

Prywatna wyspa kojarzy się z luksusem i bogactwem dostępnym tylko nielicznym. O ile właścicielami wyspy z piaszczystą plażą palmami kokosowymi i zapierającym dech widokiem na morze mogą stać się tylko najbogatsi, to niewielką wyspę o powierzchni kilkuset metrów można kupić dysponując kwotą kilkunastu tysięcy dolarów.

Rynek prywatnych wysp rozwija się dynamicznie. Wraz ze wzrostem ilości milionerów rośnie zainteresowanie ekskluzywnymi nieruchomościami w tym także wyspami. W okresie ostatniej dekady nastąpił gwałtowny wzrost cen wysp przeznaczonych do sprzedaży. Wyspy kupowane 10 lat temu za kwotę 300 tys. dolarów, dzisiaj są warte nawet dziesięć razy więcej. Co ciekawe wzrost cen w tym segmencie rynku nieruchomości jest znacznie większy niż zmiany cen gruntów położonych na stałym lądzie.

Lokalizacja, podobnie jak to ma miejsce w przypadku wszystkich nieruchomości, wpływa na cenę wysp. Niewielki skrawek lądu pokryty palmami i otoczony przez plaże pełne białego piasku cieszy się nieporównywalnie większym zainteresowaniem niż nawet dużo większa wyspa u wybrzeży Kanady.

Najdroższe wyspy można kupić na Karaibach. Ich ceny zaczynają się od kwoty 50mln dolarów a nierzadko sięgają 120mln dolarów. Nieco taniej jest w innych rejonach świata. Skalistą szkocką wysepkę można nabyć za kwotę około 20 tys. dolarów. Wyspa o powierzchni niespełna 3,5 hektara położona u wybrzeży Chorwacji jest do sprzedania za 468 tys. euro. Natomiast grecka wyspa St. Thomas kosztuje 15 mln euro.

Generalna zasada obowiązująca na rynku wysp mówi: im zimniej tym taniej. Większa odległość od lądu również oznacza niższą cenę ponieważ wiąże się z wyższymi kosztami podróży oraz zaopatrzenia.

### **Zamieszkać w dobrym towarzystwie.**

Wyspy stały się towarem niezwykle poszukiwanym przez gwiazdy kina oraz muzyki pop a także najbogatszych przedstawicieli biznesu.

Królem wśród posiadaczy wysp jest Richard Branson, właściciel firmy Virgin. Atlantic. Jest on właścicielem dwóch wysp na morzu Karaibskim: Necker o powierzchni prawie 30 hektarów oraz 48,4 hektarowej wyspy Mosquito. Ta druga wyspa to prawdziwy raj z rafami koralowymi, piaszczystymi plażami i turkusowym morzem. Sir Branson posiada także wyspę o wdzięcznej nazwie Makepeace Island położoną w pobliżu Queensland w Australii. Została ona zakupiona dla potrzeb pracowników Virgin Atlantic, firmy której właścicielem jest Branson. Natomiast będącą również w posiadaniu Richarda Bransona wyspa Island of England, która stanowi fragment kompleksu sztucznych wysp w kształcie mapy świata usypanych w Dubaju służy wyłącznie jej właścicielowi.

W innym rejonie świata wyspę posiada Mel Gibson. Australijski aktor kupił spory kawałek lądu o nazwie Mago w archipelagu Fidżi. Wyspa ma 2200 hektarów powierzchni i kosztowała w 2005 roku około 15mln dolarów. Jest to jedna z największych wysp pozostających w prywatnych rękach w tym rejonie świata.

Z kolei znana piosenkarka Shakira wraz z Rogerem Watersem, muzykiem zespołu Pink Floyd oraz hiszpańskim piosenkarzem Alexandro Sanzem posiada wartą ponad 16 mln dolarów wyspę Bonds Cay. W planach, gwiazdy mają wybudowanie tam ośrodka sztuki, w którym artyści mogliby mieszkać i tworzyć.

Lista celebrytów, posiadaczy prywatnych wysp jest bardzo długa i ciągle się powiększa. Obok wyżej wymienionych znajdziemy na niej między innymi Claudię Schiffer, Robina Williama, Stevena Spielberga czy Gene Hackmana. Z kolei Madonna i Richard Gere planują nabycie wysp u wybrzeży Grecji w najbliższej przyszłości.

### **Jak kupić wyspę?**

Większość państw stosuje mniejsze lub większe utrudnienia w nabywaniu nieruchomości na ich terytorium przez obcokrajowców.

Na Karaibach na przykład tzw. nie rezydenci Brytyjskich Wysp Dziewiczych oraz Anguilli muszą posiadać specjalną licencję uprawniającą ich do nabycia wyspy. Licencja uwzględnia między innymi sprawdzenie potencjalnego nabywcy w rejestrach policyjnych. Procedura zakupu nieruchomości jest długa i wymaga nadzwyczajnej cierpliwości.

W rejonie Oceanii warunki zakupu wysp różnią się w zależności od rejonu w którym zlokalizowana jest wyspa. Polinezja Francuska oferuje swobodny dostęp do rynku nieruchomości zagranicznym inwestorom, ograniczając zakup nielicznymi warunkami. Natomiast Australia raczej skłania się do wieloletniej dzierżawy niż do sprzedaży wysp. Bardzo niewiele wysp wokół Australii można nabyć na własność.

W Europie stosunkowo łatwo kupić wyspę. W Szwecji obcokrajowcy mogą nabywać nieruchomości bez ograniczeń. Szwecja ma jasne i precyzyjne przepisy regulujące rynek handlu nieruchomościami. Inwestorzy mają pełen dostęp do informacji na temat nieruchomości. Natomiast w Chorwacji inwestorzy planujący nabycie wyspy, muszą otrzymać akceptację Ministerstwa Spraw Zagranicznych. Proces uzyskania wymaganej zgody może zabrać nawet rok. Nieruchomości, w tym także wyspy mogą nabyć w Chorwacji osoby posiadające w tym państwie zarejestrowaną firmę. Potencjalni inwestorzy muszą zwrócić szczególną uwagę na kwestie własności nieruchomości ponieważ proces ustanawiania ksiąg wieczystych nie został w tym kraju zakończony.

W Hiszpanii obowiązuje zakaz zabudowy wysp dotychczas niezabudowanych. Kupując wyspę u wybrzeży Hiszpanii warto skorzystać z pomocy doświadczonego prawnika, który przeprowadzi nas przez procedurę prawną oraz pomoże zdobyć numer identyfikacji podatkowej konieczny do zrealizowania transakcji zakupu wyspy.

Według pośredników biura PÓŁNOC Nieruchomości w Polsce oferty sprzedaży wysp zlokalizowanych w naszym kraju pojawiają się niezwykle rzadko. Natomiast nieruchomości położone za granicą z wielu względów nie cieszą się popularnością kupujących. Na razie chętniej kupujemy luksusowe apartamenty i rezydencje, chociaż zapewne i wyspy staną wcześniej czy później obiektem zainteresowania Polaków.

*Jarosław Mydlarczyk*

*Dział Analiz Rynku Nieruchomości – Sieć Biur **Nieruchomości PÓŁNOC***