

Co słyhać na rynku condo-hoteli?

Boom na rynku condo-hoteli i apartamentów wczasowych pod wynajem trwa. Na rynek wchodzi i przez najbliższe miesiące wchodzić będą kolejne condo-hotele budowane przez liderów rynku, deweloperów z innych segmentów, jak i prywatne inicjatywy kilku osób z branży.



Platinum w Ostródzie.

Zdrojowa Invest uruchamia latem w Kołobrzegu **Ultra-Marine** przy 5-gwiazdkowym Marine Hotel, kończy inwestycje w Szklarskiej Porębie, rozpoczyna w Ustroniu Morskim i Kudowie, planuje postawić 5-gwiazdkowy hotel w Świnoujściu, gdzie kupiła działkę przy osiedlu apartamentowców **Baltic Park** od jego dewelopera Kristensen Group. Kristensen ogłosił właśnie nową inwestycję, condo-hotel z apartamentami wakacyjnymi w Dziwnówku. Finalizuje kolejne nabycia działek. Z kolei Condohotels Group wprowadza do sprzedaży dla inwestorów indywidualnych pokoje w działającym od ponad dwóch lat 4-gwiazdkowym hotelu

Condohotels rozpoczyna też inwestycje w 4-gwiazdkowy condo-hotel w Olsztynie w centrum biurowousługowym i prowadzi negocjacje dotyczące pozyskania kolejnych obiektów, działek, nieruchomości pod inwestycje condo-hotelowe. Docelowo sieć ma się składać z ok. 30 takich obiektów. Najaktywniejsza na rynku jest obecnie **ZDROJOWA INVEST**, która prowadzi już dwa condo-hotele: 4-gwiazdkowy Sand Hotel i 5-gwiazdkowy Marine Hotel z 230 pokojami. Przy tym drugim we wrześniu uruchamia... **Ultra Marine**. To 42 pokojowy obiekt hotelowy połączony z Marine, w którym znajdują się większe apartamenty. Goście będą mogli korzystać z całej infrastruktury gastronomicznej, konferencyjnej i SPA Marine Hotel. – Praktycznie wszystkie apartamenty w tej inwestycji mamy już sprzedane – mówi Jan Wróblewski, członek zarządu Zdrojowej Invest w wywiadzie dla **HOTELARZA**, który publikujemy na stronach 22–24). W lipcu po drugiej stronie Kołobrzegu ruszyć ma też inny 5-gwiazdkowy hotel – **Baltic Plaza Hotel Medi SPA** z 78 apartamentami od 50 do 100 mkw. do sprzedaży w systemie condo. Deweloper Sea Development, dla którego jest to pierwsza inwestycja w condo-hotel, deklaruje, że większość pokoi już została sprzedana... **Cristal Resort Szklarska Poręba** to kolejny obiekt Zdrojowej typu holiday resort z 60 apartamentami z widokiem na Szrenicę oraz strefą SPA & Wellness (basen, jacuzzi, sauna, łaźnia parowa i siłownia), „narciarnią” na sprzęt zimowy i salą dla biznesu. Jego budowa jest już zaawansowana i obiekt powinien się pojawić na rynku w przyszłym roku.



Boulevard Ustronie Morskie, którego budowa rusza jesienią to 20 budynków łącznie z 54 apartamentami (wszystkie z widokiem na morze w pierwszej linii brzegowej), na klifie o długości 350 m z dwoma zejściami na plażę i 20 lokalami usługowymi przy promenadzie. Zdrojowa rozpoczęła już sprzedaż apartamentów w tej inwestycji. **Kudowa Towers** w górskiej miejscowości uzdrowskiej Kudowie-



Zdroju to kolejny kompleks hotelowy w systemie condo kołobrzeskiego holdingu. Obiekt ulokowany będzie bezpośrednio przy Stawie i Parku Zdrojowym, na osi głównej promenady uzdrowiska. Jedna z dwóch wież mieściła będzie hotel 4-, a druga 5-gwiazdkowy, w systemie condo. Łącznie w kompleksie znajdzie się 250 apartamentów

od 25 do 100 mkw., dysponował będzie też infrastrukturą konferencyjną na ok. 800 osób oraz Centrum SPA & Wellness (z barem w basenie). Wyższa wieża będzie liczyła 55 m. Wartość tej inwestycji wynosi 120 mln zł. Budowa rozpocząć ma się w przyszłym roku.

5-gwiazdkowy condo-hotel w Świnoujściu. To najnowsza informacja ze Zdrojowej ogłoszona podczas panelu „Czy condo-hotele podbiją rynek?” prowadzonego przez redaktora naczelnego HOTELARZA Rafała Szubstarskiego na 3. Konferencji Inwestycji Hotelarskich w Europie Środkowej. Zdrojowa Invest kupiła działkę w Świnoujściu od Kristensen Group i chce postawić tam dwa hotele: 5- i 4-gwiazdkowy pod znanymi markami globalnymi na ponad 200 pokoi.



KRISTENSEN GROUP jest liderem na rynku apartamentów wakacyjnych w Polsce. To pojęcie jest często mylone z condo-hotelami. Różnica jest taka, że w apartamentach wakacyjnych nie ma części hotelowych: gastronomii, pow. konferencyjnych, SPA, recepcji. Podobieństwo polega na tym, że właściciele apartamentów wakacyjnych mogą je również, tak jak właściciele pokoi w condo-hotelach, oddać pod wspólny wynajem i czerpać z tego zyski. Ale jak pokazuje praktyka, indywidualni inwestorzy kupują apartamenty czasowe częściej dla własnych potrzeb, a inwestorzy hotelowi traktują to bardziej jako narzędzie inwestycyjne.

Kristensen Group zrealizował już w Świnoujściu... **Baltic Park** – osiedle siedmiu apartamentów z ponad 200 jednostkami, w których ponad 90 proc. pokoi jest już sprzedanych. Właśnie na działce obok, którą Kristensen sprzedał Zdrojowej powstać ma zespół hotelowy, razem z apartamentowcami Baltic Parku tworzący największy nad polskim morzem kompleks apartamentowo-hotelowo-rekreacyjny. Inne inwestycje Kristensen to Apartamenty Bukowa Góra w Wiśle. Budynek z 44 apartamentami, a obok powstaje drugi z 78 apartamentami.

- Apartamenty pod Śnieżką w Karpaczu. Zespół drewnianych domków, w których znajdują się pod dwa apartamenty.
- Osada Zamkowa w Pasymiu na Mazurach. Zespół 22 domów bliźniaczych i szeregowych. Najnowszą inwestycją Kristensen Group jest
- Dziwnówek Park SPA. Deweloper kupił w Dziwnówku działkę o powierzchni blisko 2 tys. mkw., przy samej plaży. Powstanie na niej 4-kondygnacyjny budynek z 55 apartamentami od 42 do 73 mkw. i podziemnymi garażami.

Planowana jest również budowa kameralnego condo-hotelu, składającego się maksymalnie z 20 pokoi oraz restauracji. Średnia cena za mkw. apartamentu w standardzie „pod klucz” wyniesie ok. 7,2 tys. zł, czyli mniej niż w innych tego typu inwestycjach, gdzie ceny oscylują wokół 10 tys. zł za metr. – Chcemy dać wybór osobom, które zastanawiają się nad nabyciem działki nad morzem pod domek letniskowy. Zakup w podobnej cenie apartamentu znajdującego się w chronionym kompleksie zwiększa komfort i bezpieczeństwo – mówi Jacek Twardowski, dyrektor zarządzający Kristensen Group. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na wiosnę 2012 roku, a oddanie inwestycji do użytku na jesień 2013 roku. Gruszek w popiele nie zasypuje też **CONDOHOTELS GROUP**, drugi największy gracz na polskim rynku condo-hoteli obok Zdrojowej. Właśnie ogłosił on, także podczas panelu na Konferencji Inwestycji Hotelarskich, że rozpoczyna komercjalizację 4-gwiazdkowego hotelu Platinum w Ostródzie, który działa już od ponad dwóch lat.



4-gwiazdkowy Platinum Hotel to obiekt z 48 pokojami i częścią SPA, który wbrew nazwie Grupy nie działał w systemie condo, ale był zwykłym, standardowym hotelem, należącym do inwestora. Jak tłumaczą przedstawiciele firmy, ma to być kolejny krok w rozwoju rynku condo-hoteli. – Inwestorzy



mogą kupić pokój w hotelu już istniejącym, dobrze radzącym sobie na rynku, którego obłożenie zapewnia stały zwrot z inwestycji – tłumaczy Radosław Borek, dyrektor marketingu i sprzedaży Condobroker. Na początku tego roku wystartował

4-gwiazdkowa Willa Port Conferences & SPA w Ostródzie. To 4-gwiazdkowy condo-hotel z 83 pokojami. Inwestorzy indywidualni, którzy wykupili tam pokoje już dostali pierwszą ratę zwrotu za pierwszy kwartał w wysokości 7–9 tys. zł.

Rezydencje Willa Port w Ostródzie to z kolei apart-hotel w systemie condo. Oddany do użytku w ubiegłym roku oferuje 39 apartamentów mieszkalnych przeznaczonych do dłuższych pobyków. Kolejne inwestycje Condohotels to **Holiday Park** w Ostródzie. 5-gwiazdkowy kompleks hotelowo-rekreacyjny oraz **4-gwiazdkowy hotel Centaurus** w Olsztynie. Ten 4-gwiazdkowy condo-hotel ze 150 pokojami zlokalizowany będzie w powstającym 14-piętrowym centrum biurowo-usługowo-rozrywkowym. Obiekt ma działać pod międzynarodową marką, z którą kończy negocjacje Condohotels Group. Docelowo firma chce stworzyć sieć ok. 30 condo-hoteli tak w miejscowościach turystycznych, jak i dużych miastach. Bo condo-hotele powstają nie tylko w miejscowościach wakacyjnych, ale także w dużych miastach z silnym biznesem. W sierpniu warszawski deweloper **ARCHE** odda do użytku... **3-gwiazdkowy hotel Puławska Residence**. Hotel przy skrzyżowaniu Puławskiej i Pileckiego w okolicy lotniska Okęcie i Poleczka Business Park oferować będzie 144 pokoi typu standard, 18 pokoi typu biznes oraz 35 apartamentów. Obiekt dysponować będzie także centrum konferencyjnym z czterema salami o łącznej pow. 490 mkw., restauracją na 90 osób, lobby barem, klubem fitness i podziemnym parkingiem na 104 miejsca. Pokoje liczą od 20 do 60 mkw., a deweloper sprzedawał je w systemie condo po 10 tys. zł netto za metr i deklarował czynsz bez względu na to, czy w danym okresie lokal był wynajmowany, czy nie. Kolejny condo-hotel.

3-gwiazdkowy Tobacco Hotel Arche chce otworzyć w Łodzi, w odnawianej właśnie dawnej Wytwórni Papierosów. W kompleksie znaleźć ma się ponad 500 apartamentów i loftów, a hotel ze 100 pokojami zlokalizowany będzie w budynku głównym dawnej fabryki z 1880 roku. Z kolei firma **DEKA INWESTYCJE** stawia pierwszy we Wrocławiu...

3-gwiazdkowy apart-hotel Invite ze 106 apartamentami od 27 do 63 mkw. i z pełnym zakresem usług hotelowych. Oddany do użytku ma być w drugiej połowie przyszłego roku. – Aparthotel powstający przy obiekcie Hubska Center to innowacyjne rozwiązanie wzorowane na podobnych obiektach w Ameryce czy na zachodzie Europy – mówi Witold Sadowski z Deka Inwestycje, firmy realizującej projekt. – Oferta jest skierowana do osób, chcących zainwestować w mieszkanie w celach zarobkowych oraz tych, którzy po prostu planują zamieszkać w budynku oferującym room-service.

A to wszystko tylko informacje z ostatnich tygodni. Według szacunków **HOTELARZA** obecnie na rynku condo-hoteli i apartamentów wakacyjnych z system zarządzania realizowanych jest ponad 30 inwestycji.

Autor: **Rafał Szubstarski**