

## Hotel na własność

Zamiast martwić się o rezerwację pokoju w nadmorskim hotelu można go kupić. Jest wtedy gdzie odpocząć i można jeszcze zarobić na wynajmie. •14

# Kawałek hotelu do

Komfortowy apartament zamiast ciasnego pokoju hotelowego z łóżkiem i jedną szafką. Dla turysty – brzmi nieźle. Jeszcze lepiej dla inwestora, bo na tym można zarobić. Ile?



Anna Betcik

**R**ynek aparthoteli, czyli hoteli przedłużonego pobytu, w Polsce wciąż raczkuje. Nic dziwnego, pierwsze tego typu obiekty zaczęły u nas powstawać ledwie 10 lat temu. Ale już teraz jest to opłacalny biznes.

Posiadacz własnego pokoju w hotelu przedłużonego pobytu w szczytowym sezonie może zarobić nawet 600 zł za dobę. Cena wynajmu jest ściśle uzależniona od położenia obiektu.

– Średnia stopa zwrotu z inwestycji nie jest jednak aż tak imponująca i kształtuje się na poziomie około 7 proc. Apartament musi być jednak wynajęty przez około 100 dni w roku. Pod uwagę trzeba wziąć też koszty zarządzania, pobierane przez operatora, w wysokości około 30 proc. ceny wynajmu. Są to szacunki brutto – VAT na apartamenty hotelowe wynosi 23 proc. – tłumaczy Jacek Twardowski, dyrektor zarządzający w firmie Kristensen Group.

Ile trzeba wydać, by zyski splotywały niemalże same?



– Cena za metr kwadratowy mieści się w przedziale od 8,5 tys. do 17 tys. zł. Przeciętnie apartament ma około 40 mkw., co oznacza, że można go kupić już za 400 tys. zł – kalkuluje Twardowski.

## Zarządzają inni, zarabiasz ty

Powstające aparthotele działają zazwyczaj w systemie condo. Właściciele poszczególnych lokali oddają je w zarządzanie wyspecjalizowanej firmie. W zamian otrzymują stały dochód proporcjonalny do zainwestowanych w lokal pieniędzy.

– Apartamenty w tym systemie najczęściej sprzedawane są w pełni wykończone i wyposażone, co ułatwia operatorowi ich konserwację i ewentualną naprawę. Jednocześnie powoduje, że cena metra kwadratowego jest wyższa niż innych nieruchomości wakacyjnych, np. apartamentów wakacyjnych – mówi Jacek Twardowski.

Opłacalność wynajmu lokalu w aparthotelu jest porównywalna z wynajmem mieszkań.

– Może być nawet niższa, jeśli zestawimy ją z wynajmem apartamentu w doskonałej lokalizacji w Warszawie. Jednak koszt zakupu apartamentu w dużym mieście z reguły jest już dużo wyższy – wyjaśnia Łukasz Karaszewski, dyrektor sprzedaży w Sun&Snow.

Ale inwestowanie w nieruchomości jest znacznie bardziej rentowne niż zamrażanie pieniędzy na lokatach bankowych, gdzie roczna stopa zwrotu wynosi 3-4 proc. netto.

Na zakup lokalu w aparthotelu trzeba wyłożyć z własnej kieszeni.

– Kredytowanie tego typu nieruchomości jest trudne, głównie z powodu nieznajomości rynku przez analityków bankowych. Często apartament hotelowy, ze względów podatkowych, kupowany jest na firmę, a niestety kredyty hipoteczne dla firm są trudniejsze do uzyskania i zazwyczaj droższe – tłumaczy Jacek Twardowski.

# własnej dyspozycji



## Z widokiem na morze

Gwarantem sukcesu inwestycji w przypadku apartotelu jest lokalizacja. W Polsce da się wyróżnić cztery regiony, gdzie nasycenie tego typu nieruchomościami jest najwyższe. Według raportu firmy doradczej CEE Property Group, są to zwłaszcza północno-zachodnia część kraju i Pomorze. Dobrze wypadają też województwa południowo-zachodnie oraz południowy kraniec Polski, głównie Zakopane.

— Na razie rynek apartotelu jest słabo rozwinięty. Jest ich kilka w całej Polsce, takich jak Crystal Resort w Szklarskiej Porębie, Cztery Kolory we Władysławowie, czterogwiazdkowy apartotel na Ptasiej Wyspie w Mikołajkach, Dom Zdrojowy w Jastarni — wymienia Łukasz Karaszewski.

Podkreśla on, że najkorzystniej jest zainwestować w apartament właśnie w popularnych kurortach i dużych aglomeracjach. Najlepiej w obiektach z widokiem na morze lub góry, ulokowanych w pobliżu hoteli i centrów rekreacji.

**Kontrowersje.** Zdaniem Jacka Twardowskiego, dyrektora zarządzającego z Kristensen Group, specyfiką apartotelu w Polsce, jest to, że w wielu z nich działa wspólnota mieszkaniowa, która może zmienić operatora hotelowego w razie rażącego zaniedbań. Tyle tylko, że operatorem hotelowym jest najczęściej sam deweloper.

## Okiem praktyka

**Dorota Malinowska,**  
konsultant ds. nieruchomości hotelowych,  
Cushman & Wakefield



## Hotel poza definicją

W Polsce pojęcie apartotel nie zostało nigdy oficjalnie zdefiniowane, co niestety wywołuje zamieszanie w kwestiach prawnych czy podatkowych. Mimo to, aby używać takiej nazwy w naszym kraju obiekt powinien być formalnie zaszeregowany do odpowiedniej kategorii. Podobnie jak w przypadku klasycznych hoteli, kategoryzacji dokonują Urzędy Marszałkowskie.

Istnieją też niuanse odróżniające apartotel od condotelu, choć nawet sami przedstawiciele branży używają nazw zamiennie. Niestosownie. Różnice dotyczą głównie formy własności. Condotel to hotel lub apartotel, w którym pokoje i apartamenty są własnością indywidualnych inwestorów. Działają jednak również wiele apartotelu będących w posiadaniu jednego właściciela.

Uogólniając, apartotel to hotel przedłużonego pobytu, który oferuje wynajem apartamentów składających się z odrębnego pomieszczenia dziennego, sypialnego oraz aneksu kuchennego.

Apartotel — w zależności od struktury operacyjnej — można określić jako:

- all suite hotel — oferuje pełen zakres usług świadczonych przez hotel najwyższej klasy
- hotel apartamentowy — oferuje mniejszy zakres usług (zwykle usługi recepcji oraz pralnicze), przeznaczony jest na dłuższy pobyt, ofertą zbliżony bardziej do apartamentów typu rezydencjonalnego niż hotelowego
- apartamenty mieszkalne przedłużonego pobytu — działają w ramach oferty tradycyjnego hotelu

## Okiem praktyka

**Maximilian Mendel,**  
associate director  
w firmie doradczej REAS



## Najważniejsza lokalizacja

O atrakcyjności nieruchomości typu condotel czy apartotel w pierwszej kolejności decyduje położenie. Dobre umiejscowienie przekłada się na większe zainteresowanie wynajmujących, a także wysokość stawki najmu, czyli późniejszy zysk.

Według deweloperów, stopa zwrotu z inwestycji kształtuje się na poziomie od siedmiu do nawet kilkunastu procent. Pytanie tylko ile z tego pozostaje w kieszeni inwestora. Moim zdaniem — średnio 5-7 proc. netto. Jeśli więcej, inwestycja jest bardzo dobra. Oczywiście z czasem, przy dobrym zarządzaniu, następuje wzrost wartości nieruchomości, co też zwiększa poziom zarobku.

Ale tego typu projekty niosą również ryzyko. Kupując apartament, inwestor sięga zazwyczaj po nieruchomość z rynku pierwotnego. Na etapie kupna zwykle nie wie, jakie zyski da inwestycja w skali kilku następnych lat. Pewnym zabezpieczeniem są tu kilkuletnie gwarancje najmu, jakie dają sami deweloperzy.