

te:

NIERUCHOMOŚCI WAKACYJNE



# Obecna sytuacja na rynku apartamentów wakacyjnych w polskich górach

Dział Badań i Analiz  
Emmerson

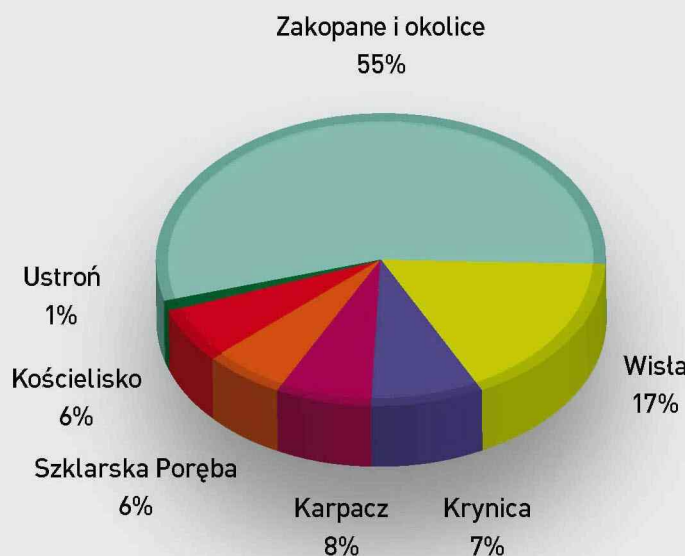
Nie od dziś wiadomo, że nieruchomości, zwłaszcza w okresie wyraźnego spowolnienia gospodarczego, to jeden z najpewniejszych sposobów lokaty kapitału. W Polsce rynek apartamentów wakacyjnych jest stosunkowo młody i rozwija się dość dynamicznie. Pomimo gwałtownego wzrostu poziomu życia w Polsce w ostatnich kilku latach, tzw. „second home” to dla większości z nas wciąż dobro luksusowe, dlatego też rozwój tego niszowego rynku jest silnie uzależniony od tempa wzrostu liczby zamożnych rodaków.



Wynajem nieruchomości jest dużo mniej ryzykowny niż zakup z nastawieniem na późniejszą sprzedaż z zyskiem, może być zatem źródłem regularnych, pewnych przychodów



### Lokalizacja apartamentów górskich będących obecnie w realizacji



Źródło: Dział Badań i Analiz Emmerson

**P**omimo wyraźnie zauważalnego w ostatnich miesiącach spowolnienia polskiej gospodarki i globalnego kryzysu finansowego, które znacznie przyczyniły się do spadku ruchu turystycznego w naszym kraju, istnieje czynnik, który amortyzuje to załamanie. Fakt jest, że Polacy coraz mocniej doceniają czas wolny od pracy, coraz częściej podróżują i generalnie starają się spędzać urlop w sposób aktywny, z dala od miejsca zamieszkania.

Potencjalnym klientom rynku apartamentów wakacyjnych najczęściej zależy na osiągnięciu dwóch celów jednocześnie. Pierwszym jest oczywiście możliwość spędzania urlopów i weekendów poza miejscem zamieszkania bez konieczności planowania miejsca pobytu, drugim zaś jest odniesienie korzyści finansowych z tytułu wynajmu apartamentu podczas naszej nieobecności. Wynajem nieruchomości jest dużo mniej ryzykowny niż zakup z nastawieniem na późniejszą sprzedaż z zyskiem, może być zatem źródłem regularnych, pewnych przychodów. Można nawet zatrudnić wyspecjalizowanego operatora, który oprócz wynajmowania lokalu gościom będzie

również odpowiadał za promocję oferty oraz reklamę. Część deweloperów gwarantuje właścicielom określoną stałą comiesięczną kwotę. Z reguły ustalana jest ona na poziomie nieco niższym niż stawki rynkowe, czyli około 1 400 – 1 700 zł miesięcznie za apartament dwupokojowy. W drugim modelu zarobek właściciela oraz dewelopera (bądź wynajętej przez niego firmy specjalizującej się w takim wynajmie) zależy od wpływów z najmu. Deweloper ustala jedynie odsetek przychodów, jaki przysługuje mu w ramach zapłaty za usługę. W obecnej ofercie waha się w przedziale 30-50%. Rozwiązanie to jest z reguły bardziej opłacalne dla inwestorów, co jest swego rodzaju premią za ryzyko. Według specjalistów z firm sprzedających apartamenty, zwrot kosztu zakupu nieruchomości trwa w ten sposób kilkanaście lat. Warunkiem wysokich zysków jest przede wszystkim dobra lokalizacja apartamentu.

Jedną z najatrakcyjniejszych lokalizacji apartamentów wakacyjnych jest południowa część Polski - góry. Główny ośrodek turystyczny w regionie - Zakopane - to ponad 50% wszystkich inwestycji w górskich kurortach. Ze względu jednak

na dużą konkurencję na tamtejszym rynku i - co za tym idzie - wysoki przedział cenowy od 7 000 zł do nawet 14 000 zł za mkw., znaczenie Zakopanego słabnie na korzyść mniejszych kurortów - mowa przede wszystkim o Wiśle i Karpaczu. Doskonałym dowodem na to, że deweloperzy widzą w tych niewielkich ośrodkach duży potencjał, są inwestycje realizowane przez duńską spółkę Kristensen Group - Apartamenty Bukowa Góra w Wiśle oraz Apartamenty pod Śnieżką w Karpaczu. Równie atrakcyjna lokalizacja, niższe ceny za metr kwadratowy (w przedziale 8 000-10 000 zł/mkw.), większe możliwości rozbudowy i rozwoju bazy apartamentowej oraz stosunkowo mniejsze natężenie ruchu turystycznego przyczyniają się do wzrostu zainteresowania inwestorów małymi, mniej popularnymi miejscowościami.

Oprócz lokalizacji na wysokość zarobków z wynajmu wpływa też panująca pogoda i długość sezonu. Według Instytutu Turystyki, przy sprzyjającej pogodzie Polacy decydują się na urlopy od 7 do 14 dni. Do Zakopanego turyści najchętniej wyjeżdżają na długie weekendy, święta oraz kilkudniowe wypady. Pobyty dłuższe (14