

PIENIĄDZE: APARTAMENTY WAKACYJNE



Liczy się otoczenie

W Europie segment nieruchomości wakacyjnych zaczął się dynamicznie rozwijać na początku lat 90. XX wieku. W Polsce dopiero raczkuje.

W ostatnich latach powstało w naszym kraju sporo apartotelei i apartamentów wakacyjnych, ale głównie w kurortach – w górach, nad morzem lub na Mazurach. Dopiero ostatnio inwestorzy zainteresowali się dużymi miastami.

To się optaca

Aparthotele to po prostu hotele, w których można kupić pokój i korzystać z niego np. w czasie wakacji, a przez pozostałą część roku czerpać zyski z wynajmu. Znalezieniem najemcy i zarządzaniem apartamentem zajmuje się na ogół właściciel hotelu lub zatrudniona firma zarządzająca.

Do nich należy szykowanie pokoju na wizytę gości czy przeprowadzanie wszelkich napraw. Oczywiście, część zysków z wynajmu wpływa na konto zarządcy.

— Inwestując w apartotele, teoretycznie można uzyskać najwyższą stopę zwrotu z inwestycji w nieruchomości. Wynika to z tego, że inwestor główny, czyli właściciel hotelu, który pobiera procent od obrotu pokojami, pozyskuje klientów na wynajem. Wprowadza na rynek konkretną markę hotelu (często 4- bądź 5-gwiazdkowego), którą intensywnie promuje. Marka apartotelu szybciej może zyskać rozpoznawalność, co przekłada się na popyt na pokoje — tłumaczy Jacek Twardowski, dyrektor handlowy Kristensen Group.



Górska ściana.
Apartamenty Bukowa Góra w Wiśle leżą na zboczu Bukowej Góry na wysokości 500 m n.p.m. Z okien doskonale widać część Beskidu Śląskiego.

” Walkę o inwestorów wygrywają miejscowości nadmorskie. Dysproporcja między liczbą projektów nad morzem i w górach wynika m.in. z większej dostępności ziemi w rejonie nadmorskim.



Bałtyk na wyciągnięcie ręki. Apartamenty Baltic Park w Świnoujściu leżą na wydmach, między promenadą a morzem.

Koło plaży. Apartamenty Sun & Snow przy promenadzie w Świnoujściu są w pełni wyposażone, mają też aneksy kuchenne i duże balkony.

Alternatywą dla apartotelu są apartamenty wakacyjne, które bardziej niż hotelowy pokój przypominają mieszkanie. Na ogół poza kilkoma pokojami i łazienką mają też własną kuchnię. Ceny wynajmu są niższe nawet o kilkaset złotych niż w przypadku pokoju hotelowego (w obu przypadkach są negocjowane indywidualnie). Budynkami apartamentowymi zarządzają wspólnoty – właściciel każdego apartamentu jest ich członkiem, a więc ma wpływ na podejmowane decyzje.

Kurorty dominują

Coraz częściej pojawiają się inwestorzy, którzy decydują się na budowę apartotelu w dużych miastach, takich jak Warszawa czy Kraków, gdzie obiekty te konkurują z tradycyjnymi hotelami.

– Apartotele i apartamenty wakacyjne doskonale uzupełniają bazę hotelową, nie mogą jednak całkowicie zastąpić tradycyjnych hoteli. Ich przewagą, szczególnie tych najbardziej ekskluzywnych, jest pełen zakres usług dodatkowych. Choć coraz częściej goście apartamentów i apartotelu mogą zamówić usługi concierge czy korzystać z części rekreacyjnych – przyznaje Katarzyna Podyma, dyrektor ds. marketingu i sprzedaży Sun & Snow.



Wciąż jednak apartotele w miastach to rzadkość. Na liście ulubionych lokalizacji inwestorów budujących nieruchomości wakacyjne niezmiennie pozostają Władysławowo, Kołobrzeg, Gdynia, Zakopane, Szklarska Poręba czy Ostróda. Walkę o inwestorów wygrywają miejscowości nadmorskie. Dysproporcja między liczbą projektów nad morzem i w górach wynika m.in. z większej dostępności ziemi w rejonie nadmorskim. W górach działki są mniejsze i dlatego powstają tam mniejsze obiekty.

– Apartamenty wakacyjne w najlepszych lokalizacjach wciąż będą zyskiwać na wartości. Właśnie teraz inwestowanie w takie nieruchomości jest opłacalne. Na rynku dominują gotowe projekty. Dziś można podpisać umowę notarialną i od razu odebrać mieszkanie. To oznacza, że taki apartament szybciej zaczyna na siebie zarabiać – zachęca Jacek Twardowski.

Marta Sieliwierstow
m.sielwierstow@pb.pl
Foto: iStockphoto.com, ARC