



LUKSUS Z WIDOKIEM NA MORZE

Aparthotele to znana i popularna na całym świecie oferta wypoczynkowa. To połączenie hotelu z mieszkaniem staje się coraz popularniejsze i w Polsce, zwłaszcza na Wybrzeżu.

JAROSŁAW OLECHOWSKI

Wystarczy otworzyć okno lub wyjść na taras, by poczuć morską bryzę. **Apartamentowiec** Dune w Mielnie dzieli od plaży zaledwie kilkanaście kroków. Budynek stoi przy nadmorskiej promenadzie, zamykając deptak od wschodu. Elegancki gmach zaprojektowano z dbałością o detale. Ale jego największą zaletą jest lokalizacja w pierwszej linii brzegowej. – To unikalna inwestycja, dlatego mieszkania szybko znalazły właścicieli. Spośród 114 lokali wolne są jeszcze tylko trzy penthouse'y, które wykończone i wyposażone trafią do sprzedaży wiosną – mówi Cezary Kulesza, kierownik ds. marketingu i sprzedaży **Firmus** Group, dewelopera budynku.

Po sąsiedztwie firma rozpoczęła budowę kolejnego **apartamentowca**. Znajdzie się w nim 151 mieszkań oraz kryta część basenowo-rekreacyjna. Są dostępne w standardzie pod klucz, czyli z wysokiej jakości podłogami, glazurą, w pełni wykończoną łazienką i kuchnią wyposażoną w meble oraz sprzęt AGD. Za najmniejsze, jednopokojowe 25-metrowe **apartamenty** trzeba zapłacić co najmniej 330 tys. zł. Ceny większych, 48-metrowych dwupokojowych mieszkań, zaczynają się od pół miliona. Drogo, ale chętnych nie brakuje. – Sprzedaliśmy blisko połowę dostępnych lokali – mówi Kulesza.

Nabywców już znalazły trzy z sześciu luksusowych penthouse'ów, w tym

najdroższy, 107-metrowy, za przeszło 3 mln zł. To aż 29 tys. zł za metr kwadratowy – cena astronomiczna nie tylko w małym Mielnie. Dla porównania w Sopocie mieszkania kosztują średnio ok. 9 tys. zł za metr. Na słynnym Mociaku przeciętne stawki zamykają się w przedziale 12–14 tys. zł za metr kwadratowy. Kogo interesują tak drogie lokale? – Naszymi klientami są osoby, które chcą mieć nad morzem drugi dom, ale przeważają inwestorzy wyspecjalizowani w kupowaniu **apartamentów** pod wynajem – tłumaczy Kulesza.

JAK NA KANARACH

Aparthotele, czyli połączenie typowego projektu mieszkaniowego z hotelem, powstają na całym Wybrzeżu. W zależności od potrzeb właściciel takiego mieszkania może wynajmować je turystom lub samemu spędzać w nim urlop. Apartamentowce wzorowane na obiektach powstających w Bułgarii, Chorwacji czy Hiszpanii szybko zyskują popularność. Często mieszkania w polskich kurortach są nawet droższe niż lokale na Costa del Sol, Wyspach Kanaryjskich lub →

→ Teneryfie. Najwięcej takich inwestycji realizowanych jest w Świnoujściu, Międzyzdrojach, Dziwnowie, Kołobrzegu, Ustce, Gdyni, Sopocie oraz we Władysławowie. - W ofercie jest 2 tys. mieszkań rozsianych po całym Wybrzeżu, już gotowych i w trakcie budowy - mówi Tomasz Kołodziejczyk z firmy redNet.

Deweloperzy chętnie stawiają nowe budynki, choć sezon wakacyjny nad morzem trwa tylko 120 dni, czyli o 80 dni krócej niż w górach. Magnelem jest 5 mln turystów, którzy co roku wypoczywają nad Bałtykiem. - Zakup mieszkania w nadmorskim apartamentowcu to niemal pewny zysk - dodaje Kołodziejczyk.

Z WIDOKIEM

Wakacje w apartamencie są coraz popularniejsze. Decydują się na nie zwłaszcza rodziny z małymi dziećmi, bo takie lokum istotnie różni się od zwyczajnego mieszkania. Przede wszystkim znajduje się w budynku o wysokim standardzie wykończenia, z reguły zlokalizowanym w samym centrum kurortu, najlepiej z widokiem na morze. Apartamenty wakacyjne w odróżnieniu od pokoi hotelowych są nawet czteropokojowe. - Jest pełne wyposażenie AGD, więc można przygotowywać posiłki. W łazienkach są pralki, przy dłuższych pobytach ma to być zaletą, że można zrobić pranie, więc nie trzeba zabierać ze sobą dużo ubrań dla dzieci - mówi Tatiana Kałużniacka z firmy Sun & Snow, która pośredniczy w wynajmowaniu apartamentów. - Ponadto można zamówić łóżeczko turystyczne z pościelą, krzeselko do karmienia, podgrzewacz do jedzenia, czyli wszystkie rzeczy, które są potrzebne w czasie wypoczynku z dzieckiem. Dzięki temu nie musimy tego wszystkiego wozić ze sobą - dodaje Kałużniacka.

Największą popularnością wśród rodziców z dziećmi cieszą się apartamenty dwupokojowe. Na większe, trzy- lub czteropokojowe, decydują się grupy znajomych, którzy wspólnie spędzają urlop. Dla nich to wyjątkowo atrakcyjna oferta, bo ceny wynajmu liczone są za apartament, a nie od osoby.

Za każdą dobę spędzoną w dwupokojowym mieszkaniu latem trzeba zapłacić od 200 do ponad 400 zł. Stawka zależy od wielu czynników: terminu ur-

lopu, wielkości apartamentu, standardu i jego wyposażenia oraz odległości od morza czy najpopularniejszych atrakcji turystycznych. W najbardziej prestiżowych miejscowościach wypoczynkowych roczne przychody z wynajmu apartamentu jednopokojowego mogą wynieść 15-20 tys. zł, dwupokojowego ok. 25 tys. zł, a trypokojowego - 30 tys. zł rocznie. Inwestorzy mogą liczyć średnio na 5-7-procentowy roczny zwrot z zainwestowanego kapitału. - Najlepsze inwestycje dają nawet 10-procentowy zysk - zachwala Kołodziejczyk.

Firma redNet jest zaangażowana w budowę kompleksu mieszkalnego na terenie dawnego poligonu wojskowego w Rogowie. Powstaje tam trzypiętrowy apartamentowiec oraz osiem bliźniaków. To część planowanego luksusowego osiedla. Docelowo na 1,6 ha

APARTAMENTY WYPOCZYNKOWE PRZYNOSZĄ ROCZNIE DOCHODY W WYSOKOŚCI 15-30 TYS. ZŁ

gruntu stanie 17 budynków. Znajdzie się też miejsce na strefę relaksu - salkę fitness i saunę parową oraz gastronomię. Na terenie osiedla powstanie boisko do siatkówki i kort tenisowy. Dodatkową atrakcją będzie szum kaskady spływającej do basenu z niewielkiego budynku przewidzianego do jego obsługi. - W apartamentowcu zostały wolne już tylko dwa mieszkania. Zainteresowanie klientów jest ogromne. Mielśmy nawet przypadek, że kupiec domu za 1,2 mln zł polecił naszą ofertę dwóm znajomym, którzy nabyli mieszkania - mówi Kołodziejczyk.

Budowa luksusowych apartamentów to żyła złota dla deweloperów. Wysokie ceny przy niższych - w porównaniu z dużymi miastami - kosztach ziemi i robocizny pozwalają im dyktować nawet 50-procentowe marże.

PRZED EKSPANSJĄ

Koszt apartamentu zależy od jego lokalizacji. Ceny wahają się od ok. 5 tys. do nawet 30 tys. zł za metr. - Najdroższy apartament sprzedany w Juracie miał wartość 4 mln zł - wylicza Kołodziejczyk.

To znacznie więcej niż w klasycznych blokach mieszkalnych. W Mielnie przeciętne ceny apartamentów wynoszą 9,6 tys. zł za metr kwadratowy. Najdroższe oferty są jednak wyceniane nawet o blisko 10 tys. zł wyżej. Dotyczy to przede wszystkim nieruchomości z rynku pierwotnego, w bardzo dobrych lokalizacjach, tuż przy promenadach i samej plaży. Apartamenty w Kołobrzegu są nieco tańsze. Tu średnia cenowa ofert wynosi 9,1 tys. zł. Natomiast najdroższe nieruchomości sięgają 12,5 tys. zł za metr. Chodzi o mieszkania w nowoczesnym kompleksie sanatoryjno-uzdrowiskowym tuż przy plaży. W Niechorzu średnia stawka za mieszkanie z segmentu premium to 10,5 tys. zł za metr.

- Wśród lokalizacji nadbałtyckich najbardziej w cenie są luksusowe mieszkania na środkowym Wybrzeżu. Uwagę zwraca szczególnie Gdynia. Tam za apartament w wieżowcu Sea Towers nad Zatoką Gdańską trzeba zapłacić nawet ponad 21 tys. zł za metr kwadratowy. To 2 mln zł za niespełna 100-metrowe mieszkanie - mówi Magdalena Paluch, analityk WGN.

Z kolei w Gdyni-Orłowie na apartament blisko morza trzeba wyłożyć 13,5 tys. zł za metr. To zdecydowanie więcej niż oferty z gdańskiego Śródmieścia, gdzie w WGN sprzedający chcą ok. 8,5-9 tys. zł. - Im bliżej plaży, tym drożej. Liczą się też takie elementy jak tarasy z widokiem na morze. Droższe są nieruchomości w kompleksach apartamentowych oferujących całościową ofertę usługowo-rozrywkową, czyli np. basen, siłownię lub solarium - tłumaczy Paluch.

Ekspert nie ma wątpliwości, że to dopiero początek nadmorskiej ekspansji deweloperów. Ambitne plany dobrze ilustruje spektakularna inwestycja przygotowywana przez Firmus Group. Koło Miela, na mierzei między Bałtykiem a jeziorem Jamno, firma chce postawić nowy kurort Beach City. Na 36 ha powstać mają m.in. wieżowiec i port jachtowy. Na razie nie wiadomo, kiedy projekt zostanie zrealizowany. Ale jest pewne, że warta 500 mln euro inwestycja będzie nową wizytówką całego regionu. ■