

Tutaj jesteś: ekonomia24 » Moje pieniądze

Apartamenty w pobliżu sanatoriów

Dorota Kaczyńska 11-02-2012, ostatnia aktualizacja 11-02-2012 07:00



A A A



autor: Kuba Krzysiak
 źródło: Fotorzepa
 +zobacz więcej zdjęć

Redakcja poleca:

- Kupić, wyremontować i wynająć
- Turystyczne lokale coraz tańsze
- Ile zysku z lokalu za granicą?

Deweloperzy oferują lokale na wynajem głównie w pasie nadmorskim. W pobliżu ośrodków zdrowotnych w górach, inwestycje tego typu realizowane są na razie sporadycznie

Oferta noclegowa w większości polskich uzdrowisk jest dość skromna. W sumie w 1999 r. oferowano w tych lokalizacjach 26,7 tys. łóżek noclegowych, a w 2010 r. - niecałe 32 tys. (wszystkie uzdrowiska statutowe). Całoroczną, polską bazę uzdrowiskową stanowi ponad 700 obiektów. Zdaniem analityków, pozostawia to pole do popisu deweloperom budującym apartamentowce na wynajem, dedykowane w znacznej części inwestorom indywidualnym. Roczna stopa zwrotu w takich projektach może sięgnąć nawet 10 proc., choć średnio przyjmuje się obecnie 5-8 proc.

W złym stanie

- Zakłady uzdrowiskowe, obok sanatoriów, to podstawowa baza noclegowa, z której korzystają kuracjusze "zakontraktowani" przez Narodowy Fundusz Zdrowia (NFZ). To właśnie brak miejsc

noclegowych, a nie środków finansowych, jest jedną z barier, na którą trafia NFZ, kierujący pacjentów na kuracje uzdrowiskowe. A co roku NFZ może sfinansować pobyty o wartości 1,3 mld zł. Te pieniądze mogą trafić do, w większości już sprywatyzowanych, uzdrowisk, pod warunkiem, że posiadałyby odpowiednią bazę noclegową - tłumaczy Paweł Grzabka, szef CEE Property Group.

Brak nowych obiektów, pogarszający się stan istniejących, to efekt przepisów ustawy o uzdrowiskach z 2004 r., praktycznie uniemożliwiających prowadzenie nowych inwestycji na terenie całego uzdrowiska. Deweloperzy budowali również niewiele - np. w 4,5 tysięcznym Świeradowie w 2008 r. oddano do użytku zaledwie osiem mieszkań, a rok później - pięć - podają przedstawiciele CEE Property Group. W 15-tysięcznym Ustroniu w 2008 i w 2009 r. oddano do użytku niecałe 300 mieszkań.

- Sytuacja inwestorów uległa zdecydowanej poprawie po nowelizacji w marcu 2011 r. Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej. Nowe prawo uniezależnia wydanie zgody na budowę od posiadania przez uzdrowisko (gminę) planów zagospodarowania przestrzennego, a w tej chwili posiada je zaledwie połowa uzdrowisk. Po drugie, poluzowuje rygor konsultowania każdego projektu zlokalizowanego w strefie B i C z Ministerstwem Zdrowia. Po trzecie, zmniejsza udział procentowy terenów zielonych w strefach A i B. A to było barierą blokującą wiele inwestycji w uzdrowiskach. Największe kłopoty miały z tym gminy nadmorskie m.in. w Kołobrzegu oraz podwarszawski Konstancin - Jeziorna - opowiada Paweł Grzabka.

Nad morzem

Najbogatsza oferta nowych, luksusowych mieszkań i pokoi na wynajem, skierowana m.in. dla inwestorów indywidualnych czeka w uzdrowiskach położonych w zachodnim pasie wybrzeża morskiego - w Świnoujściu i Kołobrzegu. Jednocześnie są to najdroższe rynkowe propozycje. W Kołobrzegu do kupienia są m.in. lokale w Marine Hotel, obiekcie zbudowanym przez lokalnego potentata - spółkę Zdrojowa-Invest, działającym już niemal dwa lata. Apartamenty znajdujące się jeszcze w sprzedaży mają pow. od 29 - 96 mkw. kosztują sporo - min. 10,5 tys. zł za mkw. (netto).

Deweloper proponuje inwestorom stały miesięczny czynsz przez cały rok, pozwalający uzyskać ok. 6 - 7 proc. stopę zwrotu w skali roku. W Świnoujściu spółka przymierza się do uruchomienia ogromnego projektu - Baltic Park Molo, w którym ma powstać 600 - 700 pokoi hotelowych i apartamentów wakacyjnych. W zależności od tego czy nabywca zdecyduje się na lokum w hotelu 4-, czy 5-gwiazdkowym bądź apartamencie wakacyjnym, zapłaci 8 - 18 tys. zł za mkw.

- Właściciele będą mogli wybrać jeden z dwóch systemów: gwarantowany długookresowo czynsz za wyjem lub przez pierwsze 2-3 lata gwarantowany czynsz, a potem udział w przychodach na zasadzie 50/50 - wyjaśnia Renata Sobczyńska, przedstawiciela Zdrojowej-Invest. Duża oferta czeka również na nabywców w Sopocie i przylegającym do niego gdańskim Jelitkowie. Ich ceny zaczynają się od ok. 8 tys. zł za mkw., a najdroższe przekraczają 15 tys. zł. Neptun Park w Sopocie zbudowany przez Qualia Development można kupić lokale za ok. 9 - 16 tys. zł za mkw.

Trudny rynek

Deweloperzy wkraczają też powoli na mniejsze rynki. W Polanicy-Zdroju, ok. 1,5 km od uzdrowiskowej części miasta, nowe mieszkania buduje Gant Development. Są to 1-3 pokojowe lokale o pow. 24,2 - 83,7 mkw., za 119 - 422 tys. zł (4,4 - 6,9 tys. zł za mkw.) Na osiedlu powstanie również kameralne centrum SPA, sala fitness i siłownia. Na inwestorów czekają mieszkania, zarządzane przez operatorów - jednak zainteresowanie tego typu ofertą nie jest duże. - Klienci w znacznej mierze kupują mieszkania dla siebie - twierdzą przedstawiciele Gant Development. Inwestycja jest już prawie gotowa.

Tutaj jesteś: ekonomia24 » Moje pieniądze

Apartamenty w pobliżu sanatoriów

Dorota Kaczyńska 11-02-2012, ostatnia aktualizacja 11-02-2012 07:00



A A A



autor: Kuba Krzysiak

źródło: Fotorzepa

+zobacz więcej zdjęć

Deweloperzy oferują lokale na wynajem głównie w pasie nadmorskim. W pobliżu ośrodków zdrowotnych w górach, inwestycje tego typu realizowane są na razie sporadycznie

Zdrojowa Invest w tym lub najdalej w przyszłym roku planuje rozpocząć budowę Kudowy Towers (ok. 250 apartamentów) w Kudowie-Zdroju. Inwestor jeszcze nie podaje cen lokali.

Właściciele będą mogli skorzystać z dwóch opcji gwarantowanego najmu, na zasadach identycznych jak w Baltic Park Molo.

Redakcja poleca:

- Kupić, wyremontować i wynająć
- Turystyczne lokale coraz tańsze
- Ile zysku z lokalu za granicą?

CEE Property Group sprzedaje natomiast apartamenty w obiekcie Jesienna Rezydencja w Nałęczowie, obiekcie wybudowanym w 2006 r., w całości przeznaczonym na potrzeby kuracjuszy. Lokale o pow. 20 - 80 mkw., wykończone, kosztują 7,5 tys. zł za mkw. Nabywcy mają zagwarantowaną roczną stopę zwrotu w wysokości niemal 9 proc. przez co najmniej 12 lat.

Tymczasem, zdaniem Łukasza Madeja, szefa firmy ProDevelopment, budowa apartamentów w uzdrowiskowych miejscowościach to trudny biznes. - Z wyjątkiem pasa

nadmorskiego, chętnie odwiedzanego przez niemieckich emerytów oraz uzdrowisk niedaleko Warszawy (np. Konstancin-Jeziorna czy Nałęczów), apartamenty na wynajem mogą okazać się niezbyt dochodowe - pamiętajmy, że uzdrowisk korzystają głównie pacjenci, za których pobyt płaci państwo. Moim zdaniem to rynek bardziej perspektywiczny dla sieciowych firm medycznych, które w uzdrowiskach mogą otwierać kolejne kliniki itd. - tłumaczy Łukasz Madej.

Liczba obiektów hotelowo-turystycznych w polskich uzdrowiskach*

Krynica-Zdrój 89

Świnoujście 79

Kołobrzeg 56

Szczawnica 42

Ustroń 42

Polańczyk-Zdrój 39

Sopot 37

Świeradów- Zdrój 35

Ustka 35

Rabka-Zdrój 34

Ciechocinek 29

Muszyna-Zdrój 23

Dąbki 22

Augustów 21

Kudowa- Zdrój 21

Piwniczna-Zdrój 18

*dane z lat 2008/2009

Źródło: CEE Property na podstawie GUS

< Poprzednia

1

2

Następna >

NASZE PRODUKTY






NASZE SERWISY

kiet.com



ŻYCIE WARSZAWY.PL

