

Piękne widoki na zysk



† Osada Zamkowa w Pasymiu na Mazurach. Duńska firma zbudowała tu 14 domów. Ich ceny? Od blisko 925 tys. zł do 1,1 mln zł.

Fachowcy szacują, że przy dobrym zarządzaniu zwrot z tak zainwestowanego kapitału sięga rocznie nawet 8,5 proc. Ciekawa propozycja, choć tylko dla najzamożniejszych.

– Segment apartamentów łagodniej odczuwa skutki kryzysu. To niewielka część rynku nieruchomości, wciąż raczkująca. Klienci wybierają ze stosunkowo skromnej oferty. Każdy, kto aktywnie zarządza swoimi pieniędzmi, dobrze wie, że właśnie dziś jest doskonała okazja, by z sukcesem lokować środki w wakacyjne nieruchomości – mówi **Jacek Twardowski**, dyrektor handlowy Kristensen Group, firmy wyspecjalizowanej w projektach sytuowanych w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach.

Zdanie dewelopera o niezłych perspektywach tego rodzaju inwestycji potwierdza **Paweł Grząbka** z firmy doradczej CEE Property Group, chociaż różni się nieco w ocenie bieżącej sytuacji. – Załamanie na rynku nieruchomości musiało dotknąć także sektor tzw. apartamentów wakacyjnych. Wielu mniejszych graczy zniknęło, pozostali skłonni są do dużych upustów. I w tym dopatrywałbym się szansy na dobre inwestycje. Warto ruszyć w Polskę w poszukiwaniu interesujących projektów, bo te najlepsze będą w stanie przynieść godziwe zyski. Według naszych szacunków, zwrot z kapitału na poziomie 6 do nawet 8,5 proc. rocznie

Wakacyjne apartamenty o wysokim standardzie i z urzekającym widokiem? To duma właściciela, ale i – zazwyczaj – niezły dochód.

jest jak najbardziej możliwy – zachęca **Paweł Grząbka**.

POPZECZKA WYŻEJ

Bryza. Jachtem po Jeziorze Mikołajskim dopływamy do mariny – tuż przy Ptasiej Wyspie. O krok stoi luksusowy apartamentowiec. Cumujemy i dosłownie po chwili jesteśmy w przestronnym mieszkaniu. Ponieważ chłodny wieczór za pasem, do położonego na brzegu pięciogwiazdkowego hotelu idziemy zawieszonym nad wodą, podgrzewanym, szklanym tunelem...

Tak ma wyglądać codzienność w najnowszej inwestycji firmy Inpro. Czy pre-

zentując na kolorowych obrazkach symulację luksusowego stylu życia, deweloper sprzedaje marzenia?

– Niekoniecznie. Dla kogoś to marzenie, dla naszych klientów – standard. Bez udogodnień – mariny dla jachtów, dostępu do spa czy centrum biznesowego – nie mielibyśmy szans na sprzedaż – wyjaśnia **Rafał Zdebski**, pełnomocnik zarządu Inpro.

Fakt faktem. Coraz wybredniejsi klienci oczekują coraz lepszego standardu. Szczególnie ci, którzy kupując apartament wakacyjny myślą także o czerpaniu z niego zysków.

OD MORZA DO TATR

Z raportu CEE Property Group wynika, że ceny luksusowych apartamentów w miejscowościach turystycznych wahają się od 6 tys. do nawet ponad 15 tys. zł za m².

– Najwięcej jest propozycji między 9 tys. a 11 tys. zł za m², ale trzeba pamiętać, że w wielu przypadkach można, a nawet trzeba negocjować – uściśla **Paweł Grząbka**.

Jeśli nabywamy apartament wyłącznie na własny użytek, to nie musimy zbytnio się przejmować i popularnością miejscowości, i infrastrukturą. Ale jeżeli dodatkowo taki lokal ma na siebie zarobić, powinniśmy bacznie przyjrzeć się lokalizacji i standardowi. Zdaniem fachowców z CEE Property Group, w Polsce można wyróżnić pięć głównych – i najatrakcyjniejszych –



↑ Apartamenty Bukowa Góra w Wiśle firmy Kristensen. Czekają 11 lokali pod klucz (od ponad 44 do 130 m²). Cena: od 450 tys. do 1,2 mln zł.



↓ Apartamenty Neptun Park w Gdańsku Jelitkowie buduje Pomeranka (spółka PKO BP Inwestycje). Powstanie tu 650 luksusowych mieszkań o pow. od 30 do 190 m².

tego rodzaju obszarów inwestycyjnych: północno-zachodni kraniec Polski (Świnoujście, Międzyzdroje, Dziwnów), region pomorski (Władysławowo, Gdynia, Sopot), połacie mazurskiego pojezierza (Mrągowo, Mikołajki), rejon południowo-zachodni (Karpacz, Szklarska Poręba) oraz południowa część naszego kraju (Zakopane, Szczawnica).

– Miejscowości nad morzem są bardziej interesujące dla inwestorów niż górskie kurorty – jeśli chodzi o widok (choć to rzecz gustu) oraz potencjalną wielkość działki. Inwestycje w górach mają natomiast tę przewagę nad projektami nadmorskimi, że tam sezon turystyczny trwa cały rok. I właściciele apartamentów wakacyjnych mogą czerpać zyski z wynajmu praktycznie przez 12 miesięcy. Gdzie? Na południu brylują Zakopane, Karpacz, Szklarska Poręba, Wisła i Szczyrk – podpowiada Jacek Twardowski.

WIĘCEJ ZŁOTÓWEK

Deweloperzy, chcąc sprzedać apartamenty w cenie często przekraczającej 10 tys. zł za 1 m², po prostu muszą zaproponować klientom, poza wyjątkową lokalizacją, także dodatkowe usługi. Warto zatem zwrócić uwagę, czy w budynku znajduje się spa i siłownia, może też basen, bo – zauważają specjaliści – tego typu udogodnienia, kiedyś wisienki na torcie, teraz są już właściwie standardem.

ILE ZA 1 M²?

Kurort	Standard	Cena w tys. zł
Świnoujście	★★★★★	11,5-13,5
Świnoujście	★★★★	11-13
Wisła	★★★★★	8,5-10
Władysławowo	★★★★	9-12
Karpacz	★★★	8-9
Zakopane	★★★★★	10-14,5
Szklarska Poręba	★★★★	8
Krynica Zdrój	★★★	6-7,5

*przykładowe ceny za inwestycje apartamentowe
Źródło: CEE Property Group

W przypadku apartamentów w Mikołajkach, deweloper już na wstępie deklaruje, że będzie zarządzał nieruchomością. Poza zwykłymi apartamentami, na sprzedaż trafią pokoje apartamentowe (33 m²), które jedenaście miesięcy w roku będą wynajmowane przez prowadzony przez inwestora hotel. W przygotowanych symulacjach da się wyczytać, że przewidywany średni roczny dochód z inwestycji sięgnie blisko 39 tys. zł netto. Drugie tyle, jako zapłata za usługi (m.in. wyżywienie, sprzątnięcie), trafi do hotelu. Brzmi atrakcyjne, ale pamiętajmy, że kupno apartamentu słono tu kosztuje. Ceny 1 m² wahają się bowiem od 15 tys. do 20 tys. zł netto.

JAKI ZARÓBEK?*

Miasto	Stopa kapitalizacji (%)
Warszawa	6,2
Kraków	5,9
Poznań	6,3
Wrocław	7,1
Miejscowości turystyczne: apartament 2-pok.	6,5-8,5
apartament 3-pok	6-8

*stopy kapitalizacji dla rynku najmu (rocznie)
Źródło: CEE Property Group

– Zyski, jak widać, są bardzo kuszące. Stopa zwrotu – także atrakcyjna. Do tego, jeśli kupimy apartament w popularnej turystycznie miejscowości, możemy być niemal pewni, że nie stracimy – uważa Paweł Grząbka. Z drugiej strony, w porównaniu na przykład do kupna kawalerki na wynajem, nabycie nieruchomości wakacyjnych wymaga większej garści złotych. Z raportu CEE Property Group wynika, że średnio trzeba zaangażować od 600 tys. do 800 tys. zł. ←

☞ Radosław Górecki