



# Kurortowe nieruchomości lepsze niż lokata

Deweloperzy chętnie budują w miejscowościach wypoczynkowych apartotele i condo hotele. A rodzimi i zagraniczni inwestorzy chętnie je kupują

■ Dorota Czerwińska

**A**parthotel to połączenie funkcji apartamentu z funkcją hotelową. Czyli, z jednej strony, wynajmujący takie mieszkanie ma się czuć jak w prawdziwym apartamencie, z niezależną kuchnią, łazienką, itp., a z drugiej, ma mieć zapewnione wszelkie elementy hotelu – w postaci recepcji, obsługi, wymiany pościeli, sprzątanania, itd.

Zdecydowana większość osób zainteresowanych takimi obiektami kupuje je nie po to, by samodzielnie

w nich mieszkać, ale by później – samodzielnie bądź za pośrednictwem wyspecjalizowanej firmy – wynajmować taką nieruchomość.

Z kolei condo hotele funkcjonują w taki sam sposób, jak tradycyjne hotele, a jedyną różnicą jest to, że właścicielami

poszczególnych pokoi są osoby prywatne. Potem wynajmują je operatorowi hotelu, który zajmuje się całą organizacją i marketingiem. Za wynajem właściciel pokoju otrzymuje z góry określony czynsz lub czerpie zyski stosowne do dochodu generowanego przez hotel.

– W przypadku apartotelu można wypowiedzieć umowę zarządzania najmem i w mieszkaniu zamieszkać na stałe. Pokój hotelowy zawsze będzie tylko pokojem hotelowym, ale z drugiej strony, jeśli jest zlokalizowany w kurorcie wypoczynkowym i dobrze zarządzany, to ma duże szanse przynosić wysokie zyski. Wprawdzie pokój condo hotelowy jest odrębną nieruchomością i ma księgę wieczystą, ale w świetle prawa nie jest lokalem mieszkalnym tylko użytkowym – wyjaśnia Marcin Krasoń, analityk z Home Broker.

## Ciekawa oferta inwestycyjna

Polacy chętnie szukają zróżnicowanych inwestycji na rynku nieruchomości, dlatego nieruchomości wakacyjne cieszą się coraz większym zainteresowaniem jako ciekawa oferta inwestycyjna.

– Zysk z takiej nieruchomości zależy od danej inwestycji, tutaj nie ma średnich rynkowych i rankingów, bo rynek jest jeszcze niewielki – mówi Marcin Krasoń, który radzi, żeby zwracać uwagę nie tylko na wysokość gwarantowanej stopy zwrotu, ale i na to, przez ile lat jest ona gwarantowana. – Stawki na poziomie 7-8 proc. przez pierwsze lata są dziś spokojnie do osiągnięcia. Na przykład, apartamenty w Trójmieście pod najem krótkoterminowy (dobo-



Forest Ski Hotel & Resort w Szklarskiej Porębie to kolejna inwestycja Zdrojowa Invest



Apartamentowiec Dune A firma Firmus Group zbudowała przy mieleńskiej promenadzie i plaży

wy) mogą przynieść zyski w wysokości 8-9 proc., pod warunkiem lokalizacji np. na Starym Mieście w okolicach Motławy – dodaje analityk z Home Broker.

### Nad Bałtykiem i w górach

Ale na sukces danej inwestycji ma wpływ wiele czynników. Przede wszystkim jest to lokalizacja, czyli atrakcyjność miejscowości, a następnie wyjątkowość położenia – widok na morze lub góry. Ważny jest doświadczony operator hotelowy, który będzie obiektem zarządzania i wypłacał właścicielom czynsz. Nie bez znaczenia pozostaje zaplecze usług dodatkowych, jak dostęp do strefy rekreacyjnej, SPA, fitness, usługi recepcji z concierge, podziemna hala garażowa.

Najlepiej rokują nieruchomości nadmorskie – Trójmiasto oraz miejscowości położone w miarę blisko zachodniej

granicy, gdzie coraz częściej z uroków polskiego morza korzystają Niemcy. Ale również te położone na Podhalu oraz Warmii i Mazurach.

Firma Zdrojowa Invest ma w swoim portfolio już 800 jednostek condo, z tego ponad 700 nad Bałtykiem. Kolejnych 340 pokoi powstaje w Świnoujściu.

W przygotowaniu ma Forest Ski Hotel & Resort w Szklarskiej Porębie.

W kompleksie Baltic Park Molo w Świnoujściu wszystkie pokoje sprzedano jeszcze przed otwarciem obiektu – włącznie z najdroższym, który kosztował 1 615 292 zł (netto), a jego wyposażenie – 59 900 zł.

Zdrojowa Invest stosuje 2 modele biznesowe. Gwarantowany zysk na poziomie do ok. 7 proc., w zależności od apartamentu, przy umowie najmu podpisywanej na kilka, kilkanaście lat oraz gwarantowany zysk przez pierwsze 2 lata, a następnie podział w przychodach 50/50 (45/55 w wypadku, gdy klient preferuje wydłużenie pobytu w wysokim sezonie, świadomie rezygnując z większego zysku) – takie rozwiązanie umożliwia osiąganie większych zysków w późniejszym okresie. A oczekiwana rentowność to 8-9 proc.

### Do pół miliona

Inny deweloper, Firmus Group, koncentruje swoją działalność na Pomorzu Środkowym, przede wszystkim w Mielnie oraz okolicach.

– Dochód dwukrotnie wyższy niż z lokaty bankowej i świadomość, że w dowolnym momencie można zrobić wypad nad Bałtyk, zatrzymując się „u siebie”, to z pewnością najważniejsze argumenty na rzecz inwestycji w apartament nad morzem. Ten rynek stale rośnie. Tak jak rentowność apartamentów kupowanych z przeznaczeniem na wynajem – mówi Cezary Kulesza z Firmus Group.

W Zdrojowej obecnie można wybierać spośród kilku inwestycji, a ceny zaczynają się od 255 tys. zł netto z wyposażeniem za pokój 20 mkw. z ogrodem o powierzchni 12 mkw. po 2182 tys. złotych netto za apartament 88-metrowy z widokiem na morze i 180-metrowym tarasem na dachu. Ceny w naszych inwestycjach rozpoczynają się od 8 tys., a kończą na 26,5 tys. zł netto za metr kwadratowy. – Generalnie na rynku ceny utrzymują się na podobnym poziomie, ale należy pamiętać, że każda inwestycja jest inna – mówi Jan Wróblewski, współwłaściciel i członek zarządu Zdrojowa Invest & Hotels.

Najszybciej nabywców znajdują pokoje standardowe oraz 2-pokojowe apartamenty w inwestycjach apartamentowych, dlatego jest ich też najwięcej w portfolio deweloperów.

Klienci kupują głównie apartamenty do 550 tys. zł, a najpopularniejsze w tej chwili są w granicach cenowych do 400 tys. zł. Relatywnie dużym zainteresowaniem cieszą się również najbardziej atrakcyjne i najdroższe lokale w cenie od 600 tys. do miliona złotych, których podaż jest najbardziej ograniczona. Nabywają je osoby, dla których cena nie jest głównym czynnikiem wpływającym na decyzję zakupową. 🍷