
Na przestrzeni ostatnich kilku w lat naszym kraju popularne stały się inwestycje w tzw. condohotele. Sama koncepcja nie jest nowa, zapoczątkowana została 20 lat temu na Florydzie, skąd w pierwszej kolejności trafiła do Europy Zachodniej (głównie krajów położonych nad Morzem Śródziemnym), a później także do Polski.

System condohoteli jest niewątpliwie bardzo dobrym rozwiązaniem dla deweloperów, którzy w trakcie realizowania projektu odsprzedażą poszczególne lokale firmom i nierzadko inwestorom indywidualnym. Dla podmiotu przeprowadzającego inwestycję zaangażowanie zewnętrznego kapitału oznacza mniejsze ryzyko oraz często brak potrzeby zaciągania kredytu inwestycyjnego. Co natomiast zyskują nabywcy poszczególnych mieszkań czy apartamentów? Po pierwsze, jest to dobry pomysł dla osób, które marzą o drugim mieszkaniu w miejscowości wypoczynkowej. Taka opcja pozwala im spędzać urlop przez określoną liczbę dni we własnym lokalu, a jednocześnie przez większą część roku zarabiać na jego najmie. Tak jak ma to miejsce za granicą, również w naszym kraju w większości wypadków przez pierwsze kilka lat właściciel wyodrębnionego lokalu osiąga zagwarantowany, stały dochód. Okres ten zazwyczaj waha się od 2 do nawet 4 lat, a zapewniona początkowa stopa zwrotu przeważnie znajduje się w przedziale od 5% do 9%. Po upływie tego czasu przychody są dzielone pomiędzy właścicieli poszczególnych apartamentów oraz wyspecjalizowaną firmę zarządzającą obiektem. Dużym plusem takiego rozwiązania jest właśnie fakt, że inwestor nie musi zajmować się nieruchomością, poszukiwaniem najemców, ani bieżącym administrowaniem. Ponadto oprócz zysków z najmu może korzystać również na wzroście wartości posiadanej nieruchomości w czasie.

Mimo opisanych zalet takiego podejścia do lokowania kapitału na rynku nieruchomości, nie należy jednak zapominać o jego mankamentach. Trzeba podkreślić, że po upływie kilku pierwszych lat zwrot z inwestycji będzie zależał już tylko od obłożenia danego obiektu i konkretnego apartamentu. Ważnym wyznacznikiem opłacalności inwestycji w condohotele jest bez wątpienia odpowiednia lokalizacja, która powinna umożliwiać jak największą stopę najmu w obiekcie. Bardzo istotna jest również fachowość firmy zarządzającej całym budynkiem, gdyż to ona odpowiada za relacje z najemcami, co bezpośrednio przekłada się na przychody. Poza tym znaczącą rolę odgrywają tutaj warunki pogodowe. W naszym kraju nie należy się spodziewać zysków porównywalnych do tych osiąganych w krajach śródziemnomorskich, gdzie sezon turystyczny jest znacznie dłuższy. Idąc tym tropem lepszym rozwiązaniem wydaje się inwestycja w obiekty zlokalizowane w kurortach górskich, gdzie wzmożony ruch występuje dwa razy do roku, niż nad morzem. W zimie można tam liczyć na turystów zainteresowanych białym szaleństwem, a w lecie na osoby uprawiające turystyką pieszą, bądź też wyczynową.

Niewątpliwie pozytywnym uwarunkowaniem dla tego typu inwestycji jest fakt, że w najbliższych latach można spodziewać się wzrostu dochodów z turystyki w Polsce. Będzie to głównie efektem rosnącej liczby Polaków chcących spędzić urlop poza stałym miejscem zamieszkania oraz zbliżającymi się wielkimi krokami Mistrzostwami Europy w Piłce Nożnej. Turniej powinien przełożyć się na wzmożony napływ turystów z zagranicy nie tylko w trakcie jego trwania, ale także, na co liczą hotelarze, już po jego zakończeniu. Warto dodać, że tak właśnie działo się w Portugalii, gdzie branża turystyczna rosła jeszcze kilka lat po imprezie. W związku z tym wydaje się, że przemyślana inwestycja w condohotele może być ciekawą alternatywą dla osób myślących o kupnie mieszkania pod najem w największych miastach kraju.

Emmerson S.A.