

Luksusowe pokoje w górach nie tanieją

WYNAJEM | Właściciele eleganckich i dobrze wyposażonych apartamentów w górach mogą liczyć na średnie obłożenie w roku rzędu 55 procent. Dzięki temu są w stanie zarobić nawet 30 – 40 tysięcy złotych rocznie na jednym lokalu



Wyróżniamy w pełni urządzone apartamenty w Wiśle kosztujące co najmniej 180 zł za dobę

• CZY OPEŁA SIĘ ZAINWESTOWAĆ W APARTAMENT NA WYNAJEM, WZIĘTY NA KREDYT

KUPNO I ADAPTACJA:

- 50-metrowe mieszkanie w Karpaczu: 350 tys. zł (7 tys. zł za mkw.)
- koszt wykończenia: ok. 70 – 80 tys. zł

WYDATKI:

- miesięczna rata kredytu, zaciągniętego na zakup i wykończenie mieszkania, w euro na 20 lat przy marży 2,4 p.p. – 2,4 tys. zł
- miesięczny czynsz i dodatkowe opłaty: ok. 800 zł
- w sumie: 3,1 tys. zł

MIESIĘCZNE DOCHODY:

- przy 60 proc. obłożeniu i cenie ok. 200 zł za noc: 3,6 tys. zł

MIESIĘCZNY ZYSK:

- ok. 500 zł

źródło: Expander Advisors



Za noc spędzoną w tym apartamencie w Zakopanem turyści muszą zapłacić minimum 190 zł

DOROTA KACZYŃSKA

Ubiegły rok, wbrew zawirowaniom na rynkach finansowych, okazał się bardzo dobry dla właścicieli apartamentów turystycznych w polskich górach. Słaby złoty spowodował duży napływ turystów z zagranicy, było ich w 2009 r. znacznie więcej niż w latach poprzednich – zapewnia Katarzyna Podyma z firmy Snow & Sun zajmującej się najmem apartamentów. Jej zdaniem wzrost zainteresowania spowodował podwyższenie stawek najmu w ubiegłym roku o ok. 10 proc.

Różnice w cenach

Rynek najmu apartamentów, nawet gdy gospodarka zwalnia, rządzi się swoimi prawami. Ponieważ kryzys zmniejszył możliwości finansowania zagranicznych podróży, Polacy wybierali rodzime miejsca na dłuższy urlop lub częstsze wyjazdy weekendowe – mówi Małgorzata Pajor z krakowskiego oddziału biura nieruchomości Ober-Haus.

Turystów przyciąga przede wszystkim Zakopane i okolice Białka oraz Bukowina

Tatrzańska. Popularnością cieszy się również Krynica Górską, Karpacz, Szczyrk, Ustron, Wisła, Krościenko, a także Szczawnica.

Ostatnio szczególnie Karpacz ma wzięcie u turystów. Chętnych pewnie jeszcze przyciągnie po wybudowaniu jedynego w tej części Europy całorocznego stoku narciarskiego – uważa Jarosław Leszczyński, prezes spółki pośredniczącej w najmie apartamentów Sun Seasons 24.

• ILE TRZEBA ZAPŁAĆ ZA WYNAJEM

Miejscowość	Kwarta	Apartament
Białka Tatrzańska	40 - 110	160 - 240
Bukowina Tatrzańska	40 - 80	130 - 230
Karpacz	50 - 100	135 - 330
Krynica-Zdrój	50 - 80	120 - 240
Szczawnica	40 - 70	120 - 250
Szczyrk	45 - 100	110 - 380
Szklarska Poręba	40 - 100	150 - 350
Ustron	35 - 80	140 - 250
Wisła	35 - 80	200 - 350
Zakopane	40 - 100	200 - 400

źródło: e-holiday, nocowanie.pl, wgrach.pl

Ceny wynajmu pokoi czy apartamentów są uzależnione głównie od popularności miejscowości, w jakiej są zlokalizowane. Wiele zależy od m.in. wizerunku miasta, walorów turystycznych czy zdrowotnych okolicy. Na wysokość stawki wpływa również standard i wyposażenie lokali oraz widoki, jakie oferują za oknem. Nie bez znaczenia pozostaje oczywiście odległość od centrum czy wyciągów narciarskich. W efekcie stawki są bardzo zróżnicowane.

Np. w samym Zakopanem, jak podają pośrednicy Ober-Haus, za dwupokojowy, 50-metrowy ekskluzywny apartament trzeba zapłacić w okresie świąteczno-noworocznym nawet 690 zł za wynajem na dobę, gdy jednocześnie można tam bez problemu znaleźć lokum za 30 zł od osoby. W Szczawnicy górna granica cenowa jest niższa i sięga ok. 250 zł za apartament, podczas gdy pokój można znaleźć tu już od 20 zł za dobę. W Szczyrku wynajem pokoju dwu-, trzypokojowego w dobrym standardzie to wydatek ok. 200 zł na dobę.

Apartament dwupokojowy można wynająć podczas ferii lub wakacji za 260 zł za dobę w Wiśle czy Ustroniu oraz 330 zł w Karpaczu. Poza sezonem

głównym dobowe stawki za apartamenty wynoszą zwykle ok. 200 zł – szacuje Jarosław Leszczyński.

Mniej inwestycji

Deweloperzy zapewniają, że dla inwestorów zainteresowanych kupnem mieszkań w celach najmu górskie apartamenty to ciągle perspektywiczny rynek. Jak wylicza Katarzyna Podyma, właścicielka eleganckich i dobrze wyposażonych apartamentów wakacyjnych w górach mogą liczyć na średnioroczne obłożenie rzędu 55 proc. To przekłada się na dochód rzędu nawet 30 – 40 tys. zł rocznie za jedno lokum.

Inwestycje deweloperów zatrzymał jednak na razie kryzys. W ofercie są ukończone projekty, tylko nieliczni budują dalej. Ale brak gotówki to tylko jeden powód stagnacji. Kłopoty ze znalezieniem atrakcyjnej działki, czyli w centrum kurortu i jednocześnie oferującej piękną widok, ograniczają liczbę projektów.

Dobre tereny, umożliwiające realizację obiektu w wyjątkowej lokalizacji, są bezcenne. Np. w Zakopanem w tej chwili prawie już nie ma wolnych, cieka-

wych działek, a jeśli są, ich ceny są o wiele za wysokie – zapewnia Jacek Twardowski, dyrektor handlowy w firmie deweloperskiej Kristensen Group.

Gotowe czekają

Ceny apartamentów w stolicy Tatr sięgają nawet 15 tys. zł za mkw. Dla wielu inwestorów to jednak zbyt droga, więc jeśli chcą teraz podpisać umowę z deweloperem, szukają ofert w mniej obleganych przez turystów miejscach.

Poza Zakopanem sporo lokali można znaleźć w Wiśle, Szczyrku, Krynicy czy też Karpaczu, w którym można kupić mieszkanie już za 5 – 7 tys. zł za metr – zapewnia Paweł Majtkowski, główny analityk z Expander Advisors.

Np. w projektach Apartamenty Bukowa Góra w Wiśle oraz Apartamenty pod Śnieżką w Karpaczu budowanych przez Kristensen Group, oddanych już do użytku, ciągle jeszcze można kupić mieszkania za 322, 2 tys. zł. Najdroższe kosztują jednak 1,2 mln zł (Apartamenty Bukowa).

W projekcie w Karpaczu mieszkania można kupić za 555 – 692 tys. zł.

Lokale nadal znajdują się w sprzedaży tylko dlatego, że około 20 proc. klientów, którzy podpisali wstępny umowę sprzedaży (w systemie 10 – 90), nie użyskowało finansowania z banku, więc musieli wycofać się z transakcji – tłumaczy Twardowski.

Piotr Jarczewski ze spółki M&J Nieruchomości, dewelopera projektu Szymoszkowa Residence w Zakopanem, twierdzi, że wraz z końcem 2009 r. inwestorzy zaczęli się nieco bardziej interesować górnymi apartamentami.

Klienci dużą uwagę przywiązują do zagwarantowania im obsługi wynajmu – twierdzi Jarczewski. Dodaje jednak, że inwestorów zagranicznych dziś praktycznie nie ma. Spółka planuje jednak nową inwestycję przy Dolinie Kościeliskiej – 50 apartamentów o pow. 30 – 60 mkw. za 6 tys. zł za mkw.

Natomiast Paweł Majtkowski zauważa, że wskutek osłabienia złotego ceny zakupu apartamentów np. na Słowacji znacznie wzrosły, co powoduje, że Polakom bardziej opłaca się inwestować w polskie lokale na wynajem. ■

masz pytanie, wyślij e-mail do autorki d.kaczynska@rp.pl