii póki co mało popularny. Niektórzy deweloperzy próbują go wprowadzić, ale idzie to dość opornie* – tłumaczy Tatiana Pękala. Condo hotel to nic innego jak hybryda hotelu z lokatą bankową, co daje możliwość zarabiania pieniędzy i wypoczynku. W Polsce staje się bardzo popularny, za granicą natomiast zdecydowanie chętniej decydujemy się po prostu na kupno. - *Daje to poczucie, że inwestycja stanowi naszą wyłączną własność. Może ją zatem sprzedać, przekazać darowizną lub zapisać w testamencie bez jakichkolwiek problemów* – tłumaczy Tatiana Pękala.

Gdzie inwestować?

Warto wziąć pod uwagę kraje o dużym potencjale turystycznym, w których sezon trwa dużo dłużej niż w Polsce. - *Wydaje mi się, że takim państwami są Austria, Szwajcaria ze względu na stabilny rynek, stałą sytuację polityczno-gospodarczą co przekłada się na stabilny wzrost cen nieruchomości*

(około 2-3 % rocznie) – mówi Wojciech Bogusławski, Dyrektor ds. Projektów Inwestycyjnych w Home Broker - *Francja natomiast jest najważniejszym celem wycieczek turystycznych na świecie. Lazurowe Wybrzeże co roku odwiedza blisko 10 milionów turystów (z czego ok 50% stanowią zagraniczni turyści). Również bardzo dużym zainteresowaniem cieszą się takie kraje jak Bułgaria, Chorwacja oraz Hiszpania, ze względu na niewygórowane ceny nieruchomości.* – dodaje Bogusławski.

Dużo do zaoferowania ma właśnie Hiszpania. - *Według mojego 8 letniego doświadczenia Costa Blanca jest najciekawszym rejonem Hiszpanii na nieruchomości wakacyjną dla siebie lub pod wynajem* – mówi Maciej Dembiński z firmy Rosnowski-Gift, który

od lat interesuje się rynkiem zagranicznych nieruchomości wakacyjnych - *Na części kontynentalnej Hiszpanii można wynająć apartament na cały rok, gdyż ludzie pracujący na miejscu też muszą gdzieś mieszkać. W przypadku wynajmu sezonowego osiągamy na pewno większy zwrot kapitału w skali roku, ale apartament „zarabia” najwięcej od maja do października, co w porównaniu do polskich warunków i tak jest bardzo długim okresem. Oczywiście ceny wynajmu wzrastają, wraz ze zbliżającym się okresem wakacji, a potem jesienią znów spadają. W pozostałym – martwym – okresie wynajmuje się ok. 20-25% nieruchomości.* – dodaje Maciej Dembiński. Według szacunków, zależnie od ceny zakupu nieruchomości w Hiszpanii, zakup może się zwrócić w terminie od 8 do 15 lat. Oczywiście poza sezonem można samemu korzystać z apartamentu delektując się temperaturą dzienną 18-20 stopni w grudniu, styczniu, czy lutym.

Rynek nieruchomości jest rynkiem dynamicznym, więc warto śledzić na bieżąco ceny nieruchomości w poszczególnych krajach. Może się zdarzyć, że za kilka lat ceny posiadłości będą na tyle atrakcyjne, że pozwolą spełnić marzenia o domu nad słonecznym wybrzeżem. - *Obecnie Polacy najchętniej kupują nieruchomości pod takie inwestycje w Hiszpanii, Grecji, na Cyprze - czyli wszędzie tam gdzie w ostatnich latach zanotowano bardzo duże spadki cen nieruchomości* – mówi Jarosław Skoczeń z Grupy Emmerson - *Klasycznym przykładem jest właśnie Hiszpania, gdzie w atrakcyjnych kurortach nad morzem można nabyć dom lub apartament dwa razy taniej niż jeszcze 7 – 10 lat temu. Oczywiście nie obejmuje to całego rynku hiszpańskiego, ale jeżeli się dobrze rozejrzymy to na pewno znajdziemy interesującą i tanią nieruchomość* – dodaje Skoczeń. Dlatego, jeśli myślimy o takiej inwestycji warto uważnie obserwować sytuację na rynku, bo z uwagi na zmieniające się czynniki ekonomiczne w każdej chwili może trafić się okazja do spełnienia marzeń i zdobycia intratnej inwestycji na lata.

■ Joanna Łęczyska