



To przyciaga. Dom Zdrojowy w Jastarni (na zdjęciu) działa od 2005 roku. Dodatkową atrakcją, poza położeniem blisko wspaniałej plaży, jest basen, SPA i centrum konferencyjne. Pomysł okazał się strzałem w dziesiątkę.



## Kiedy warto płacić za widok

Apartamenty w najpopularniejszych kurortach stają się ciekawą alternatywą dla innych inwestycji w nieruchomości.

Agnieszka Zielińska

**W**akacyjne mieszkania to nowy sposób na lokowanie kapitału. Nowością na polskim rynku są zwłaszcza tzw. apartotele i condohotele, które mogą powstawać bez posiłkowania się kredytem, co doskonale sprawdza się w kryzysie. Dodatkowym atutem jest wysoka stopa zwrotu.

### Lokata lepsza niż w banku

Różnice między oboma modelami inwestowania są niewielkie. Condohotel po wybudowaniu jest zarządzany i administrowany przez specjalistyczną firmę, ale każdy apartament należy do innej osoby prywatnej lub firmy, która go wynajmuje.

W praktyce apartament przez kilka tygodni w roku może być traktowany jak nieruchomość wakacyjna, a w pozostałe – wynajmowany jako pokój hotelowy. Zyski dzieli się między właściciela a firmę zarządzającą hotelem.

Z kolei w apartotelach wynajmem zajmują się z reguły właściciele apartamentów, którzy sami szukają najemców.

– Granica jest płynna. Apartamenty budowane w inwestycjach typu condohotel przypominają klasyczne mieszkania. Z apartoteli natomiast częściej korzystają biznesmeni, którzy – ze względu na prowadzone interesy – mogą w nich mieszkać przez kilka miesięcy. Dlatego inwestycje apartotelowe powstają również w dużych

miastach – wyjaśnia Jan Wróblewski ze spółki Zdrojowa Invest.

Ta firma oferuje apartamenty w dwóch obiektach w Kołobrzegu. Luksusowe Marine Hotel i Sand Hotel powstają według modelu condo, nieopodal plaży.

– Ten sposób inwestowania sprawdza się w kryzysie, gdy trudno o pozyskanie środków na finansowanie inwestycji. W takich projektach budowa jest realizowana za pieniądze indywidualnych inwestorów – podkreśla Jan Wróblewski.

Apartamenty w systemie condo kupują zarówno indywidualni nabywcy, jak i firmy. Zachęca ich do tego wysoka stopa zwrotu – prawie 7 proc. rocznie.





Największy atut. Zaletą apartamentów Baltic Park, wybudowanych przez firmę Kristensen Group, jest przede wszystkim lokalizacja. Kompleks położony jest na wydmach pomiędzy promenadą i morzem.

— Nic dziwnego, że coraz więcej inwestorów lokuje pieniądze w naszych przedsięwzięciach. Nie odczuwamy kryzysu, a ten rok był dla nas wręcz rekordowy — przekonuje przedstawiciel spółki Zdrojowa Invest.

#### Same zalety

W systemie condo powstaje również kompleks Willa Port Resort, budowany przez spółkę Condo-hotels Group nad Jeziorem Drwęckim w sercu mazurskiej Ostródy. Firma oferuje ponad 70 komfortowych pokoi i apartamentów, gwarantując nabywcom zwrot 25 proc. zainwestowanych pieniędzy już w trzy lata.

— Zwroty gwarantowane w kolejnych trzech latach będą wynosiły: 7,5, 8,5 i 9 procent wartości inwestycji, wypłacane w formie kwartalnych, stałych rent. Po tym okresie proponujemy podział zysków w najbardziej popularnej na świecie formule: 50 do 50 — informuje Kamila Górecka-Kirwiel z Condohotels Group.

Zdaniem Małgorzaty Kędzierskiej-Urbaniak, analityka rynku nieruchomości w portalu Inwestycje.pl, wakacyjne apartamenty zyskują w Pol-

sce coraz większą popularność, bo łączą elementy nowoczesnego mieszkania i komfortowego hotelu.

— Obecnie takie inwestycje powstają głównie w najpopularniejszych kurortach. Można wyróżnić co najmniej cztery obszary inwestycyjne w tym segmencie: północny-zachód (Swinoujście, Międzyzdroje, Dziwnów), Pomorze (Władysławowo, Gdynia, Sopot), Mazury (Mrągowo, Mikołajki) i południe (Karpacz, Szklarska Poręba, Zakopane i Szczawnica) — wylicza Małgorzata Kędzierska-Urbaniak.

#### Rosnący sektor

Zdaniem ekspertów o zyskach w tym sektorze rynku nieruchomości przesądza głównie lokalizacja. Ważną jest jednak nie tylko odległość od morza czy jeziora, ale również wielkość apartamentu i jego standard. Często, zwłaszcza w górach, znaczenie ma nawet widok z okna. Liczy się też obecność takich udogodnień, jak basen, sauna, a także SPA. Wartość obiektu zwiększa zaplecze konferencyjne.

Część deweloperów oferuje nabywcom zarządzanie wynajmem i gwarantowany miesięczny

czynsz. Średnie stawki za wynajem komfortowego apartamentu w sezonie to od około 250 do 500 zł za dobę.

— Choć Polska jest atrakcyjnym regionem turystycznym, to ma słabo rozwiniętą bazę noclegową, więc wciąż przyciąga mało turystów. To powinno skłaniać do zwiększenia liczby takich inwestycji w mniejszych miejscowościach nadmorskich i górskich — uważa Małgorzata Kędzierska-Urbaniak.

Według niej inwestorzy budują tam, gdzie jest dużo atrakcji turystycznych, bo to się przekłada na liczbę turystów i na wydłużenie sezonu turystycznego.

— Niepewność przyszłej sytuacji gospodarczej spowodowała jednak chwilowe wstrzymanie wielu inwestycji. Mimo to ten segment ma przed sobą niezłe perspektywy — twierdzi Małgorzata Kędzierska-Urbaniak.

W przyszłości popyt będzie też napędzała coraz popularniejsza turystyka weekendowa. Już dziś Polacy coraz częściej decydują się na krótkie, kilkudniowe rekreacyjne wypady. Wakacyjnych apartamentów będzie więc przybywać.