

Zarobić na wypoczynku

Przybywa condohoteli w miastach, które goszczą turystów przez cały rok.

W 2016 r. 28,9 mln osób skorzystało z hoteli w Polsce, o 7,3 proc. więcej niż w 2015 r. – wynika z danych GUS. Tendencja ta utrzymuje się w 2017 r.

– Statystyki wynajmu za lipiec pokazują, że właściciele większości apartamentów powinni odnotować wyższe stopy zwrotu w porównaniu do lat ubiegłych – mówi Marcin Kokot, właściciel firmy operatorskiej City Apartments, która obsługuje apartamenty Firmus Group.

Inwestycja w apartament hotelowy wydaje się prostsza niż kupno i obsługa domu czy mieszkania na wynajem w miejscowości letniskowej. Promocją obiektu i obsługą gości zajmuje się profesjonalny operator (choć

nie ma przymusu). Inwestor jedynie wykupuje własność np. apartamentu i liczy zyski. A te mogą wynosić 6, 7, a czasem nawet 10 proc. rocznie, czyli dużo więcej niż dają lokaty bankowe czy obligacje skarbowe.

– Na zakup tego typu decydują się klienci posiadający nadwyżki finansowe, szukający instrumentów zapewniających atrakcyjną stopę zwrotu przy niewielkim ryzyku, a także osoby posiłkujące się kredytem i wykorzystujące dźwignię finansową do osiągania zysków. Aż 25 proc. klientów wraca do nas i decyduje się na zakup kolejnej nieruchomości – mówi Cezary Kulesza, kierownik działu sprzedaży i marketingu Firmus Group.

Inwestycja w apartament ma także minusy. Oznacza zazwyczaj co najmniej 10-letnią umowę, a najmniejszy wkład to 200 tys. zł. Trzeba też zadbać o wy-

posażenie i lokalu, a to dodatkowy wydatek. Atrakcją może być wybór opcji niższych zysków za wynajem w zamian za możliwość spędzenia we własnym apartamencie kilkunastu dni w roku (z reguły poza sezonem).

– Realne zyski inwestorów zależą od wielu czynników: lokalizacji, rozpoznawalności marki hotelu lub operatora na rynku. W niektórych umowach na właściciela takiego apartamentu scedowane zostają opłaty remontowe i koszty bieżącej obsługi – sprzątanía, mediów, opłat i prowizji na portalach rezerwacyjnych przy promocji apartamentów. Siedmioprocentowy zwrot realnie jest trudny do uzyskania – mówi Marlena Kosiura z portalu InwestycjewKurortach.pl.

Widocznym w ostatnich latach trendem były inwestycje w miastach. Warszawa, Gdańsk, Kraków czy Wrocław

zarabiają na turystach przez cały rok, toteż condohoteli tam przybywa.

Nowe formy inwestowania, jakie ma przynieść już w 2018 r. ustawa o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (REIT – ang. Real Estate Investment Trust), mogą odebrać operatorom condo potencjalnych nabywców nieruchomości. Inwestor będzie mógł kupić akcje spółki REIT. Przewiduje się, że stały zysk wynosić będzie 6-8 proc. rocznie, czyli podobnie jak w systemie condo. Ich przewagą może być jednak niższy próg wejścia (kilka tys. zł), możliwość wyjścia z inwestycji w każdej chwili, transparentność raportowania zysków przez spółki giełdowe, jakimi mają być REIT-y, oraz obowiązek corocznej wypłaty dywidendy inwestorom. Minusem będzie to, że nie zapewnią apartamentu na własność i możliwości spędzenia w nim urlopu. [PAB] ©