



” Inwestowanie w nieruchomości wakacyjne

Monika Kubisz

Koordinator Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

29 sierpnia 2022





W czasach rosnącej inflacji dobrze jest znaleźć odpowiedni sposób na ochronę i pomnażanie oszczędności. Istnieje wiele możliwości zwiększania kapitału, jak na przykład zakup obligacji skarbowych, akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych, funduszy inwestycyjnych, utworzenie lokat i kont oszczędnościowych, inwestowanie w złoto czy w nieruchomości.

Materialny charakter nieruchomości ma tę przewagę nad pozostałymi formami lokaty kapitału, że daje poczucie realnego posiadania, a jeśli jest to nieruchomość na wynajem, dodatkowo możliwe jest uzyskiwanie dochodu pasywnego. Dlatego inwestowanie w nieruchomości to popularna metoda oszczędzania.

Istnieje wiele sposobów na zarabianie na nieruchomościach. Różnią się one między innymi stopą zwrotu z inwestycji czy ryzykiem związanym z lokatą kapitału. Do najczęstszych form inwestowania w nieruchomości należy zakup gruntu, mieszkania pod wynajem, lokalu użytkowego oraz, coraz bardziej popularnych, house flipping (zakup mieszkania w okazyjnej cenie do remontu, a po odnowieniu sprzedaż z zyskiem), second home (zakup drugiego mieszkania, które podczas nieobecności można odpłatnie udostępnić turystom), condohotel i aparthotel (zakup i wynajem pokoju lub apartamentu bez konieczności zarządzania, gdyż wszystkie czynności związane z opieką nad obiektem i wyszukiwaniem najemców wykonuje operator).

Zakup mieszkania na wynajem ma wiele zalet, do których zaliczamy:

- zabezpieczenie posiadanego kapitału,
- niskie ryzyko utraty zainwestowanych pieniędzy,
- możliwość skorzystania z ulg podatkowych,
- możliwość wykorzystania nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu hipotecznego na zakup kolejnej nieruchomości,
- duża szansa uzyskania z czasem zwrotu zainwestowanego kapitału,
- uzyskiwanie dochodu pasywnego, czyli stałego dopływu gotówki z najmu.

Nie należy zapominać, że inwestowanie w nieruchomości na wynajem ma także pewne wady, takie jak:

- konieczność posiadania dużych środków finansowych na zakup nieruchomości,
- cykliczne dodatkowe opłaty, w skład których wchodzi podatek od wynajmu oraz tzw. koszty ukryte (koszty związane z przerwami w popycie przy najmie krótkoterminowym lub koszty obsługi i zużycia mieszkania),
- długi czas zwrotu z inwestycji,
- ryzyko strat związane chociażby z podwyżką stóp procentowych w przypadku nieruchomości finansowanych kredytem.

Skoro posiadanie mieszkania to często pewna inwestycja, wielu inwestorów decyduje się na zakup apartamentów wakacyjnych. Taki lokal kusi nie tylko przewidywanymi zyskami, ale także możliwością korzystania z niego jako właściciele.

Przy zakupie apartamentu wakacyjnego, który ma przynosić pewny dochód, należy zwrócić szczególną uwagę na jego lokalizację. Każde miejsce charakteryzuje się swoją sezonowością. Morze oraz Warmia



i Mazury odwiedzane są przez turystów przede wszystkim latem. Sezon w kurortach nadmorskich i nad jeziorami trwa głównie w miesiącach od czerwca do września, a apartamenty wakacyjne przez większą część roku pozostają puste. Urlopy nieco krótsze, jednak częstsze, turyści planują w pasie górskim. Kurorty zlokalizowane na południu Polski są odwiedzane zarówno w lecie, jak i w zimie. Z kolei duże miasta charakteryzują się mniejszą sezonowością, gdyż są one chętnie odwiedzane niezależnie od pogody.

Bardzo ważna jest atrakcyjność regionu, gdyż turyści najczęściej oczekują bliskiej odległości od plaży, wyciągów narciarskich czy szlaków pieszych i rowerowych, terenów zielonych, zabytków i atrakcji w okolicy oraz punktów gastronomicznych i sklepów. Podczas wyboru idealnego miejsca na zakup mieszkania na wynajem krótkoterminowy warto zwracać uwagę na dostępne w obiekcie lub jego okolicy udogodnienia, takie jak basen czy plac zabaw dla dzieci.

Rozważając kupno nieruchomości wakacyjnej należy wybrać typ obiektu- czy ma to być samodzielny apartament wakacyjny (zarządzany osobiście lub przez firmę zewnętrzną), condohotel czy aparthotel.

Samodzielne apartamenty to inwestycja dobra dla osób, których priorytetem jest własne miejsce, gdzie mogą spędzać urlop, nie zaś zarobek z wynajmu. W tym przypadku inwestor decyduje samodzielnie o wyposażeniu wnętrza, ma wpływ na koszty obsługi lokalu i wysokość opłat najmu, a dodatkowo może w każdej chwili korzystać ze swojej nieruchomości.

Condohotel to obiekt hotelowy, składający się z prawnie wyodrębnionych samodzielnych lokali komercyjnych. Apartamenty przeważnie składają się z 1-2 pokoi hotelowych z łazienką, rzadko dostępna jest opcja z aneksem kuchennym. Z kolei w przypadku apartotelu inwestor posiada prawo własności do całego mieszkania. Z punktu widzenia użytkownika końcowego oba te obiekty się nie różnią, gdyż są skierowane do osób, poszukujących nieruchomości na krótki wynajem. Oba obiekty są zarządzane przez wyspecjalizowane firmy, zajmujące się prowadzeniem recepcji, oraz obsługą gości i lokali. Za świadczone usługi otrzymują oni część zysków z wynajmu, natomiast reszta pieniędzy trafia do inwestorów. W przypadku chęci lokowania kapitału w condohotel lub aparthotel warto dokładnie przeświecić operatora wybranego obiektu oraz zapisy umowy.

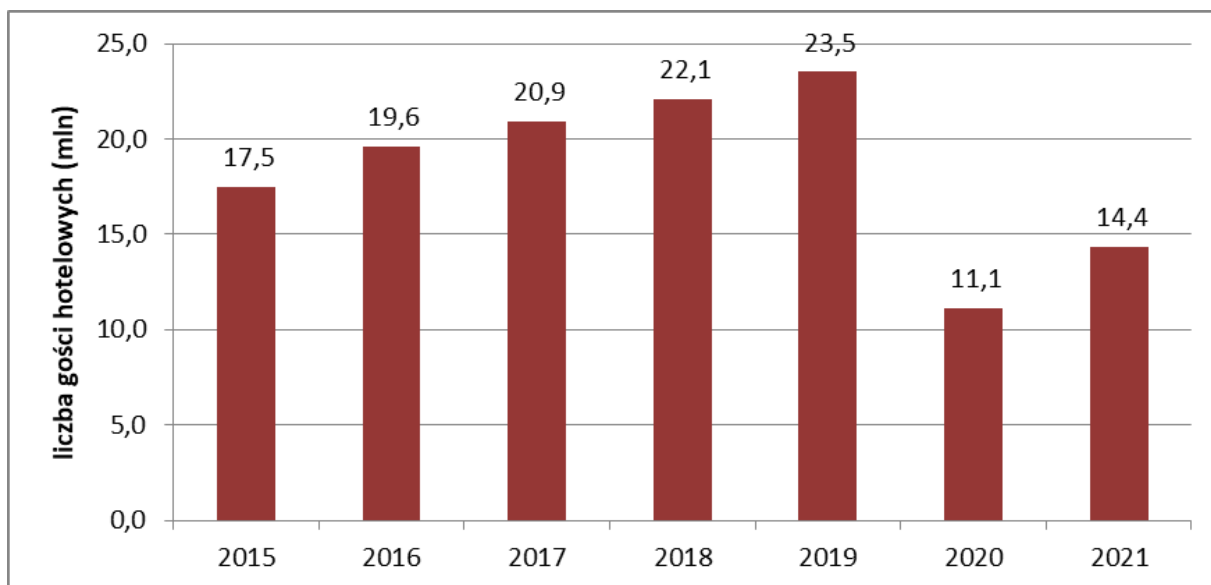
Zakup nieruchomości w atrakcyjnej lokalizacji wiąże się z bardzo dużym wydatkiem. Ceny lokali w prestiżowych kurortach nadmorskich, takich jak Sopot, Hel, Gdańsk, Gdynia, Władysławowo, Międzyzdroje czy górskich, takich jak Zakopane, Białka Tatrzańska, Szczawnica, Karpacz, Szklarska Poręba, są zdecydowanie najwyższe i wynoszą tyle, co stawki w największych miastach Polski. Najdroższe nieruchomości mogą kosztować nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych za 1 mkw. Jednocześnie rentowność najbardziej atrakcyjnych apartamentów, wykończonych w wysokim standardzie może osiągnąć nawet 8%.

Bardzo wysokie ceny mieszkań w polskich kurortach wynikają ze specyfiki tego rynku. Znaczna część inwestycji charakteryzuje się wysokim standardem wykończenia oraz prestiżową lokalizacją, co wpływa oczywiście na ceny za nocleg. Ostateczna cena za dobę zależy także od takich czynników, jak dostępne udogodnienia czy liczba miejsc noclegowych, jednak przeciętnie wynajęcie lokalu oscyluje w cenie kilkuset złotych za noc.



Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego do roku 2019 włącznie widoczny był stały wzrost liczby gości hotelowych. W 2019 roku liczba ta wyniosła rekordowe 23,5 mln turystów. Z uwagi na wybuch pandemii koronawirusa, a w konsekwencji wprowadzenie lockdownów, podczas których działalność hoteli była mocno ograniczana, w 2020 roku odnotowano spadek rzędu 53%, czyli do poziomu 11,1 mln osób. Mimo ciężkiego początku roku 2021, wynikającego ze skrócenia ferii zimowych oraz wprowadzenia ograniczeń w maksymalnym obłożeniu hoteli, w 2021 roku liczba gości hotelowych wyniosła 14,4 mln. Porównując zatem rok 2021 w stosunku do roku 2020 widać wzrost liczby turystów o 29%. Nie jest to jednak jeszcze poziom sprzed pandemii.

WYKRES 1. LICZBA GOŚCI HOTELOWYCH W POLSCE W LATACH 2015-2021




Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Rozważając decyzję o lokowaniu kapitału w apartament wakacyjny należy pamiętać, że inwestowanie w nieruchomości wakacyjne wiąże się ze sporym ryzykiem, czego najlepszym przykładem są wydarzenia ostatnich lat, związane z pandemią koronawirusa. Konsekwencje tych wydarzeń widoczne są między innymi w wyżej opisanym spadku liczby gości hotelowych. Mimo to, rynek nieruchomości wakacyjnych stale się rozwija.

Zgodnie z raportem „Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2022” przygotowanym przez Emmerson Evaluation podaż apartamentów inwestycyjnych w condohotelach i obiektach z apartamentami wypożyczalnymi do końca pierwszego półrocza 2022 roku wynosiła odpowiednio:

- w pasie nadmorskim: 18 451 apartamentów,
- w pasie górskim: 12 498 apartamentów,
- na Warmii i Mazurach: 964 apartamenty,
- w aglomeracjach: 8 744 apartamenty



Według prognoz zawartych we wspomnianym raporcie, do 2024 roku liczba apartamentów inwestycyjnych wzrośnie o 13,9% w pasie nadmorskim (zaplanowane wybudowanie 2556 apartamentów), o 20,4% w pasie górskim (zaplanowane wybudowanie 2555 apartamentów), na Warmii i Mazurach o 27,5% (zaplanowane wybudowanie 265 apartamentów) oraz w aglomeracjach o 12,2% (zaplanowane wybudowanie 1066 apartamentów).

Najczęściej z biegiem czasu nieruchomości zyskują na wartości, zatem wydają się idealne do lokaty kapitału i pomnażania oszczędności. Należy jednak pamiętać, że takie inwestycje są narażone na różne niewiadome i ryzyka. Decyzja o inwestycji w nieruchomości wakacyjne powinna być poprzedzona wnikliwą analizą sytuacji w danym regionie oraz własnych potrzeb i możliwości. Dopiero w oparciu o taką analizę możliwa jest ocena rentowności inwestycji.



MONIKA KUBISZ

Koordinator Systemu AMRON

e-mail: monika.kubisz@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.