

## Atrakcyjne ceny, wysokie marże

Dorota Kaczyńska 08-02-2011, ostatnia aktualizacja 08-02-2011 11:35

**Deweloperzy budują luksusowe mieszkania na wynajem głównie w polskich Tatrach. Liczba nowych projektów może się znacznie zwiększyć w tym roku**



źródło: Materiały Inwestora

Apartamenty Bukowa Góra w Wiśle - ceny mieszkań sprzedawanych w II etapie inwestycji sięgają średnio 8,2 tys. zł za mkw. w standardzie "pod klucz" Deweloper : Kristensen Group



źródło: oferty.net

Rezydencja Olcza

Z raportu firmy doradczej CEE Property Group wynika, że pod koniec 2010 r. rozpoczęto realizację ponad 30 proc. więcej projektów w wakacyjnych miejscowościach w porównaniu do 2008 r. W górach, największym potencjałem cieszą się okolice Zakopanego oraz Krynica — Zdrój i Szklarska Poręba.

— Coraz więcej deweloperów interesują się takimi projektami. Sytuacja ta jest sprzyjająca dla klientów, bo w porównaniu z 2008 r. ceny apartamentów wakacyjnych są niższe, a deweloperzy bardziej elastyczni. Znacznie też wzrósł standard lokali — zapewnia Paweł Grząbka, prezes CEE Property Group.

### Niszowy rynek

- Znaczne ożywienie ze strony inwestorów na rynku nieruchomości górskich zauważyliśmy na przełomie 2010 i 2011 r. Lokale kupują osoby indywidualne — mówi Jacek Twardowski, dyrektor handlowy Kristensen Group, spółki budującej w wakacyjnych kurortach. Dodaje, że Polska, w porównaniu z Czechami i Słowacją, ma najbardziej rozwinięty rynek nieruchomości wakacyjnych.

- W Polsce przeżyliśmy już hossę i bessę w segmencie nieruchomości, w tym wakacyjnych. Dzięki temu rynek ten jest dużo dojrzalszy, gdyż ci deweloperzy, którzy przetrwali, musieli nauczyć się funkcjonować niezależnie od koniunktury. Korzystają na tym oczywiście klienci. Mają do wyboru np. różne instrumenty promocyjne, które zwiększają atrakcyjność inwestycji — np. gwarancję odpowiedniej stopy zwrotu z inwestycji — tłumaczy Jacek Twardowski.

U naszych sąsiadów tego typu inwestycje tak naprawdę dopiero powstają. - Nie zmienia to faktu, że dla inwestorów jest to również rynek interesujący. W Polsce i na Słowacji mamy podobne ceny zarówno zakupu, jak i wynajmu, a nie da się ukryć, że u naszych południowych sąsiadów infrastruktura narciarska jest dużo bardziej rozwinięta. To może być tam motorem napędowym rozwoju apartamentów wakacyjnych. Z drugiej strony Czechy i Słowacja, z racji wielkości kraju, mają dużo mniejszy potencjał jeśli chodzi o inwestycje położone w pięknych lokalizacjach i znanych kurortach. My już się nauczyliśmy, że kluczowym czynnikiem sukcesu jest właśnie unikalna lokalizacja, a ta jest niestety dobrem bardzo ograniczonym — opowiada Jacek Twardowski.

## Bezpieczny produkt

Nowe projekty deweloperskie powstają praktycznie wzdłuż całej naszej południowej granicy, z wyjątkiem Podkarpacia. Największą popularnością wśród deweloperów i ich klientów cieszą się Szklarska Poręba, Karpacz, Polanica Zdrój, Ustroń, Wisła, Zakopane i Krynica Górská. Nowe apartamenty wyrastają zarówno w centrach miast, jak i blisko stoków czy górskich szlaków. Cenny atut to oczywiście „widok z tarasu” oraz dodatkowa infrastruktura turystyczna typu aquapark, basen czy SPA.

— O rosnącym ożywieniu na tym rynku świadczy liczba realizowanych obecnie inwestycji „wakacyjnych” tego typu w stosunku do wszystkich deweloperskich projektów mieszkaniowych. Na przykład, w województwie małopolskim apartamenty na wynajem stanowią ok. 10 proc. całej podaży mieszkaniowej. Wynajem „drugiego domu”, w okresie kiedy nie korzysta z niego właściciel, jest niezwykle popularny zwłaszcza na południu Europy. W Polsce ta idea również ma szanse zakorzenić się na dobre. Wakacyjne nieruchomości nie tylko zyskują na wartości (ok. 1 proc. rocznie), bo jednocześnie właściciel ma szansę zarobić 13 — 16 tys. zł rocznie z jej wynajmu (2 pokojowy apartament). W Polsce są obecne już od kilku lat wyspecjalizowane firmy zajmujące się obsługą apartamentów przeznaczonych pod wynajem — mówi Paweł Grząbka.

Natomiast Jacek Twardowski utrzymuje, że aktualnie deweloperzy angażują czas i energię na szukanie nowych, atrakcyjnych działek. Oznacza to, że większy wysyp inwestycji jeszcze przed nami.

DRUKUJ Z KYOCERA

DOSTĘP SMS

WYŚLIJ

LICENCJONOWANIE

ZAKUP USŁUG

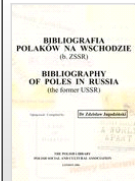
WYKOP

GOOGLE

BLIPNIJ

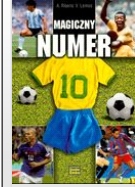
STUMBLEUPON

FACEBOOK



54,99 zł

**Bibliografia Polaków na Wschodzie (b. ZSSR)**  
Opracowanie zbiorowe



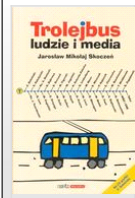
23,99 zł

**Magiczny numer 10**  
Opracowanie zbiorowe



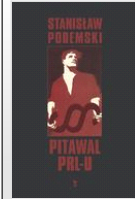
29,49 zł

**Jak Wyprostować Koło?**  
Szczepkowska Joanna



38,99 zł

**Trolejbus, Ludzie i Media**  
Skoczko Mikołaj



33,49 zł

**Pitawal PRL-u**  
Podemski Stanisław

# Wyższy dochód

- Ceny apartamentów wakacyjnych zweryfikował rynek. Tam gdzie była ich zbyt duża podaż jak np. w Zakopanem, a stawki dochodziły czasem do nierealnego poziomu 20 tys. zł za m<sup>2</sup>., znacznie spadły — mówi Jacek Twardowski — W czasie spowolnienia zle projekty po prostu się nie sprzedawały, a cena tych dobrych była stabilna — dodaje.

Według CEE Property Group lokale obecnie wprowadzane na sprzedaż kosztują — co najwyżej 8,7 (Wisła) albo niecałe 9 tys. zł za m<sup>2</sup> (Zakopane).

— Aktualne stawki za m<sup>2</sup> apartamentów wakacyjnych są zbliżone, a czasem przewyższają ceny tego typu lokali sprzedawanych w dużych aglomeracjach. Wysokie ceny metra kwadratowego przy relatywnie niższych kosztach gruntu i podobnych jak w dużych miastach kosztach budowy, pozwalają deweloperom osiągać marże nawet 50 proc. — podkreśla Paweł Grząbka.

Można jednak znaleźć i oferty znacznie tańsze 4 — 5 tys. zł za m<sup>2</sup>, jednak już nie w topowych kurortach, ale w takich miejscowościach jak np. Sucha Beskidzka (oferty nawet za 3,8 tys. zł za m<sup>2</sup>). Najtańsze w Dolinie Kościeliskiej apartamenty kosztują 6,5 tys. zł za każdy metr.

Paweł Grząbka szacuje, że 80 proc. kupujących jest zainteresowanych ich wynajmem i czerpania z tego dochodów.

- Nie do przecenienia jest też fakt, iż apartamenty, których nie udało się sprzedać mogą być przeznaczone pod wynajem przez samych deweloperów, którzy uzyskają z tego tytułu, podobnie jak indywidualni właściciele, roczną stopę zwrotu w granicach 4,5 — 7 proc. wartości nieruchomości w ciągu roku, podczas gdy wynajem mieszkania w dużym mieście zapewnia około 4 - 5 proc. dochodu rocznie — wylicza Grząbka

## Ceny apartamentów w miejscowościach o największej liczbie inwestycji (w tys. zł za m<sup>2</sup>)

- **Zakopane:** 8,9

- **Karpacz:** 8,3

- **Krynica-Zdrój:** 7,5

- **Wisła:** 8,7

Źródło: CEE Property Group

## Przykładowe oferty kupna nieruchomości na wynajem w górskich miejscowościach turystycznych:

### Polska

- **Apartamentowiec Suski, Sucha Beskidzka**, pow. 57 m<sup>2</sup>, trzy pokoje, cena m<sup>2</sup>: 3,8 tys. zł, cena całości: 216 tys. zł

- **Rezydencja Olcza, Zakopane**, pow.: 36,1 m<sup>2</sup>, dwa pokoje, cena m<sup>2</sup>: 7 tys. zł, cena całości: 250 tys. zł,

- **Apartamenty, Krynica-Zdrój**, pow. 35,3 m<sup>2</sup>, kawalerka, cena m<sup>2</sup>: 6,5 tys. zł, cena całości: 230 tys. zł, możliwość kupna lokum w programie 5-letniej spłaty bezpośrednio u dewelopera

### Czechy

- **Ostružná**, trzy pokoje, pow.: 62 m<sup>2</sup>, cena m<sup>2</sup>: ok. 7,7 tys. zł, cena całości: ok. 480 tys. zł

- **Bělá pod Pradědem**, trzy pokoje, pow.: 72 m<sup>2</sup>, cena m<sup>2</sup>: ok. 2,2 tys. zł, cena całości: 157,6 tys. zł

### Słowacja

- **Zazriva**, drewniany domek turystyczny o pow. 134,5 m<sup>2</sup>, cena m<sup>2</sup>: ok. 3,5 tys. zł, cena całości: ok. 470 tys. zł

- **Dolny Smokovec**, pow. 48 m<sup>2</sup>, dwa pokoje, cena m<sup>2</sup>: ok. 7, 2 tys. zł, cena całości: ok. 343,2 tys. zł

Źródło: Oferty.net, Sk-properties.com

Żadna część jak i całość utworów zawartych w dzienniku nie może być powielana i rozpowszechniana lub dalej rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób (w tym także elektroniczny lub mechaniczny lub inny albo na wszelkich polach eksploatacji) włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem lub kopiowaniem, w tym także zamieszczaniem w Internecie - bez pisemnej zgody PRESSPUBLICA Sp. z o.o. Jakiegokolwiek użycie lub wykorzystanie utworów w całości lub w części bez zgody PRESSPUBLICA Sp. z o.o. lub autorów z naruszeniem prawa jest zabronione pod groźbą kary i może być ścigane prawnie.