

Rynek hoteli CONDO-HOTELE

Condo

Wiktor Kołakowski

Condo-hotele to pojęcie funkcjonujące w Polsce już od kilku lat, ale nadal niezbyt znane i często mylone z apart-hotelami czy timesharingiem, chociaż obiekty w tym systemie działają już w Kołobrzegu, Ostródzie, Świnoujściu, Jastarni, Karpaczu czy Wiśle, a nawet w Katowicach czy Wrocławiu. Trudno się temu dziwić, bo nie jest ono zdefiniowane w żadnym akcie prawnym, a deweloperzy, którzy oferują inwestycje w tym systemie, też często prezentują różne rozumienie tego pojęcia.

Najogólniej, system condo polega na zakupie pokoju (apartamentu) w powstającym obiekcie hotelowym przez indywidualnego inwestora, który następnie udostępnia go pod wynajem czerpiąc z tego zyski na określony w umowie z operatorem procent w skali roku. Condo-hotele oferują zazwyczaj standard 4-, 5-gwiazdkowy oraz pełen zakres usług hotelowych z zapleczem konferencyjno-biznesowym i rekreacyjno-usługowym.

Z kolei apart-hotele służą do dłuższych pobytów i stanowią zwykle zespół apartamentów o charakterze mieszkań z częścią dzienną, nocną, kuchnią i łazienką, ale z ograniczonym do recepcji i pralni zakresem usług hotelowych. Zwykle też cały obiekt należy do jednego właściciela. Czyli pojęcie condo-hoteli odnosi się do systemu finansowania inwestycji, a apart-hotelu do charakteru pobytu gości (choć, żeby utrudnić, apart-hotele mogą być finansowane w systemie condo, a condo-hotele oferują czasami ponad 100-metrowe mieszkania).

W przypadku time-sharingu nie nabywa się własności ani współwłasności do lokalu, ale jedynie prawo do użytkowania obiektu (domku letniskowego, apartamentu) przez określony czas zawsze o tej samej porze roku (dwa tygodnie, miesiąc) i przez określoną w umowie liczbę lat (od 20 do 50).

Szybki rozwój systemu condo na polskim rynku można wiązać z... kryzysem bankowym. System ten z założenia ma przynosić obopólną korzyść. Główny inwestor ogranicza finansowanie z drogiego kredytu bankowego, a dla nabywcy apartamentów jest to forma inwestycji finansowej alternatywna dla lokat, funduszy czy giełdy.



CONDO W OSTRÓDZIE...

21 stycznia w Ostródzie nad brzegiem Jeziora Drwęckiego otwarto hotel Willa Port Conference Resort & SPA należący do sieci Condohotels Group, w ramach której działają już w tym mieście apart-hotel Rezydencje Willa Port z 39 apartamentami o powierzchni od 27 do 72 mkw. oraz 4-gwiazdkowy hotel Platinum z 50 pokojami i sześcioma apartamentami. Wszystkie obiekty wybudowane zostały przez ostródzkiego dewelopera OPB Holding, właściciela Condohotels Group.

W Willa Port Conference Resort & SPA oprócz 83 pokoi znajdują się dwie restauracje – śniadaniowa Latte i ogólnodostępna Aqua Marina, zaplecze konferencyjne oraz kompleks SPA & Wellness. Hotel chce specjalizować się w organizacji konferencji i spotkań biznesowych, oferując salę konferencyjno-widowiskową o powierzchni 288 mkw. z możliwością podziału na dwa mniejsze pomieszczenia. Dostępne są także dwie sale o powierzchni 65 i 60 mkw. W hotelowym SPA goście mogą skorzystać z zabiegów na twarz i ciało, usług kosmetycznych, masaży, a także basenu solankowego z antyfałą.

Od 1 stycznia ruszył program wynajmu, który ma generować zyski dla właścicieli pokoi i apartamentów znajdujących się w kompleksie Willa Port, który składa się z otwartych w 2009 roku apartamentowej Rezydencji Willa Port i hotelowej Willi Port Resort & SPA. Condobroker Estates & Consulting, wyłączny agent sprzedaży Condohotels Group, deklaruje, że inwestorzy, którzy zdecydują się na ich zakup, przez pierwsze trzy lata otrzymają gwarancję wypłaty stałych rent o łącznej wartości 25 proc. zainwestowanego kapitału (odpowiednio: 7,5 proc., 8,5 proc. oraz 9 proc.) na podstawie umowy najmu zawieranej na 10 lat inwestycji. Po trzech latach całkowity przychód z wynajmu wszystkich apartamentów w hotelu będzie dzielony pomiędzy inwestorów i operatora w proporcji 50/50. Zyski dla inwestorów przydzielane będą według zasady „wspólnego worka”, gdzie podział następuje według

FOT. CONDOHOTELS GROUP