



AFP

Pora na inwestycje w kurortach

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

– Nie należy się nastawiać na duże i szybkie zyski z inwestycji w najbardziej popularnych miejscowościach turystycznych, takich jak Zakopane, Sopot czy Jurata – zastrzega Paweł Grząbka 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, Koło-

brzegu, 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 Grząbka. 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 – mówi Grząbka.

W dodatku ze względów klimatycznych polski rynek mieszkań wakacyjnych jest o wiele płytszy niż hiszpański. Wystarczą stosunkowo niewielkie zmiany popytu na apartamenty lub ich podaży, by zachwiać cenami. Grząbka twierdzi jednak, że w najbliższych pięciu la-

tach chętnych na własne M nad morzem, w górach lub na Mazurach będzie przybywało szybciej.

Podobnego zdania jest Karol Dzieciół, 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 Grząbka.

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 Grząbka.

– Naszą największą polską inwestycją Baltic Park w Świnoujściu obsługują cztery agencje turystycz-

ne, 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. marżę – mówi Twardowski. Jednak 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.

Marek Wielgo