

# Jaki zarobek deweloper obiecuje inwestorom

**APARTAMENTY** | Firmy deweloperskie zapewniają 5 - 12-proc. stopę zwrotu z najmu lokali co najmniej przez dwa lata. Na taką ofertę można liczyć głównie w kurortach

**DOROTA KACZYŃSKA**

W górach najwięcej lokali z tzw. gwarantowanym najmem można kupić w Zakopanem, Wiśle i Polanicy-Zdroju. Z kolei nad morzem - w Kołobrzegu, Międzyzdrojach i Władysławowie. - Deweloperzy budujący w kurortach gwarantują zwykle 6 - 7 proc. rocznej stopy zwrotu. W dużych miastach stopa zwrotu jest nieco niższa i waha się na poziomie 5 - 6 proc. rocznie - wylicza Joanna Tomczyk, analityk z redNet Property Group. Jednak opcja z gwarantowanym najmem to domena głównie kurortów wakacyjnych.

## Mniejszy dochód

Wysokie stopy zwrotu przyniosą lokale w miejscach popularnych, często odwiedzanych przez turystów.

- Warto patrzeć na inwestycję przez pryzmat potencjalnych klientów. Na przykład, jeśli dana miejscowość jest często odwiedzana przez rodziny z dziećmi, lepiej kupić większe lokale, natomiast dla biznesmenów warto poszukać inwestycji w wyższym standardzie - tłumaczy Joanna Tomczyk.

Należy także zwrócić uwagę na akceptowaną stawkę najmu - jeśli w projektach konkuren-

cyjnych doba kosztuje 150 zł, trudno będzie wynająć podobne lokum np. za 400 zł. Osoby, które nie chcą ryzykować, powinny się zdecydować na umowę gwarantowaną. Wyższe dochody, ale i większe ryzyko przynosi tzw. umowa proporcjonalna, przy której zysk właściciela zależy od liczby klientów.

Przed podjęciem decyzji o zakupie mieszkania na wynajem warto porównać standard

**5 proc.**

wynoszą najniższe, gwarantowane przez deweloperów roczne stopy zwrotu z najmu lokali

inwestycji z projektami konkurencyjnymi. - Często umowy są podpisywane nie z deweloperem, lecz z operatorem. Nie ma wtedy ryzyka, że deweloper w kalkulował w cenę mieszkania gwarantowaną stopę zwrotu - wyjaśnia Joanna Tomczyk.

## Różne opcje

Na inwestorów czekają lokale z gwarantowanym najmem od 100 tys. zł, choć zwykle trze-

ba na ten cel przeznaczyć 250 - 400 tys. zł. Na przykład w Karpaczu, w inwestycji Apartamenty pod Śnieżką, realizowanej przez **Kristensen Group**, są do wzięcia lokale za 350 tys. zł. W ciągu roku bez większych problemów czynsz za takie lokum wyniesie ok. 44 tys. zł. Po odliczeniu kosztów obsługi wynajmu (25 proc. przychodów) zysk sięgnie ok. 33 tys. zł.

- W każdym naszym projekcie klient może liczyć na gwarantowany wynajem. Umowa zawierana jest na trzy lata i można ją przedłużyć - opowiada Agnieszka Jędrzejczyk, przedstawicielka spółki.

Condohotels Group w Hotelu Platinum Aqua Fun & Events w Ostródzie ma lokale w cenach 294 - 737 tys. zł. Spółka gwarantuje 8 proc. rocznej stopy zwrotu przez pierwsze pięć lat, a w ciągu następnych pięciu lat - nie mniej niż 8 proc., w zależności od stopnia najmu.

- Umowy zawierane są na dziesięć lat. Przed końcem tego okresu przedstawimy właścicielom nową propozycję, która będzie dostosowana do aktualnych warunków rynkowych - tłumaczy Kamila Górecka-Kirwiel z Condohotels Group

W Mielnie, w projekcie Dune, realizowanym przez Mielno Holding - Firmus Group, kupując 30-metrowe lokum za ok. 290 tys. zł, możemy liczyć na

gwarancję co najmniej 6,5 proc. stopy zwrotu. Łączne dochody po 10 latach najmu mogą sięgać 240,5 tys. zł - wylicza Stein Christian Knutsen, prezes Mielno Holding - Firmus Group.

Ustroniu Morskim 20-metrowy apartament w inwestycji Boulevard Ustronie Morskie (Zdrojowa Invest), kupiony za niecałe 270 tys. zł, przyniesie właścicielowi gwarantowany zysk ok. 14,2 tys. zł rocznie przez pierwsze dwa lata. Od trzeciego roku właściciel otrzymuje 50 proc. przychodów z wynajmu (ok. 16,8 - 25 tys. zł rocznie), co daje rentowność ok. 7,7 - 11,6 proc. rocznie.

W Warszawie na inwestorów czekają apartamenty z gwarantowanym najmem w kompleksie Holland Park, przy pl. Trzech Krzyży (którego deweloperem jest spółka Keen Property Partners). Ze spółką można podpisać dwuletnią umowę gwarantującą min. 5-proc. stopę zwrotu rocznie. Na przykład 83,4-metrowy apartament w budynku Oscar kosztuje niecałe 2,1 mln zł. Stawka gwarantowanego miesięcznego najmu sięga 8,4 tys. zł miesięcznie, a dochód po 24 miesiącach to ok. 200 tys. zł. ■

masz pytanie, wyślij e-mail do autorki [d.kaczynska@rp.pl](mailto:d.kaczynska@rp.pl)



◆ Dune w Mielnie, lokale z gwarantowanym najmem od 295 tys. zł

## OFERTY DEWELOPERÓW

### Lokale z gwarantowanym najmem

- **Holland Park, Warszawa**  
deweloper: Keen Property Partners, lokale o pow. 83 - 180 mkw., cena: 1,7 - 3 mln zł, roczna stopa zwrotu: min. 5 proc., inwestycja gotowa
- **Amber Plaza, Hel**  
deweloper: MARGO, lokale o pow. 33,5 - 81,4 mkw., cena: 300 tys. - 1,1 mln zł, roczna stopa zwrotu: min. 5 - 6 proc., termin realizacji: XII 2013 r.
- **Apartamenty pod Śnieżką, Karpacz**, deweloper: **Kristensen Group**, lokale o pow. 66 - 78 mkw., cena 350 - 420 tys. zł, roczna stopa zwrotu: min. 6 - 8 proc., inwestycja gotowa
- **Dune, Mielno**  
deweloper: Mielno Holding - Firmus Group, lokale o pow. 30 - 140 mkw., cena: 295 tys. - 1,3 mln zł, roczna stopa zwrotu: min. 6,5 proc., termin realizacji: jesień 2012 r.
- **Cristal Resort Szklarska Poręba**  
deweloper: Zdrojowa Invest, lokale o pow. 21 - 94 mkw., min. cena mkw.: 7 tys. zł (koszt najtańszego lokum: ok. 314 tys. zł), roczna stopa zwrotu: 7,2 - 1,2 proc., termin realizacji: XII 2012 r.
- **Rezydencja Park (II etap), Mielno**  
deweloper: Mielno Holding - Firmus Group, lokale o pow. 38 i 54 mkw., cena: 300 - 545 tys. zł, roczna stopa zwrotu: min. 6,5 proc., termin realizacji: jesień 2012 r.
- **Boulevard Ustronie Morskie**  
deweloper: Zdrojowa Invest, lokale o pow. 20 - 75 mkw., cena mkw.: 9,1 tys. zł (koszt najtańszego lokum: ok. 270 tys. zł), roczna stopa zwrotu: 6,5 - 12 proc., termin realizacji: jesień 2013 r.

-kad