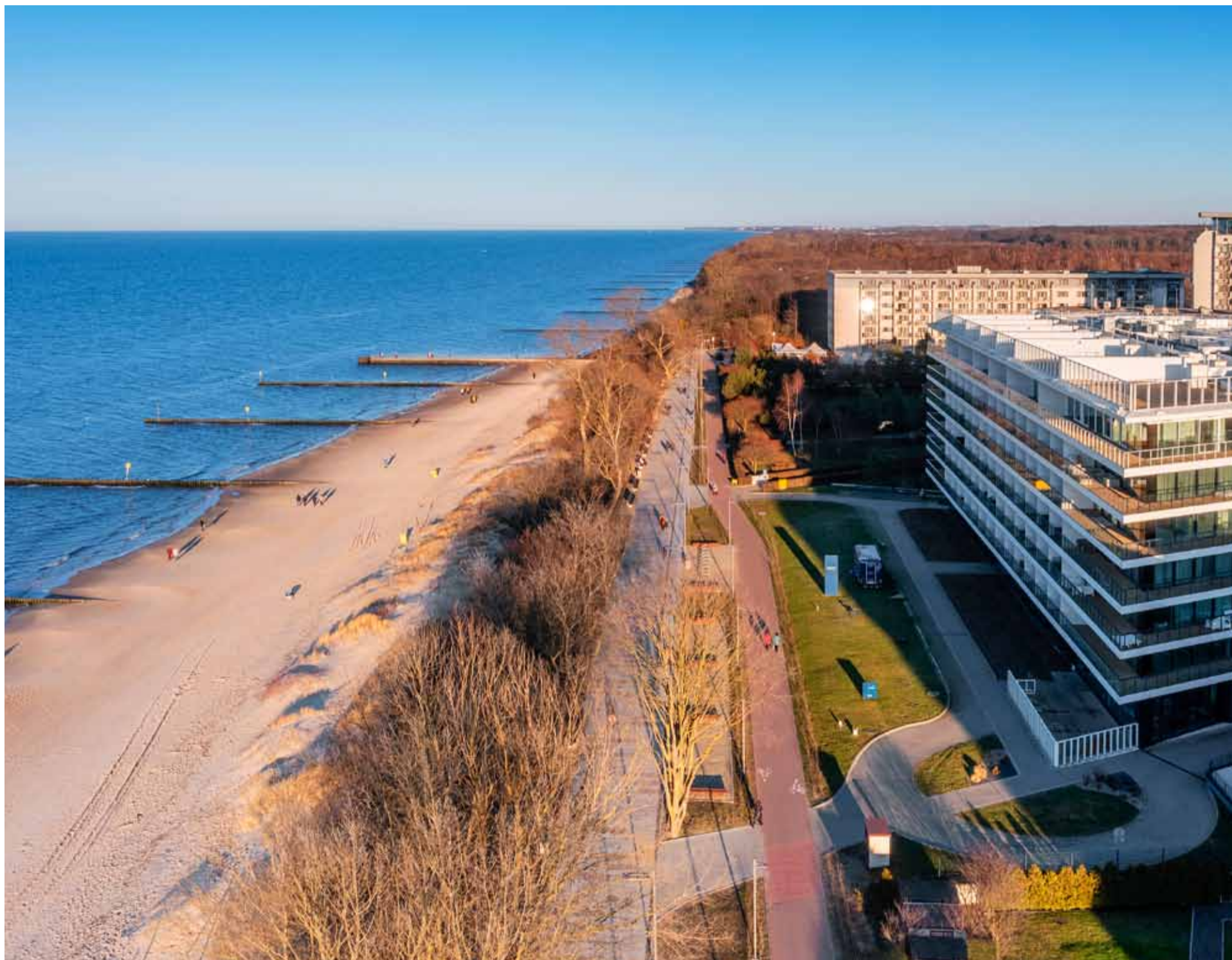


NIERUCHOMOŚCI

Nadmorskie

nr 1/2023

Informacje
Aktualności
Opinie
by BalticPort



Aktualności

Kompleks hotelowo-apartamentowy Seaside Park w Kołobrzegu, fot. Darek Jakubczyk ▲

Najdroższy apartament w Kołobrzegu *sprzedany*

Prawie 4,5 mln zł – to kwota transakcji za sprzedaż luksusowego apartamentu w prestiżowym Seaside Park. Padła rekordowa kwota za m².

Nowego właściciela 83-metrowego lokalu z widokiem na morze, zapłacił powyżej 60 tys. za m², co jest absolutnym rekordem w Kołobrzegu. Średnie ceny nadmorskich nieruchomości sięgają około 20 tys. zł za metr, więc sprzedany przez BalticPort Nieruchomości Nadmorskie penthouse, można uznać za najdroższą transakcję na rynku nieruchomości luksusowych w naszym regionie.

Jak wygląda ten luksusowy apartament? To frontowy lokal znajdujący się na najwyższym piętrze kompleksu hotelowo-apartamentowego Seaside Park w Kołobrzegu. Składa się z przestronnego salonu z aneksem kuchennym, sypialni i łazienki. Przynależy do niego balkon o powierzchni 30 m² oraz dodatkowo 140-metrowy taras dachowy. Z całego apartamentu, co niezwykle istotne, rozciąga się bezpośredni widok na morze. **str. 2 ▶**

cd. ze str. 1

To miejsce o podwyższonym standardzie, także ze względu na lokalizację, w której znajduje się luksusowa nieruchomość. Kompleks Seaside Park położony jest w najbardziej prestiżowej dzielnicy miasta, przy samej plaży, a jednocześnie na skraju Parku Nadmorskiego, tuż obok obszarów chronionych Natura 2000. To jeden z najbardziej znanych apartamentowców w Kołobrzegu, wyposażony m.in. w centrum spa i wellness, ściankę wspinaczkową czy wysokie na 25 metrów atrium.

Jak podkreśla **Mateusz Czapliski**, pośrednik w biurze nieruchomości BalticPort, takie apartamenty – z segmentu premium, rzadko trafiają do sprzedaży. – *Jest kilka powodów, dlaczego tak się dzieje. Należy podkreślić przede wszystkim, że to nieruchomości, które stanowią stabilną lokatę kapitału i pewną inwestycję. Ale taki zakup, o czym nie można zapominać, ma również wymiar emocjonalny: jest dla klienta wyznacznikiem jego sukcesu zawodowego, a często także realizacją marzeń.*

W przypadku tej konkretnej transakcji miało to duże znaczenie. – *Mogę jedynie zdradzić, że nasz klient zawsze chciał posiadać penthouse z widokiem na morze, wyjątkowe miejsce, w którym będzie mógł się zrelaksować, odpocząć i nabrać sił do pracy. Lokal, który kupił jest obecnie bezkonkurencyjny w segmencie nieruchomości luksusowych.*

Sprzedaż kilkumilionowego apartamentu w czasach kryzysu nie dziwi tych, którzy zajmują się nieruchomościami typu lux. – *Branża premium ma się bardzo dobrze. Klienci szukają pewnych lokat dla swojego kapitału, odpornych na inflację, czy podwyżki stóp procentowych, a nieruchomości premium takie bezpieczność gwarantują. Coraz więcej jest także osób zamożnych, które bogacąc się, chcą pomnażać swój stan posiadania. Na tym rynku nie brakuje więc chętnych – mówi M. Czapliski.*

Drodzy Czytelnicy

Czy wiecie, że w pierwszym półroczu 2022 roku sprzedano w Polsce 2169 lokali premium, czyli średnio 362 apartamenty miesięcznie? Dane opublikowane w branżowych raportach potwierdzają, że wartość rynku nieruchomości z segmentu lux wciąż rośnie. Według ekspertów to sektor odporny na zawirowania ekonomiczne, a ekskluzywne nieruchomości są najkorzystniejszą formą lokaty kapitału. W pierwszym wydaniu „Nieruchomości Nadmorskich” luksus w kontekście rynku nieruchomości jest tematem przewodnim. Naszą uwagę kierujemy na Wybrzeże – region, w którym ta branża prężnie się rozwija, a jednocześnie miejsce w którym od lat pracujemy jako zespół specjalistów do spraw sprzedaży i pozyskiwania nieruchomości nadmorskich.

Opinie

Kryzys? Luksusowe apartamenty sprzedają się w całej Polsce

Informacje z rynku nieruchomości wskazują na to, że sprzedaż apartamentów, nawet tych najdroższych, nie zwalnia tempa. Kupują je klienci, którzy nie tylko nie boją się kryzysu – ale często chcą na nim zarobić.



Według analizy danych JLL Polska, globalnej firmy doradczej na rynku nieruchomości komercyjnych, od początku 2020 roku kwartalna sprzedaż nieruchomości premium wzrosła dwukrotnie i rośnie nadal.

Najbardziej prestiżowe transakcje na rynku nieruchomości w ubiegłym roku wskazała „Rzeczpospolita”. Pierwsza z nich to sprzedaż najdroższego apartamentu w Złotej 44. Nowy właściciel, inwestor giełdowy Rafał Zaorski, za niemal 500-metrowy penthouse w luksusowym apartamentowcu zapłacił prawie 23 mln zł (47 tys. zł za m²). Lokal znajduje się na najwyższym piętrze, a jego wnętrze zaprojektowała renomowana firma architektoniczna z Londynu – Woods Bagot.

Do równie spektakularnej sprzedaży, według ekspertów „Rzeczpospolitej”, doszło w Krakowie, gdzie za supermieszkanie o powierzchni niemal 700 metrów w prestiżowym zabytkowym apartamentowcu Angel Wawel, klient zapłacił całościowo sumę 15 mln zł (21 tys. zł za m²). To czterokondygnacyjny penthouse w samym centrum Krakowa, w pobliżu Waw-

Gazeta, którą trzymacie w ręku, ma przybliżyć Wam tematykę Nieruchomości Premium na Wybrzeżu i stanowić nawigację po tym trudnym terenie. Chcielibyśmy, abyście w każdym numerze mieli możliwość uzyskania interesujących i praktycznych informacji, zwłaszcza jeśli planujecie zakup własnego apartamentu lub jesteście konsumentem bazy hotelowo-noclegowej w tym rejonie. Do tworzenia „Nieruchomości Nadmorskich” zaprosiliśmy ekspertów i specjalistów z szeroko pojętej branży nieruchomości. Chcielibyśmy też przybliżyć Wam piękno tych okolic, pokazać najatrakcyjniejsze miejsca, najciekawsze wydarzenia i inwestycje. Tym będziemy się zajmować w bieżącym i kolejnych numerach naszej gazety – zapraszamy do lektury.

Nowa kołobrzaska promenada – ponad 4 km wyjątkowego spaceru

Na początku tego roku zakończyła się wieloletnia i największa w ostatnich latach inwestycja miejska – przebudowa promenady. Dzięki tej realizacji Kołobrzeg może pochwalić się nowoczesnym, najdłuższym w Polsce deptakiem spacerowym o długości 4,2 km. Tylko ostatni III etap inwestycji kosztował ponad 17 mln zł.



NAJPIĘKNIJSZE NADMORSKIE PROMENADY - według Travelist
PROMENADA PRZYJAŹNI MIELNO
PROMENADA ŚWINOUJŚCIE
MIĘDZYMORZE JURATA
BULWAR JANA SZYMAŃSKIEGO KOŁOBRZEG
MONCIAK SÓPOT

Promenada, okolice Marine Hotel

Jak wygląda zrewitalizowany deptak? Zyskał nie tylko nową nawierzchnię, ale także nowoczesne oświetlenie, elementy małej architektury jak fontanny, ławki, stojaki na rowery, a na ostatnim odcinku we wschodniej części miasta, pojawiło się nowe zejście na plażę i podświetlony kompleks ławek w kształcie fal, nad którymi zostaną umieszczone żagle. Aranżacja całej promenady jest nowoczesna i wpisana w nadmorski charakter miasta. To jednak nie wszystko. Przez całą długość promenady

przebiega obecnie odnowiona ścieżka rowerowa. Cały ciąg pieszo-rowerowy doprowadza do Ekoparku Wschodniego, gdzie łączy się ze ścieżką prowadzącą przez osiedle Podczele, potem Ustronie Morskie i dalej na wschód. To jedno z najbardziej malowniczych miejsc tego regionu, które pozwala na spacer i jazdę na rowerze wśród drzew i z widokiem na morze.

Modernizacja całego miejsca trwała ponad 12 lat – w 2010 roku zakończył się I etap: od ul. Mickiewicza do kortów tenisowych (koszt

To jedno z najbardziej malowniczych miejsc tego regionu, które pozwala na spacer i jazdę na rowerze wśród drzew i widokiem na morze.

8,9 mln zł). II etap przebudowy promenady odbywał się w latach 2017–2018, wówczas wyremontowano odcinek do Kamienego Szańca (koszt 17,8 mln zł). III etap rewitalizacji deptaka zakończył się oficjalnie 22 stycznia tego roku (koszt 17,2 mln zł).

Cały remont kołobrzesckiego deptaka wyniósł więc prawie 44 mln zł. Miasto, które było investorem tego przedsięwzięcia, część środków pozyskało z unijnych i rządowych dofinansowań. ■

Informacje

Kto nas odwiedza z zagranicy? Bałtyk modny wśród sąsiadów z południa

Już nie tylko Niemcy i Skandynawowie – także Czesi coraz chętniej odwiedzają Pomorze Zachodnie. Miniony sezon pokazał, że w tych okolicach jest ich coraz więcej.

Fakt, że nasi południowi sąsiedzi upodobili sobie nadmorskie rejony, potwierdzają przedsiębiorcy, którzy od lat działają w branży turystycznej. – *Można powiedzieć, że Czechów przybywa nam co roku. W tym sezonie była to najliczniejsza grupa, zaraz po gościach z Niemiec – mówi Michał Iwasiów, właściciel Jantar Apartamenty, największego operatora najmu lokali w Kołobrzegu. Co jest przyczyną takiego zjawiska? Zdaniem Mariusza Lawro, prezesa Regionalnego Stowarzyszenia Turystyczno – Uzdrowiskowego powodem, że Czesi chcą odpoczywać właśnie w rejonach Kołobrzegu i okolic, jest rozwój infrastruktury drogowej. – *Kiedys z południa trzeba było jechać**

wiele godzin, obecnie dzięki S3 i S6 przejazd z Czech nad morze trwa dużo krócej, bo około 5, 6 godzin – mówi prezes RSTU.

Według danych lokalnych, a także GUS, najliczniejszą grupę gości z zagranicy stanowią Niemcy, później Skandynawowie, głównie obywatele Szwecji i Danii, a następnie właśnie nasi sąsiedzi z południa.

Czescy turyści wolą Kołobrzeg latem, natomiast po sezonie letnim, czyli we wrześniu i październiku uzdrowisko chętniej odwiedzają Niemcy. Zagranicznych turystów przyciągają do polskich kurortów nie tylko piękne plaże, ale także jakość usług i atrakcyjne ceny. ■



Można powiedzieć, że Czechów przybywa nam co roku. W tym sezonie była to najliczniejsza grupa, zaraz po gościach z Niemiec

Michał Iwasiów, właściciel JANTAR APARTAMENTY, największego operatora najmu lokali w Kołobrzegu.

Okiem ekspertów



Luksus ma wzięcie.

Nieruchomości premium przyciągają klientów

W Polsce segment nieruchomości premium to wciąż świeży, choć nie-
zwykle rozwojowy temat. W większości krajów Europy i w Stanach Zjed-
noczonych od dawna funkcjonują tzw. złote adresy, czyli miejsca, w któ-
rych zakup domu, czy mieszkania wiąże się z dużym prestiżem, a ceny
aktywów osiągają zawrotne kwoty.

W ostatnich latach, również w naszym kraju, rynek nieruchomości premium rozwijał się niezwykle dynamicznie. Według szacunków na koniec roku 2021 (ostatnie dane na ten temat według branżowych raportów globalnej spółki KPMG) ten segment rynku Pol-
sce wart był 2,6 mld zł., więc dwa razy tyle, co przed pandemią. Wybrzeże jest jednym z regionów, w których zainteresowanie sek-
torem premium jest bardzo duże.

„Złote adresy” za miliony

Najdroższe ulice świata „do zamieszkania” wskazał ostatni raport Ellimana i Franka. Wynika z niego, że wśród najbardziej pożą-
danych „złotych adresów” znajdują się m.in. powszechnie uchodząca za prestiżową; Fifth Avenue w Nowym Jorku, Grosvenor Square z Londynu czy Via Suvretta St. Moritz w Szwajcarii. W Polsce o najbogatszych miejscach mówi się często w kontekście konkretnych inwestycji, czego przykładem są znane warszawskie apartamentowce: Złota 44 – w którym sprzedano najdroższy superlokal w Polsce, Cosmopolitan czy Foksal 13/15. Ceny polskich „złotych adre-
sów” nadal są jednak nieporównywalnie niższe od cen w krajach, gdzie segment premium istnieje od lat. Dlatego, według przewidywań ekspertów, wartość takich nieruchomości w kraju będzie wciąż rosła.

...istotne jest skorzystanie z usług specjalistów znających specyfikę rynku czyli wybór biura nieruchomości, które od początku do końca zadba o interes i pieniądze klienta.

Sarbinowo,
fot. Darek Jakubczyk



Wybrzeże w świetle premium

O jakich nieruchomościach premium w przy-
padku Pomorza Zachodniego możemy mówić, zapytaliśmy **Dawida Pulchnego**, wła-
ściciela biura nieruchomości BalticPort. – *Są kryteria, które kwalifikują miejsca do kategorii luksusowych. To przede wszystkim unikatowa lokalizacja, na przykład przy samej plaży, wysoki standard budynku czy hotelu w którym znajduje się apartament. W przypadku nieruchomości premium niezwykle ważny jest również widok z okna, np. na morze, a często za ekskluzywne uważa się penthousy umiejscowione na najwyższych piętrach, wyposażone w dachowe tarasy z udogodnieniami typu jacuzzi.*

Ekspert podkreśla także, że są to miejsca wyjątkowe. – *Często posługują się tutaj sformułowaniem: wartość numizmatyczna, z uwa-*

Shelter Hotel & Apartments Rogowo,
fot. Darek Jakubczyk

gi na to, że ich nakład jest i będzie ograniczony. Inwestorzy zdają sobie sprawę, że w trudnych czasach destabilizacji rynkowej, warto inwestować w dobra luksusowe, więc najlepsze nieruchomości rzadko trafiają na rynek wtórny. Najbardziej wartościowe aktywa trzymamy najdłużej – podsumowuje.

Są chętni na luksus

W regionie nadmorskim dostępność aparta-
mentów, które gwarantują bezpieczeństwo inwestycyjne, jest więc ograniczona. – *Wybrzeże poprzez swoją specyfikę i potencjał turystyczny jest dosyć trudnym rynkiem na tle innych regionów w kraju. Znajdujemy się w pasie nadmorskim, co już samo w sobie czyni nas unikatowymi, nie więc dziwnego, że tak wiele osób właśnie tutaj szukało i szuka możliwości zainwestowania bądź ulokowania kapitału – mówi. D. Pulchny. Ogromne za-
interesowanie w ciągu ostatnich lat sprawiło z kolei, że rynek nieruchomości nadmor-
skich jest przesycony przeciętnymi ofertami, a wybór odpowiedniej inwestycji wymaga selekcji i znajomości miejscowych realiów. – *Obecnie, po czasie hossy, klienci ostrożniej podchodzą do inwestowania swoich środków, ale wciąż intensywnie szukają wartościowych i bezpiecznych aktywów. W przypadku nieruchomości premium popyt wciąż przerasta podaż, co też powoduje, że możemy w przyszłości liczyć na wzrost cen apartamentów klasy lux.**

Jak bezpiecznie lokować kapitał?

Jak więc podjąć odpowiednią decyzję o wy-
borze inwestycji – właściwej pod lokatę, czy turystyczny wynajem? Tak, jak w przypadku każdego zaangażowania kapitałowego istotne jest skorzystanie z usług specjalistów znających specyfikę rynku czyli wybór biura nieruchomości, które od początku do końca zadba o interes i pieniądze klienta. – *Kupno apartamentu to nie jest to samo, co zakup mieszkania, warto więc nawiązać współpracę z profesjonalną agencją, która krok po kroku, kompleksowo, przeprowadzi klienta przez całą transakcję. Warto jest wybrać biuro wyspecjalizowane w nieruchomościach tego typu – mówi Barbara Witkowska, licencjonowany pośrednik nieruchomości w BalticPort – *Specjaliści dostosowują ofertę do indywidualnych potrzeb i upodobań klienta. Ważny jest kontakt i współpraca z kupującym. Znajomość przepisów, szybkie i bezpieczne przeprowadzenie procedury kupna-sprzedaży, to absolutna podstawa. Ekspertka dodaje, że na Wybrzeżu warto inwestować. – *Trzeba jednak pamiętać o tym, aby zadbać o odpowiedni i przemyślany wybór takiej inwestycji. ■***

Okiem ekspertów

Apartamenty wysokiej klasy albo... niewielkie mieszkania

O tym w co najczęściej inwestujemy – rozmowa z Szymonem Jaworskim, rzeczoznawcą majątkowym w zakresie szacowania nieruchomości, biegłym sądowy w Sądzie Okręgowym w Koszalinie, biegłym administracyjnym w gminie Ustronie Morskie, licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami.

Gdyby dobry znajomy poprosił Pana o radę w sprawie kupna nieruchomości, to co by Pan mu polecił?

Jeśli rozpatrujemy rynek nieruchomości lokalowych w miejscowościach nadmorskich to, w mojej ocenie, największe szanse na utrzymanie bądź wzrost cen mają prywatne apartamenty w inwestycjach hotelowych lub zwykłe mieszkania czy kawalerki w śródmieściu pod wynajem długoterminowy. Te ostatnie ze względu na rosnący popyt na najem lokali i brak zdolności kredytowej dla klasy średniej. Tego rodzaju dwa typy inwestycji poleciłbym znajomemu.

Pozostaniemy więc przy apartamentach – które oferty warto brać po uwagę, a które lepiej omijać?

Najgorzej na pewno wygląda sytuacja na wysoko konkurencyjnym rynku typowych apartamentów bez udogodnień, w słabej lokalizacji, które są obsługiwane przez niedoświadczonych operatorów zewnętrznych lub samych właścicieli z uwagi na stale rosnącą bazę takich obiektów w pasie nadmorskim. Natomiast apartamenty typu premium będą bronić się lokalizacją, stabilnością wpływów z wynajmu hotelowego, a także możliwością korzystania z uroków takiego apartamentu przez właściciela. Dla klasy premium, co warto wspomnieć, nie widać na razie żadnych spadków cen, a wręcz odnotowuje się kolejne rekordy.

Na co powinien więc zwrócić uwagę potencjalny klient przy podejmowaniu decyzji o inwestycji w nieruchomości nadmorskie?

Kluczowym aspektem pozostaje tutaj klasyfikacja atrakcyjności inwestycyjnej nieruchomości. Szczególną atrakcyjnością charakteryzują się lokale w korzystnej lokalizacji ogólnej np. blisko plaży i szczegółowej – odpowiednia kondygnacja w budynku z windą, nasłonecznienie, z właściwym układem funkcjonalnym, tutaj koniecznie balkon, taras, kom. lokatorska, miejsce parkingowe, oferujące sprzyjające warunki rekreacyjno-wypoczynkowe czyli plaża, marina, promenada, port, jezioro itp. Aktualnie, najwyższe ceny za 1 m² powierzchni użytkowej dotyczą lokali znajdujących się w budynkach hotelowych. Powód to przede wszystkim dodatkowe udogodnienia typu restauracja, strefa spa, siłownia, parking podziemny, profesjonalne zarządzanie nieruchomością, co gwarantuje bezpieczeństwo, prestiż nieruchomości hotelowej, lokalizacja itp.

Tego typu nieruchomości – apartamenty premium to chyba dosyć nowy temat w naszym regionie...

Z rynkiem takich apartamentów – w budynkach hotelowych lub pokrewnym, mamy do czynienia od niedawna, jest to produkt wzorowany na rozwiązaniach zachodnich. W przypadku Kołobrzegu deweloperzy realizujący budynki w strefie nadmorskiej z uwagi na przeznaczenie w planie miejscowym byli zmuszeni do



mgr Szymon Jaworski

Rzeczoznawca majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości (uprawnienia zawodowe nr 7643 nadane przez Ministra Inwestycji i Rozwoju), biegły sądowy Sądu Okręgowego w Koszalinie, biegły administracyjny gminy Ustronie Morskie, licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 20414.

poszukiwania nowych rozwiązań inwestycyjnych dla swoich klientów. Z pomocą przyszły rozwiązania od lat stosowane na rynkach bardziej rozwiniętych, w tym apartamenty premium, condo, mieszkania wakacyjne itd. Analizując ceny transakcyjne w Kołobrzegu od 2007 roku w okresie obserwacji, pomimo kryzysu nieruchomości w 2008 roku, nie odnotowaliśmy istotnych spadków cen lokali apartamentowych. Dotychczas w zależności od atrakcyjności inwestycyjnej utrzymywał się stały wzrost cen lokali w dzielnicy uzdrowskiej i portowej w Kołobrzegu, który zawierał się w przedziale od 5% do 6% w skali roku. Przykładowo lokale w 6 obrębie miasta Kołobrzeg czyli w dzielnicy hotelowej, w okresie badania cen tj. w latach 2009–2022, wzrosły średnio o 73%, ok. 5,6% w skali roku.

Analizując ceny transakcyjne w Kołobrzegu od 2007 roku w okresie obserwacji, pomimo kryzysu nieruchomości w 2008 roku, nie odnotowaliśmy istotnych spadków cen lokali apartamentowych.

Biorąc pod uwagę te analizy i obecną sytuację ekonomiczną, czy może Pan stwierdzić jaka przyszłość czeka rynek nieruchomości w naszym regionie?

Rynek nieruchomości apartamentowych w pasie nadmorskim charakteryzuje się nadal wysokim poziomem cen rynkowych, a dotychczas cechował się stałym wzrostem cen przewyższającym poziom inflacji

w kraju i standardowe oprocentowanie lokat bankowych. A to w połączeniu z możliwością korzystania z takiego apartamentu przez właściciela, stabilnymi wpływami z czynszu najmu i potencjalnym wzrostem wartości w prognozowanej przyszłości dawało rozsądną strategię inwestycyjną zabezpieczającą kapitał przed utratą wartości. Ceny ofertowe apartamentów nie spadają, ale co przyniesie przyszłość trudno jednoznacznie prognozować. Najprawdopodobniej na rynku pojawią się przeceny dla słabszych lokalizacji lub okazji dotyczące przymusowej sprzedaży nieruchomości zakupionych na podstawie kredytów hipotecznych. Dla inwestorów może to być okres stabilizacji, przeczekania, zmniejszonej liczby transakcji. Z drugiej strony może wzrosnąć popyt na nieruchomości w celach inwestycyjnych jako zabezpieczenie kapitału – nieruchomości zwykle dobrze chronią kapitał, bowiem w długim terminie ich ceny rosną szybciej niż inflacja. ■



Skwer kmdr. Mieszkwskiego przy Latarni Morskiej, fot. Radek Nykiel ▲

Informacje

Liczby nie kłamią. Kołobrzeg i okolice liderem wakacyjnych wyjazdów

Kołobrzeg od kilku lat jest liderem wakacyjnych wyjazdów. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego więcej noclegów jest udzielanych jedynie w Warszawie i Krakowie. W najnowszych raportach GUS świetnie radzą sobie także mniejsze miejscowości – Mielno, Sarbinowo, Ustronie Morskie. Te wyniki to dowód na to, że to właśnie na Pomorzu Zachodnim najprężniej rozwija się rynek turystyczny i hotelarski.

Ostatni raport badający popularność nadmorskich kurortów pod względem „ilości udzielonych noclegów w obiektach turystycznych” został opublikowany pod koniec 2022 roku. Kołobrzeg pozostaje niekwestionowanym zwycięzcą zestawienia.

Największe uzdrowisko i najpopularniejszy kurort

Jak wynika z przedstawionych przez GUS najnowszych danych, podczas lipca i sierpnia 2022 roku, udzielono w uzdrowisku 888,1 tys. noclegów. Stanowiło to jedną dziesiątą wszystkich noclegów odnotowanych na całym wybrzeżu. Dokładnie 159 tys. turystów spędziło w Kołobrzegu choć jedną noc (średnio 5,5). Oznacza to, że w ciągu dwóch miesięcy wakacyjnych na 100 mieszkańców miasta przypadało 329 turystów i 1009 noclegów.

Dla porównania w Gdańsku turyści spędzili 830 tys. nocy, co daje miastu drugą lokatę. Tutaj na 100 mieszkańców, w minionym sezonie, przypadało 60 turystów i 171 noclegów. W podobnym do Kołobrzegu, pod względem liczby ludności Świnoujściu, udzielonych noclegów było dużo mniej, bo 480,3 tys.

W zestawieniach Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczących popularności obszarów nadmorskich, Kołobrzeg nie ma konkurencji. Nawet w trakcie pandemii to



Jarmark Solny w Kołobrzegu, fot. Radek Nykiel ▲

właśnie uzdrowisko utrzymało pozycję topowej destynacji dla turystów krajowych i zagranicznych. W 2020 roku, mimo długotrwałego lockdownu i trwających obostrzeń, w Kołobrzegu udzielono 730 tys. noclegów.

Małe miejscowości – coraz chętniej tam jeździmy

W zestawieniach Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczących popularności obszarów nadmorskich, Kołobrzeg nie ma konkurencji.

Nie tylko jednak większe miasta przyciągają krajowego i zagranicznego turystę. Wysokie lokaty w statystykach zajmują także mniejsze miejscowości, które posiadają rozbudowaną i atrakcyjną bazę noclegową. Według ostatniego raportu GUS do najpopularniejszych gmin nadmorskich należą: Mielno (678,4 tys. udzielonych noclegów), Rewal (618,1 tys.), Władysławowo (537,5 tys.) i Ustronie Morskie (419,4 tys.).

Z czego wynika zainteresowanie mniejszymi miejscowościami?

Każda z wymienionych gmin przyjmuje inną strategię rozwoju turystyki. Mielno czyli nr 3 w raporcie, jest znane z uwagi na rozrywkowy charakter miejscowości, ale to również gmina położona w sąsiedztwie jeziora Jamno, dysponująca dużymi zasobami zieleni – niemal 10 procent jej terenu stanowią lasy sosnowe.

Nieco inny klimat mają mniej znane miejscowości jak Rogowo, czy Sarbinowo, z jednej strony znajdujące się blisko większego Kołobrzegu, a z drugiej strony bardziej kameralne. Są one doskonałym miejscem dla tych osób, które cenią sobie spokój.

Apartamentowce, kwatery, hotele – czego mniej, a czego jest więcej?

Warto podkreślić, że Główny Urząd Statystyczny prześwietlił obiekty noclegowe oferujące co najmniej 10 miejsc, zatem zgromadzone dane nie w pełni opisują i diagnozują sytuację na rynku turystycznym.

Struktura bazy noclegowej na obszarach nadmorskich różni się zasadniczo od struktury obiektów ogółem w Polsce. Przeważają pokoje gościnne/kwatery prywatne – w końcu lipca br. było ich 842 i stanowiły one 36,9% ogółu obiektów na tych obszarach. Liczne były także ośrodki wczasowe – 445 (19,5% ogółu obiektów zlokalizowanych na obszarach nadmorskich) oraz zespoły domków turystycznych – 223 (9,8%). Hotele stanowiły 10,4% ogółu (w Polsce – 26,3%).

Co jednak ważne, z uwagi na wzrost liczby turystów korzystających z turystycznych obiektów – w tym roku o 2,4% – Pomorze Zachodnie wciąż dysponuje ogromnym potencjałem do rozwoju profesjonalnej bazy noclegowej. ■

Okiem ekspertów

Czym kuszą nas małe kurorty? Czyli o dużym potencjale małych miejscowości

Mam odłożoną gotówkę na koncie i chciałabym kupić apartament nad morzem. Na taką inwestycję lepiej wybrać obecnie małą miejscowość czy duży kurort?

Kiedy klient prosi nas o radę jaki apartament najlepiej by się wynajmował, zaczynamy od poznania jego oczekiwań względem przyszłego użytkownika nieruchomości i kwoty, którą chce przeznaczyć na ten zakup.

Pomimo pozornie bardzo dużej oferty apartamentów na rynku, wybór odpowiedniego lokalu jest trudną decyzją. Oprócz wskazania samej miejscowości i obiektu, które nam odpowiadają, należy przeanalizować wiele innych kwestii. Trzeba pamiętać, że od naszej decyzji zależą przyszłe zyski oraz oczekiwana stopa zwrotu z inwestycji. Nawet w tym samym obiekcie mogą znajdować się apartamenty, które będą wynajmowały się bardzo dobrze lub gorzej. Mają na to wpływ nie tylko takie czynniki jak widok na morze, wysokość kondygnacji czy wielkość danego apartamentu, ale również jego

Wybór miejsca jest więc tylko jednym z wielu czynników na które należy zwrócić uwagę.

Do niedawna był on jednak prostszy. Mniejsze miejscowości kojarzyły się głównie z wypadami pod namiot, campingiem, drewnianymi domkami. Obecnie baza noclegowa w tych miejscach jest ogromnie zróżnicowana i dorównuje większym kurortom. Pojawiły się luksusowe hotele, apartamentowce...

To prawda. Praktycznie we wszystkich mniejszych miejscowościach i obiektu, które nam odpowiadają, należy przeanalizować wiele innych kwestii. Trzeba pamiętać, że od naszej decyzji zależą przyszłe zyski oraz oczekiwana stopa zwrotu z inwestycji. Nawet w tym samym obiekcie mogą znajdować się apartamenty, które będą wynajmowały się bardzo dobrze lub gorzej. Mają na to wpływ nie tylko takie czynniki jak widok na morze, wysokość kondygnacji czy wielkość danego apartamentu, ale również jego

Rekordy turystycznej popularności, co potwierdzają statystyki GUS, bije w ostatnich latach Mielno. Miejsce, które niegdyś kojarzyło się głównie z popularną rozrywką, teraz staje się atrakcyjne również dla wymagającego klienta

Mielno jest przykładem małej miejscowości, która podczas ostatnich 10 lat zmieniła się nie do poznania. Powstało tam i nadal jest budowanych wiele obiektów segmentu premium, które cieszą się wśród przyjeżdżających ogromną popularnością. Wynika to z kilku powodów: m.in. dużej oferty nowoczesnych obiektów zapewniających bardzo wysoki standard, unikatowych i nadal nieprzebudowanych terenów oraz poprawy warunków dojazdu do miejscowości – powstania drogi S6.

A inne mniejsze miejscowości, w których widzi Pan duży potencjał inwestycyjny?

To na przykład miejscowość Rogowo w której nasza firma – City Apartments, jako oficjalny operator wynajmu, od



Mielno, fot. Darek Jakubczyk ▲

unikatowość względem innych lokali. Również wybór swojego second home'u, tak jak apartamentu inwestycyjnego, powinien nastąpić po wnikliwej analizie przyszłej organizacji działania obiektu w którym planujemy zakup, sposobu użytkowania części wspólnych, przyszłych opłat, a także sprawdzenia wiarygodności dewelopera.

nych obiektów, zarówno hotelowych jak i apartamentowych. Ta sytuacja sprzyja osiągnięciu dobrych wyników wynajmu. Dokonując zakupu lokalu apartamentowego warto więc zorientować się nie tylko w sprawie istniejących już w okolicy obiektów i ich oferty, ale również odnośnie nowych i planowanych inwestycji.

z dwóch lat obsługuje spektakularną inwestycję Rogowo Pearl realizowaną przez dewelopera firmę Burco. Inwestycja powstała na unikatowym terenie mierzei pomiędzy morzem a jeziorem Resko, który wcześniej ze względu na to, że należał do wojska, był wyłączony



Marcin Kokot, właściciel firmy City Apartments – operatora wynajmu apartamentów nadmorskich i miejskich w Mielnie, Rogowie i Koszalinie.

Firma City Apartments działa na rynku wynajmu od ponad 16 lat i posiada w swojej ofercie około 200 unikatowych apartamentów do wynajmu. Jest m.in. największym operatorem takich inwestycji jak Dune w Mielnie oraz Rogowo Pearl.

z dostępu dla osób prywatnych. W tej chwili zauważamy ogromne zainteresowanie wynajmem apartamentów na tym terenie, które wynika, naszym zdaniem, właśnie z unikatowej i niewyekspluowanej lokalizacji, atrakcyjnych terenów sprzyjających wielu aktywnościom, wyjątkowo szerokiej plaży itp. Według naszych analiz, oferta wynajmu w tym miejscu trafia do zupełnie nowej grupy docelowej, która odwiedza polskie morze z założeniem odbycia odpoczynku z dala od obecnego w innych miejscowościach gwaru, zatłoczonych plaż i promenad.

Unikatowa lokalizacja, wysoki standard, duże zainteresowanie wynajmem – czy taki powinien być apartament idealny?

Wspomniane cechy wymarzonego apartamentu to już bardzo dużo. Jednak nie mniej ważną sprawą jest forma późniejszego jego funkcjonowania na rynku, kiedy to my jako właściciele mamy możliwość zdecydowania w jakiej formie nasz lokal będzie wynajmowany, jak długo będziemy mogli sami z niego korzystać w ramach pobytów właścicielskich i czy będziemy mieli zapewniony swobodny i na równych warunkach dla wszystkich właścicieli dostęp do infrastruktury towarzyszącej (strefy Wellness, SPA, restauracji). Obiektów gwarantujących te wszystkie cechy jest jednak niewiele i dlatego tak ciężko jest znaleźć odpowiedni apartament do zakupu. ■



Oferty nieruchomości nadmorskich



Wyjątkowy apartament w Porcie

Morska 6 | Kołobrzeg
Liczba pokoi: 4
Powierzchnia: 69,06 m²
Piętro: 1/4
Kołobrzeg, Port

Zestaw dwóch samodzielnych, gotowych do zamieszkania apartamentów w sercu kołobrzegskiego portu, z widokiem na Latarnię Morską

SKONTAKTUJ SIĘ Z POŚREDNIKIEM

BIURO BALTICPORT
☎ +48 576 319 990



Apartament w pierwszej linii zabudowy

Shellter Hotel&Apartments | Rogowo
Liczba pokoi: 2
Powierzchnia: 32 m²
piętro: 3/5
Rogowo

Wykończony apartament w kameralnym kompleksie budynków położonych w sosnowym lesie przy szerokiej plaży

SKONTAKTUJ SIĘ Z POŚREDNIKIEM

MATEUSZ CZAPLICKI
☎ +48 507 077 580



Duży, rodzinny apartament

Osiedle Feniks | Kołobrzeg
Liczba pokoi: 5
Powierzchnia: 175
piętro: 4-5/5
Kołobrzeg, Podczele

Przestronny dwupoziomowy apartament na strzeżonym osiedlu z basenami, sauną i siłownią w spokojnej dzielnicy Kołobrzegu, 500 metrów do morza

SKONTAKTUJ SIĘ Z POŚREDNIKIEM

DAWID PULCHNY
☎ +48 509 616 458



Apartament z widokiem na morze

Seaside Park | Kołobrzeg
Liczba pokoi: 1
Powierzchnia: 27
piętro: 1/6
Kołobrzeg, Dzielnica Nadmorska

Apartament prywatny z bezpośrednim widokiem na morze w obiekcie hotelowym Seaside Park, w pierwszej linii zabudowy, 50 metrów od plaży w Kołobrzegu

SKONTAKTUJ SIĘ Z POŚREDNIKIEM

BARBARA WITKOWSKA
☎ +48 665 579 267

