

Jak połączyć przyjemne z pożytecznym

MIESZKANIE WAKACYJNE NA WYNAJEM

Przez kilka tygodni wykorzystuje się je samemu, a przez większość roku udostępnia turystom

PIOTR CEGŁOWSKI

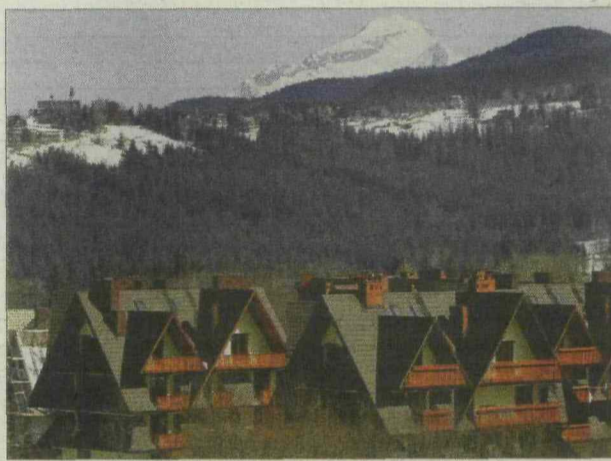
Zakup apartamentu w kurorcie to inwestycja długoterminowa. Inwestor wyklada pieniądze, ale z reguły nie chce zarządzać nieruchomością. W systemie zwanym condo zadanie to biorą na siebie: deweloper lub wyspecjalizowane firmy zewnętrzne. Zajmują się wynajmem oraz utrzymaniem nieruchomości. Niejednokrotnie zapewniają wynajmującym usługi dodatkowe, takie jak sprzątnięcie, pranie czy robienie zakupów. W krajach, gdzie system ten stał się powszechny, obiekty typu condo zarządzane są przez renomowane firmy hotelarskie, np. Hilton, Four Seasons, Trump.

Standardowo za usługę zarządzania od właściciela apartamentu pobierana jest prowizja w wysokości 30 proc. zysku z wynajmu. Do tego dochodzi jednorazowy koszt obsługi każdego pobytu (do 100 zł) oraz roczna opłata za promowanie obiektu. Łączne wydatki zwią-

zane z zarządzaniem nie przekraczają 35 proc. zysku z wynajmu. Obejmują także inne opłaty, np. podatek od nieruchomości, ubezpieczenie.

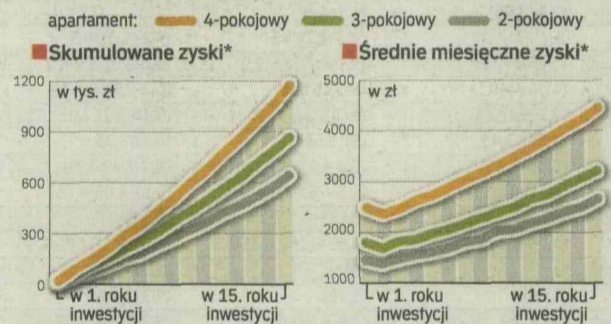
Apartamenty i pokoje oferowane w takim systemie odpowiadają mieszkaniom o wysokim standardzie, a nie typowym pokojom hotelowym; mają większą powierzchnię, są lepiej wyposażone, a jednocześnie umożliwiają korzystanie z większości typowo hotelowych usług: sprzątnięcie, pranie, room service, zakupy na zamówienie itd.

Model ten powstał 20 lat temu w USA. Szybko stał się popularny, ponieważ stanowił dobry sposób na sfinansowanie nowych inwestycji hotelowych. Przyjął się również w Meksyku, Kanadzie i na Wyspach Karaibskich, a w Europie najpierw w Hiszpanii i we Francji. Teraz coraz większym zainteresowaniem cieszą się nadmorskie regiony Bułgarii, Estonii i Rumuni.



•O opłacalności inwestycji decyduje dobra lokalizacja

•ILE MOŻNA ZAROBIĆ - PROGNOZA



*Wartości nominalne, średnioroczne obłożenie na poziomie 43 - 62 proc., wzrost stawek najmu 5 proc. r./r. oraz koszty zarządzania

•OPINIA

Jacek Twardowski

dyrektor handlowy
Kristensen Group



DLA „RZECZPOSPOLITEJ”

zapewniająca takie pozamaterialne korzyści jest odporna na dekonjunkcję. Właśnie położenie decyduje o tym, że wybrany przez nas projekt może być dobrą inwestycją.

Bardzo ważna jest także architektura i jakość wykonania. Dobry projekt idealnie wpisuje się w specyfikę danej miejscowości turystycznej, jest częścią otoczenia. Im bardziej inwestycja jest typowa dla danego miejsca, tym większa jej wartość. Proszę też pamiętać, że nieruchomości wakacyjne budowane są w miejscach narażonych na wpływ czynników naturalnych, takich jak sól, piasek, wiatr. Dlatego ważna jest jakość wykonania i użycie materiałów o podwyższonym standardzie.

W Polsce w ciągu ostatnich trzech - czterech lat pojawiła się alternatywa dla inwestycji w mieszkania w dużych miastach. Myślę o apartamentach czy domach położonych w miejscowościach turystycznych. W Europie ten segment rynku rozwija się już od połowy ubiegłego wieku. W Polsce właśnie teraz ma duży potencjał rozwoju.

O atrakcyjności nieruchomości wakacyjnych decyduje przede wszystkim położenie w najlepszych lokalizacjach danej miejscowości turystycznej. Kupując apartament nad morzem, z pewnością zwrócimy uwagę na to, aby z okien rozpościerał się piękny widok na morze. Jeśli interesują nas kurorty górskie, to z tarasu apartamentu powinniśmy być oczekiwania urzekających widoków ze swojego wakacyjnego domu. Lokalizacja

W przypadku nieruchomości wakacyjnych zarabia się na wzroście wartości obiektu oraz na wynajmie. Wynajmując taki lokal, zarabiamy więcej w porównaniu z wynajmem długoterminowym np. w dużych miastach. Oddając apartament pod opiekę firmy zarządzającej nieruchomością, możemy czerpać zyski bez nakładów własnej pracy.