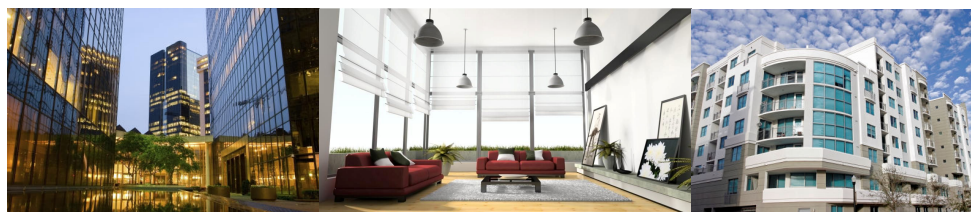


Kuszą ceną, standardem i widokami

Analiza: Apartamenty wakacyjne w polskich kurortach

Luty 2011



CEE Property Group Sp. z o.o.
Ul. Domaniewska 42
02-672 Warszawa
POLSKA

Tel. +48 22 450 26 00
Fax. +48 22 450 26 01
E-mail: biuro@CEEproperty.pl
www.CEEproperty.pl

Coraz więcej Polaków wypoczywających w kraju korzysta z apartamentów wakacyjnych w apartotelach. Jest to alternatywa dla hoteli i pensjonatów dostępna praktycznie we wszystkich największych polskich kurortach. Szacujemy, że w całym kraju takich apartamentów wynajmowanych na doby jest około 10 tys z około 40 tys. miejsc noclegowych. I jest to już liczba porównywalna z ofertą pensjonatów, które według GUS w 2010 r. dysponowały 12 tys. miejsc noclegowych czy też z zakładami uzdrowskowymi dysponującymi 30,9 tys. łóżek.

W tej chwili wyróżnić można cztery główne regiony o największym nasyceniu apartotelami. Są to Polska północno-zachodnia (Świnoujście, Międzyzdroje, Dziwnów) pomorze (Władysławowo, Gdynia, Sopot), województwa południowo-zachodnie (Karpacz, Szklarska Poręba, Karpacz) oraz południowy kraniec Polski (Zakopane, Szczawnica, Wisła, Krynica Morska). W każdej z wymienionych miejscowości powstaje obecnie co najmniej jeden lub dwa projekty deweloperów, w których znajdują się apartamenty wakacyjne. Z roku na rok na mapie polskich kurortów przybywa miejscowości dysponujących miejscami noclegowymi w apartotelach. Do lokalizacji górskich i nadmorskich dołącza pojezierze mazurskie (Mrągowo, Mikołajki).

Apartamenty - alternatywa dla pokoi hotelowych

Z zagraniczną ofertą apartamentów wakacyjnych Polacy zetknęli się już w latach 90. ubiegłego wieku. W Polsce pierwsze lokale budowane z myślą o tym by ich właściciele wynajmowali je w sezonie wakacyjnym zwane apartotelami powstały po 2000 roku.

Co to jest apartament wakacyjny? CEE Property definiuje go jako mieszkanie zlokalizowane w budynku o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia wnętrza. Apartamenty wakacyjne znajdować się powinny w apartotelach w samych centrach kurortów bądź w lokalizacjach atrakcyjnych widokowo - z panoramą gór lub morza z okna lub tarasu.

Apartamenty wakacyjne w odróżnieniu od pokoi hotelowych mogą być jedno- lub dwu, trzy- a nawet czteropokojowe, w każdym z nich znajduje się w pełni wyposażony aneks kuchenny do samodzielnego przygotowywania posiłków. Te cechy apartamentu

przesądzają, że najczęstszymi ich gośćmi są rodziny z małymi dziećmi. A w dużych lokalach trzy- lub czteropokojowych może gościć nawet sześć osób.

W coraz większej liczbie apartamentów wakacyjnych jest bezpłatny dostęp do znajdującego się na miejscu basenu, sauny, fitness klubu czy nawet usług typu Spa/Wellness.

Ceny w apartamentach wakacyjnych

Apartamenty wakacyjne są dla chcących wypoczywać w kurortach coraz większą konkurencją dla hoteli. Z takim zjawiskiem mamy do czynienia w miejscowościach, gdzie w ostatnim dziesięcioleciu w ogóle lub w bardzo niewielkiej liczbie powstały nowe hotele o co najmniej trzygwiazdkowym standardzie. Natomiast wybudowane zostały budynki o charakterze apartamentowym o wysokiej jakości estetycznej, lokalizacyjnej i urządzenia wnętrza.

Do miejscowości o rosnącej przewadze oferty apartamentowej nad hotelową zaliczyć możemy: Kołobrzeg, Świnoujście, Karpacz i Szklarską Porębę. Motele, domy wycieczkowe, schroniska i ośrodki wczasowe naszym zdaniem nie stanowią konkurencji dla apartamentów wakacyjnych ze względu na zazwyczaj swój niższy standard i niekonkurencyjną cenę. Brakuje w nich usług wypoczynkowych (Spa/Wellness), którymi dysponują apartamentowce. Coraz więcej turystów ignoruje usługę gastronomiczną hoteli czy domów wczasowych preferując żywność w coraz większej i lepszych sieciach restauracyjnych w kurortach. Poza przewagą cenową apartamenty wygrywają z hotelami powierzchnią pokoi.

Tablica 1

Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania w 2010 roku

Rodzaj	Obiekty	Miejsca noclegowe
Apartamenty wakacyjne*	10000	40000
Hotele	7206	176035

Motele	123	4665
Pensjonaty	293	12746
Inne obiekty hotelowe	1011	47521
Domy wycieczkowe	52	4185
Schroniska	60	2872
Ośrodki wczasowe	1154	122141
Ośrodki kolonijne	100	13943
Zakłady uzdrowiskowe	159	31972

* przyjęliśmy, że z jednego apartamentu korzysta średnio 4 osoby

Źródło: GUS, opracowanie Sun & Snow

Ceny wynajmu

Dobowy koszt wynajmu apartamentu w pierwszej kolejności zależy od sezonu, miejscowości, lokalizacji w kurorcie oraz atrakcyjności widokowej lokalu.

Z oferty cenowej operatorów zajmujących się wynajmem apartamentów wynika, iż najdrożej wypoczywający muszą zapłacić za noclegi w sezonie wakacyjnym - niemal dwukrotnie więcej niż poza sezonem. W Święta Bożego Narodzenia i Sylwestra, a także w Wielkanoc i weekend majowy ceny są o około 20-30 proc. wyższe niż poza szczytem sezonu. Na przykład za trzypokojowy apartament w Zakopanem w sezonie zimowym wypoczywający muszą zapłacić 410 zł za dobę, po sezonie 290 zł. W Zakopanem najdrożej jest w okresie świąteczno - noworocznym, wówczas doba kosztuje 600-500 zł. W Świnoujściu za trzypokojowy apartament z widokiem na morze w sezonie zapłacimy 500 zł, poza sezonem już tylko 280 zł. Są to ceny proponowane przez największego krajowego operatora apartamentów wakacyjnych SUN&SNOW (patrz Tablica 2).

Od lat najdroższą miejscowością jest Świnoujście a najtańszą Krynica Zdrój. Ceny wynajmu apartamentów w wiodących miejscowościach nadmorskich i górskich w

przeliczeniu na jedną osobę, według naszych szacunków, jest o 10 do 15 proc. niższa niż w czterogwiazdkowych hotelach i o 30 do 40 proc. wyższa niż w pensjonatach.

Tablica 2

Dobowe stawki wynajmu apartamentów

Miejscowość	Cena w sezonie*	Cena poza sezonem
Świnoujście	330-430	170-240
Międzyzdroje	330-420	170-220
Władysławowo	360	190
Krynica Morska	360	190
Zakopane**	410-470	290
Kościelisko	400	250
Wisła	380	260
Karpacz	410	300
Krynica Zdrój	270	170

* dla apartamentów 2-pokojowych

** dla apartamentu 3-pokojowego z widokiem na góry

Źródło: SUN&SNOW

Rynek wielu graczy

Z wynajmem apartamentów wakacyjnych nie ma problemów. Już w każdej większej miejscowości wypoczynkowej działa więcej niż jedna firma-operator, zajmująca się pełnym serwisem wynajmu - od rezerwacji poczynając a na sprzątaniu kończąc.

Z naszej analizy rynku wynika, że w Polsce może działać nawet kilkadziesiąt firm zajmujących się wynajmem apartamentów wakacyjnych. Przytłaczająca większość z nich to firmy lokalne dysponujące co najwyżej kilkunastoma lokalami. Graczy o znaczeniu ogólnopolskim jest niewielu. Są to jedynie - ogólnopolska firma SUN&SNOW, dysponująca pulą kilkuset apartamentów w 12 kurortach turystycznych oraz międzynarodowi operatorzy - Interhome, HRS i booking.com.

Cenniki operatorów są zbliżone co do poziomu, stawki różnią się w zależności od miejscowości i lokalizacji apartamentu. Od dwóch lat stawki dobowe ulegały niewielkim zmianom. W tym roku poszły w górę m.in. z powodu podwyżki stawki VAT.

Prognoza

W naszej ocenie podaż apartamentów wakacyjnych będzie wzrastać w szybszym tempie niż miejsc hotelowych. Przybywać też będzie turystów korzystających z miejsc noclegowych w apartotelach. Powiększać się będzie grupa obcokrajowców, którzy już od wielu lat korzystają z wynajmu apartamentów wakacyjnych w swoich krajach, traktując taki wybór jako alternatywę dla hoteli. Liczba polskich turystów będzie rosła wraz z zamożnością społeczeństwa, zwłaszcza jej klasy średniej. Dynamika tego procesu będzie zależała od ogólnego wzrostu liczby wypoczywających w kraju Polaków, korzystających z bazy noclegowej. Swoje znaczenie mieć będzie również kontynuacja cenowej i jakościowej konkurencyjności apartamentów wobec hoteli, domów wczasowych i uzdrowiskowych.

Dane do przygotowania analizy oraz zawarte w niej informacje zebrane zostały przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Publikowane wnioski oraz interpretacje danych są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. CEE Property Group zastrzega, że nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego dokumentu, w szczególności za szkody wynikające z podejmowanych na podstawie raportu decyzji.

Informacje o CEE Property Group

www.CEEproperty.pl

CEE Property Group jest firmą doradczo-inwestycyjną w zakresie realizacji i komercjalizacji inwestycji nieruchomościowych w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Zespół CEE Property Group tworzą specjaliści z sektora budownictwa, wyceny nieruchomości oraz wybitni ekonomiści i bankowcy z wieloletnim stażem w obszarach marketingu, sprzedaży i planowania inwestycji.

CEE Property Group współpracuje z polskimi i zagranicznymi firmami deweloperskim, inwestorami, funduszami private equity i instytucjami publicznymi w obszarze komercjalizacji inwestycji, prac analityczno-doradczych oraz fuzji i przejęć.

Firma CEE Property Group przygotowuje regularnie raporty analityczne dotyczące wybranych rynków lokalnych, strategii marketingowych i sprzedażowych, nieruchomości rekreacyjnych w kurortach wakacyjnych oraz raporty na temat rynku najmu.

Kontakt

Dział Analiz

CEE Property Group Sp. z o.o.

Ul. Domaniewska 42, 02-672 Warszawa

tel. (22) 450 26 00

e-mail: biuro@CEEproperty.pl