

Jak zyskać na hotelowym pokoju

APARTHOTELE | Inwestując w apartament w hotelu, można zyskać nawet 10 procent wartości nieruchomości w skali roku

ANETA GAWROŃSKA

Bartosz Turek, analityk z Lion's House, podkreśla, że lokalizacja hotelu, w którym chcemy kupić apartament, powinna być na tyle atrakcyjna turystycznie, by gwarantować jak największe obłożenie. – Warto zwrócić uwagę na dodatkową infrastrukturę. Spa i zaplecze konferencyjne pomogą przyciągnąć gości poza sezonem turystycznym – ocenia Bartosz Turek.

Ważny operator

Paweł Grząbka, szef CEE Property Group, podkreśla, że ważne są warunki proponowane przez operatora. – Korzystna jest oferta z gwarantowanym zyskiem z wynajmu – mówi Grząbka. – Z rezerwą trzeba jednak podchodzić do ofert z gwarancją na 10 lub więcej lat przy bardzo wysokim poziomie rentowności. Zachowanie rynku trudno przewidzieć nawet w najbliższych pięciu latach. Nie dajmy się zwieść tak optymistycznym ofertom – przestrzega.

Zdaniem Bartosza Turka inwestycja może być ryzykowna, jeśli deweloper budujący hotel i operator gwarantujący wypłacanie czynszu nie mają doświadczenia.

Paweł Grząbka potwierdza, że to, ile będzie zarabiać właściciel pokoju, zależy przede wszystkim od kompetencji operatora, który zarządza wynajmem.

– Warto wybrać firmę, która ma wiele lokalnych biur obsługi turystów i zaoferuje nasz apartament w całej Polsce. Duże firmy mają umowy z międzynarodowymi biurami podróży, co zwiększa obłożenie hotelu i rentowność inwestycji – dodaje. Ważny jest też sposób finansowania zakupu. – Część apartamentów może być sprzedawana z 23-proc. VAT, jako lokale użytkowe. Nie wszystkie banki oferują korzystne warunki kredytowania takiej inwestycji – tłumaczy Paweł Grząbka.

Jakie zyski

Analityk z CEE Property Group podaje, że właściciele apartamentów w hotelu dostają z wynajmu kilka procent wartości nieruchomości rocznie. Rentowność to średnio 5 – 10 proc. Bartosz Turek podkreśla, że zysk inwestującego w hotelowy

pokój może mieć stałą, z góry ustaloną wartość gwarantowaną wieloletnią umową (do 10 proc.). – Może też stanowić udział w zyskach obiektu – od 50 do 75 proc. przychodu z noclegów – mówi analityk z Lion's House. I podaje symulacje zarobków. – Kupujemy pokój w hotelu w Mielnie za 229 tys. zł. Na podstawie 20-letniej umowy zarabiamy 22,9 tys. zł rocznie. Jeśli kupimy pokój w hotelu w Ostródzie za 239 tys. zł, zarabiamy 19,1 tys. zł rocznie przez pierwszych pięć lat. Przez pięć kolejnych lat mamy 50-proc. udział w przychodzie obiektu. Jeśli zaś kupimy pokój w hotelu w Kościelisku za 230 tys. zł, osiągamy przychód na poziomie 75 proc. przychodu obiektu. Pozwala to zarobić ponad 10 proc. wartości nieruchomości w skali roku – liczy Bartosz Turek.

Według Krzysztofa Nowaka, analityka z Emmersona, w najbliższym czasie można oczekiwać wzrostu zyskowności takich inwestycji m.in. ze względu na Euro 2012. – Turniej powinien się przełożyć na wzmożony napływ turystów, także

22,9 tys. zł

rocznie tyle można zarobić, inwestując w pokój w apartotelu w Mielnie – podaje Home Broker

po jego zakończeniu. Tak było np. w Portugalii, gdzie branża turystyczna rosła jeszcze kilka lat po imprezie.

Według Pawła Grząbki inwestycja w aparthotele może być doskonałym uzupełnieniem portfela inwestycyjnego. – Nieruchomości to w miarę stabilny rynek. Inwestycję trzeba jednak rozpatrywać długoterminowo – mówi szef CEE Property Group. – Kupując lokal w apartotelu, zapewniamy sobie też bazę wypadową na odpoczynek. To także swoista lokata emerytalna.

Aparthotele ma w ofercie m.in. spółka ARCHE. W Hotelu Puławska Residence na warszawskim Ursynowie do kupienia są ostatnie w pełni wykończone apartamenty o powierzchni 40 i 47 mkw. w cenie 535 i 608 tys. zł. – W cenie jest 23 proc. VAT, który większość klientów decyduje się odzyskać – mówi Anna Korzeniowska z ARCHE. – Zyski całego hotelu są rozliczane co miesiąc, proporcjonalnie do posiadanego metrażu. – Są uzależnione od wyników całego

obiektu, nie zaś od obłożenia konkretnego lokalu – dodaje. **Kristensen Group** buduje apartamenty i domy wakacyjne. – Wieloma zajmują się firmy

zarządzające wynajmem. Np. w obiekcie Baltic Park w Świnoujściu ok. 100 apartamentów jest wynajmowanych za pośrednictwem takich firm – mó-

wi Agnieszka Jędrzejczyk z **Kristensen Group**. Dodaje, że przy średniej stawce wynajmu ok. 250 zł za dobę daje to 50 tys. zł brutto przychodu rocznie.

– Po odjęciu kosztów zarządzania wynajmem i utrzymania czysty zysk to 8 proc. wartości nieruchomości w skali roku – wylicza Jędrzejczyk. ■