

MIESZKAJ I ZARABIAJ

System condo jest coraz popularniejszym sposobem zarządzania własnym apartamentem. Polega na zakupie, przez indywidualnego inwestora, wysokiej klasy apartamentu hotelowego w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji. Właściciel może w nim –czasowo mieszkać, ale przede wszystkim – po włączeniu w system hotelowy – czerpie zysk z wynajmu.

TOMASZ SOBIECH

LIVE AND EARN!

The condo system is becoming an increasingly popular way of real property investment. An individual investor may buy a prime class hotel apartment at an attractive tourist location, which he may subsequently use as a second home but, first and foremost, rent via the hotel operator.



Zarówno w USA i Europie Zachodniej, jak i na polskim rynku, condo – hotele powstają zazwyczaj w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach – nadmorskich kurortach, w górach lub nad jeziorami, ale także w centrach dużych miast biznesowych. – W przypadku miejscowości wakacyjnych wybierane są miejsca znajdujące się jak najbliżej brzegu zbiornika wodnego lub gór, oferujące piękne widoki i możliwość odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni wokół budynku. W miastach ważna jest dostępność środków komunikacji miejskiej, zaplecza handlowo-usługowego i kulturalnego – mówi Tomasz Malicki, general manager w Condobroker Estates & Consulting, spółki wchodzącej w skład Condohotels Group.

APARTAMENTY I HOTELE

W naszym kraju działa co najmniej kilku deweloperów budujących hotele z pokojami na sprzedaż, m.in.: Condohotels Group, Inpro, Zdrojowa Invest, Arche i Invest-Hel. Charakterystycznym przykładem obiektu typu condo jest – należący do sieci Condohotels Group – hotel Willa Port Conference Resort & SPA. Liczący ponad 80 pokoi, czterogwiazdkowy hotel znajduje się na Mazurach w Ostródzie i leży tuż nad brzegiem Jeziora Drwęckiego.

Przykładem najciekawszych projektów tego typu, zrealizowanych w Polsce, są hotele zbudowane na pięknym fragmencie wybrzeża, niedaleko centrum Kołobrzegu – dwa apartamentowce, które pełnią funkcje hoteli condo. Pierwszy z nich, pięciogwiazdkowy Marine Hotel, położony jest 20 metrów od plaży. Będzie mieszkała w nim reprezentacja Danii podczas turnieju EURO 2012. Drugi, Sand Hotel z 147 pokojami, otwarty latem 2009 roku, powstał w sąsiedztwie zabytkowego parku – spełnia wymogi hotelu czterogwiazdkowego, a od plaży dzieli go 200 metrów. Inwestycje typu condo powstają oczywiście nie tylko nad morzem – Zdrojowa Invest zimą 2012 r. planuje oddać do użytku Cristal Resort Szklarska Poręba z 60 apartamentami wakacyjnymi. ▀

In the USA and Western Europe, as well as in Poland condo hotels are usually set up in the most attractive tourist locations: seaside or mountain resorts, lake districts, but also business cities' centres.

'In the case of holiday destinations, the preferred investment sites are those situated in close vicinity of a body of water or a mountain range, offering beautiful views and the possibility to utilise the area surrounding the building. As for cities, the important factor is the availability of public transportation as well as the retail, services and cultural possibilities', says Tomasz Malicki, general manager at Condobroker Estates & Consulting, a Condohotels Group company.

APARTMENTS AND HOTELS

In Poland there are at least a few developer companies building hotels with rooms for sale, among them the Condohotels Group, Inpro, Zdrojowa Invest, Arche and Invest-Hel. A characteristic example of a condo hotel is the Condohotels ▀



fot. Condohotels Group

- Przełomem w rozwoju systemu condo na polskim rynku może być pojawianie się nowych, dużych inwestorów. W styczniu media poinformowały, że należąca do PKO BP spółka deweloperska Qualia Development zamierza budować condo hotele pod markami jednej z największych na świecie sieci hotelarskich Louvre Hotels Group. Deweloper w ciągu 7 lat zamierza wybudować 7 condo – hoteli z 951 apartamentami hotelowymi i pokojami. Najbardziej zaawansowana jest inwestycja w Międzyzdrojach, gdzie jeszcze w tym roku nowo powstały condo – hotel przyjmie nazwę Golden Tulip Międzyzdroje-Residence

FIRMY I INWESTORZY PRYWATNI

Inwestycja w apartamenty typu condo zazwyczaj jest adresowana do osób prywatnych i firm. Jeśli posiadamy nadwyżkę gotówki, będzie to bezpieczna forma lokaty kapitału z gwarancją wypłacanych regularnie zysków i atrakcyjną stopą zwrotu. – To stabilna inwestycja, godna polecenia szczególnie w przy tak niestabilnej sytuacji, jaką mamy obecnie na rynkach kapitałowych. Jej dodatkowym atutem jest możliwość sfinansowania zakupu apartamentu condo z kredytu hipotecznego, co znacznie poszerza grono potencjalnych inwestorów – zwraca uwagę Tomasz Malicki z Condohotels Group. Inwestowanie w apartament condo daje możliwość wykorzystania potencjału rynku nieruchomości hotelowych do pomnażania kapitału. Korzystne okoliczności, zdaniem ekspertów, stanowią m.in. słabo rozbudowana baza hotelowa w Polsce i niedostatek miejsc noclegowych – 46 miejsc noclegowych na 10 000 mieszkańców (najniższy wskaźnik w Unii Europejskiej). W Czechach, kraju o porównywalnym poziomie rozwoju turystyki, wskaźnik ten jest 5-krotnie wyższy. W perspektywie najbliższych kilku lat można spodziewać się na naszym rynku dynamicznego rozwoju inwestycji w systemie condo. Zdrojowa Invest zapowiada realizację do 2020 roku dziesięciu inwestycji z orientacyjnie 2.500 lokalami – za kwotę przewyższającą miliard zł. Inni inwestorzy na pewno nie będą chcieli pozostać w tyle.

- Group's Willa Port Conference Resort & SPA. The four star hotel comprising of 80 rooms is situated in the town of Ostróda, on the shore of Lake Drwęckie in the Mazurian Lakes District. The most interesting Polish examples of the kind have been two apartment buildings acting as condo hotels, erected in a picturesque part of the Baltic seaside, near the town centre of Kołobrzeg. The first one, the five star Marine Hotel, is located 20 metres away from the beach. The second, Apartamenty Zdrojowa, situated in close vicinity of a historic park, qualifies as a four star hotel and is located 200 metres away from the beach. A breakthrough in the development of the condo system in the Polish market may come with the arrival of new, big investors. In January the media reported that bank PKO BP's development company, Qualia Development is intending the build a condo hotel under the brand of a the world's leading hotel chain, the Louvre Hotels Group. In the course of the next 7 years, the developer aims to erect 7 condo hotels with 951 apartments and rooms. At this point the most advanced project, a hotel located in Międzyzdroje, is to be opened already this year under the name of Golden Tulip Międzyzdroje – Residence.

CORPORATE AND INDIVIDUAL INVESTORS

The condo system offer is usually targeted at individuals and companies. For those with excess cash on hand, it is a safe form of investment with a guarantee of regular income and an attractive rate of return. 'It's a stable investment, especially worth recommending during such an unstable capital markets situation we're experiencing right now. What is more, the purchase of a condo may be financed by a mortgage, which makes it available to a wider group of investors', emphasises Tomasz Malicki from the Condohotels Group.

An investment in a condo apartment is a chance to capitalise on the opportunities offered by the hotel real property market. Experts list a number of favourable conditions, such as Poland's