

Rynek hoteli CONDO-HOTELE

Condo

Wiktor Kotakowski

Condo-hotele to pojęcie funkcjonujące w Polsce już od kilku lat, ale nadal niezbyt znane i często mylone z apartamentami czy timesharingiem, chociaż obiekty w tym systemie działają już w Kołobrzegu, Ostródzie, Świnoujściu, Jastarni, Karpaczu czy Wiśle, a nawet w Katowicach czy Wrocławiu. Trudno się temu dziwić, bo nie jest ono zdefiniowane w żadnym akcie prawnym, a deweloperzy, którzy oferują inwestycje w tym systemie, też często prezentują różne rozumienie tego pojęcia.

Najogólniej, system condo polega na zakupie pokoju (apartamentu) w powstającym obiekcie hotelowym przez indywidualnego inwestora, który następnie udostępni go pod wynajem czerpiąc z tego zyski na określony w umowie z operatorem procent w skali roku. Condo-hotele oferują zazwyczaj standard 4-, 5-gwiazdkowy oraz pełen zakres usług hotelowych z zapleczem konferencyjno-biznesowym i rekreacyjno-usługowym.

Z kolei apart-hotele służą do dłuższych pobytów i stanowią zwykły zespół apartamentów o charakterze mieszkań z częścią dzienną, nocną, kuchnią i łazienką, ale z ograniczonym do recepcji i pralni zakresem usług hotelowych. Zwykle też cały obiekt należy do jednego właściciela. Czyli pojęcie condo-hoteli odnosi się do systemu finansowania inwestycji, a apart-hoteli do charakteru pobytu gość (choćby, żeby utrudnić, apart-hotele mogą być finansowane w systemie condo, a condo-hotele oferują czasami ponad 100-metrowe mieszkania).

W przypadku time-sharingu nie nabywa się własności ani współwłasności do lokalu, ale jedynie prawo do użytkowania obiektu (domku letniskowego, apartamentu) przez określony czas zawsze o tej samej porze roku (dwa tygodnie, miesiąc) i przez określoną w umowie liczbę lat (od 20 do 50).

Szybki rozwój systemu condo na polskim rynku można wiązać z... kryzysem bankowym. System ten z założenia ma przynosić obopólną korzyść. Główny inwestor ogranicza finansowanie z drogiego kredytu bankowego, a dla nabywcy apartamentów jest to forma inwestycji finansowej alternatywna dla lokat, funduszy czy giełdy.



CONDO W OSTRÓDZIE...

21 stycznia w Ostródzie nad brzegiem Jeziora Drwęckiego otwarto hotel Willa Port Conference Resort & SPA należący do sieci Condohotels Group, w ramach której działają już w tym mieście apart-hotel Rezydencje Willa Port z 39 apartamentami o powierzchni od 27 do 72 mkw. oraz 4-gwiazdkowy hotel Platinum z 50 pokojami i sześcioma apartamentami. Wszystkie obiekty wybudowane zostały przez ostródzkiego dewelopera OPB Holding, właściciela Condohotels Group.

W Willa Port Conference Resort & SPA oprócz 83 pokoi znajdują się dwie restauracje – śniadaniowa Latte i ogólnodostępna Aqua Marina, zaplecze konferencyjne oraz kompleks SPA & Wellness. Hotel chce specjalizować się w organizacji konferencji i spotkań biznesowych, oferując salę konferencyjno-widowiskową o powierzchni 288 mkw. z możliwością podziału na dwa mniejsze pomieszczenia. Dostępne są także dwie sale o powierzchni 65 i 60 mkw. W hotelowym SPA goście mogą skorzystać z zabiegów na twarz i ciało, usług kosmetycznych, masażu, a także basenu solankowego z antyfałą.

Od 1 stycznia ruszył program wynajmu, który ma generować zyski dla właścicieli pokoi i apartamentów znajdujących się w kompleksie Willa Port, który składa się z otwartych w 2009 roku apartamentowej Rezydencji Willa Port i hotelowej Willi Port Resort & SPA. Condobroker Estates & Consulting, wyłączny agent sprzedaży Condohotels Group, deklaruje, że inwestorzy, którzy zdecydują się na ich zakup, przez pierwsze trzy lata otrzymają gwarancję wypłaty stałych rent o łącznej wartości 25 proc. zainwestowanego kapitału (odpowiednio: 7,5 proc., 8,5 proc. oraz 9 proc.) na podstawie umowy najmu zawieranej na 10 lat inwestycji. Po trzech latach całkowity przychód z wynajmu wszystkich apartamentów w hotelu będzie dzielony pomiędzy inwestorów i operatora w proporcji 50/50. Zyski dla inwestorów przydzielane będą według zasady „wspólnego worka”, gdzie podział następuje według

FOT. CONDOHOTELS GROUP

Rynek hoteli CONDO-HOTELE

moda



metrażu posiadanego apartamentu. Według wstępnych szacunków firmy w kolejnych latach jest możliwe osiągnięcie zysków nawet do 14 proc. inwestycji netto. Większość kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją apartamentu ponosi operator, po stronie właściciela pozostaje jedynie fundusz remontowy oraz podatki – gruntowy i od nieruchomości.

Condohotels Group jest jednym z pionierów i jednocześnie największych graczy na rynku condo, choć dotychczas postawił tylko trzy takie obiekty w Ostródzie (dwa kolejne są w realizacji). CG buduje strategię rozwoju systemu condo w celu uzyskania pozycji lidera operatora condohoteli w Polsce. Planuje zwiększanie wartości firmy i późniejszy aktywny udział w konsolidacji tej branży z udziałem inwestora strategicznego lub branżowego.

Strategia rozwoju Condohotels Group stawia na innowacyjność systemu condo na polskim rynku jako alternatywnej formy inwestowania w nieruchomości. Połączenie funkcji „drugiego domu” z hotelem, przy jednoczesnym programie wynajmu i akwizycji kompleksowych pakietów turystycznych, przynoszące w efekcie atrakcyjne zyski inwestorom to główne wyróżniki oferowanego produktu. Condohotels Group pozycjonując swoje usługi w kategorii premium.

...CONDO W KOŁOBRZEGU...

Polską condo-stolicą jest jednak Kołobrzeg. Latem tego roku ruszają dwa kolejne hotele SPA finansowane w tym systemie. Luksusowy Ultra Marine składać się będzie z 42 apartamentów od 1- do 4-pokojowych. Ich powierzchnia wynosi od 19 do 173 mkw. Wszystkie mają przeszklone, otwierane loggie.

Zarówno właściciele apartamentów jak i goście Ultra Marine będą mogli korzystać z całej infrastruktury hotelowej sąsiedniego Marine Hotel z 230 pokojami i apartamentami od 24 do 104 mkw., który otwarty został w połowie ubiegłego roku. Do dyspozycji oddane są dwie restauracje, dwupoziomowa kawiarnia z tarasem na dachu oraz lobby bar. W podziemiach hotelu znajduje się MarinGo! – klub nocny z kręgielnią.

W styczniu w Ostródzie otwarto condo-hotel Willa Conference Resort & SPA z 83 pokojami. Latem w Kołobrzegu oddane mają być do użytku hotele Ultra Marine i Baltic Plaza Hotel Medi SPA w systemie condo. W tym samym systemie powstaje Gwiazda Morza we Władysławowie. W 2013 roku otwarty ma być hotel z apartamentami na sprzedaż w Mikołajkach. Deweloperzy szykują kolejne oferty.

Kompleks dysponuje także centrum SPA & Wellness obejmującym m.in. masaże tajskie, zabiegi kosmetyczne i kuracyjne oraz tureckie łaźnie hamman, a także hot tub – zewnętrzne jacuzzi czynne cały rok. Właściciele apartamentów mają nieograniczony dostęp do wodnej części SPA składającej się z dwóch basenów z podwodną muzyką, kompleksu saun i łaźni. Do dyspozycji gości jest także kort do rикоcheta oraz wypożyczalnia rowerów i sprzętu wodnego. W Marine Hotel znajduje się także największe na wybrzeżu centrum konferencyjno-bankietowe, w skład którego wchodzi cztery sale wyposażone w sprzęt konferencyjny. Centrum konferencyjno-bankietowe pomieścić może prawie tysiąc osób.

Właścicielem kompleksu jest Zdrojowa Invest, kolejna firma, której strategia opiera się na rozwijaniu systemu condo. W 2009 roku Zdrojowa otworzyła swój pierwszy hotel w Kołobrzegu – Sand, w którym wszystkie apartamenty są na sprzedaż (i cały czas są w sprzedaży). Firma również chce być liderem na rynku condo-hoteli stawianych w miejscowościach turystycznych. Kolejne planowe inwestycje, które rozpocząć się mają jeszcze w tym roku, to Boulevard Ustronie Morskie i Cristal Palace Szklarska Poręba z 60 apartamentami od 21,5 po 94,5 mkw. Firma proponuje wieloletnie umowy najmu gwarantujące właścicielom apartamentów stopę zwrotu na poziomie 7 proc. przez 2 lata, a następnie podział 50/50 przychodu z

Polską stolicą condo-hoteli jest Kołobrzeg, gdzie w tym systemie działa m.in. Sand, Marine, po części Aquarius SPA i powstają kolejne

Rynek hoteli



- wynajmu. Dodatkowo w Kudowie Zdroju inwestor planuje budowę hotelu z około 200 apartamentami oraz Centrum SPA.

Latem ruszyć ma też w Kołobrzegu Baltic Plaza Hotel Medi SPA z 48 apartamentami od 48 do prawie 100 mkw. W 300-metrowej części Medi SPA hotel oferuje zabiegi balneologiczne w oparciu o lecznicze wody solankowe i borowinę pochodzące z okolicznych terenów oraz pełną gamę zabiegów SPA i odnowy biologicznej. Do tego restauracja na 120 osób z daniami niskokalorycznymi, wegetariańskimi i z naturalnie produkowanej żywności, drink bar i winiarnia oraz sale konferencyjne na ponad 200 osób. Wszystkie apartamenty przeznaczone będą na sprzedaż w cenie

od 11,8 tys. za mkw. Inwestor Sea Development obiecuje miesięczny dochód na poziomie 2-3,2 tys. zł. Z systemu condo korzysta również kilka innych hotelowych w Kołobrzegu, m.in. 5-gwiazdkowy Aquarius.



...CONDO NA MAZURACH I POMORZU...

Aktywnym graczem na rynku condo jest też gdański deweloper, spółka Inpro. Wiosną planuje on rozpocząć w Mikołajkach budowę condohotelu z 89 apartamentami w standardzie 4-gwiazdkowym i mariną jachtową. Hotel do użytku oddany ma być w 2013 roku.

Hotel z apartamentami od 33 do 105 mkw., basenem, SPA i kompleksem saun powstanie na Wyspie Ptasiej nad Jeziorem Mikołajowskim. Najbardziej ekskluzywne apartamenty z bezpośrednim wyjściem na taras prywatnej marina, będą kosztowały około 25 tys. za mkw. Wcześniej firma chciała zbudować w tym miejscu 5-gwiazdkowy obiekt hotelowo-apartamentowy pod międzynarodową marką ze 152 pokojami i 100 apartamentami, jednak z powodu kryzysu nie udało się pozyskać finansowania na ten projekt. Oczekiwany zwrot z zaangażowanego kapitału to 9 proc.

Pierwszą condo-inwestycją Inpro był Dom Zdrojowy w Jastarni oddany do użytku w 2005 roku. – Nasza spółka była pionierem takich

produktów na rynku polskim. Ponieważ oferta kierowana jest do bardzo wąskiej grupy odbiorców, o jej sukcesie decyduje unikalność, w tym przede wszystkim doskonała lokalizacja, jakość i standard wykonania oraz dodatkowe atrakcje. Duże zainteresowanie ofertą apartamentów na wynajem w naszym Domu Zdrojowym przekonało nas do podjęcia decyzji o realizacji kolejnej inwestycji tego typu – mówi Piotr Stefaniak, prezes zarządu Inpro.

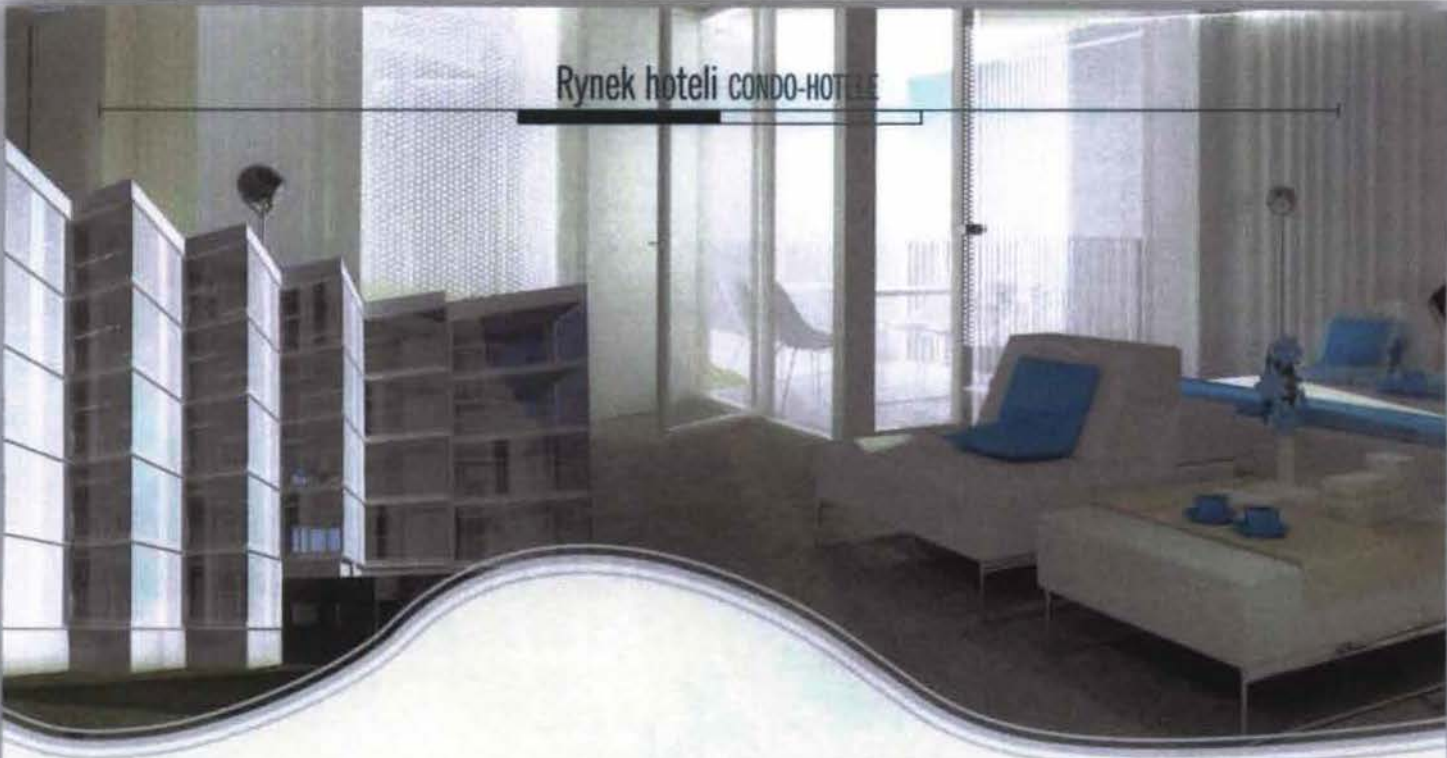
Z kolei we Władysławowie spółka Mierzeja Helska inwestuje w kompleks apart-hotelowy Gwiazda Morza. W skład inwestycji wejdą dwa pięciokondygnacyjne budynki z podziemnym garażowym. Kompleks będzie się składał z: 98 klimatyzowanych apartamentów o powierzchni 24–106 mkw. Budowa ma ruszyć na przełomie pierwszego i drugiego kwartału tego roku. Do sprzedaży wprowadzonych jest obecnie 48 apartamentów wakacyjnych realizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji. – Zdecydowaliśmy się na realizację kompleksu Gwiazda Morza ze względu na potencjał miejsca. Atut w postaci bezpośredniego dostępu do morza i formuła apart-hotelu pozycjonuje projekt wśród najciekawszych i biznesowo najbardziej atrakcyjnych inwestycji nad Bałtykiem – twierdzi Krzysztof Sobolewski, prezes spółki Mierzeja Helska.

Mieszkańcy będą mogli korzystać z całodobowej recepcji, restauracji, zespołu saun oraz zaplecza rekreacyjno-sportowego z krytym basenem. Wszystkie mieszkania będą wykończone „pod klucz”, w standardzie ujednoliconym w ramach zaproponowanych przez inwestorów aranżacji. Zakończenie budowy pierwszego budynku planowane jest na początek 2013 roku. Ceny apartamentów kształtować się będą na poziomie od 9,5 tys. zł brutto do 14 tys. zł brutto za mkw. Cena uzależniona jest przede wszystkim od kondygnacji i usytuowania względem stron świata. Średnia cena mieszkań na wyższych kondygnacjach kształtuje się na poziomie 12 tys. zł za mkw. Osoby zainteresowane zakupem muszą uwzględnić dodatkowo plus 45 tys. zł. za podziemne miejsce garażowe.

...W ŚWINOUJŚCIU, W GÓRACH...

W systemie condo buduje też swoje obiekty wakacyjne **Kristensen Group**, która specjalizuje się w prowadzeniu nieruchomości wakacyjnych. Posiada ona już takie obiekty działające na zasadzie apart-hotelu w Świnoujściu (dwa), w Wiśle (właśnie buduje drugi), Karpaczu i

FOT. ZDRZĄDOWA INWEST



Rynek hoteli CONDO-HOTEL

Pasymiu na Mazurach. Apartamenty mają pow. od 30 do 130 mkw., a ich cena wynosi od 7 do 11 tys. zł za metr.

Kristensen Group chce w Pasymiu uruchomić też hotel w zabytkowym młynie przy swojej nieruchomości. Obecnie szuka dla niego operatora. Firma jest też właścicielem działki w Świnoujściu, na której ma powstać największy kompleks hotelowo-rekreacyjny nad polskim Bałtykiem (Baltic Park Molo). Również do tej inwestycji szuka finansowania i międzynarodowego operatora.

...I WSZĘDZIE

W Warszawie stołeczny deweloper, firma developer Arche buduje na Ursynowie apart-hotel w standardzie 3-gwiazdkowym Puławska Residence ze 197 lokalami. Obiekt uruchomiony ma być w tym roku. W lokalach od 20 do 50 mkw. znajdują się miejsca do pracy, część dzienna, sypialnia i łazienka oraz aneksy kuchenne. Do dyspozycji gości oddane zostaną również cztery sale konferencyjne, podziemny garaż, centrum fitness oraz SPA. Koszt noclegu oscylować ma wokół 300 zł. Arche oferuje zakup apartamentów inwestorom indywidualnym. Koszt metra kwadratowego wynosi ok. 12,3 tys. zł z VAT.

Według firmy, „jest to doskonały sposób na alternatywną formę inwestowania z gwarancją wypłaty zysku z wynajmu apartamentów już w pierwszym roku funkcjonowania hotelu”. Inwestorzy będą otrzymywali czynsz bez względu na to, czy w danym okresie lokal był wynajmowany, czy też nie. Wszystkie pieniądze będą trafiać do wspólnej puli, a dochód po odliczeniu kosztów utrzymania oraz prowizji dewelopera będzie dzielony proporcjonalnie do metrażu. Arche deklaruje, że przy

50-procentowym obłożeniu 25-metrowy, dwuosobowy pokój będzie przynosić ok. 3,1 tys. zł miesięcznego dochodu. Firma liczy, że obiekt będzie cieszył się wysoką frekwencją ze względu na bliskość Okęcia, zagłębia biurowego na pobliskim Służewcu i powstającego właśnie kompleksu biurowego przy ul. Poleczki.

W systemie condo swoje inwestycje finansuje też sieć Hotel System należąca do krakowskiego dewelopera Salwator, która posiada 2- i 3-gwiazdkowe hotele w Krakowie, Katowicach, Wrocławiu, Poznaniu oraz obiekt wyższej kategorii w Dźwirzynie, a planowała też postawić je w Warszawie i Zakopanem. Do obiektów Hotel System w zeszłym roku weszła jedna z największych hotelowych sieci franczyzowych Choice Hotels ze swoimi markami Comfort, Quality i Clarion.

Jednak w przypadku Hotel Systemu nabywcy, którzy weszli w te inwestycje, nie wydają się zadowoleni z efektów, co jest wynikiem kłopotów finansowych Salwatora na jego macierzystym rynku mieszkaniowym. Spowodowało to problemy i opóźnienia w realizacji obiektów, a w Zakopanem na inwestycję wszedł syndyk masy upadłościowej. Indywidualni inwestorzy założyli nawet specjalny portal, w którym umawiają się, co do sposobów wyegzekwowania swoich pieniędzy.

Budowa obiektów w systemie condo, mimo że coraz popularniejsza, cały czas znajduje się w początkowej fazie rozwoju. Jeśli realizowana w sposób profesjonalny, również pod względem marketingowym, może przynosić korzyści i deweloperom, i indywidualnym inwestorom, i gościom, i całemu rynkowi noclegowemu w Polsce. Ale spektakularnych przykładów takiego sukcesu na razie jeszcze brak.