

RAPORT SPECJALNY

Nieruchomości wakacyjne w Polsce



CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69
02-626 Warszawa
tel.: + 48 (22) 322 75 50
fax: +48 (22) 322 76 11
www: www.CEEproperty.pl
e-mail: biuro@CEEproperty.pl

Wynajem.pl Sp. z o.o.

ul. Sycowska 44
51-319 Wrocław
tel.: (71) 320-71-89
fax: (71) 320-72-02
www: www.wynajem.pl
e-mail: media@wynajem.pl

Wrzesień dla wielu osób oznacza koniec wakacyjnego odpoczynku. Niektórzy świadomie zostawili sobie wolne dni na miesiąc kojarzony z kwitnącymi wrzosami. Mniejszy ruch turystyczny i zmieniający się pomału krajobraz coraz częściej zachęcają do odwiedzania polskich kurortów również w późniejszych porach roku. O konieczności wyjazdów wypoczynkowych nikogo nie trzeba przekonywać – nie tylko regenerujemy nimi swoje zdrowie oraz poprawiamy samopoczucie, ale przebywamy także w innych miejscach, co pozwala oderwać się na chwilę od codzienności.

Odpoczywać można na wiele sposobów i w różnych miejscach. Wszystko zależy od indywidualnych upodobań. Jedni wybiorą więc pole namiotowe, inni domek letniskowy, kwaterę prywatną czy pensjonat. Jeszcze inni rozważać będą swój pobyt w ośrodku wczasowym lub hotelu.

Coraz większą popularność na polskim rynku zyskują apartamenty wakacyjne, łączące w sobie elementy nowoczesnego mieszkania i komfortowego hotelu. Aparthotele są ciekawą propozycją zarówno dla turystów poszukujących miejsc gwarantujących komfortowy odpoczynek, jak również dla osób zainteresowanych ulokowaniem swojego kapitału w atrakcyjnej inwestycji.



„Drugi dom” za granicą

Koncepcja „drugiego domu” w Polsce jest stosunkowo młoda. Początkowo realizowana była w Hiszpanii i Francji. Akcesja nowych państw do Unii Europejskiej sprawiła jednak, iż coraz większym zainteresowaniem cieszą się obecnie także nadmorskie regiony takich państw jak Bułgaria, Estonia czy Rumunia. Mimo obserwowanego tam dynamicznego wzrostu cen w ostatnich latach, oferty dotyczące apartamentów wakacyjnych stanowią nadal bardzo atrakcyjną propozycję w porównaniu z Europą Zachodnią.

Ważnym rynkiem apartotelowym jest również Egipt. Niekwestionowanymi atutami wybrzeża Morza Czerwonego są nie tylko wciąż atrakcyjne ceny tego typu nieruchomości, ale także niskie koszty utrzymania lokali spowodowane brakiem czynszów mieszkaniowych, których to nie przewiduje prawo egipskie. Podobnie jest w przypadku Bułgarii – poza roczną kwotą związaną z utrzymaniem nieruchomości (5-10 euro/mkw.) właściciel nie ponosi opłat czynszowych.

Kurorty zagraniczne w Bułgarii, Egipcie oraz Albanii, Malezji i Dubaju stały się dużą konkurencją dla polskich miejscowości turystycznych. Okazuje się bowiem, iż za zbliżoną, a nawet niższą cenę, można zakupić w pełni wyposażony apartament w pierwszej linii brzegowej. Wyższe ceny obowiązują natomiast na rynku nieruchomości wypoczynkowych w Hiszpanii i Chorwacji.



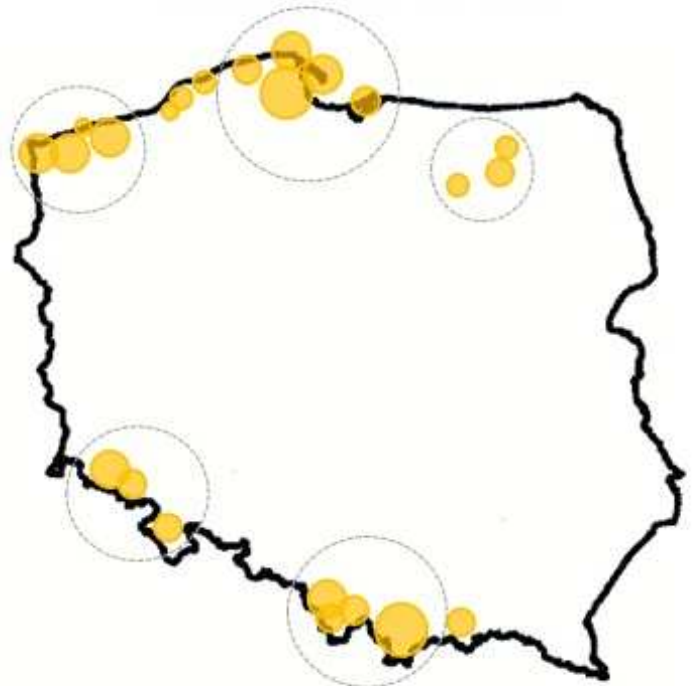
Rynek Aparthoteli w Polsce

Na przestrzeni ostatnich kilku lat obserwujemy dynamiczny rozwój rynku nieruchomości w Polsce, zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym. Powstaje wiele nowoczesnych obiektów, które zmieniają oblicze miast i miasteczek. Dzięki coraz większej liczbie inwestycji innego charakteru nabierają również miejscowości turystyczne.

Nowe inwestycje mieszkaniowe początkowo były skoncentrowane w dużych miastach. Dopiero później inwestorzy zaczęli interesować się mniejszymi miejscowościami. Podobnie jest z inwestycjami apartotelowymi. Obecnie większość z nich zlokalizowana jest w najpopularniejszych polskich kurortach. Wyróżnić tu można pięć głównych obszarów inwestycyjnych: północno-zachodni kraniec Polski (Świnoujście, Międzyzdroje, Dziwnów), region pomorski (Władysławowo, Gdynia, Sopot), obszar pojezierza mazurskiego (Mragowo, Mikołajki), południowo-zachodni (Karpacz, Szklarska Poręba) i południowy kraniec Polski (Zakopane, Szczawnica).

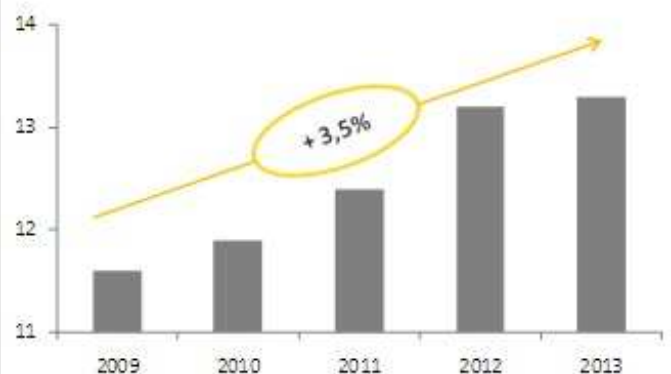
Polska niewątpliwie jest atrakcyjnym regionem turystycznym. Prognozowany wzrost liczby turystów powinien skłonić do zwiększania liczby inwestycji i rozproszenia ich na inne miejscowości nadmorskie i górskie. Prawdopodobnie apartotele będą powstawać wkrótce także w mniej znanych miejscowościach i w ten sposób przyczynią się do rozwoju bazy noclegowej.

Obszary o największej aktywności inwestycyjnej
(rynek apartamentów wakacyjnych)



Źródło i opracowanie: CEE Property Group

Liczba turystów w latach 2009 – 2013
(mln)



Źródło: Prognozy Instytutu Turystyki
Opracowanie: CEE Property Group

Inwestycja aparthotelowa

Apartamenty wakacyjne są ciekawą propozycją nie tylko dla turystów, ale także dla osób, które chciałyby zainwestować swoje środki i połączyć przyjemne z pożytecznym.

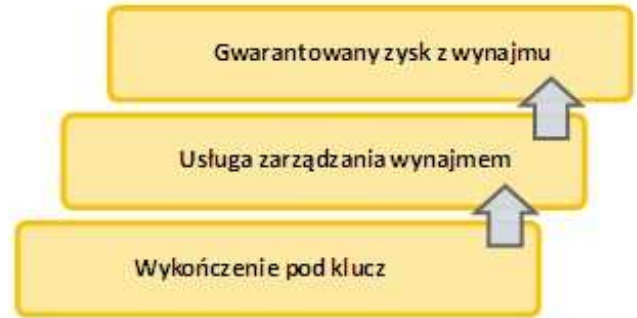
Kupno mieszkania w inwestycji aparthotelowej to coraz bardziej popularny sposób lokowania środków finansowych. Już teraz odnaleźć można projekty skierowane przede wszystkim do inwestorów. Deweloperzy oferują nie tylko wykończenie pod klucz oraz usługę zarządzania wynajmem, ale także gwarantują stałe zyski z tytułu posiadanego apartamentu.

Osiągane przychody zależą od kilku czynników. Do najważniejszych należą lokalizacja, wielkość apartamentu oraz standard inwestycji.

Warto przy tym podkreślić, iż usytuowanie realizacji to kluczowy element, który w dużej mierze przesądza o możliwych do osiągnięcia zyskach. Lokalizacja inwestycji ma wpływ na jej atrakcyjność turystyczną – im jest ona lepsza, tym wyższe są stopy obłożenia.

Decydując się na tego typu inwestycję należy zwrócić szczególną uwagę na takie cechy apartamentu, jak powierzchnia oraz liczba pokoi. Największe stopy obłożenia uzyskać można w przypadku lokali 1 - oraz 2 – pokojowych. Z drugiej strony większe apartamenty charakteryzują się wyższymi stawkami. Do najbardziej popularnych z punktu widzenia turystów należą lokale 2 - oraz 3 – pokojowe.

Usługi zwiększające atrakcyjność inwestycyjną projektu
(rynek *aparthotelowy*)



Opracowanie: CEE Property Group



property
group

Kolejnym czynnikiem, który wpływa w istotny sposób na możliwe do osiągnięcia stopy obłożenia jest standard całej inwestycji. Obecność takich udogodnień jak basen, sauna czy zaplecze SPA&Wellness pozytywnie wpływa na wizerunek inwestycji, podnosi jej prestiż oraz przyciąga klientów poszukujących luksusowych miejsc wypoczynkowych.

Warto również zwrócić uwagę na zaplecze konferencyjne w danej realizacji. Kilka sal konferencyjnych oraz niezbędny sprzęt przekładają się na zainteresowanie ze strony klientów biznesowych.

Obecnie ceny luksusowych apartamentów w miejscowościach turystycznych wahają się od 6 do ponad 15 tys. PLN za 1 mkw. Najbardziej popularny zakres cenowy to 9 – 11 tys. PLN/mkw. W przypadku tej grupy lokali średnie stopy kapitalizacji wynoszą 6 – 8%. Wynik ten jest wyższy niż średnie dla największych aglomeracji miejskich.

Warto jednak zaznaczyć, iż część deweloperów oferuje nabywcom zarządzanie wynajmem wraz z gwarantowanym miesięcznym czynszem – jest to czynnik, który prawdopodobnie przesądza o atrakcyjności takiej inwestycji.

Należy jednak pamiętać, że w przypadku apartamentów wakacyjnych inwestor musi zaangażować więcej środków (600 – 800 tys. w zależności od ceny 1 mkw. i powierzchni lokalu). Dodatkowo rynek apartamentów wakacyjnych jest bardziej podatny na zmiany koniunkturalne.



Stopy kapitalizacji dla rynku najmu
(aglomeracje vs. miejscowości turystyczne)

Miasto	Stopa Kapitalizacji	
Warszawa	6.20%	
Kraków	5.90%	
Poznań	6.30%	
Wrocław	7.10%	
Miejscowości turystyczne	apartament 2 pok.	6.5 – 8.5%
	apartament 3 pok.	6 – 8%

Źródło i opracowanie: CEE Property Group

Przykładowe inwestycje aparthotelowe

(standard i ceny)

Kurort	Standard	Ceny (tys. PLN)
Świnoujście	★★★★★	11,5 – 13,5
Świnoujście	★★★★	11 - 13
Wisła	★★★★★	8,5 - 10
Władysławowo	★★★★	9 - 12
Karpacz	★★★★	8 - 9
Zakopane	★★★★★	10 – 14,5
Szklarska Poręba	★★★★	8
Krynica Zdrój	★★★★	6 – 7,5

Opracowanie: CEE Property Group



property
group

Bez troskie wakacje

Kupno apartamentu w miejscowości turystycznej nie musi oznaczać wyłączenia lokalu z użytkowania przez właściciela. W standardowych umowach z firmami zarządzającymi wynajmem posiadacz dysponuje lokalem przez 3 tygodnie w sezonie (po uprzednim potwierdzeniu).

Luksusowe mieszkania w miejscowościach turystycznych stanowią doskonałe uzupełnienie słabo rozwiniętej bazy hotelowej.

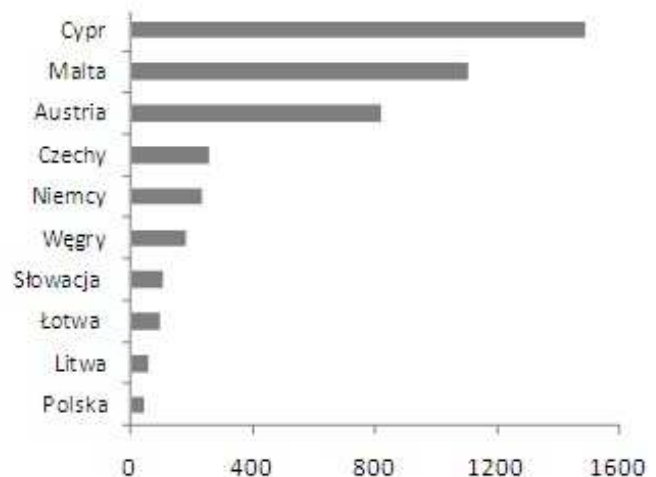
Obecnie w Polsce na 10 tys. mieszkańców przypada 41 miejsc noclegowych w hotelach. Jest to najniższy wynik w całej Unii Europejskiej. Dla porównania Niemcy i Czechy dysponują ponad 200 miejscami.

Klienci, którzy decydują się na wynajem apartamentu w profesjonalnej firmie zarządzającej mogą liczyć na w pełni wyposażony i umeblowany lokal z wysokiej klasy sprzętem RTV i AGD. Do dyspozycji gości są też wszelkie udogodnienia znajdujące się na terenie inwestycji (SPA&Wellness, siłownia, fitness etc.). Średnie stawki za wynajęcie komfortowego apartamentu wahają się zazwyczaj między 250 a 500 PLN za dobę. Przy odpowiednio długim pobycie firmy organizujące wynajem przyznają stosowne rabaty np. 10% przy pobycie minimum 7 dni.

Wakacje bieżącego roku były dobre dla posiadaczy apartamentów w miejscowościach wakacyjnych. W kurortach nadmorskich średnie obłożenie w ciągu trzech miesięcy czerwiec – sierpień przekroczyło 85%. W przypadku najbardziej atrakcyjnych lokali stopień wykorzystania miejsc noclegowych sięgał 100%. W miejscowościach górskich obłożenie było niższe, co uzasadnione jest sezonem, w granicach 40 – 60%.



Wskaźnik miejsc noclegowych w hotelach
na 10 tys. mieszkańców
(Polska 2004 – 2008; Europa)



Źródło: GUS, CEE Property Group
Opracowanie: CEE Property Group

Średnie obłożenie apartamentów wakacyjnych
(czerwiec – sierpień 2009)

	Czerwiec	Lipiec	Sierpień
Kurorty górskie	37%	60%	65%
Kurorty nadmorskie	75%	95%	93%

Źródło: Sun&Snow

Opracowanie: CEE Property Group

Ponad 50% osób wynajmujących apartament nad morzem to Polacy, wśród obcokrajowców dominują Niemcy oraz Skandynawowie. W przypadku miejscowości górskich odsetek turystów krajowych jest wyższy (ponad 80%).

Podsumowanie

Rynek apartamentów wakacyjnych ma przed sobą ogromne perspektywy. Słabo rozwinięta baza hotelowa oraz perspektywa organizacji Mistrzostw Europy w 2012 roku wpływają na atrakcyjność tego segmentu rynku nieruchomości.

Wraz ze wzrostem poziomu zamożności społeczeństwa oraz popularyzacją idei apartamentów wakacyjnych średnie stopy obłożenia powinny rosnąć. Dodatkowy popyt może być generowany przez coraz bardziej popularną „turystykę weekendową”.

Polacy coraz częściej decydują się na krótkookresowe wyjazdy rekreacyjne. Luksusowe mieszkania w atrakcyjnych turystycznie lokalizacjach dają szerokie możliwości wypoczynku, a przy tym zapewniają komfort i prywatność.

**Raport przygotowany przez analityków
CEE Property Group i Wynajem.pl**

