

Second home

Domek na wakacje w górach czy nad morzem? Takim ulubionym miejscem, do którego chce się powracać, mogą być równie dobrze Kaszuby, Mazury albo Podlasie – najpiękniejsze rejony Polski. Za naszymi pragnieniami podążają deweloperzy, oferując coraz to ciekawsze propozycje second homes...



Współczesny second home to przede wszystkim dobrze przemyślana inwestycja, która oprócz funkcji wakacyjnej nieruchomości ma przynosić również zyski – jako dobra lokata kapitału oraz inwestycja pod wynajem. To dlatego second home nieustannie ewoluje. Dziś oferta poszerzyła się o apartamenty w condo- i aparthotelach, a nawet rezydencjach, z szerokim zapleczem usług, gabinetami spa oraz ciekawymi propozycjami rekreacji.

Wynajmuj i zarabiasz

W zasadzie każdy posiadacz mieszkania o wysokim standardzie może je zgłosić do agencji wynajmu i za jej pośrednictwem próbować na nim zarobić. Bardziej pewną inwestycją będzie jednak kupno nieruchomości w atrakcyjnej okolicy od dewelopera, który z góry gwarantuje zyski z wynajmu. Szczegóły umowy pozostają do indywidualnego uzgodnienia. Należy jednak wziąć pod uwagę, że decydując się na tę opcję, z reguły trzeba z wyprzedzeniem określić terminy pobytu we własnej nieru-

chomości – czyli zwyczajnie trzeba ją zarezerwować... Takie właśnie zasady obowiązują w apartamentach Arka Medical SPA firmy Arka-Mega w Kołobrzegu, zaprojektowanych jako część kompleksu sanatoryjno-hotelowego.

Condo- i aparthotele

Ich funkcjonowanie opiera się na inwestycji w jedno mieszkanie (lub więcej lokali) w kompleksie apartamentów o standardzie hotelowym. Deweloper indywidualnym klientom sprzedaje wszystkie lub jedynie część, a cały kompleks funkcjonuje jako hotel. Być może nie mamy wówczas pełnego wpływu na wykończenie mieszkania. Właściciel nie musi angażować się w sprawy administracyjne, gdyż robi to za niego obsługa hotelowa, nie martwi się też sprzątnięciem ani ochroną. Formalności wynajmu załatwia również personel aparthotelu, a uzyskane dochody dzielone są pomiędzy administratora i właściciela apartamentu. Najważniejsze jednak, że właściciel nie ponosi kosztów utrzymania, a dodatkowo – w długoterminowej per-

spektywie wartość nieruchomości wzrośnie. Taką ofertą mogą być apartamenty w nowoczesnym centrum hotelowym Szklane Domy Grupy Inwestycyjnej Kem pod Gubałówką w Zakopanem lub Hotel apartamentowy w Mikołajkach firmy Inpro – pierwsza luksusowa inwestycja typu condohotel, budowana w standardzie czterogwiazdkowym na Wyspie Ptasiej Jeziora Mikołajskiego.

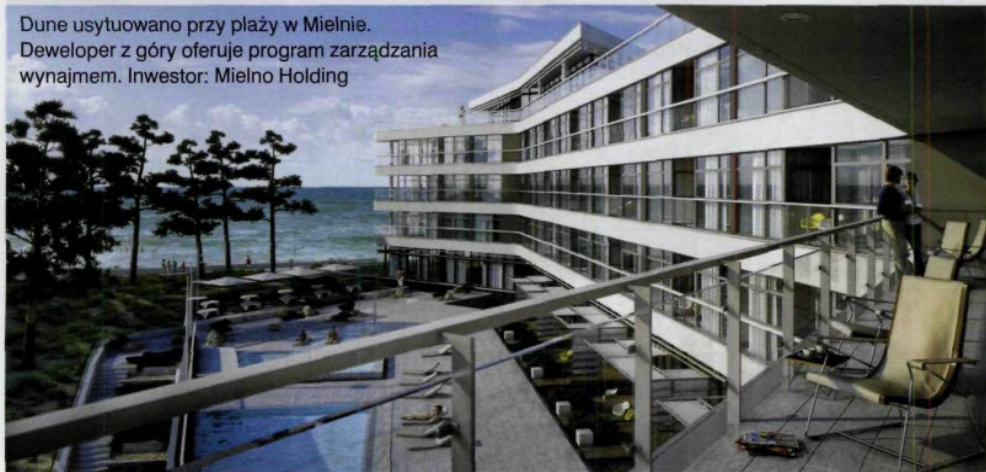
Usługi w cenie

Pokój w aparthotelu przypomina wysoko-standardowe mieszkanie, daje więc większe poczucie prywatności niż pokój hotelowy. Jednak by spełnić standardy hotelu, aparthotel powinien gwarantować wszystkie typowe usługi: sprzątnięcie, pranie, gastronomię, room service, concierge, zakupy na zamówienie itp. Idealnie, gdy do dyspozycji gości pozostaje infrastruktura spa & wellness oraz nowoczesne kompleksy rekreacyjno-zdrowotne, łączące cechy ekskluzywnego kurortu z tradycyjnym sanatorium. W najlepszych aparthotelach można też zagrać w golfa, pójść do kasyna albo



Inwestycja Apartamenty Południowe położona jest w centrum Ustki. Pastelowe kolory elewacji uzupełnionej elementami drewna idealnie współgrają z imponującym ogrodem i okalającym go parkiem sosnowym. Inwestor: Ustka Apartamenty

Dune usytuowano przy plaży w Mielnie. Deweloper z góry oferuje program zarządzania wynajmem. Inwestor: Mielno Holding



wynająć salę konferencyjną. Dlatego wyjątkowo atrakcyjną propozycją są apartamenty w kompleksie hotelowo-apartamentowym Orlinek firmy Arca Mega w Karpaczu, w sąsiedztwie Karkonoskiego Parku Narodowego, pobliskich szlaków i wyciągów narciarskich. W stylizowanych na architekturę góralską budynkach mieści się zespół rekreacyjny z centrum odnowy biologicznej z basenami i saunami. W ośrodku zatrudniona będzie profesjonalna kadra medyczna, masażyści, fizjoterapeuci i kosmetyczki.

Rozrywka i rekreacja

Większość polskich apartamentów oferowana jest w znanych kurortach, co gwarantuje dobre zaplecze rekreacyjno-rozrywkowe dla osób w każdym wieku. Najczęściej są to lokalizacje nad morzem, na drugim miejscu plasują się kurorty górskie.

Atrakcyjnymi rejonami są także pojezierza oraz okolice dużych kompleksów leśnych. Wczasowiczów wabią też typowo miejskie rozrywki – dyskoteki i puby, dobre restauracje, a także możliwości zagospodarowania czasu dzieciom. Pośród takich ciekawych ofert wymienić należy Ustka Apartamenty w Ustce, a także luksusowy kompleks apartamentowo-hotelowy Continental spółki Margo w Krynicy Morskiej, powstający 100 metrów od plaży.

Nieruchomość wakacyjna

Kupowana pod inwestycję, w naturalny sposób największe zyski przynosić będzie w wakacje. Jeśli jednak zostanie dobrze przemyślana, to zapewnić może przychody przez cały rok. W tym celu należy uwzględnić nie tylko jej atrakcyjne położenie pod kątem wakacyjnego wypoczynku, ale także wziąć pod uwagę bliskość dużego mia-

sta, które przyciągnie gości również na krótszy pobyt. Dobrą lokalizacją i wysokim standardem szczycą się np.: Baltic Villa w Oksywiu Gdyni oferowane przez Maxbud, Apartamenty Kępa Redłowska firmy Eco-Classic oraz Orłowska Riwiera firmy Myoni w Gdyni, gdzie dodatkowo przewidziano zespół odnowy biologicznej z saunami i salą ćwiczeń. Ciekawą propozycją są także Apartamenty Polanica Zdrój firmy J&P u podnóża Gór Stołowych.

Na weekend

Jeśli satysfakcjonuje nas wynajem weekendowy, który pokryje chociażby koszty utrzymania apartamentu, to doskonałym rozwiązaniem będzie inwestycja w atrakcyjnym turystycznie mieście. Najlepiej jeśli mieszkanie położone jest na starówce (np. apartament w odrestaurowanej kamienicy) lub w dzielnicach oferujących najciekawsze rozrywki. Takim miastem jest z pewnością Kraków, gdzie znaleźć można np. ofertę apartamentów w odnowionej kamienicy Apartamenty na Blichu, oferowanej przez firmę Atma. Atrakcyjnym miastem jest również Gdańsk, oblegany w sezonie letnim i stale popularny weekendowo w pozostałych miesiącach. Dlatego warto przyrzeć się najnowszym propozycjom apartamentowym, takim jak Awiator w Gdańsku-Zaspie firmy Allcon Osiedla czy Nowy Horyzont w Łostowicach firmy Euro Styl, z bogatym zapleczem handlowo-usługowym, kortami tenisowymi i klubem fitness.

W stylu regionalnym

Dodatkowym atutem second home może być architektura utrzymana w stylu regionalnym. Na południu Polski powodzeniem cieszą się apartamenty stylizowane na góralskie chaty, jak np.: Polana Rysulówka w Zakopanem-Kościelisku firmy Euro-Trademex czy Willa Góralska w Kościelisku firmy Twoje Miejsce. Nad

Przyładek Rozewie w Jastrzębiej Górze, uważany za jedno z najpiękniejszych miejsc na wybrzeżu Morza Bałtyckiego – to wielki atut lokalizacji inwestycji Apartamenty Rozewie. Inwestor: Apartamenty Rozewie

morzem natomiast znajdziemy architekturę nawiązującą do tradycji pruskiej. Przykładem może być osiedle Rogowo Rezydencja Nadmorska firmy Burco Development Polska w Trzebiatowie.

Gdzie się buduje

Lokalizacja to jedna z bardziej istotnych kwestii dla wynajmujących. O ile na wybrzeżu najbardziej poszukiwane są nieruchomości w pobliżu plaży i z widokiem na morze (takie jak np. Altoria Apartamenty grupy Hossa w Gdyni czy aparthotel Panorama Avangard firmy Avangard z usługami spa, oddalony zaledwie 100 metrów od plaży w Świnoujściu), o tyle w górach większe znaczenie ma bliskość wyciągów i tras narciarskich (np. Rezydencja Olcza firmy Doctor Q Bud w Zakopanem). Jednocześnie podaż nieruchomości w górach jest ograniczana przez kilka czynników, np. często poszukiwane przez klientów miejsca znajdują się w otulinie parków narodowych, gdzie możliwości uzyskania pozwoleń na budowę są bardzo ograniczone. Dlatego wielu deweloperów poszukuje już istniejących inwestycji, które wymagają gruntownej modernizacji.

Koszty i zyski

W dobie zawirowań giełdowych, portfolio bezpiecznych inwestycji gwarantujących zarobek znacząco się kurczy. Wciąż należy do nich kupno i wynajem apartamentu. Przykładowo, w Apartamentach Południowych firmy Ustka Apartamenty ceny zaczynają się od 8,5 tys. zł/mkw. Jeśli zdecydujemy się na zakup lokalu w systemie condo- lub aparthotelu, trzeba liczyć się z większym wydatkiem (w najbardziej ekskluzywnych inwestycjach nawet rzędu 20 – 30 tys. zł/mkw.), jest to jednak gwarancja całorocznych zysków. Przykładowo: w kompleksie apartamentowo-hotelowym Aquarius firmy Pro San w Kołobrzegu, specjalny program ułatwiający najem zakupionych apartamentów



Luksusowy zespół apartamentowo-hotelowy Continental w Krynicy Morskiej położony jest 100 m od plaży. Inwestor: MARGO

gwarantuje stały przychód na poziomie minimum 18 tys. zł rocznie (bez ukrytych kosztów). Jednocześnie wszystkie opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją apartamentu spoczywają na administratorze budynku. Oprócz gwarantowanego czynszu, przewidziano również udział w dodatkowym podziale zysków, jeśli mieszkania zarobią więcej. Pokusa jest duża, zważywszy, że kompleks jest wysokiej klasy bazą odnowy biologicznej, z basenami, jacuzzi, łaźniami, saunami i grotą lodową, gdzie pod okiem profesjonalnej kadry fizjoterapeutów można się poddać zabiegom balneoterapii i zdrowotnym masażom, a o urodę zadbać w centrum SPA & Beauty.

W trakcie budowy

Od czasu gdy banki stały się mniej przychylne deweloperom, inwestorzy uchwycili się wygodnej dla nich opcji – czyli sprze-

daży nieruchomości jeszcze przed jej powstaniem. Dla klientów jest to pewne ryzyko, gdyż stają się nabywcami nieruchomości będącej jeszcze w „wirtualnej” fazie budowy, jednak wtedy ich cena jest najbardziej przystępna. Jednocześnie już w trakcie budowy niektórzy deweloperzy oferują gwarantowaną opcję wynajmu mieszkań. Atrakcyjną opcją second home jest również to, iż kiedyś (np. na emeryturze) może stać się naszym domem docelowym. Oferta warto więc uważnie przeglądać także pod tym kątem. Jak szacuje Home Broker, rocznie w polskich kurortach wakacyjnych rozpoczyna się budowę zaledwie ok. 20 takich obiektów, a w innych równie urokliwych lokalizacjach – niewiele więcej. ■

tekst: Anna Pacholak
zdjęcia: serwisy prasowe firm