

KRYZYS SPOWODOWAŁ WIELE ZAMIESZANIA NA WIELU RYNKACH NIERUCHOMOŚCI. JEDNYM Z TAKICH PRZYKŁADÓW JEST HISZPANIA, NAJBARDZIEJ LUBIANY PRZEZ INWESTORÓW KRAJ NIERUCHOMOŚCI WAKACYJNYCH.

HISZPANIA NADSZEDŁ CZAS ZAKUPOW



Marbella
PORT OTACZAJĄ APARTAMENTOWCE ↑

Bessa dotknęła zarówno wybrzeża Morza Śródziemnego, jak i wyspy. Zatrzymano budowy nowych osiedli, znacznie zmalała liczba zawieranych transakcji. Ceny zaczęły spadać. Wszyscy znawcy tego rynku zastanawiają się, jaka jest wiarygodna cena nieruchomości. W latach 2000-07 ceny stale rosły. Kupowali Hiszpanie, Niemcy, Brytyjczycy, Francuzi, Skandynawowie. Wszystko w kredycie do 90 proc. Każdy chciał i mógł posiadać drugi

dom nad morzem. Kupowano głównie nieruchomości z rynku pierwotnego. Tanie linie lotnicze wciąż uruchamiały nowe połączenia lotnicze do nowych miejscowości. Lotnisko w Maladze obsłużyło w 2008 r. ponad 8 milionów pasażerów. Odpowiedzią na lawinowo rosnący popyt były nowe osiedla w drugiej, trzeciej, czwartej linii od morza. Jadąc autostradą A7 z lotniska w Maladze w kierunku Gibraltaru, na lewo i prawo majaczyły sylwetki pracujących dźwigów. Co kilkaset metrów świeża tablica

informacyjna z ofertami apartamentów zachęcała do zakupu. Ogłoszenia krzyczały o ostatnich wolnych apartamentach. Ceny rosły średnio 15-20 proc. rocznie. Wiele osób brało kredyty i kupowało kilka apartamentów, licząc na wynajem i samofinansujący cykl. Cena apartamentu 150 tys. euro, kredyt na 20 lat, wynajem przez 10 miesięcy w roku. To oznaczało samofinansowanie nieruchomości plus stały wzrost wartości. Potem nadszedł kryzys odczuwalny w roku 2008 i 2009.

Powstała nadpodaż nieruchomości na rynku pierwotnym, liczba zawieranych transakcji spadła o 70 proc. W ostatnim kwartale 2009 r. spadek cen powoli został wyhamowany. Na początku roku 2010 obserwuje się powolną stabilizację cen. Jeszcze spadają (w okresie od lutego 2009 r. do lutego 2010 r. ceny spadły o ok. 8 proc.). Na rynku pojawił się nowy typ klienta: obserwator. Zmiana dotyczy również zwiększenia zainteresowania rynkiem wtórnym. Dlaczego? Prywatni właściciele, odczuwając kryzys na własnych barkach, pozbywają się nieruchomości. Na rynku pojawiły się także banki oferujące przejęte nieruchomości za 40-50 proc. ich rynkowej wartości... Banki i prywatni właściciele często w obniżonej cenie oferują meblowanie (pamiętać należy, że jakość wykończenia deweloperskiego w Hisz-

panii to odpowiednik polskiego wykończenia pod klucz: posadzki, glazura, malowanie, okablowanie, klimatyzacja, wyposażenie łazienek, kuchni w markowy sprzęt AGD, a nawet szafy wnękowe). Niemal wszystko, poza meblami. Apartament w świetnej lokalizacji w okolicach Estepony (Costa del Sol), który jeszcze w październiku wyceniany był na 330 tys. euro, jest do kupienia za 200 tys. euro, albo jeszcze taniej. Średnia cena z Estepony za 1mkw. to ok. 2000 euro, z wewnętrznym wykończeniem i wyposażeniem. Natomiast pojawiają się oferty w tym samym osiedlu za 1600 euro za metr. Apartament dwuspialniowy to ok. 80 mkw. oraz taras ponad 20-30 mkw. Miesięczne koszty utrzymania to ok. 1,5-2,5 euro za metr kwadratowy. Willę 250 mkw. na działce 1000 mkw., niedaleko Marbelli, zamiast za 2 mln

euro, kupuje się za 800 tys. euro. W innej okolicy, bardziej na wschód, koło Fuengirola, willa 200 mkw., na działce 600 mkw. może kosztować 460 tys. euro lub taniej. Na Costa Blanca (okolice Alicante) ceny są o ok. 30 proc. niższe i tam również obserwuje się nawet wzrost liczby zawieranych transakcji. Na podstawowe pytanie, czy nadszedł już czas kupowania na południu Hiszpanii, odpowiedź brzmi: tak. Nie ma innego miejsca w Europie, które oferowałoby proste procedury zakupu, pogodę, w miarę niskie koszty utrzymania, jakość życia, przyjazne otoczenie, atrakcje turystyczne w zasięgu kilku godzin jazdy, doskonałą infrastrukturę, bezpośrednie dołoty z kilku punktów w Polsce do Malagi oraz Alicante. ■

Marek Gąsiewski



Willa 270 mkw. za 650 000 €.



Przykład nowoczesnego osiedla. Ceny od 350 000 €.

HISZPANIA DLA INWESTORA

- **GDZIE KUPOWAĆ?** Zdecydowanie Costa del Sol, okolice Estepony, ewentualnie Fuengirola (jeszcze taniej). To są miejsca rozwojowe, gdzie ceny powinny rosnąć, ulubiony cel wypoczynku dla całej Europy. Bliskość Marbelli, Gibraltaru, Maroka, Kordoby, Granady, Sewilli, pól golfowych, stoków narciarskich w Sierra Newada oraz sympatycznych restauracji, klubów w Esteponie, Puerto Banus powoduje, że można tu mieszkać przez ponad 10 miesięcy w roku. Tutaj też najsprawniej działa system wynajmu, który może przynosić dobre, stałe dochody.
- **KIEDY KUPOWAĆ?** Znaczący oceniają, że w tym roku będą prawdziwe okazje. Za ile kupować? Tak naprawdę liczy się cena oferenta. Chyba, że mamy dobrą ofertę z banku. Niestety, możemy liczyć na kredyt do 60 proc.
- **CO KUPOWAĆ?** Jeżeli mamy na uwadze, poza własnym wykorzystaniem, wynajem, zdecydowanie apartamenty w butikowych osiedlach, blisko golfa, restauracji, plaży i atrakcji. Głównym rynkiem wynajmu jest rynek brytyjski. Osiedla zachęcają architekturą, dominuje styl andaluzyjski lub mauritański, ale coraz więcej widać nowoczesnych budynków, o prostych bryłach. Natomiast jeżeli ma to być nasz drugi dom, warto zastanowić się nad malowniczą willą za nieduże pieniądze.



Alcazaba widok ogólny