

Poradnik

Kup apartament wakacyjny i zarabiaj na wynajmie – kuszą deweloperzy. To jedna z najlepszych inwestycji – przekonują analitycy rynku.

Condohotele i apartamenty

URSZULA SZYPERSKA



Hotel i apartamentowiec w jednym, czyli jak można zainwestować w Ostródzie z dobrym zyskiem.

W kurortach nad morzem i w górach mieszkaniowy luksus trzyma się mocno: deweloperzy rozpoczynają coraz więcej inwestycji apartamentowych. Spędzanie urlopu na swoim zawsze miało zwolenników, teraz mieszkania wakacyjne stają się coraz częściej źródłem zysków. W czasie kiedy właściciele z nich nie korzystają, są wynajmowane i przyjemne łączy się z pożytecznym.

REKLAMA

BUDUS
DEVELOPER



APARTAMENTY **Wisła**

Apartamenty, ul. Bukowa,
Wisła etap III
powierzchnia od 43 m² do 64 m².

TEL. 032 35 99 340, 0 515 117 473
www.budus-developer.com.pl

Firma doradcza CEE Property Group ocenia rentowność najmu nadmorskich apartamentów na 5–9 proc., górskich na 4–7 proc. Jest to jedna z najlepszych lokat kapitału – twierdzą analitycy tej firmy.

– W budowanym przez nas kompleksie Baltic Park w Świnoujściu wynajmowane jest 30 proc. apartamentów. Stosunkowo niedużo, bo większość właścicieli chce je mieć tylko dla siebie – mówi Jacek Twardowski, dyrektor handlowy firmy deweloperskiej Kristensen Group. – Ale jeśli decydują się na wynajem, apartamenty wykorzystywane są prawie przez cały rok. Świnoujście jest dużym ośrodkiem turystyki medycznej, kuracjusze przyjeżdżają tu także poza sezonem.

Apartamenty wakacyjne oddawane są pod klucz: w pełni wykończone, z urządzoną łazienką i kuchnią, łącznie ze sprzętem AGD. Średnie ceny metra w zachodniopomorskich kurortach zamykają się w granicach 9–11 tys. zł (według CEE Property Group).

Inwestycją, która ma przede wszystkim przynosić zysk, są condohotele, czyli budynki hotelowe z apartamentami na sprzedaż. Na przykład metr kwadratowy

apartamentu w ostródzkim hotelu Willa Port kosztował 9–9,2 tys. zł. – Wszyscy właściciele kupili je na wynajem – mówi Kamila Górecka-Kirwiel z firmy Condo-hotels Group, inwestora trzech zbudowanych w Ostródzie hoteli. – W pierwszym roku mają zagwarantowaną wypłatę 7,5 proc. zainwestowanego kapitału, w drugim – 8,5 proc., w trzecim – 9 proc. Później przychód z wynajmu będzie dzielony po połowie między właścicieli apartamentów i operatora zarządzającego hotelem.

Sezon na Mazurach trwa krótko i właściciele apartamentów jeszcze do Ostródy nie przyjeżdżają. Gośćmi Willi Port są więc uczestnicy różnych konferencji i szkoleń. Czterogwiazdkowy hotel nad brzegiem jeziora Drwęckiego, z przystanią jachtową, ośrodkiem SPA, basenem solankowym, jest zapewne mocnym atutem takich imprez.

Najwięcej condohotelu powstaje w Kołobrzegu. W lecie ma być otwarty Medi SPA, który będzie rodzajem luksusowego sanatorium z zabiegami opartymi na borowinie i wodach solankowych, odnową biologiczną, a także z niskokalorycznymi i wegetariańskimi daniami. Metr apartamentu w tym hotelu kosztuje

ok. 12 tys. zł. Przyszłe dochody z najmu mają sięgać 2–3 tys. zł miesięcznie.

Dwa condohotele zbudował w Kołobrzegu holding Zdrojowa Invest, a w lipcu zamierza otworzyć trzeci: Ultra Marine. Położony nad samym morzem, reklamowany jest przez dewelopera jako „luksus wymykający się wszelkim kategoriom”. Czyli pięciogwiazdkowy plus. Nowy condohotel wejdzie w skład kompleksu Marine Hotel i goście będą korzystali z takich atrakcji jak: zewnętrzne jacuzzi, SPA dla dwojga, grota śnieżna i dwa baseny. Większość apartamentów została sprzedana, ostatnie oferowane są przez agencje nieruchomości po 16–25 tys. zł za metr. – *Do 2015 r. zamierzamy rozpocząć pięć następnych inwestycji w górach, nad morzem i na Mazurach* – zapowiada Janusz Wróblewski z zarządu Zdrojowej Invest.

Pobyty w uzdrowisku stał się modny. Według Instytutu Turystyki jest to ostatnio jedna z bardziej popularnych form spędzania urlopu. Deweloperzy znaleźli niszę, w której o sukcesie nie decyduje niska cena metra, ale dobra lokalizacja i wysoki standard. Załamanie sprzedaży w 2009 r. przetrwali nielicznie: wielu wynajmowało apartamenty, na które nie było kupca. W drugiej połowie ubiegłego roku sprzedaż wzrosła. Amatorów inwestowania w apartamenty wakacyjne jest coraz więcej.

Także na Pomorzu Gdańskim prawie co trzecie mieszkanie, budowane przez deweloperów, to apartament wakacyjny (według szacunków firmy CEE Property Group). Sporo takich lokali sprzedaje się także na wtórnym rynku. Agencja Ober-Haus szacuje, że w Trójmieście około 20 proc. mieszkań z drugiej ręki kupowane jest w celach inwestycyjnych, czyli na wynajem. Na znaczny wzrost ich wartości w najbliższych latach nie można raczej liczyć. Jeśli w dwupokojowym apartamencie na Wybrzeżu są cztery miejsca do spania, dobrze wyposażona kuchnia, duży telewizor, Internet, odtwarzacz DVD, ładne komplety pościeli, za wynajęcie go można będzie wziąć w sezonie około 250 zł za dobę.

Sporo apartamentowców powstaje w górach (poza Podkarpaciem), pięć w okolicach Zakopanego. Apartamenty kupowane są jednak głównie na własny użytek. Kristensen Group proponował opcję wynajmu w kompleksie Bukowa Góra w Wiśle. Zdecydowało się na nią tylko 20 proc. właścicieli apartamentów (obecne ceny: 8,2–8,4 tys. zł za m kw.).

Nowością jest zakup pakietów apartamentów tego dewelopera przez zakłady pracy. Zakładowe ośrodki wypoczynkowe wracają w nowej wersji, kameralnej i luksusowej, dostępnej dla bogatych firm. ■