

Jednopokojowi hotelarze



Świnoujście. Projektowany kompleks hotelu condo – Baltic Park, wraz z molo

Inwestycja w hotele condo przynosi rocznie od 5 do 10 proc. zwrotu kapitału. Właściciele pokoi czerpią z nich zyski jak hotelarze, ale nie zawracają sobie głowy codziennym, uciążliwym administrowaniem.

W Polsce system hoteli condo zaszczepili deweloperzy, wzorując się – przede wszystkim – na rynku hotelarskim USA.

– Nie bez powodu w Stanach Zjednoczonych najwięcej takich obiektów działa na Florydzie. U nas hotele typu condo najszybciej rozwijają się w zagospodarowanych obszarach nadmorskich, górskich, a także na Mazurach – mówi Jan Wróblewski, członek zarządu i współtwórca kołobrzесьkiego holdingu Zdrojowa Invest.

CUDZA ADMINISTRACJA

Hotele budowane jako condo mają kilku czy kilkunastu właścicieli. Najmniejszą „jednostką sprzedaży” stanowi pokój;

w przypadku największej transakcji limitem są możliwości finansowe i potrzeba inwestorów. Właściciel korzysta z pokoju tak, jak hotelarz: czerpie zyski z wynajmu, może spędzać w nim wybrany czas lub udostępnić go dowolnej osobie. Nie angażuje się jednak bezpośrednio w prace związane z zarządzaniem obiektem. To czyni operator – najczęściej deweloper projektu (lub powołana przez niego spółka celowa) – zapewnia prowadzenie recepcji, działów sprzedaży i marketingu, dbałość o czystość, usługi gastronomiczne plus dodatkowe atrakcje czy zyskowe przedsięwzięcia, np. organizację szkoleń, wesel, zjazdów. Zarządca rozlicza się z właścicielami w określonym przez umowę czasie i wypłaca udział w zyskach.

Hotele condo zazwyczaj proponują wysoki standard i wiele funkcji dodatkowych (jak kryty i odkryty basen, siłownię i salę do zajęć fitness, SPA, centrum biznesowe). – Zapotrzebowanie na tę ofertę w Polsce wynika z niskiej podaży wysokiej jakości bazy hotelowej w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie. Gości nie intere-

suje system własności, lecz jakość i lokalizacja obiektu. Ponieważ deweloper budujący w systemie condo nie musi zamrażać na długo środków własnych, jest w stanie „dostarczyć na rynek” wielogwiazdkowy hotel w atrakcyjnej, a więc drogiej, lokalizacji. Ten system inwestowania w hotelarstwo ma przed sobą perspektywy – sądzi Tomasz Malicki, dyrektor generalny

Condohotels Group, inwestora i operatora hoteli condo i apartamentów wakacyjnych.

W Polsce hotele condo i apartamenty wakacyjne wznoszone w tym systemie traktowane są jako ten sam rodzaj nieruchomości. Tymczasem

**W Polsce system
condohoteli
zaszczepili
deweloperzy,
wzorując się głównie
na rynku USA.**

Tomasz Malicki zwraca uwagę na istotne różnice. Najważniejsza: organizacja i wygląd. W przypadku hoteli condo, operator wyposaża pokoje w tym samym stylu i standardzie, a także zarządza całością inwestycji. Jeśli zaś chodzi o wakacyjne apartamenty, to ich właściciel może sam wykończyć pomieszczenia i nie musi oddawać ich we wspólny zarząd oraz wynajmować klientom. – Goście wchodzący do hotelu condo nie widzą różnicy między