

Dziś „Nieruchomości”**Znów budują**
w zimowych kurortach

W polskich górskich ośrodkach apartament na wynajem można kupić za 150 tys. zł. We Francji czy Włoszech takie lokale kosztują co najmniej 400 tys. zł. **»B15**

Znów budują w kurortach

INWESTYCJE | W polskich górach mieszkanie na wynajem można kupić za 150 tys. zł. We Francji czy Włoszech trzeba na nie wydać co najmniej 400 tys. zł

DOROTA KACZYŃSKA

– Rośnie liczba transakcji w górskich ośrodkach turystycznych, a deweloperzy wznawiają budowy oraz ruszają z nowymi projektami – uważa Paweł Grząbka z CEE Property Group. Sektor ten ożywia się jednak znacznie wolniej niż rynek mieszkań na wynajem w dużych miastach. Apartamentowce powstają nie tylko w tych najbardziej znanych kurortach – w Zakopanem, Karpaczu czy w Wiśle, ale też w mniejszych miejscowościach, np. Krynicy-Zdroju czy Ustroniu. Coraz więcej nowych projektów oferuje usługę zarządzania wynajmem przy współpracy z wyspecjalizowanym operatorem.

Bez podwyżek

– Choć w tym roku widać wyraźnie większe zainteresowanie zakupem apartamentu jako inwestycji niż w 2009 r., to nadal trudno porównać obecną liczbę transakcji do lat 2006 i 2007 – zauważa Jarosław Leszczyński, wiceprezes spółki SunSeasons24.

Według analiz CEE Property Group wynajem apartamentów wakacyjnych pozwala dziś na co najmniej 4-proc. zwrot wartości nieruchomości w ciągu roku. – Spowolnienie rynkowe zmusiło większość deweloperów do obniżki cen lokali, w konsekwencji wzrosła rentowność ich wynajmu. W przypadku najciekawszych projektów w atrakcyjnych lokalizacjach rentowność

+ ILE ZA APARTAMENTY I JAKIE ZYSKI Z NAJMU W ZIMOWYCH KURORTACH

- **Polska**, Zakopane, region Cyhrla, deweloper: Warsaw Trust Development, min. cena: 440 tys. zł, gwarantowany zysk: min. 6,2 proc. rocznie przez trzy lata.
- **Polska**, Wisła, Bukowa Dolina (II etap) deweloper: **Kristensen Group**, min. cena: 320 tys. zł, zysk: 5 proc. rocznie przez trzy lata.
- **Francja**, Sainte Foy, La Chapelle, operator:

MMV, min. cena: 164 tys. euro, zysk: 2,5 – 3,8 proc. rocznie.

- **Bulgaria**, Bansko, Green Wood, operator: Green Wood, min. cena: 29,4 tys. euro.

- **Włochy**, Isca/Soverato, San Rocco Beach Club, min. cena: min. 61,5 tys. euro, brak gwarancji najmu.

źródło: Nieruchomości za Granicą, Sun & Snow

może więc sięgać nawet 9 proc. w skali roku. Część deweloperów wspólnie z operatorem gwarantuje określoną stopę zwrotu, np. właściciel lokalu otrzymuje rocznie 5 – 7 proc. wartości mieszkania dochodu z wynajmu – zapewnia Grząbka.

Lokale w turystycznych rejonach na południu Polski kosztują 5 – 10 tys. zł za mkw. Spore różnice w cenach widać w samym Zakopanem. Analitycy BRE Property Partner wyliczają, że mkw. kosztować może zarówno 7,7, jak i 13 tys. zł. – W zależności od metrażu lokum może kosztować 200 – 300 albo też 700 – 800 tys. zł – wylicza Hubert Pałgan, dyrektor departamentu sprzedaży MultiBanku. Nie prognozuje wzrostu stawek w najbliższym czasie. Tymczasem klienci koncentrują się na lokalach tanich i niewielkich. – Zainteresowaniem cieszą się przede wszystkim lokale do 45 mkw. za ok. 6 tys. zł za mkw. i o możliwie wysokim standardzie wykończenia – mówi Jarosław Leszczyński.

Największy wybór jest w Zakopanem, Karpaczu i w Wiśle. – Większość osób kupuje apartamenty w kurortach zimowych do użytku własnego, jako tzw.

drugi dom, ale jest też grupa (ok. 30 proc.) kupujących w celach inwestycyjnych, czyli głównie na wynajem – mówi Jacek Twardowski, dyrektor handlowy dewelopera **Kristensen Group**.

Duży wybór

Za granicą największą ofertę apartamentów na wynajem dla narciarzy można znaleźć w kurortach francuskich, uważanych za doskonale inwestycje. – Można tu kupić lokale na rynku pierwotnym w tzw. programie leaseback, czyli z opcją najmu przez operatora, co daje zysk w wysokości ok. 4 proc. wartości nieruchomości rocznie. Apartamenty kupowane w ramach tego programu są remontowane co dziewięć lat za darmo przez dewelopera. Kupując w programie leaseback właściciel ma pewność, że otrzyma gwarantowany zysk z wynajmu przez dziewięć lat, po czym może odnowić umowę najmu. Przy kupnie nie płaci 19,6 proc. VAT – mówi Joanna Kaczyńska, dyrektor generalna firmy pośredniczącej Nieruchomości za Granicą. Ceny tu jednak są dwukrotnie wyższe niż w Pol-

sce. Najtańsze umeblowane apartamenty kosztują ok. 140 tys. euro (ok. 550 tys. zł). Takie oferty można znaleźć np. w kompleksie Le Centaure w Belle Plagne.

Nieco taniej jest we Włoszech, gdzie lokal w stanie deweloperskim kosztuje ok. 100 tys. euro, np. w ośrodku narciarskim Chiesa-Valmalenco można kupić niewielkie mieszkanie za 110 tys. euro (ok. 430 tys. zł).

Na oszczędnych czekają kurorty m.in. w Bułgarii, gdzie np. w Green Wood w Bansko można kupić lokum za ok. 29,4 tys. euro, czyli za ok. 115 tys. zł.

Z kolei w hiszpańskim Costa del Sol, gdzie można jeździć również na nartach w Sierra Nevada, do kupienia są apartamenty za min. 150 tys. euro (ok. 590 tys. zł). – Ceny są wysokie, a kryzys przyniósł niewielki spadek, gdyż jest to prestiżowy i modny region – tłumaczy Małgorzata Wargocka, przedstawicielka spółki pośredniczącej Casa en Sol. ■