

W ankiecie opublikowanej na stronie internetowej agencji Metrohouse & Partnerzy S.A. trwa zażarty pojedynek na temat tego, gdzie warto kupić wakacyjną nieruchomość. Możliwy wybór dotyczy Kaszub i Mazur. Wyniki zmieniają się jak w kalejdoskopie, ale jedno jest pewne – niezależnie od miejsca niemal każdy chciałby posiadać działkę letniskową na wakacyjne i weekendowe wyjazdy.

Własny dom wakacyjny coraz bardziej popularny

Wyniki kwietniowego sondażu opublikowanego przez Centrum Badania Opinii Społecznej wskazują, że posiadanie działki rekreacyjnej z domem letniskowym deklaruje 12 proc. ankietowanych. Potencjalnie zainteresowanych zakupem tego typu nieruchomości może być nawet kilka razy więcej, ponieważ wraz ze wzrostem cen usług turystycznych i brakiem dostatecznie rozwiniętej infrastruktury turystycznej w wielu atrakcyjnych krajobrazowo rejonach Polski powraca moda na spędzanie wakacji na własnej działce. Obserwacje doradców agencji Metrohouse & Partnerzy potwierdzają, że z roku na rok wzrasta liczba zapytań odnośnie zakupu działek rekreacyjnych i domów letniskowych. – Generalnie największą popularnością cieszą się działki rekreacyjne nabywane „na przyszłość”, gdzie nowi właściciele planują wybudować dom rekreacyjny w miarę możliwości finansowych w ciągu kilku kolejnych lat, mówi Piotr Spychała, dyrektor oddziału Metrohouse & Partnerzy w Olsztynie. - Rozumienie „rekreacji” z upływem lat zmieniło się. Niegdyś było rozumiane jako posiadanie domu letniskowego nad jeziorem. Obecnie nabywane miejsca wakacyjne to często siedliska, domy całoroczne w urokliwym krajobrazie, ale niekoniecznie nad jeziorem, gdzie jest większe zagęszczenie turystów w sezonie, a „widok na jezioro” w nieuzasadniony sposób podwyższa cenę nieruchomości, dodaje Spychała.

Gdzie po działkę

Jednak nadal popyt na działki rekreacyjne wzrasta wprost proporcjonalnie do atrakcyjności turystycznej okolic. Im bliżej znanej miejscowości, akwenów wodnych oferujących możliwość aktywnego wypoczynku oraz różnego rodzaju atrakcji turystycznych, tym większe zainteresowanie potencjalnych nabywców. Dodatkowym czynnikiem atrakcyjności oferty jest odległość do większych ośrodków miejskich. Poszukujący tego typu nieruchomości określając kryteria poszukiwania kierują się czasem dojazdu do działki, który nie powinien być dłuższy niż 1,5 do 2 h. Tradycyjnie rejonami, które są najczęściej poszukiwane w celu zakupu działki są Warmia i Mazury, Pomorze, Kaszuby, Podhale, a także znane z atrakcyjności krajobrazowo-turystycznej rejony takie jak Podlasie, Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie, okolice Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Kaszuby czy Mazury?

Ankieta opublikowana na stronie metrohouse.pl nie daje jednoznacznej odpowiedzi na temat preferencji klientów zainteresowanych zakupem działki. Warto więc zapytać specjalistów zajmujących się obrotem nieruchomościami w tych rejonach o specyfikę lokalnego rynku.

- Klienci zainteresowani działkami rekreacyjnymi w okolicach Warmii i Mazur w głównej mierze pochodzą z większych miast, mówi Zbigniew Bączek, dyrektor oddziału Metrohouse & Partnerzy z Ławy. - Przeważają zapytania ofertowe od klientów z Trójmiasta i Warszawy. Jednak ze względu na atrakcyjność tutejszych terenów wśród naszych klientów jest również bardzo wielu mieszkańców lokalnych miejscowości. Popyt na tego typu nieruchomości jest adekwatny do warunków panujących na rynku, ale od nowego roku zauważyliśmy ożywienie w tym sektorze. Największym powodzeniem cieszą się działki rekreacyjne zabudowane domami rekreacyjnymi jak i całorocznymi w miejscowościach turystycznych, które w okresie letnim oferują pełną gamę atrakcji.

Przykładowo dla Ławy i okolic siłą przyciągającą potencjalnych nabywców nieruchomości rekreacyjnych jest najdłuższe w Polsce jezioro – Jeziorak, raj dla miłośników żeglarstwa i sportów wodnych. W okolicach są parki krajobrazowe i rezerваты.

Z kolei Waldemar Sekulski, dyrektor biura Metrohouse & Partnerzy w Bytowie twierdzi, że klienci nabywający działki na Kaszubach pochodzą w zasadzie ze wszystkich rejonów Polski. – Nabywcami są głównie osoby z dużych

aglomeracji miejskich. Ok. 60 proc. stanowią osoby zamieszkujące Trójmiasto, sporo klientów pochodzi z Górnego i Dolnego Śląska, Wielkopolski i Warszawy. Wśród nabywców znajdziemy też osoby na stałe mieszkające lub pracujące za granicą, głównie w Niemczech, mówi Sekulski.

Powodzeniem na Kaszubach cieszą się działki rekreacyjne i rolne – tzw. siedliska o powierzchni nawet do pięciu hektarów. - Nabywcy nie przeznaczają na taki zakup więcej niż 120 tys. zł., mówi Waldemar Sekulski dodając, że na terenie Kaszub rzadko zapytania ofertowe dotyczą działek rekreacyjnych w cenie wyższej niż ta kwota. - To co przyciąga klientów na Kaszuby to cisza, spokój, naturalne środowisko i ciekawe ukształtowanie terenu. Nie bez znaczenia jest trwająca moda na te okolice, dodaje Sekulski.

Oferty działek rekreacyjnych – przykładowe ceny

Warmia i Mazury

Powierzchnia

Opis

Cena

Atrakcje turystyczne

500 m kw.

Działka rekreacyjna, położona 350 m od jeziora Jeziorak, we wsi Gollębki. Piękna okolica niedaleko najdłuższej plaży na Kaszubach.

14 000 zł

Plaża nad jeziorem 350 m, las 600 m.

1200 m kw.

Działka atrakcyjnie położona w malowniczości turystycznej, posiada plan zagospodarowania.

36 000 zł

Obok lasu, do jeziora 800 m.

2096 m kw.

Pięknie usytuowana działka rekreacyjna	Siemowit	, blisko jeziora i plaży, z przeznaczeniem na
--	----------	---

44 000	zł
--------	----

Jezioro Trupel	w odległości 100 m.
----------------	---------------------

1520 m kw.

Działka w miejscowości	Guzowy Piec	przeznaczona w miejscowym planie
------------------------	-------------	----------------------------------

70 000	zł
--------	----

Nad rzeką, do jeziora ok.	800 m.
---------------------------	--------

1458 m kw.

Działka rekreacyjna z możliwością zabudowy domu całorocznego, położona w miejscowości	Rehuty	Działka położona w sąsiedztwie
---	--------	--------------------------------

85 000	zł
--------	----

Do rzeki 100 m,	do jeziora i lasu 200 m.
-----------------	--------------------------

Działki z oferty Metrohouse & Partnerzy S.A.

Kaszuby

Powierzchnia

Opis

Cena

Atrakcje turystyczne

574 m kw.

Działka rekreacyjna w	Zdunowicach	położona w sąsiedztwie pięciu innych
-----------------------	--------------------	--------------------------------------

38 000 zł

Odległość do jeziora 500 m.

687 m kw.

Działka w miejscowości	Łąkie	. Okolica jest cicha i spokojna. Można tam
------------------------	--------------	--

40 000 zł

W pobliżu jezioro Gwiazdy.

500 m kw.

Miejscowość	Chmielno	. Działka malowniczo położona na wzni
-------------	-----------------	---------------------------------------

50 000 zł

Nad jeziorem Długie. W okolicy jezioro Raduńskie Dln.

1054 m kw.

Działka rekreacyjna z możliwośc	Nieszpodwice	położona w malowniczym przysł
---------------------------------	---------------------	-------------------------------

57 000 zł

W pobliżu rezerwatów przyrody Ostrzycki Las i Szczyt Wieżyca.

1155 m kw.

Działka letniskowa w miejscowo	Sulęczyno	nad jeziorem w odległości 300 m od lin
--------------------------------	------------------	--

W pobliżu malownicza linia brzegowa jeziora Mausz.

Działki z oferty Metrohouse & Partnerzy S.A.

Zakresy cenowe działek z domami letniskowymi

Lokalizacja

Działki rekreacyjne z domami letniskowymi* - cen

☐ **Warmia i Mazury**

80-700 tys. zł

☐ **Nadbużański Park Krajobrazowy**

45-350 tys. zł

☐ **Kaszuby**

40-300 tys. zł

☐ **Podlasie**

40-190 tys. zł.

☐ **Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie**

60-250 tys. zł.

☐ **Podhale**

80-500 tys. zł

☐ **Lubuskie**

70-200 tys. zł

**Ceny dotyczą zarówno działek z domami całorocznymi, jak i sezonowymi.*

Czy zakup działki może być inwestycją?

O ile w przypadku mieszkania możliwość wyliczenia najbardziej prawdopodobnej stopy zwrotu uwiarygodnia inwestycję i pozwala na skalkulowanie jej rentowności, o tyle nabywając działkę rekreacyjną nie jest łatwo określić potencjalną wartość inwestycyjną. Informacje na temat transakcji sprzedaży działek rekreacyjnych (najczęściej dokonywane bezpośrednio między stronami) są bardzo ograniczone, a bez tych danych trudno profesjonalnie podejść do traktowania działek rekreacyjnych jako produktu inwestycyjnego.

Zaletą zakupu kawałka gruntu rolnego z przeznaczeniem na działkę rekreacyjną może być, obok stabilnego wzrostu cen ziemi, także wzrost wartości działki jako następstwo czynionych na niej inwestycji. Ogrodzenie, nasadzenia, aranżacja przestrzeni działki, media, nieruchomości – to wszystko wpływa na wzrost wartości gruntu. Poczynione inwestycje po kilku latach spowodują, że niedoceniany wcześniej kawałek gruntu kupiony po atrakcyjnej cenie staje się ciekawym produktem do sprzedaży.

O ile jednym z podstawowych czynników zachęcającym do inwestowania na rynku mieszkaniowym jest atrakcyjna cena m kw. lokalu, to w przypadku działek przeznaczonych pod rekreację niska cena może być złudna. Dlatego inwestując w zakup działki rekreacyjnej z pomysłem na jej sprzedaż w następnych kilku-kilkunastu latach należy brać pod uwagę przede wszystkim atrakcyjność turystyczną okolic, możliwość zróżnicowanych form rekreacji, planowany rozwój infrastruktury i stopień rozpoznawalności okolicy. To konieczne warunki, aby myśleć o stabilnym wzroście jej wartości.

Metrohouse & Partnerzy S.A.