

# Condo inwestycje jako alternatywna forma alokacji kapitału

## Karolina Chrabąszcz

Małopolska Wyższa Szkoła  
Ekonomiczna w Tarnowie  
Wydział Zarządzania i Turystyki

---

**Abstrakt:** Artykuł jest poświęcony inwestycyjnym zagadnieniom polskiego rynku nieruchomości. Autorka skupia się przede wszystkim na stosunkowo młodym trendzie polskiego rynku nieruchomości – condo inwestycjach, porównując je z podobnymi ofertami z rynku – inwestycjami w nieruchomości wakacyjne. Ukazuje także możliwość inwestowania w nieruchomości wakacyjne – condohotele, które pozwalają łączyć posiadanie luksusowego pokoju na wynajem w hotelu 4–5-gwiazdkowym, mającym atrakcyjną pod względem rekreacyjnym lokalizację (położonym na górskich lub nadmorskich terenach), z prestiżem dysponowania takim lokalem na użytek własny przez kilka dni w roku. Fakt, że rynek condo inwestycji jest dość młody, powoduje problemy w zrozumieniu, czym tak naprawdę są nieruchomości typu condo, przede wszystkim przez prywatnych inwestorów. Jednak eksperci (według [InwestycjeWKurortach.pl](http://InwestycjeWKurortach.pl)) szacują, że apartamenty w condohotelach stanowią w Polsce około 7–10% wszystkich lokali w miejscowościach turystycznych posiadających opcję zarabiania. Rynek condo inwestycji, który wywodzi się ze Stanów Zjednoczonych, zdobył stosunkowo dużą popularność w zagranicznych, europejskich kurortach wakacyjno-rekreacyjnych. W Polsce opisywany segment inwestycji ma dużą szansę rozwoju.

**Słowa kluczowe:** apartament, zysk, wynajem, inwestowanie w nieruchomości

---

## 1. Wprowadzenie

Potrzeba zdefiniowania pojęcia inwestycji jest wciąż aktualna. W ujęciu Głównego Urzędu Statystycznego inwestycje są związane z majątkiem trwałym, oznaczają finansowe i rzeczowe nakłady na stworzenie nowych obiektów majątku trwałego bądź ich modernizację i rozwój (Czarnik, 1998). Słowo „inwestycje” pochodzi od łacińskiego *investire*, co oznacza: „odziewać”, „ubierać”, „przykrywać”, „otaczać”. Pierwotnie używano tego słowa w stosunku do wszystkiego, co służyło zaspokajaniu specyficznych potrzeb. Z czasem inwestowanie wyrażało różnego rodzaju procesy gospodarcze, w ramach których powstawały obiekty trwałego użytkowania oraz narzędzia służące do zaspokajania potrzeb budowlanych (Walica, 1998).

Rynek nieruchomości jest jednym z rynków odznaczających się długookresowym nie zrównoważeniem, szczegól-

Korespondencja: Karolina  
Chrabąszcz  
Małopolska Wyższa Szkoła  
Ekonomiczna w Tarnowie  
Wydział Zarządzania i Turystyki  
Tel. +48 14 65 65 536  
Email: karolina.chrabaszcz@mwse.edu.pl

nie ze względu na elastyczny popyt i sztywną podaż. Jest on także podatny na zachowania spekulacyjne. Nieruchomości, poza zaspokajaniem podstawowych potrzeb konsumpcyjno-mieszkaniowych czy gospodarczych, mogą stanowić relatywnie wolną od wysokiego ryzyka formę lokowania kapitału – inwestowania. Zaletą inwestycji w nieruchomości jest m.in. dobre zabezpieczenie przed inflacją i zmianami koniunkturalnymi, kradzieżą czy nadmierną konsumpcją bieżącą, niewielkie ryzyko inwestowania przy dość znaczącej stopie zwrotu z inwestycji, możliwość otrzymania ulg podatkowych lub odmrożenia zaangażowanego kapitału poprzez zabezpieczenie hipoteczne (Maciejowski, 1998).

Rynek nieruchomości jest niejednorodny. Ze względu na rodzaj nieruchomości możemy rozpatrywać rynek nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych, przemysłowych, rolnych bądź specjalnego przeznaczenia. Ekonomiczna analiza wyróżnia taką liczbę rynków, ile jest kategorii transakcji. Ze względu na obszar wyróżniamy rynek lokalny, regionalny, krajowy i międzynarodowy (globalny). Ważną cechą rynku nieruchomości z punktu widzenia inwestycji jest jego niedoskonałość, która wynika m.in. ze stałości nieruchomości, ich wrażliwości na wpływy otoczenia, działań spekulacyjnych czy monopolistycznych, ich kapitałochłonności. Co ważne, zmiany popytu w krótkim okresie, przy względnej stałości podaży, wywołują zmiany cen nieruchomości. W dłuższym okresie zwrot wartości zainwestowanego kapitału jest też zdeterminowany przez podaż, na którą oddziałuje sytuacja segmentów rynku kapitałowego (Kucharska-Stasiak, 1999).

Rynek nieruchomości daje wiele możliwości inwestycyjnych. Podstawowym motywem działania indywidualnych nabywców nieruchomości jest uzyskiwanie stałych dochodów z inwestycji w nieruchomość. Część tych inwestycji jest motywowana chęcią zabezpieczenia kapitału przed inflacją czy nadmierną konsumpcją bieżącą. Pewna grupa inwestorów z tej grupy działa z zamiarem osiągnięcia maksymalnej ceny nieruchomości przez wzrost wartości w czasie. Zamożni inwestorzy nabywają nieruchomości komercyjne, o charakterze zabytkowym, ze względów prestiżowych.

W Polsce można zidentyfikować następujące kategorie inwestorów: osoby fizyczne zamieszkałe w Polsce, Polacy zamieszałi za granicą, osoby prawne krajowe i zagraniczne, Skarb Państwa i gminy, spółdzielczość oraz cudzoziemcy. Wśród tych inwestorów możemy wyróżnić inwestorów małych, średnich i dużych. Wejście na rynek inwestycyjny jest ograniczony znaczącym progiem finansowym (Kucharska-Stasiak, 1999).

Decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości powinny być poprzedzone wnikliwą analizą ekonomiczną. Do najczęstszych wyborów inwestycyjnych na rynku nieruchomości należą: mieszkania pod wynajem – kawalerka lub dwupokojowe mieszkanie korzystnie usytuowane; mieszkanie na sprzedaż – zakupione po korzystnej cenie do generalnego remontu; dom na wynajem – w celu mieszkaniowym lub komercyjnym; dom na sprzedaż – budynki w stanie deweloperskim do wykończenia lub starsze budynki do rewitalizacji; działka – typowo inwestycyjna, mająca rozwojową lokalizację, której wartość wzrośnie na skutek rozwoju obszaru, lub rolna, która w niedalekiej przyszłości zostanie automatycznie przekształcona na budowlaną na skutek zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a tym samym jej wartość wzrośnie; lokale usługowe – korzystnie usytuowane, przeznaczone na działalność własną lub wynajem (*Inwestycja w nieruchomości...*, 2011). Dla większości ludzi bezpośredni sposób inwestowania jest jednak niedostępny. Na rynku rozwijają się pośrednie formy

inwestycji w nieruchomości: listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne, certyfikaty funduszy nieruchomościowych, akcje spółek deweloperskich.

Kryzys gospodarczy często sprawia, że inwestorzy poszukują innych możliwości inwestycyjnych, kierując się zwłaszcza chęcią minimalizacji ryzyka inwestycyjnego. Godnym uwagi sposobem inwestycji na rynku nieruchomości są inwestycje w systemie condo.

Celem artykułu jest przedstawienie stosunkowo nowego trendu na polskim rynku nieruchomości – inwestycji w nieruchomości wakacyjne, zwłaszcza condo inwestycji, które łączą w sobie możliwość posiadania luksusowego pokoju na wynajem w hotelu 4–5-gwiazdkowym, mającym rekreacyjną lokalizację (położonym na górskich lub nadmorskich terenach), z prestiżem dysponowania takim lokalem na użytek własny przez kilka dni w roku. Zastosowane w pracy metody badawcze to analiza rynku deweloperów posiadających w ofercie condo inwestycje, analiza literatury, tematycznych artykułów dziennikarsko-eksperckich oraz badania ankietowe.

## 2. Inwestycje w condonieruchomości

Alternatywną formą inwestowania na rynku nieruchomości stały się nieruchomości w systemie condo, zwłaszcza luksusowe condohotele. Koncepcja kondominium jest obecna w Europie od wielu lat. Pierwotnie kondominia służyły jako mieszkania dla ubogich mieszkańców. Dziś kojarzą się przede wszystkim z luksusem. Kondominium to duży kompleks nieruchomości podzielony na poszczególne jednostki, do których prawo własności nabywają indywidualni właściciele wraz z udziałem w częściach wspólnych, kontrolowanych przez zarząd (Investopedia, 2014). Prawne uregulowanie własności przyczyniło się do rozwoju tego systemu. Połowa XX wieku to czas, kiedy kondominia zyskały na znaczeniu, a to za sprawą wysokich kosztów odbudowy zniszczeń po I i II wojnie światowej. Przyjęto ustawodawstwo regulujące prawa i obowiązki właścicieli mieszkań, polegające na nabywaniu przez właścicieli prawa własności do lokalu i udziale w niepodzielnej części wspólnej budynku. „Ojcem” współczesnego condo nazywa się emerytowanego adwokata Keitha Romneya ze Stanów Zjednoczonych. To właśnie w Ameryce nastąpił dynamiczny rozwój systemu, zapoczątkowany na wyspie Portoryko, gdzie miał on rozwiązać problem braku mieszkań i zaporowo wysokich cen nieruchomości. Podobne kłopoty nękały USA w latach sześćdziesiątych XX wieku. W 1960 roku stan Utah uchwalił Condominium Act, czyli ustawę o kondominium. Romney przekonał inwestora w Salt Lake City do budowy kompleksu mieszkaniowego, ale w systemie umożliwiającym nabycie praw własności poszczególnych lokali, a nie w systemie spółdzielczym, jak wstępnie planowano. Projekt zakończył się sukcesem – w ciągu zaledwie dwóch tygodni sprzedano 70% mieszkań w inwestycji (Benson, 2012).

Amerykańskie kondominium to odpowiednik polskiej wspólnoty mieszkaniowej. Nabywając nieruchomość, nabywca staje się wyłącznym właścicielem lokalu oraz nabywa prawo użytkowania wspólnych części budynku. W USA właściciele condolokali zrzeszają się w stowarzyszenia zwane *homeowner association*. Zasady funkcjonowania kondominium określa regulamin definiujący zakres praw, obowiązków i odpowiedzialności właścicieli poszczególnych lokali. Regulamin może opisywać takie kwestie, jak: liczba mieszkań możliwa do wynajmu, określenie zasad posiadania zwierząt, fakt przeprowadzenia głosowania w celu

podjęcia decyzji o zaakceptowaniu nowego właściciela lokalu w budynku. Takie zapisy mają zapewnić dobry stan nieruchomości lub zapobiec spadkowi wartości nieruchomości w czasie. System condo jest stosowany w budynkach mieszkalnych (bloki, osiedla domów jednorodzinnych, stare kamienice), ale i niemieszkalnych (biura, sklepy, hotele, akademiki, domy seniora). Zachętą jest możliwość skorzystania z ulg podatkowych. W krajach, w których obiekty typu condo (zwłaszcza condohotele) zyskały na popularności, zarządzaniem nimi zajmują się renomowane marki hotelarskie, m.in. Four Seasons, Ritz-Carlton, Starwood, Hilton, Le Méridien, Kempinski.

Podobną formą inwestycji na rynku nieruchomości jest idea *second home*. „Drugi dom” to rodzaj nieruchomości przeznaczonej na cele wypoczynkowe, zazwyczaj zlokalizowanej na terenach rekreacyjnych – górskich, nadmorskich itp. Powodem zakupu drugiego domu – mieszkania czy domu jednorodzinnego – jest inwestycja w najem (okazjonalny, weekendowy), która może przynosić właścicielowi dodatkowy dochód. Idea *second home* staje się coraz bardziej popularna. Przykładowo udział tego typu mieszkań w ogólnej liczbie mieszkań we Francji to 10%. Brak jednak dokładnych danych na temat sytuacji w Polsce. Jako przykład na polskim rynku można podać firmę BRE Property Partner, która proponuje swoim klientom apartamenty typu *second home*. Spółka stanowi część grupy kapitałowej BRE Banku. Posiada w swojej ofercie następujące inwestycje: Golden Tulip Residence w Międzyzdrojach, Ultra Marine w Kołobrzegu, Marine & Appartements w Kołobrzegu, Pod Regłami w Zakopanem, Residences edel:weiss w Austrii, Residences Senia w Chorwacji, Praia D’El Rey w Portugalii (BRE Property Partner, 2014).

### 3. Specyficzne cechy nieruchomości wakacyjnych

Rynek alternatywnych inwestycji w nieruchomości prężnie się rozwija. Coraz więcej deweloperów, tych mniejszych, jak i bardziej liczących się na rynku, decyduje się na specjalizację w tym segmencie rynku. Z ocen analityków rynku wynika, że condoinwestycje to bardziej bezpieczna forma lokowania kapitału niż lokaty bankowe czy akcje. Analizując możliwość nabycia nieruchomości w celach inwestycyjnych, warto rozpatrzyć wady i zalety systemu condo, apart czy *second home*. O ile condohotele proponują urządzone pokój/apartament w hotelu 4–5-gwiazdkowym, to aparthotele posiadają w ofercie lokale typu studio (pokój z aneksem kuchennym) lub większe apartamenty z jedną bądź dwiema sypialniami i kuchnią. Podstawowa różnica między condo a aparthotelem polega na tym, że jeżeli w przyszłości właściciel będzie chciał zrezygnować z wynajmu lokalu, w condopokoju będzie mógł się tylko zatrzymać okazjonalnie, a w apartlokalu zamieszkać na stałe. Inwestycja w zakup na wynajem może być zakupem drugiego domu przykładowo na okres emerytury, a wtedy lepszym wyborem może się okazać aparthotel. Inną ważną różnicę stanowi sposób rozliczania kosztów eksploatacyjnych, w tym za utrzymanie czystości. W condohotelach koszty te ponosi operator, w aparthotelach – właściciel. W condohotelach zazwyczaj właściciel lokalu może oferować większy zakres usług okołohotelowych, jak spa i wellness, restaurację, *service room*, pralnię czy prasownię, nie ponosząc za to dodatkowych kosztów, a to zwiększa atrakcyjność jego oferty. W przypadku hoteli typu condo operator wyposaża pokoje w takim samym stylu i standardzie, a także zarządza inwestycją jako całością. W nierucho-

mościach wakacyjnych to ich właściciel sam wykańcza pomieszczenie i nie musi ich oddawać we wspólny zarząd oraz wynajmować klientom. Goście condohotelu nie widzą różnicy między nim a hotelem sieciowym. Chcąc w większym zakresie korzystać z nieruchomości indywidualnie, inwestor może rozważyć zakup tzw. *second home*.

System condo sprawdził się w Polsce w hotelarstwie. Teraz rodzimi inwestorzy i deweloperzy poszukują nowych możliwości jego wykorzystania. Jednym z takich pomysłów jest condoakademik – pierwszy powstaje w Łodzi, kolejne lokalizacje to Kraków i Katowice. Z analiz ekspertów rynku nieruchomości wynika, że rentowność mieszkania w systemie condo i pokoju w condohotelu jest porównywalna. Chcąc jednak zainwestować kapitał w pokój w condohotelu, powinno się rozpatrywać przede wszystkim lokalizacje turystyczne, a w przypadku condomieszkania – centra dużych miast. Ważnym aspektem jest to, że odmrożenie kapitału zaangażowanego w mieszkanie w systemie condo jest prostsze ze względu na łatwość zaciągnięcia kredytu pod zastaw hipoteczny takiej nieruchomości. Trudniej uzyskać kredyt hipoteczny, będąc właścicielem pokoju w condohotelu.

#### 4. Condo inwestycja w Polsce

Condo nieruchomości w Polsce kojarzą się przede wszystkim z inwestycjami komercyjnymi – hotelowymi apartamentami lub mieszkaniami w turystycznych kurortach. Przewidywane zyski, jakie oferują deweloperzy i firmy zarządzające najmem w systemie condo, to przedział od 6% do 9% brutto w skali roku (dane portalu [InwestycjeWKurortach.pl](http://InwestycjeWKurortach.pl)) (*Nieruchomości condo...*, 2013). Przykładowo firma Dolcan oferowała w 2012 roku właścicielom mieszkań zysk na poziomie 8% na okres trzech lat (z możliwością przedłużenia umowy na dłuższy okres), jeżeli kapitalizacja następowała raz na rok, 7,5% przy wypłacaniu zysków raz na kwartał oraz 7% w przypadku wypłaty zysku w cyklu miesięcznym. Zysk określa się na podstawie wartości mieszkania, niezależnie od „obłożenia” lokalu. Deweloper ten jako pierwszy w Warszawie wprowadził możliwość zakupu mieszkania i zarabiania na nim (w systemie condo). Do tej pory większość tego typu inwestycji skupiała się wokół miejscowości turystycznych zlokalizowanych w górach, na terenach nadmorskich czy na Pojezierzu Mazurskim. Dolcan wprowadził także możliwość zerwania umowy z uwzględnieniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, co jest zapisem rzadko spotykanym w ramach systemu condo. Różnicę stanowi również fakt zakazu bezpłatnego korzystania z nieruchomości przez właściciela. Przykładowo doba w apartamencie Skierniewicka City na Woli to koszt od 200 do 600 zł (Poręcki, 2012).

Najpopularniejszą formą condo inwestycji w Polsce są condohotele. Hotel condo to w przeważającej liczbie przypadków obiekt zarządzany i administrowany przez operatora hotelowego. Poszczególne lokale (pokoje czy apartamenty) są własnością innych osób fizycznych lub prawnych. Na rozwój tego rodzaju inwestycji wpływ miało wiele czynników, np. gwałtowny wzrost cen nieruchomości, trend posiadania „drugiego domu” w prestiżowej lokalizacji lub nieruchomości wakacyjnej czy też niedobór miejsc hotelowych. Właściciele apartamentów w hotelach wzniesionych w systemie condo mogą je włączyć w system hotelowy albo zamieszkać w nich na stałe. Częstym sposobem jest korzystanie z apartamentu przez kilka tygodni w roku, podczas gdy pozostały czas stanowi on pokój hotelowy zarządzany i obsługiwany przez operatora hotelu. Zyski dzielone są pomiędzy właściciela a firmę zarządzającą hotelem.

W polskich warunkach klimatycznych sezon turystyczny trwa krótko, w przeciwieństwie do zagranicznych kurortów. O ile w górach inwestycje condo znajdują uzasadnienie, to już nad morzem obciążone są większym ryzykiem. Pomimo dużego ryzyka niesatysfakcjonującej wakacyjnej pogody w miejscowościach nadmorskich zainteresowanie polskim morzem jest ogromne. W ostatnich latach zmieniły się potrzeby wypoczywających. W latach dwudziestych XX wieku pożądane było położenie kwatery jak najbliżej plaży oraz niska cena, teraz znaczenie ma komfort i wysoki standard noclegu. Odpowiedzią na te potrzeby są właśnie hotele condo.

Najciekawsze tego typu obiekty poprzedniej dekady to inwestycje Zdrojowa Invest: Marine Hotel, Sand Hotel, Ultra Marine, Apartamenty Zdrojowa w Kołobrzegu czy Baltic Park Moło w Świnoujściu. Zdrojowa Invest oferuje apartamenty wakacyjne z opcją zarządzania. Istnieje możliwość zainwestowania w jeden apartament i korzystania ze wszystkich obiektów, z rentownością inwestycji na poziomie 7%. Tego typu inwestycjami zainteresowane są zazwyczaj osoby chcące ulokować odłożone pieniądze w ciekawie położonej luksusowej nieruchomości, z której mogą również korzystać (Bureja, 2008). System condo wzbudza zainteresowanie zwłaszcza w czasie kryzysu. Deweloperzy (*Condo hotele...*, 2013), chcąc szybciej uruchomić hotel, w krótszym czasie uzyskać zwrot z inwestycji, uniknąć korzystania z finansowania kredytem bankowym i co się z tym wiąże, ograniczyć ryzyko w porównaniu z budową tradycyjnego hotelu, decydują się na condohotel.

Do pozycji wiodącego operatora condohoteli w Polsce pretenduje Condohotels Group. Jest to firma działająca na rynku luksusowych apartamentowców i obiektów hotelarskich od ponad sześciu lat. Jako podstawowy atut takiej formy inwestycji podaje ona wzrost wartości nieruchomości w czasie, na którą mogą liczyć tylko właściciele dobrze zarządzanych obiektów, mających atrakcyjną lokalizację. Właściciele pokoi i apartamentów w obiektach Condohotels Group mogą korzystać ze swojej własności 28 dni w roku, a w pozostałym okresie generowaniem zysku zajmuje się operator hotelowy. Firma prowadzi recepcję, dział sprzedaży i marketingu, czystości i gastronomii. Bierze na siebie także wszelkie koszty utrzymania obiektu. Operator oferuje dwa sposoby wynagradzania – udział w przychodach lub stałą kwotę wypłacaną z tytułu świadczenia usług noclegowych czy wynajmu apartamentu. Swoją roczną stopę zwrotu z inwestycji szacuje na poziomie 8% (przy 10-letniej umowie), porównując ją z zakupem mieszkania na wynajem (3,93%), obligacjami 10-letnimi (2,03%) bądź roczną lokatą bankową. Inwestując w apartament Condohotels Group, przykładowo Condohotels Plaza, można uzyskać zwrot 23% VAT bez względu na to, czy prowadzi się działalność gospodarczą, czy nie (zgodnie z deklaracją na oficjalnej stronie internetowej). Dodatkowym atutem jest brak kosztów związanych z umeblowaniem i wyposażeniem apartamentów oraz minimalizacja kosztów utrzymania nieruchomości, bo to operator hotelowy pokrywa koszty funduszu remontowego, podatku od nieruchomości i gruntowego. Zazwyczaj tego typu obiekty mają bogatą ofertę infrastrukturalną, jak baseny, spa i wellness, centra rozrywki, bary i restauracje lub zaplecze konferencyjne (Condohotels Group, 2013). W tabeli 1 porównano wybrane oferty deweloperów, którzy w Polsce budują w systemie condo.

Oferta condoinwestycji na polskim rynku nieruchomości jest bogata, atrakcyjna, daje perspektywy na przyszłość i jest godna przeanalizowania przez osoby, które zachęci taki sposób zainwestowania własnego kapitału.

Tabela 1. Porównanie wybranych ofert deweloperów, którzy budują w systemie condo  
(Table 1. Comparison of selected developers' offers who build in the condo system)

Cecha oferty (Offer features)	Zysk (Profit)	Po stronie operatora (At the operator's side)	Bezpieczeństwo (Security)	Korzyści (Benefits)	Przykładowe oferty (Sample offers)	Źródło (Source)	Dla kogo (For whom)
<p>Developer/ Operator (Developer)</p> <p>Dolcan*</p>	<p>miesięczna opłata za wynajem; 8% w skali roku (kapitalizacja roczna, kwartalna, miesięczna)</p>	<p>poszukiwanie najemców, codzienna obsługa obiektu</p>	<p>akt własności, możliwość rozwiązania umowy w każdym momencie, zapewniony comiesięczny przychód</p>	<p>zarobki klienta są liczone od całkowitej wartości nieruchomości (kwoty brutto)</p>	<p>Warszawa: osiedle Skiermiewicka City na Woli, Ogrody Ochoty przy al. Krakowskiej; Szczecin: osiedle Arkadia</p>	<p><a href="http://condomieszkania.pl/o-systemie/">http://condomieszkania.pl/o-systemie/</a></p>	<p>osoby prywatne, firmy, inwestorzy</p>
<p>Zdrowia Invest**</p>	<p>7% w skali roku</p>	<p>wszelkie koszty eksploatacyjne</p>	<p>wieloletnia umowa najmu</p>	<p>gwarantowany miesięczny zysk</p>	<p>condohotele: Kołobrzeg: Sand Hotel, Marine Hotel, Ultra Marine; w przygotowaniu: Baltic Park Molo w Świnoujściu, Kudowa Towers w Kudowie-Zdroju</p>	<p><a href="http://www.zdrojowa-invest.pl/images/stories/galerie/Zdrowia_Invest-Kolobrzeg-Poland-FOLDER_INFO-ALL-PL_28.02.2012.pdf">http://www.zdrojowa-invest.pl/images/stories/galerie/Zdrowia_Invest-Kolobrzeg-Poland-FOLDER_INFO-ALL-PL_28.02.2012.pdf</a></p>	<p>osoby prywatne, firmy</p>
	<p>gwarantowany kwartalny czynsz w łącznej wysokości 7% wartości apartamentu netto przez dwa pierwsze lata; od trzeciego roku udział w przychodach z wynajmu apartamentów 50/50</p>	<p>wszelkie koszty eksploatacyjne</p>	<p>wieloletnia umowa najmu</p>	<p>gwarantowany kwartalny czynsz</p>	<p>apartamenty walcacyjne: Cristal Resort Szklarska Poręba, Boulevard Ustronie Morskie</p>	<p><a href="http://www.zdrojowa-invest.pl/images/stories/galerie/Zdrowia_Invest-Kolobrzeg-Poland-FOLDER_INFO-ALL-PL_28.02.2012.pdf">http://www.zdrojowa-invest.pl/images/stories/galerie/Zdrowia_Invest-Kolobrzeg-Poland-FOLDER_INFO-ALL-PL_28.02.2012.pdf</a></p>	<p>osoby prywatne, firmy</p>

<p>Cecha oferty (Offer features)</p> <p>Developer/Operator (Developer)</p> <p>Condohotels Group**</p>	<p>Zysk (Profit)</p> <p>renta lub udział w zysku generowanym z tytułu wynajmu pokoju bądź apartamentu; różne warianty do wyboru</p>	<p>Po stronie operatora (At the operator's side)</p> <p>prowadzenie recepcji, dział sprzedaży i marketingu, czystości i gastronomii, wszelkie koszty utrzymania obiektu</p>	<p>Bezpieczeństwo (Security)</p> <p>własność potwierdzona wpisem do księgi wieczystej</p>	<p>Korzyści (Benefits)</p> <p>satisfakcjonujący wzrost wartości nieruchomości; możliwość odsprzedaży na rynku wtórnym; udział w przychodach lub stała kwota wypłacana z tytułu świadczenia usług noclegowych/wynajmu apartamentu; możliwość korzystania z apartamentu we własnym zakresie (28 dni w roku); gwarantowany czynsz; nieobligatoryjne przekazanie apartamentu do zarządzania operatorowi</p>	<p>Przykładowe oferty (Sample offers)</p> <p>Mazury: Condo-hotels Plaza, Willa Port Resort, Rezydencje Willa Port w Ostrołęce, Hotel Platinum Aqua Fun &amp; Events w Ostrołęce, Hotel Holiday Park w Ostrołęce (w budowie)</p>	<p>Źródło (Source)</p> <p><a href="http://www.condohotels.pl/file-mozna-zarobic/">http://www.condohotels.pl/file-mozna-zarobic/</a></p>	<p>Dla kogo (For whom)</p> <p>osoby prywatne, firmy</p>
<p>Developer Sea Development</p>	<p>brak danych</p>	<p>brak danych</p>	<p>brak danych</p>	<p>dodatkowo możliwość zakupu udziału w prawie własności do kompleksu basenowo-rekreacyjnego i garażu</p>	<p>Baltic Plaza Hotel Medi SPA w Kołobrzegu</p>	<p><a href="http://www.dominia.pl/nowe/deweloper/sea_development_28609">http://www.dominia.pl/nowe/deweloper/sea_development_28609</a></p>	<p>osoby prywatne, firmy</p>
<p>Qualia Development****</p>	<p>gwarantowane przepływy finansowe przez 15 lat – do 9% rocznie; stała wypłata 21% wartości inwestycji netto przez pierwsze trzy lata, zmienne: wypłata 50% wszytkich przychodów hotelowych przez pierwsze trzy lata</p>	<p>wszystkie koszty funkcjonowania hotelu</p>	<p>operator i deweloper należą do PKO Banku Polskiego, hotel wchodzi w skład międzynarodowej sieci Louvre Hotels Group</p>	<p>brak kosztów operacyjnych, inwestor płaci jedynie podatek od nieruchomości i składki na fundusz remontowy</p>	<p>condohotele sieciowe: Golden Tulip Gdansk Residence, Golden Tulip Międzyzdroje Residence, Royal Tulip Jurata</p>	<p><a href="http://www.qualia.pl/goldentulipmiędzyzdroje/artykul/wyzszy-poziom-rentownosci">http://www.qualia.pl/goldentulipmiędzyzdroje/artykul/wyzszy-poziom-rentownosci</a></p>	<p>osoby fizyczne, firmy</p>



\* Dolcan Plus SA to jeden z liderów rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Działa nieprzerwanie od 23 lat. Deweloper wprowadził na warszawski rynek innowacyjną ideę mieszkań bezczynszowych. Firma w swojej ofercie posiada nowatorski system inwestowania w nieruchomości na wynajem – mieszkania sprzedawane w ramach Condo System Dolcan.

\*\* Zdrojowa Invest to dynamicznie rozwijający się kołobrzegi holding inwestycyjno-deweloperski i hotelarski. Jest największym deweloperem apartamentów wakacyjnych (*second home*) w Polsce i siecią condohoteli, których jest również pionierem.

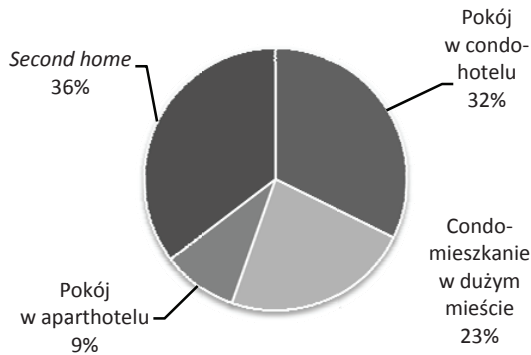
\*\*\* Condohotels Group to firma działająca na rynku luksusowych apartamentowców i obiektów hotelarskich. Spółka jest pionierem i liderem rozwoju systemu condo w Polsce.

\*\*\*\* Qualia Development to spółka deweloperska z trzynastoletnim doświadczeniem, należąca do grupy kapitałowej PKO Bank Polski. Jako pierwszy i jedyny deweloper buduje sieć condohoteli sieciowych zarządzanych pod brandem globalnej marki hotelowej Golden Tulip.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych firm.

## 5. Badanie świadomości potencjalnych inwestorów

Z pilotażowych badań przeprowadzonych na grupie 83 respondentów wynika, że świadomość zasad działania condoinwestycji w Polsce jest niewielka. Na pytanie zawarte w ankiecie: „Czy do tej pory słyszałeś/aś o koncepcji condoinwestycji na rynku nieruchomości?” 79,5% respondentów odpowiedziało negatywnie. Po krótkim wprowadzeniu w tematykę condoinwestycji zadano pytanie: „Czy dysponując znaczną nadwyżką finansową, rozważyłbyś/rozważyłabyś inwestycje w nieruchomości wakacyjne typu: A – pokój w condohotelu w miejscowości turystycznej; B – condomieszkanie w dużym mieście; C – pokój w aparthotelu; D – *second home*?”. Strukturę odpowiedzi na to pytanie przedstawia rysunek 1.



Rysunek 1. Skłonność respondentów do inwestowania oszczędności w nieruchomości wakacyjne  
(Figure 1. The tendency to invest savings in holiday real estates among respondents)

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Respondenci, którzy na pytanie odpowiedzieli negatywnie, przytaczali argumenty typu: rozsądniejszym rozwiązaniem jest zakup niewielkiej kawalerki na wynajem; wysokie ryzyko upadku dewelopera; niepewny zysk; ograniczenia w decydowaniu w zakresie własności. Entuzjaści inwestycji w nieruchomości wakacyjne (62% respondentów) podkreślają trudność w znalezieniu atrakcyjnego noclegu w dobrej cenie w miejscowościach turystycznych, a to przemawia za inwestycją w condohotel. Atutem nieruchomości wakacyjnej jest możliwość przekształcenia jej w podstawowe miejsce zamieszkania.

W dalszej części ankiety respondenci zostali zapytani o swoją ocenę perspektywy rozwoju condoinwestycji w Polsce. 67,5% ankietowanych widzi przyszłość takich inwestycji. Ich argumenty to: dobry sposób inwestowania dla osób chcących inwestować w Polsce kapitał zgromadzony za granicą; inwestycja dla osób intensywnie pracujących, które mogą odpoczywać w swojej nieruchomości 28 dni w roku, a przez resztę roku zarabiać; dobra inwestycja dla przyszłych pokoleń; zabezpieczenie kapitału przed zbędną konsumpcją. 31,3% respondentów, którzy odpowiedzieli negatywnie na zadane pytanie, stwierdziło, że tego typu inwestycje wymagają zaangażowania zbyt dużego kapitału, generują wysokie koszty eksploatacyjne (potrzeba utrzymania np. dwóch nieruchomości), niosą z sobą zbyt duże ryzyko; Polacy wolą mieć wyłącznie nieruchomości na własność, nie chcą się dzielić zwłaszcza obiektem wakacyjnym, który powinien kojarzyć się z intymnością.

Badanie zostało przeprowadzone w kwietniu 2014 roku wśród osób studiujących na pierwszym i drugim stopniu studiów niestacjonarnych Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie, kierunków: gospodarka nieruchomościami, zarządzanie firmą, zarządzanie i administracja publiczna. Większość respondentów stanowiły kobiety przed 30. rokiem życia.

## 6. Podsumowanie

Obecnie deweloperzy są bardziej otwarci na poszukiwanie nowych możliwości inwestowania. Jeszcze kilka lat temu ich celem była szybka sprzedaż powstałego obiektu. Teraz są skłonni zarządzać obiektem po wybudowaniu, a także zając się jego najmem. Dobra koniunktura gospodarcza, powszechna sprzedaż nieruchomości na etapie tzw. dziury w ziemi, bogacenie się Polaków skłoniło deweloperów do nabywania obszernych terenów w miejscowościach wypoczynkowych, na których planowano budowę obiektów w ramach idei *second home*. Kryzys spowodował, że deweloperzy musieli dostosować się do nowej sytuacji na rynku, decydując się na model condo. Model się sprawdza, jest segmentem z dużym potencjałem rozwoju.

## Bibliografia

- Benson, L. (2012). *Ojciec współczesnego condominium nie będzie mieszkał w jednym z nich na starość* [online, dostęp: 2014-04-28]. Dostępny w Internecie: <http://translate.google.pl/translate?hl=pl&sl=en&u=http://www.deseretnews.com/article/765615708/Father-of-Modern-Condominiums-will-never-live-in-one.html%3Fpg%3Dall&prev=/search%3Fq%3DKeith%2BRomney%26biw%3D1280%26bih%3D711>.
- Bleszyński, T. (2014). *Na pokoju zarobisz jak na mieszkaniu* [online, dostęp: 2014-04-29]. Dostępny w Internecie: <http://bleszynski.bblog.pl/>.
- BRE Property Partner (2014) [online, dostęp: 2014-04-29]. Dostępny w Internecie: <http://www.brepp.pl/oferta-bre-property-partner/condo-i-second-home/>.
- Bureja, B. (2008). *Condo, czyli własny kawalek luksusowego hotelu* [online, dostęp: 2014-04-29]. Dostępny w Internecie: [http://www.dwutygodnik.krn.pl/artykuly/artikul/condo\\_czyli\\_wlasny\\_kawalek\\_luksusowego\\_hotelu\\_537.html](http://www.dwutygodnik.krn.pl/artykuly/artikul/condo_czyli_wlasny_kawalek_luksusowego_hotelu_537.html).
- Condo hotele – trend czy recepta na kryzys?* (2013). Blog eholiday.pl. Praktycznie o marketingu w turystyce [online, dostęp: 2014-04-29]. Dostępny w Internecie: <http://blog.eholiday.pl/poradnik/condo-hotele-trend-czy-recepta-na-kryzys/>.
- Condohotels Group (2013) [oficjalna strona internetowa] [online, dostęp: 2014-04-29]. Dostępny w Internecie: <http://www.condohotels.pl/condohotels/>.
- Czarnik, J. (1998). O definiowaniu pojęcia inwestycji. W: R. Borowiecki (red. nauk.). *Problemy inwestowania i rynku nieruchomości. Księga jubileuszowa dla uczczenia 70. urodzin Profesora Leszka Kalkowskiego*. Kraków: Akademia Ekonomiczna. ISBN 83-87239-58-5.
- Investopedia (2014) [online, dostęp: 2014-04-28]. Dostępny w Internecie: <http://www.investopedia.com/terms/c/condominium.asp>.
- Inwestycja w nieruchomości – najczęstsze przykłady* (2011) [online, dostęp: 2014-04-28]. Dostępny w Internecie: <http://mieszkam.gratka.pl/artikul/2961-1-inwestycja-w-nieruchomosci-8211-najczestsze-przyklady.html>.
- Kucharska-Stasiak, E. (red.) (1999). *Rynek nieruchomości. Wybrane problemy*. Łódź: Uniwersytet Łódzki. ISBN 83-7171-223-5.
- Maciejowski, S. (1998). Rynek nieruchomości i jego struktura. W: R. Borowiecki (red.). *Problemy inwestowania i rynku nieruchomości. Księga jubileuszowa dla uczczenia 70. urodzin Profesora Leszka Kalkowskiego*. Kraków: Akademia Ekonomiczna. ISBN 83-87239-58-5.

- Nieruchomości condo: cała prawda o systemie* (2013) [online, dostęp: 2014-04-28]. Dostępne w Internecie: <http://www.inwestycjewkurortach.pl/okiem-eksperta,condo-nieruchomosci-cala-prawda-o-systemie>.
- Poręcki, M. (2012). *Mieszkania od Dolcanu w systemie condo* [online, dostęp: 2014-04-28]. Dostępny w Internecie: <http://informacje.nowyadres.pl/mieszkania-od-dolcanu-systemie-condo-2012-08-29.html>.
- Walica, H. (1998). Dywagacje na temat definicji inwestowania. W: R. Borowiecki (red.). *Problemy inwestowania i rynku nieruchomości. Księga jubileuszowa dla uczczenia 70. urodzin Profesora Leszka Kalkowskiego*. Kraków: Akademia Ekonomiczna. ISBN 83-87239-58-5.

---

## Condo investments as an alternative form of allocation of capital

---

**Abstract:** The article is devoted to issues of investment on Polish real estate market. The author focuses on the relatively new trend on Polish real estate market – condo investments, comparing them with similar offers from the market—investing in holiday properties. The author also reveals the possibility of investing in real estate homes—condo hotels that combine the ability to have a luxury room for rent in a 4–5 star hotel located in a recreational location (mountain or coastal areas ) with the prestige of having such premises for his own use by a few days a year. The fact of that, the condo market

investment is a young market causes problems in understanding what actually are the condo property, primarily by private investors. However, experts estimate that condo suites in hotels in Poland are approximately 7–10 percent of all units in tourist resorts have the option of earning. Market of condo investment, which is derived from the United States, earned a relatively high popularity in the overseas European holiday and leisure resorts. In Poland the investment segment described has a high chance of development.

**Key words:** apartment, rent, real estate, investment

---