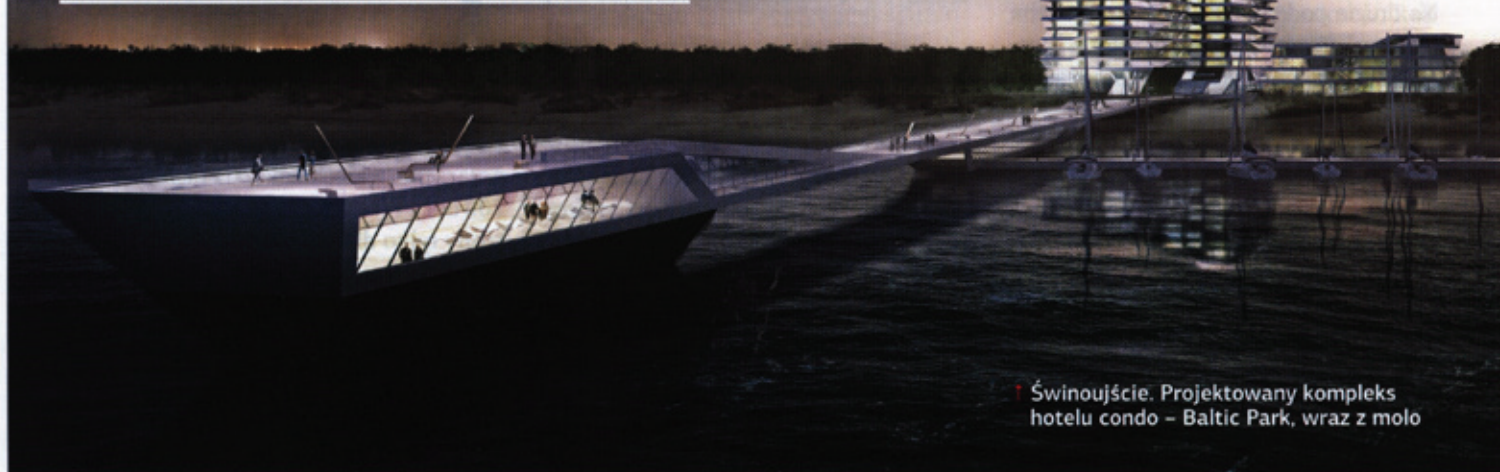


Jednopokojowi hotelarze



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

Inwestycja w hotele condo przynosi rocznie od 5 do 10 proc. zwrotu kapitału. Właściciele pokoi czerpią z nich zyski jak hotelarze, ale nie zwracają 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 kołobrzeskiego 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 zyskowne 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

nim a obiektem sieciowym. A w przypadku apartamentów wakacyjnych nie mają wątpliwości, że to mieszkania przeznaczone na krótkotrwały wynajem – dodaje przedstawiciel Condohotels.

MNOŻENIE OFERT

Na rodzimym rynku wśród największych graczy wymienić trzeba firmę Zdrojowa Invest, działającą od 2006 r. W tej chwili oferuje ukończone trzy obiekty w Kołobrzegu: czterogwiazdkowy Sand Hotel oraz pięciogwiazdkowe Marine Hotel i Ultra Marine. W realizacji są zaś Boulevard Ustronie Morskie (zakończenie budowy w 2013 r.) oraz Cristal Resort Szklarska Poręba (otwarcie na Boże Narodzenie roku 2012). Łącznie portfolio firmy obejmuje 635 lokali (zbudowanych lub w budowie) o wartości 200 mln zł.

Zdrojowa Invest przejął właśnie, od duńskiego dewelopera Kristensen Group, działkę i biuro wraz z pracownikami realizujące condo Baltic Park Molo w Świnoujściu. Koszt transakcji? Ponad 20 mln zł. Inwestycja dojdzie do skutku w latach 2013-17. Obejmie także budowę molo w systemie partnerstwa publiczno-prywatnego. Zdrojowa Invest pozyskał również działkę w Ustroniu Morskim; trwają negocjacje dotyczące dwóch innych. Interesuje się także uzdrowiskami. W zabytkowej części Kudowy-Zdroju chce zbudować luksusowy obiekt Kudowa Tower. – Łącznie oznacza to realizację 10 obiektów typu condo, w których znajdzie się 2,5 tys. apartamentów. Zainwestujemy w te projekty ponad 1 mld zł. Chcemy zakończyć ich budowę do 2020 r. – mówi Jan Wróblewski.

Imponujące. Tyle że konkurencja nie zasypia gruszek w popiele. Oto należący do PKO BP deweloper Qualia Development ogłosił plan budowy sieci condohoteli we Władysławowie, Międzyzdrojach, Zakopanem, Dusznikach-Zdroju, Juracie, Gdańsku i Warszawie. Hotele trafią pod szyld marek sieci Louvre Hotels, czyli na przykład Kyriad, Tulip, Golden Tulip, Royal Tulip, oraz ekonomicznych: Premiere Classe i Campanile.

W sumie przedsiębiorstwo zapowiada budowę 951 pokoi i apartamentów. Dziś proponuje trzy gotowe obiekty w Ostródzie: Rezydencje Willa Port, Hotel Platinum Aqua Fun & Events oraz Willa Port Conference Resort & SPA. Plany przewidują także budowę w Ostródzie hotelu o roboczej nazwie Holiday Park z 200 pokojami (do 2015 r.).



↓ Kudowa Towers. Tak ma wyglądać condohotel w Kudowie Zdroju

NIE TAK ŁATWO

Quality System Hotels, sieć hoteli condo do niedawna wchodząca w skład krakowskiej grupy deweloperskiej Salwator, to pierwotnie 5 obiektów (w Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Katowicach). Inwestycja grupy w Zakopanem, realizowana przez spółkę celową E-Hotel 2 Hotel System Zakopane, zbankrutowała; syndyk masy upadłościowej już dwukrotnie wystawił ją (w formie konkursu ofert) na sprzedaż. Na razie hotel w pobliżu aquaparku (dziś w stanie surowym zamkniętym, planowany na pięciogwiazdkowy) nie znalazł nabywcę. Syndyk poinformował, że żadna z zainteresowanych firm nie otrzymała promesy od banku na finansowanie inwestycji – nikt nie złożył zatem oferty. W Warszawie nie dokończono dwóch hoteli condo grupy Salwator, która wycofała się z działalności hotelowej i odprzedała swe obiekty mniejszym inwestorom, także właścicielom pokoi w hotelach. Deweloper nie znalazł czasu na rozmowę z nami.

↳ – Duża część pokoi w hotelach i apartamentów condo przynosi właścicielom zyski. Z naszych wyliczeń wynika, że inwestorzy mogą zarobić na nich nawet dwa razy więcej niż wynajmując podobnej wielkości mieszkanie. Ale... Wyższy zysk to i wyższe ryzyko – w tym wypadku działalności hotelowej. Pokoje w hotelach w wyniku kryzysu nie straciły jednak na wartości tak jak mieszkania, gdyż wyznacznikiem ich wartości jest dochód, a jego poziom się nie zmienił – mówi Bartosz Turek, specjalista w Home Broker.

JAK TO SIĘ ROBI

Inwestycja w condo hotel zaczyna się od potwierdzonego notarialnie zakupu pokoju (pokojów). To własność inwestora, który może nią dowolnie rozporządzać. Najczęściej deweloperzy podają w ofercie cenę netto. Nie bez kozery: niezależnie, czy nabywcą jest firma, czy osoba prywatna, urząd skarbowy zwraca (trzeba złożyć wniosek) podatek VAT.

Z chwilą przyjęcia pierwszych gości hotelu, inwestor może liczyć na zyski. Jak wysokie? – W programie inwestycyjnym Condo Hotels Group gwarantujemy zwrot 40 proc. inwestycji w ciągu 5 lat. Daje to roczną stopę zwrotu na poziomie 8 proc. – deklaruje Tomasz Malicki.

Zdaniem Bartosza Turka, sukces inwestora zależy od lokalizacji i jakości obiektu, doświadczenia zarządcy oraz wysokości czynszu i sposobu jego naliczania zapisanego w kontrakcie. – Popularne są umowy z gwarantowanym czynszem najmu, co zapewnia inwestorowi wypłatę określonej



sumy, niezależnie od czasu wynajmu. Bywa, że czynsz gwarantowany oferowany jest na czas określony. Potem inwestor otrzymuje udział w zyskach. Korzystne dla właściciela umowy zakładają ponad 50 proc. netto – mówi przedstawiciel Home Broker.

Z danych tej firmy wynika, że w Polsce roczna stopa zwrotu przy gwarantowanych umowach waha się od 5 do 10 proc. – Oznacza to, że inwestycję w hotel condo można traktować jako dodatkowy sposób oszczędzania. Lokaty bankowe przynoszą w tej chwili 5-7 proc. rocznie. Zakup pokoju (pokojów) nie jest więc agresywną for-

mą zarabiania pieniędzy. Ale w przypadku inwestowania w nieruchomości tego typu, zyskuje się także wartość dodaną: własne lokum w atrakcyjnej miejscowości. I jeszcze jedno – z chwilą, gdy Polska wejdzie do strefy euro, oprocentowanie lokat bankowych spadnie. A to może wpłynąć na wzrost atrakcyjności tego typu oferty i wartości pokoi w hotelach – podsumowuje Bartosz Turek. ↳

Agneszka Janas

a.janas@businessman.pl

STOPA ZWROTU KAPITAŁU ZAINWESTOWANEGO W HOTELE CONDO

Inwestycja	Deweloper	Miasto	minimalna cena netto (w tys. zł)	stopa zwrotu (w proc.)
Hotel Platinum	Condobroker	Ostróda	260	8,0
Aqua Fun & Event	Estates & Consulting			
Marina Jastarnia	Port Jastar	Jastarnia	269	8,0
4 Kolory	PH Reda	Władysławowo	180	10,0
Aquamarina	Marina Invest (grupa Sabe Investments)	Międzyzdroje	351	6,0
Apartamenty Rozewie	Rozewie Apartamenty (grupa Warsaw Trust Development)	Jastrzębia Góra	361	9,0
Cztery Pory Roku	BR (grupa Warsaw Trust Development)	Jastrzębia Góra	330	od 7,0
Sand Hotel	Zdrojowa Invest	Kołobrzeg	319	5,8-6,4
Marine Hotel	Zdrojowa Invest	Kołobrzeg	386	5,9-6,9
Ultra Marine	Zdrojowa Invest	Kołobrzeg	407	5,4-5,9
Cristal Resort	Zdrojowa Invest	Szklarska Poręba	255	7,0
Boulevard	Zdrojowa Invest	Ustronie Morskie	219	6,5