

Wisła, Karpacz, Kołobrzeg, czyli własne M w kurorcie

•• Na mieszkaniach czy działkach w największych aglomeracjach raczej nie da się już zbić fortuny w krótkim czasie. Doradcy nieruchomości podsuwają więc żadnym zysków inwestorom nowy pomysł.

- Nie należy się nastawiać na duże i szybkie zyski z inwestycji w najbardziej popularnych miejscowościach turystycznych, takich jak Zakopane, Sopot czy Jurata - zastrzega Paweł Grzabka z firmy CEE Property Group. Tam ceny apartamentów rosły w poprzednich latach bardzo szybko i sięgają już nawet 20 tys. zł za m kw.

Natomiast prawdopodobnie nie jest jeszcze za późno na tego typu inwestycje w Wiśle, Karpaczu, Szklarskiej Porębie, Świnoujściu, Kołobrzegu, Krynicy Morskiej czy Darłowie. - W tych miastach ceny dopiero zaczynają rosnąć. Np. w Wiśle nowo budowane apartamenty „pod klucz” podrożały w ciągu ostatnich 12 miesięcy o blisko 60 proc. - mówi Grzabka.

Przyznaje, że tego typu inwestycje są obciążone większym ryzykiem niż kupno mieszkania w Warszawie, Krakowie czy we Wrocławiu. - W przypadku spowolnienia gospodarki, o wiele bardziej prawdopodobny jest spadek cen mieszkań wakacyjnych - wyjaśnia ten analityk.

Jako przykład podaje Hiszpanię, gdzie w ubiegłym roku spadły ceny apartamentów budowanych właśnie w miejscowościach turystycznych.

- W aglomeracjach miejskich ten spadek był mniej zauważalny - opowiada Grzabka.

W dodatku ze względu na klimatycznych, polski rynek mieszkań wakacyjnych jest o wiele płytszy niż hiszpański. Wystarczą stosunkowo niewielkie zmiany popytu na apartamenty lub ich podaży, by zachwiać cenami. Grzabka twierdzi jednak, że w najbliższych pięciu latach chętnych na własne M nad morzem, w górach lub na Mazurach będzie przybywało szybciej.

Podobnego zdania jest Karol Dzieciol, konsultant firmy doradczej Reas. Zwraca uwagę na rosnące dochody i mobilność Polaków oraz ich wydatków na turystykę i rekreację.

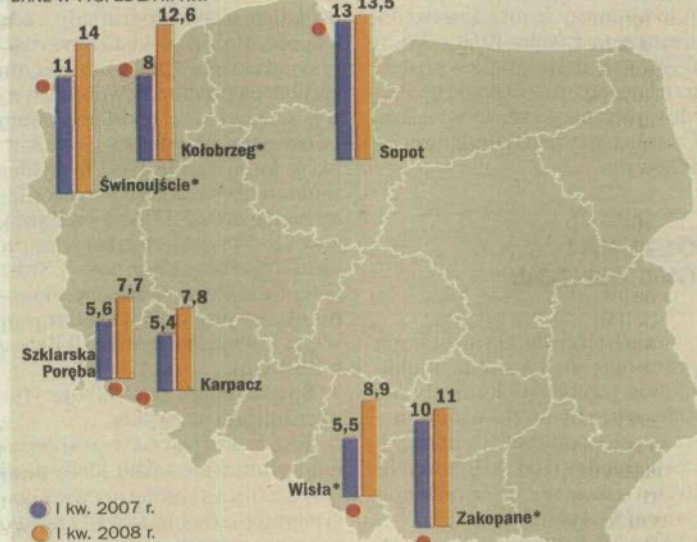
Analitycy radzą inwestować tam, gdzie jest możliwość uzyskania pewności najmu. - Kupujący ma np. zagwarantowaną stałą miesięczną kwotę za udostępnienie lokalu firmie zarządzającej wynajmem. Czasem kwota ta zależy od obłożenia lokalu. Firma zarządzająca pobiera wówczas część dochodu z najmu - wyjaśnia Grzabka.

Sęk w tym, że w naszym kraju brakuje profesjonalnych firm zarządzających mieszkaniami i domami wakacyjnymi. Najczęściej w tej roli występują biura i agencje turystyczne. - Deweloperzy rzadko biorą na siebie ryzyko najmu - przyznaje Grzabka.

- Naszą największą polską inwestycją Baltic Park w Świnoujściu obsługują cztery agencje turystyczne,

ŚREDNIE CENY NOWYCH MIESZKAŃ WAKACYJNYCH

DANE W TYS. ZŁ ZA M KW.



*Cena apartamentów w pełni wykończonych

ŹRÓDŁO: CEE PROPERTY GROUP

STUDIO GAZETA

które oprócz np. biletów na prom mają w swojej ofercie wynajem apartamentów - potwierdza Jacek Twardowski z duńskiej firmy deweloperskiej Kristensen Group.

Jest jednak przekonany, że taki stan rzeczy nie potrwa długo, bo wraz z rozwojem rynku mieszkań wakacyjnych pojawią się i ich zarządcy. - Kto pierwszy się obudzi i zainauguruje tego typu działalność, ten wygra. Na Zachodzie firmy zarządzające mają nawet 25-proc. marże - mówi Twardowski.

Ale równocześnie podkreśla, że aby inwestycja w danej miejscowości miała sens, sezon turystyczny musi w niej trwać dłużej niż trzy, cztery miesiące. Konieczne są więc inwestycje w poprawę infrastruktury oraz zaplecza usług turystycznych.

Kristensen Group zapowiada, że Świnoujście będzie tętniło życiem niemal przez cały rok, bo w sąsiedztwie apartamentowców powstaną m.in. hotel, restauracje i kawiarnie, basen oraz najdłuższe moło w Polsce. •

MARK WIELGO