

Kurorty coraz bardziej

popularne

Ruszają nowe inwestycje w sektorze second home

Agnieszka Zielińska, [MCH]

a.zielinska@pb.pl • 22-333-99-31

Szykują się nowe inwestycje w sektorze condohoteli. Inwestorzy działający w tym segmencie nie odczuli spowolnienia na rynku.

Działają jak tradycyjne hotele, ale pokoje są prywatną własnością. W imieniu właścicieli zarządzają nimi deweloperzy obiektów. Obie strony czerpią zyski. Jedni z wynajmu, drudzy z pośrednictwa i sprzedaży.

Hotel nowej generacji

— Rynek nieruchomości wakacyjnych dopiero się w Polsce rozwija. Wcześniej ta oferta była bardzo ograniczona. Wiele osób szuka produktów dających im stabilną, długoterminową stopę zwrotu. Tym bardziej, że po ostatnim kryzysie wiele osób zraziło się do giełdy. Ponadto ceny nieruchomości wakacyjnych spadły i panuje przekonanie, że dalszych spadków już nie będzie, a może dojść do wzrostu cen. Kolejnym argumentem, którego nie bagatelizowałbym, jest fakt, że nowe projekty w tym segmencie rynku mają ciekawą architekturę — mówi Marcin Dumania, prezes firmy Sun

& Snow, zajmującej się wynajmem mieszkań wakacyjnych

W Polsce pierwsi inwestorzy działający w segmencie condo pojawili się kilka lat temu. W rozwoju nie przeszkodził im nawet kryzys. Gdy deweloperzy działający na mieszkaniowym rynku mieli kłopoty ze sprzedażą, projekty z sektora condo dość szybko znajdowały nabywców. Dziś inwestorzy z tego sektora planują kolejne projekty.

Wśród nich jest spółka Zdrojowa Invest. Deweloper przygotowuje trzy inwestycje w systemie condo: w Ustroniu Morskim, Szklarskiej Porębie i Kudowie Zdroju.

Firma rozpoczęła działalność pięć lat temu, a dziś jest jednym z największych deweloperów działających w sektorze second home w Polsce. Do tej pory wybudowała dwa luksusowe hotele w Kołobrzegu: Sand Hotel i Marine Hotel. Pierwszy usytuowany jest 200 m od morza, przy zabytkowym parku nadmorskim, zaś Marine hotel zaledwie 20 metrów od plaży. W czerwcu tego roku zostanie obok niego oddany do użytku luksusowy hotel Ultra Marine, w którym większość apartamentów jest już sprzedanych.

Skąd bierze się popularność takich inwestycji?

— To atrakcyjna forma inwestowania: zakup apartamentu w hotelu, z którego można dowolnie korzystać, a przez resztę czasu wynajmować. Nie trzeba się więc zastanawiać, czy uda się go wynająć, czy też nie. Ponadto koszt jego zakupu z wykończeniem jest zbliżony do ceny mieszkań w dobrych lokalizacjach w stolicy — tłumaczy Jan Wróblewski, prezes spółki Zdrojowa Invest.

Jego zdaniem przedsięwzięcie jest również atrakcyjne dla banku. Zwrot kredytu następuje po sprzedaniu wszystkich apartamentów, czyli w ciągu około dwóch lat. Spłata kredytu zaciągniętego na budowę tradycyjnego hotelu trwa zaś wiele lat.

Najnowsza inwestycja firmy znajduje się w Szklarskiej Porębie. Na górskim zboczach, z widokiem na Szrenię, powstaje kameralny obiekt. Na elewacji znajdzie się drewno, naturalny kamień oraz szkło. W budynku będzie część rekreacyjna z basenem, sauną, łaźnią parową oraz siłownią.

— Budujemy w najlepszych lokalizacjach i przykładamy dużą wagę do architektury i standardu wykończenia — podkreśla Jan Wróblewski.

Kierowana przez niego spółka przygotowuje ponadto projekt, który będzie łączył wiele funkcji. Będzie to

luksusowy hotel, centrum handlowe, spa i ośrodek kulturalny w jednym.

— Tę inwestycję można porównać jedynie do luksusowych statków, które łączą naraz wszystkie te funkcje. Jesteśmy w fazie przygotowań. Dlatego szczegóły podamy w czerwcu. Obecnie możemy powiedzieć jedynie, że będzie to nowa generacja hoteli, jakich w naszym kraju jeszcze nie ma. Obiekt będzie znajdował się nad morzem, a jego powierzchnia będzie liczyć blisko 40 tys. mkw. powierzchni użytkowej. Koszt przedsięwzięcia wyniesie około 200 milionów — dodaje Jan Wróblewski.

Cel — duże miasta

Dobrymi wynikami sprzedaży może pochwalić się również spółka Condohotels Group. W styczniu oddała do użytku Willę Port w Ostródzie na Mazurach. Udało się dotąd sprzedać 80 z 83 pokoi i apartamentów. Przychód ze sprzedaży przyniósł spółce ponad 35 milionów złotych.

Condohotels Group planuje kolejne inwestycje. Na początku tego roku podpisała umowę ze spółką Warmia Investment, która za 31 milionów złotych wybuduje dla niej hotel w centrum Olsztyna. Powstanie on w kompleksie Centaurus. Obiekt będzie działał pod marką znanej międzynarodowej sieci. Poza hotelem w kompleksie znajdą się: restauracje, biura, klinika, centrum odnowy biologicznej,

a także basen i kąpielnia. Pokoje hotelowe będą sprzedawane w systemie condo.

— Ten zakup to element nowej strategii naszej spółki, która polega na modernizowaniu istniejących hoteli i sprzedawaniu pokoi w systemie condo. Interesują nas obiekty w Katowicach, Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Łodzi, Krakowie, Poznaniu i Zakopanem.

W większych aglomeracjach szukamy lokalizacji w ścisłym centrum, a w miejscowościach wypoczynkowych kierujemy się głównie widokiem z okien hotelu — podkreśla Andrzej Moszczyński, dyrektor zarządzający Condohotels Group.

Spółka planuje również budowę kolejnego hotelu na Mazurach, w segmencie czterech gwiazdek. Pojawia się w nim zarówno pokoje o niewielkiej powierzchni, jak i duże apartamenty. Będzie to oferta skierowana do szerszej grupy potencjalnych nabywców.

— Zakup apartamentu będzie można sfinansować w części lub w całości z kredytu hipotecznego. Banki, z którymi współpracujemy, jako zabezpieczenie przyjmują obciążenie hipoteki kupowanej nieruchomości, a na poczet zdolności kredytowej zaliczają również przyszłe zyski osiągnięte z jej wynajmu — dodaje Andrzej Moszczyński.

OKIEM PRZEDSIĘBIORCY

Paweł Grząbka, prezes CEE Property

Wynajem lepszy niż lokata

► Obserwujemy wzrost zainteresowania klientów nabywaniem nieruchomości w wybranych ciekawych obiektach powstających w najpopularniejszych polskich kurortach. Inwestorów zachęca kompletność oferty, możliwość korzystania z kupionego apartamentu, a jednocześnie otrzymywania dochodu z jego wynajmu. Istotny jest fakt, że wyspecjalizowani operatorzy, tacy jak Zdrojowa Invest czy Sun & Snow, gwarantują nabywcom atrakcyjną rentowność. Na wynajmie apartamentu



można zarobić około 5 do 7 proc. rocznie, co oznacza dochód wyższy niż lokaty bankowe. Inwestycjom w segmencie condohoteli i apartamentów wakacyjnych sprzyja polepszająca się koniunktura gospodarcza, oczekiwany wzrost pensji, a także obawy przed wzrostem inflacji, który może przemieścić się na ceny mieszkań.



► **Sukces:** W styczniu firma Condohotels Group oddała do użytku Willę Port w Ostródzie na Mazurach. Udało się dotąd sprzedać 80 z 83 pokoi i apartamentów. [FOT. ARC]



► **Rozmach:** Luksusowy hotel Marine dzieli od plaży zaledwie 20 metrów. Obok niego latem zostanie otwarty również prestiżowy obiekt Ultra Marine. Inwestorem obu jest spółka Zdrojowa Invest, obecnie jeden z największych deweloperów działających w sektorze condohoteli w kraju. [FOT. ARC]