

# Apartamenty wakacyjne to żyła złota

**Inwestycje** Spośród wszystkich typów nieruchomości największe zyski z najmu przynoszą apartamenty w miejscowościach turystycznych



Joanna Dobosiewicz

j.dobosiewicz@pb.pl ☎ 22-333-99-31

Analizy rynkowe pokazują, że największe zyski z nieruchomości na wynajem można uzyskać w miejscowościach turystycznych.

– Najwyższy zwrot przynoszą komfortowe apartamenty w kurortach – twierdzi Anna Maj, rzeczniczka prasowa Invest Komfortu.

Zyski można uzyskiwać w modelu apartamentu lub condohotelu. Innym wyjściem, jednak rzadko wybieranym, jest indywidualny wynajem apartamentu.

– Ludzie zamożni, którzy kupują lokale inwestycyjnie, zwykle nie mają czasu, by zajmować się poszukiwaniem turystów. Zatrudnienie wyspecjalizowanej firmy staje się standardem – podkreśla Marlena Kosiura z portalu Inwestycje w Kurortach.pl.

## Nad brzegiem morza

Nieruchomości typu apartament lub condohotel pojawiają się nie tylko w miejscowościach turystycznych. Przykładowo J.W. Construction wprowadził do oferty dwa apartamenty w centrum stolicy: Wola Invest i Jerozolimskie Invest.

– Nie do końca zgadzamy się z tezą, że condohotele rozkwitną w dużych miastach. Po pierwsze, łatwiej sprzedać taką nieruchomość w kurortach, bo nabywcy mogą pochodzić z całej Polski. Kupią na własne potrzeby lub by zarabiać i wypoczywać jednocześnie. Zakładając, że część inwestorów kupuje kolejną nieruchomość na własne potrzeby, trudno się spodziewać, by chcieli nabyć pokój w hotelu condo w mieście, w którym mieszkają. W aglomeracji bezpieczniejszą lokatą kapitału wydaje się zakup mieszkania pod wynajem długookresowy, bo z tego powodu łatwiej będzie je sprzedać – komentuje Renata Sobczyńska, dyrektor do spraw komunikacji w Zdrojowej Invest.

Gdzie można zarobić na tego typu nieruchomościach najwięcej? Zdecydowanie nad coraz bardziej popularnym polskim morzem.

– Najlepsze dochody uzyska się w zachodniej części Pomorza, np. w Świnoujściu, Międzyzdrojach, a także Kołobrzegu lub w Trójmieście. W górach najlepiej inwestować w powiatach tatrzańskim i jeleniogórskim. Teoretycznie apartamenty w górach powinny przynosić



► **NIE TYLKO KURORTY:** Nieruchomości typu apartament lub condohotel budowane są nie tylko w miejscowościach turystycznych. Na przykład J.W. Construction wprowadził do oferty dwa apartamenty w centrum Warszawy, jednym z nich jest Wola Invest.

[FOT. ARC]

większe zyski, bo sezon trwa tam dłużej, ale w praktyce tylko dłuższe weekendy, których jest kilka w roku, przynoszą nad morzem podobne zyski co apartamenty w górach przez cały rok – mówi Sylwester Kucy, doradca do spraw inwestycji Aparthotele.com.

## Pewność zarobku

Kwota, którą można uzyskać z wynajmu wakacyjnego apartamentu, zależy od wielu czynników, m.in. atrakcyjności lokalu i miej-

scowości, umiejętnego poszukiwania turystów, kosztów utrzymania nieruchomości. Wiele zależy też od pracy operatora.

– Ogólnie zyski wynoszą od 25 do 38 tys. zł rocznie brutto za jedno- lub dwupokojowy apartament 30-40-metrowy – podaje Marlena Kosiura.

To jednak tylko średnia. Tak czy inaczej jeśli spełni się kilka warunków odnośnie do położenia i standardu apartamentu w miejscowości turystycznej, to można być spokojnym o zarobki z wynajmu.

– W Mielenie, gdzie realizujemy inwestycje, dobry apartament musi się znajdować blisko plaży, w otoczeniu przyrody, w budynku uwzględniającym wszystkie potrzeby i wymagania klientów. Coraz częściej przyjeżdżający na wakacje zwracają uwagę na standard wykończenia pokoi.

Dla właściciela apartamentu korzystną jest również możliwość powierzenia nieruchomości wyspecjalizowanemu operatorowi, który doskonale wie, jak przygotować ofertę i ma narzędzia promujące nieruchomość. Jeżeli wakacyjny apartament spełnia te oczekiwania, będzie przynosił właścicielowi korzyści finansowe. Tym bardziej, że polskie morze jest coraz

popularniejsze, a zainteresowanie kupnem i wynajmem apartamentów rośnie – komentuje Cezary Kulesza, kierownik do spraw marketingu i sprzedaży w firmie **Firmus**.

Nim nadejdzie czas zarabiania, trzeba najpierw nieco zainwestować. Z jakimi kwotami trzeba się liczyć, chcąc kupić apartament pod wynajem w popularnym kurorcie? Ceny są różne

## Dzielnice przedrostki

► Nieruchomości typu condo i apartament są często błędnie utożsamiane lub myłone. Są zwolennicy wyraźnego rozróżnienia tych pojęć i osoby o bardziej liberalnym podejściu, które twierdzą, że nie ma już znaczenia, czy obiekt nazywany jest apartamentem czy condohotelem – układ i wyposażenie lokali są podobne. Purycy zauważają, że nieruchomości typu condo pierwotnie były hotelami, w których część pokoi sprzedawano prywatnym właścicielom pod wynajem. Zasadniczą cechą nieruchomości w systemie condo jest więc ustalenie przy podpisywaniu umowy wysokości czynszu należnego właścicielowi lokalu od operatora hotelowego. Z reguły to kwota w umowie najmu, a jej wartością początkową jest iloczyn ceny lokalu netto i oferowanej rocznej stopy zwrotu netto. Natomiast pierwsze apartamenty były budynkami mieszkalnymi bez dodatkowych usług typowych dla hoteli. Apartamenty tego typu wyróżniały aneksy kuchenne, dające możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków. Zarobek z wynajmu nieruchomości typu apartament zależy m.in. od tego, ile czasu właściciel chce mieć apartament na własny użytek.

w zależności od dewelopera i miejscowości.

– Na pewno dysponując 300-400 tys. zł uda się wybrać atrakcyjny apartament w miejscowości wypoczynkowej z ofert na rynku pierwotnym – twierdzi Marlena Kosiura.

Ale diabeł tkwi w szczegółach. Zdarza się, że cena przedstawiana w materiałach reklamowych dewelopera zwiększa się, bo trzeba np. dopłacić za miejsce garażowe, które jest konieczne, a kosztuje około 50 tys. zł.

– Trzeba przeszedź, co dokładnie znajduje się w cenie i jakie są koszty dodatkowe. Dobrze też uważnie porównywać oferty. Na rynku dostępne są np. lokale dwupokojowe w standardzie deweloperskim w cenie 270 tys. zł (Stegna), ale też takie same metrażowo w pełni wyposażone za 300 tys. zł (Busko Zdrój) – tłumaczy Marlena Kosiura. ☺ ☺

► **SZYBKI ROZWÓJ RYNKU:** Inwestycje w apartamenty lub pokoje hotelowe sprzedawane na wynajem pojawiły się w Polsce prawie 10 lat temu. Teraz przez rok powstaje co najmniej kilkanaście nowych budynków w popularnych miejscowościach turystycznych i coraz częściej w mniej znanych – mówi Marlena Kosiura z portalu Inwestycje w Kurortach.pl. [FOT. ARC]