



Dune Resort w Mielnie
Mieszkania dwupokojowe
są tu wynajmowane średnio
przez 180 dni w roku

Z SALONU NA PLAŻĘ

Luksusowy apartament nad polskim morzem przestał być tylko kaprysem najbogatszych. To coraz częściej inwestycja przynosząca spore zyski. Nic więc dziwnego, że mieszkania na Wybrzeżu rozchodzą się jak świeże bułeczki.

Jeziro, las i morze. Wszystko na wyciągnięcie ręki. Brzmi to jak slogan reklamowy, ale takie miejsce istnieje naprawdę. Zespół wypoczynkowy Baltica Heaven firmy CMT Development powstaje w Rogowie koło Mrzeżyna. Do końca 1998 r. to był teren wojskowy, niedostępny dla ludności cywilnej. Przed laty mieściła się tam niemiecka jednostka hydroplanów. Na wąskim skrawku lądu między Bałtykiem i jeziorem Resko Przymorskie właśnie kończy się budowa trzykondygnacyjnego apartamentowca i sześciu kameralnych bliźniaków. W każdym z nich są cztery niezależne lokale. Za metr kwadratowy trzeba zapłacić co najmniej 8,5 tys. zł brutto, ale w cenę wliczone jest również miejsce postojowe. – W apartamentowcu wolny jest ostatni lokal. Zainteresowanie klientów jest duże mimo okresu zimowego – mówi Natalia Kurzak, pełnomocnik CMT Development.

To część większego planowanego luksusowego osiedla. Docelowo na 1,6 ha gruntu powstanie 17 budynków. Znajdzie się też miejsce na strefę relaksu: salkę fit-

ness, saunę parową oraz gastronomię. Na terenie osiedla powstanie plac do piłki plażowej i dla dzieci. Niespełna 1,5 km od Baltica Heaven działa lądowisko dla helikopterów. – Naszymi klientami są osoby, które chcą mieć nad morzem drugi dom, ale są też inwestorzy wyspecjalizowani w kupowaniu apartamentów pod wynajem – tłumaczy Kurzak.

Prywatny apartament przestał być luksusem dostępnym tylko dla najmniejszych. Potraktowany jako inwestycja przynosi zysk przewyższający wysokość raty zaciągniętego na jego zakup kredytu hipotecznego. Aparthotele – czyli połączenie typowego projektu mieszkaniowego z hotelem – powstają na całym Wybrzeżu. W zależności od potrzeb właścicieli takiego mieszkania może wynajmować je turystom lub sam spędzać w nim urlop. Najwięcej takich inwestycji realizowanych jest w Świnoujściu, Międzyzdrojach, Dziwnowie, Kołobrzegu, Ustce, we Władysławowie, w Gdyni oraz Sopocie. W ofercie jest 2 tys. mieszkań rozsypanych po całym Wybrzeżu, już gotowych i w trakcie budowy. Deweloperzy chętnie wznoszą nowe budynki,

choć sezon wakacyjny nad morzem trwa tylko 120 dni, czyli o 80 dni krócej niż w górach. Magnesem jest 5 mln turystów, którzy co roku wypoczywają nad Bałtykiem. – Teraz jest dobry czas na inwestowanie w nadmorskie nieruchomości. Wybór ciekawych ofert jest bardzo duży, a ceny stosunkowo niskie – mówi Maciej Górka, analityk portalu Domiporta.pl.

WIDOK W CENIE

Nadmorski apartament można kupić już za ok. 200 tys. zł. Koszt zależy od lokalizacji. Ceny wahają się od 5 do nawet 30 tys. zł za metr kwadratowy. – W Mielnie przeciętne ceny apartamentów wynoszą 9,6 tys. zł za metr. 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 cenowo 12,5 tys. zł za metr. Chodzi o mieszkania w nowoczesnym kompleksie sanatoryjno-uzdrowiskowym tuż przy plaży. W Niechorzu średnie stawki za mieszkania w segmencie premium to 10,5 tys. zł. – Wśród lokalizacji nadbałtyckich najbardziej w cenie są luksusowe mieszkania na Wybrzeżu Środkowym. 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. – 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.

Zdaniem ekspertów warto inwestować w mieszkania w nowym budownictwie, na dobrze skomunikowanych osiedlach niedaleko morza, centrum, punktów rozrywkowych i usługowych.

OSIEDLE W BROWARZE

Przykładem takiej inwestycji jest zespół apartamentowców, który powstaje na terenie nieczynnego browaru w Gdańsku-Wrzeszczu. Fabryczne zabudowania za kilkanaście milionów złotych kupiło Przedsiębiorstwo Budowlane Górski. Firma wybuduje tam blisko tysiąc lokali o powierzchni od 24 do ponad 120 mkw. Do tej pory powstały cztery budynki o wysokości od trzech do pięciu pięter, z podziemnymi garażami. Cena metra kwadratowego mieszkania waha się między 6,7 tys. a 9,4 tys. zł. – W ofercie pozostały już tylko trzy gotowe lokale, kolejne są dostępne w realizowanych właśnie budynkach – mówi Katarzyna Sasiak, dyrektor biura sprzedaży w firmie PB Górski.

Browar Gdański – tak nazywa się ta inwestycja – to nie tylko mieszkania. Na dużej działce znajdują się także zabytkowe obiekty, w tym budynki, w których przed laty warzono piwo. – Obecnie trwa rewitalizacja Kamienicy pod Koniem, dawnej stajni, która zostanie zaadaptowana na przedszkole – mówi Sasiak.

Najbardziej spektakularny będzie trzeci etap przedsięwzięcia. Jego realizacja przewiduje odrestaurowanie kolejnych zabytkowych obiektów, w tym budynku dawnej warzelni. Powstanie w nim minibrowar z przylegającymi do niego restauracjami. Wyższe piętra zarezerwowane są na lofty.

Ważną częścią inwestycji jest Browar Kulturalny. Na powierzchni kilku tysięcy metrów kwadratowych powstanie kompleks lokali, w których mieszkańcy będą mieli dostęp do ambitnej oferty muzycznej, teatralnej, filmowej, literackiej i wystawienniczej. Cała inwestycja powstaje na ponad 6 ha terenu przy ul. Kilińskiego, naprzeciwko centrum handlowego Galeria Metropolia, które również buduje PB Górski. Dopełnieniem kompleksu będzie otwarty wkrótce hotel ze 136 pokojami.

Na Wybrzeżu dostępne są też apartamenty typu condo z gwarantowaną stopą zwrotu z inwestycji. – Właściciel nie musi w zasadzie nic robić oprócz liczenia zysków. Lokal oddaje bowiem w zarządzanie operatorowi hotelowemu – zachwala Maciej Górka z portalu Domiporta.pl.



Kiedyś teren wojskowy, dzisiaj zielone osiedle
– Baltica Heaven powstaje na wąskim skrawku lądu między Bałtykiem a jeziorem Resko Przymorskie

Na zakup takiego pokoju wystarczy już 250 tys. zł. Firma zarządzająca lokalem zajmuje się jego utrzymaniem, przyjmowaniem gości, zapewnieniem im bieżącego serwisu, sprzątnięciem. Nalicza za to opłaty, ale w ostatecznym rozrachunku wcale nie musi oznaczać to mniejszych dochodów właściciela nieruchomości. Zarządcy mają wypróbowane narzędzia promocji znajdujących się w ich ofercie apartamentów. Dysponują też bazą potencjalnych klientów.

Za dobę w dwupokojowym mieszkaniu latem na Wybrzeżu trzeba zapłacić od 200 do ponad 400 zł. Stawka zależy od wielu czynników: terminu urlopu, wielkości apartamentu, standardu i jego wyposażenia oraz odległości od morza czy najpopularniejszych atrakcji turystycz-

nych. W najbardziej prestiżowych miejscowościach wypoczynkowych roczne przychody z wynajmu apartamentu jednopokojowego wynoszą 15-20 tys. zł, dwupokojowego ok. – 25 tys. zł, a trzypokojowego – 30 tys. zł. Inwestorzy mogą liczyć średnio na 5-7-proc. roczny zwrot z zainwestowanego kapitału. Najlepsze inwestycje dają nawet 10 proc. zysku.

ZAWROTNE TRANSAKCJE

Dobrym przykładem udanej inwestycji jest kompleks Dune Resort w Mielnie. Pierwszy z wybudowanych apartamentowców działa od dwóch lat. Mieści 114 mieszkań. Ich właściciele w większości przystąpili do programu wynajmu zaoferowanego przez dwie niezależne od dewelopera firmy. Według statystyk stale wrasta średnia liczba dni, kiedy z apartamentów korzystają goście. Pod względem liczby wynajętych dni największym powodzeniem cieszą się lokale dwupokojowe. Najpopularniejszy z nich w ubiegłym roku był zajęty przez przeszło 220 dni. Średnio lokale dwupokojowe były wynajęte przez 180 dni, a jednopokojowe przez 140 dni.

Budynek stoi przy nadmorskiej promenadzie, zamykając deptak od wschodu. – To unikalna inwestycja, dlatego wszystkie 114 mieszkań szybko znalazło właścicieli – mówi Cezary Kulesza, kierownik ds. marketingu i sprzedaży Firmus Group, dewelopera budynku.

Po sąsiedztwie trwa budowa kolejnego apartamentowca. Znajdzie się w nim 151 mieszkań oraz kryta część basenowo-rekreacyjna. Za najmniejsze, 25-metrowe apartamenty trzeba zapłacić co najmniej 330 tys. zł. Ceny 48-metrowych mieszkań zaczynają się od 600 tys. zł. Drogo, ale chętnych nie brakuje. – Sprzedaliśmy już przeszło 60 proc. dostępnych lokali – informuje Kulesza.

Nabywców znalazły m.in. trzy z sześciu luksusowych penthouse'ów. W obu budynkach łączna wartość sprzedanych apartamentów, miejsc postojowych i komórek lokatorskich sięga 130 mln zł. Cena jednego z lokali osiągnęła astronomiczną – nie tylko w Mielnie – kwotę 28 tys. zł za metr kwadratowy.

Tomasz Borcuch