

Lokata kapitału i uczuć

APARTAMENTY

Nad jeziorami powinni inwestować ci, którzy je lubią

Bartosz Dyląg,
MAS

b.dylag@pb.pl 022-333-97-30

Boom na rynku nieruchomości z pewnym opóźnieniem dotarł na Warmię i Mazury. Buduje się tam dużo i drogo, bo dla wybranych.

Zainteresowanie inwestorów krainą polskich jezior, podobnie jak innymi miejscowościami turystycznymi, zaczęło się po zakończeniu boomu mieszkaniowego w głównych aglomeracjach. Rynek ten na Mazurach dopiero raczkuje, a aktywność deweloperów koncentruje się głównie nad morzem oraz w górach.

— Jedną z przyczyn jest długość sezonu turystycznego, ograniczona w regionie mazurskim — wyjaśnia Marcin Płaziński, analityk działu badań i analiz Emmerson.

W najpopularniejszych na poljezierzu mazurskim Mikołajkach z noclegu turystycznego skorzystało w ubiegłym roku około 138 tys. turystów, podczas gdy w Kolobrzegu było ich 214 tys., a w Zakopanem — 378 tys. Mazury dysponują też skromniejszą bazą turystyczną. Jak wynika z danych Departamentu Turystyki Ministerstwa

Gospodarki, w całym województwie warmińsko-mazurskim nie ma ani jednego hotelu oferującego pięciogwiazdkowy standard (choć sytuacja wkrótce się zmieni).

Wciąż luksus

Apartamenty wakacyjne to oferta typu „second home”, więc z definicji przeznaczone są dla osób zamożnych.

— To osoby, które na Mazurach często odpoczywają i chcą mieć swój apartament blisko jeziora — wyjaśnia Mariusz Czerwiński, dyrektor zarządzający NextHome.

Apartament wakacyjny to, zwłaszcza w naszym kraju, wciąż dobro luksusowe. Mimo że osób mogących sobie pozwolić na wydatki 0,5-1,5 mln zł na zakup „drugiego domu” jest w Polsce coraz więcej, grupa zainteresowanych jest ciągle dość wąska. Zwykle zakup apartamentu w kurorcie wypoczynkowym traktowany jest jako lokata kapitału, która może przynieść duże zyski. Czy to słuszne podejście?

— Naszym zdaniem, apartament wakacyjny nie powinien być kupowany wyłącznie z powodów inwestycyjnych. Pamiętajmy, że podstawową korzyścią jest możliwość bezpłatnego użytkowania takiego lokum. Klientom nastawionym wyłącznie na zysk polecałbym bardziej



► Bez pośpiechu: Przed kupnem apartamentu warto przeprowadzić symulację porównawczą rozważanych inwestycji — mówi Marcin Płaziński, analityk działu badań i analiz Emmerson. [FOT. GKOZ]

klasyczną inwestycję w mieszkanie pod wynajem w którymś z największych miast — zaznacza Marcin Płaziński.

Jak powinien się więc zachować inwestor, który chce zarobić na mazurskich apartamentach? Na jego potencjalny zysk wpływa kilka czynników, m.in. wysokość stawek najmu apartamentu oraz prognozowany wzrost jego wartości. Ważna jest też przewidywana stopa obłożenia lokalu, dlatego warto przejrzeć publikacje na temat poziomów obłożenia obiektów wypoczynkowych w ostatnich latach.

— Im bardziej atrakcyjna, tym pewniejsza i bardziej opla-

calna inwestycja — dodaje Marcin Płaziński.

Najlepszą inwestycją będzie więc kupno apartamentów o wysokim standardzie przy brzegu jeziora bądź na wyspie.

— Taki apartament przyniesie wysokie dochody z najmu. Ponadto jego cena na pewno nie spadnie — podkreśla Mariusz Czerwiński.

Na wyspie i półwyspie

Do najpopularniejszych kurortów wypoczynkowych na poljezierzu mazurskim należą Mikołajki, Ostróda, Mrągowo, Giżycko, Elk czy Węgorzewo.

Jedną z najbardziej spektakularnych inwestycji realizo-

wanych na Mazurach jest Zespół Hotelowo-Apartamentowy w Mikołajkach na jednej z wysp. Inwestycja trójmiejscowej spółki deweloperskiej Inpro oferuje bardzo wysoki prestiż, za który jednak trzeba zapłacić nawet 48 tys. zł za mkw. Większość apartamentów wyceniono na 20-24 tys. zł za mkw. Dodatkowo 50 tys. zł kosztuje możliwość wyłączonego korzystania z miejsca postojowego dla łodzi (mari-na przy budynku).

Ciekawy projekt proponuje spółka Condohotels Group w Ostródzie. Rezydencja Wila Port to 39 apartamentów o powierzchni 27-72 mkw.,

z których większość już sprzedano lub zarezerwowano. Ceny w pełni wyposażonych lokali zaczynają się od poziomu 8,5-9,5 tys. zł.

Do skarbów Mazur postanowił dotrzeć także duński deweloper Kristensen Group. W Pasymiu, na półwyspie jeziora Kalwa, realizuje ekskluzywną inwestycję — Osadę Zamkową. Na jej terenie deweloper wybuduje 22 domy (8 w zabudowie bliźniaczej i 14 w szeregowej). Do każdego domu przyporządkowana jest działka wielkości od 800 do 1,2 tys. mkw. Na terenie Osady powstanie także jeden apartamentowiec z 14 mieszkaniami.