

APARTAMENTY INWESTYCYJNE – NOWY PRODUKT NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Epidemia koronawirusa zmieniła plany urlopowe Polaków. Większość z nas zrezygnowała w tym roku z wyjazdów za granicę, wybierając pobyt w kraju. Dane z portali rezerwacyjnych w nadmorskim Pucku pokazywały na dwa tygodnie przed wybranym terminem obłożenie wynoszące ponad 85 proc. To poziom minimalnie niższy niż przed rokiem. Czy warto więc inwestować w apartamenty na wynajem? Jak je wybierać?

Piotr **Tarkowski**

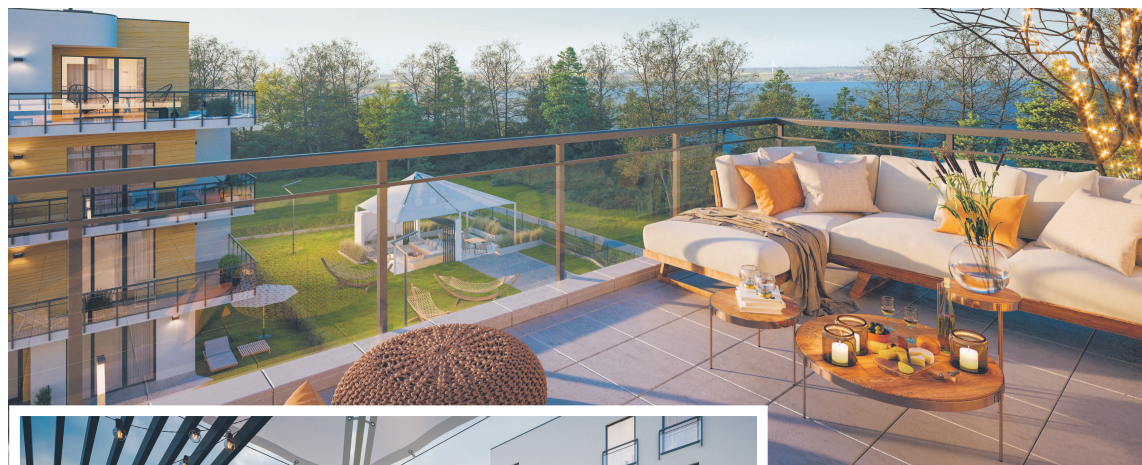
Nowe inwestycje a rozwój turystyki

Najpopularniejsze wakacyjne regiony w Polsce to tereny nadmorskie, górskie i Mazury. W skali kraju największą popularnością cieszą się wciąż miejscowości nad Bałtykiem. Przykładowo, w Kołobrzegu roczne obłożenie wynosi 63 proc., a w Zakopanem 37 proc. Apartamenty w miejscowościach całorocznych, takich jak Puck czy wspomniany Kołobrzeg, zarabiają przez cały rok, w porównaniu do małych kurortów na Półwyspie Helskim z infrastrukturą czynną jedynie w sezonie, czyli przez ok. trzy miesiące w roku. Samorządy nadmorskich miast, widząc ten potencjał lokalizacji, coraz częściej świadomie kształtują przestrzeń pod kątem rozwoju infrastruktury turystycznej. To właśnie dlatego najbardziej atrakcyjne tereny w pasie nadmorskim są zazwyczaj definiowane pod usługi zakwaterowania turystycznego. Jeśli inwestor decyduje się na zakup apartamentu w całorocznej nadmorskiej miejscowości, by zarabiać przez 12 miesięcy, a nie tylko w sezonie, musi liczyć się z tym, że budownictwo mieszkaniowe jest tam bardzo ograniczone. Najbardziej atrakcyjne lokalizacje i apartamenty są budowane z przeznaczeniem pod usługi zakwaterowania.

organizowały kampanię, której celem było zachęcenie do dogłębnego poznania oferty oraz przekazanie rekomendacji dotyczących zasad zakupu nieruchomości. Oferta dla inwestorów nie zamyka się jednak na condo i aparthotelach. Na rynku pojawił się nowy produkt – apartamenty inwestycyjne. Rozwiązują one problem uzależnienia właściciela od operatora nieruchomości. Klient nie jest ograniczony limitem dni na pobyt w swoim apartamencie (często poza sezonem), jedyną osobą decyzyjną jest właściciel. Produkt ten ułatwia też kwestie związane z umową. Większość kontraktów z operatorem nie pozwala na rozwiązanie współpracy w trakcie jej obowiązywania, bez konsekwencji finansowych. Tymczasem, w przypadku apartamentów inwestycyjnych, klient jest jedynym właścicielem apartamentu. Ma do dyspozycji rekomendowaną przez dewelopera firmę, która działa na miejscu i może zająć się najmem lokalu, co jest wygodnym rozwiązaniem. Nie musi jednak z niej korzystać i może wynająć inny podmiot zarządzający lokalem lub wybrać samodzielność. Zarabia wtedy sam, nie dzieląc się zyskiem z operatorem, a stopa zwrotu jest uzależniona tylko od jego aktywności.

Rozwój oferty nad Bałtykiem

Pierwsze apartamenty inwestycyjne nad polskim morzem już powstają. Allcon Osiedla, doświad-



NEXO Apartamenty Inwestycyjne zlokalizowane w Pucku to kompleks nadmorskich lokali skierowany do osób szukających bezpiecznej lokaty i ochrony kapitału.

wiedniej lokalizacji. Warto postawić na miasta nadmorskie, które cieszą się największą popularnością i obłożeniem.

W dalszej kolejności, należy kierować się infrastrukturą miejscowości. Nadmorskie wsie i małe miejscowości działają tylko przez wakacje, a poza sezonem są praktycznie zamknięte. Wybierając całoroczne kurorty, mamy możliwość zarabiania przez 12 miesięcy, ponieważ jest duża grupa turystów przyjeżdżających nad morze jesienią lub zimą, jak również na tzw. weekend-break. Second home może być też świetnym miejscem do zdalnej pracy, zwłaszcza dla segmentu SOHO (small office home office). Kolejny ważny wskaźnik to dostępność – wybieramy miejscowości, do których można dojechać szybko, bez wielu godzin spędzonych w korkach. Dobrym przykładem lokalizacji z potencjałem jest Puck. To

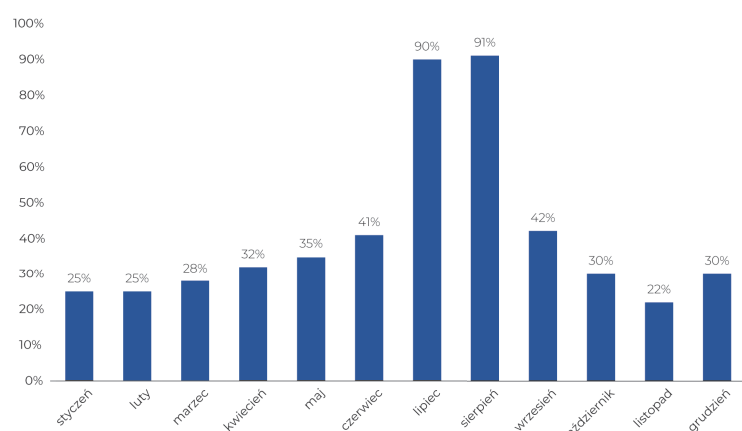
zacja w sąsiedztwie nadmorskiego parku i plaży. Dynamiczny rozwój miasta w ostatnich latach, organizacja międzynarodowych zawodów w kite i windsurfingu oraz wspieranie nowych inwestycji, jak nowoczesna marina jachtowa sprawiają, że Puck z roku na rok zyskuje coraz większą popularność. Ze względu na całoroczną infrastrukturę, ruch turystyczny trwa tu przez cały rok, nie tylko w sezonie.

Apartament inwestycyjny a mieszkaniowy

Apartament inwestycyjny ma wiele atutów, którymi wygrywa w ofercie z tradycyjnym mieszkaniem. Z uwagi na wspomniane już planowanie przestrzeni w miastach, zazwyczaj jest położony w najlepszej lokalizacji. Przeznaczenie na cele turystyczne jest również ważne ze względu na planowaną regulację tej kwestii w samorządach, które coraz częściej walczą z najmem krótkoterminowym na osiedlach mieszkaniowych. Przyczyną tego są zarówno kwestie podatkowe, jak i troska o spokój oraz komfort osób mieszkających tam na co dzień. Kolejną zaletą apartamentów inwestycyjnych jest rozwinięta infrastruktura, którą deweloper buduje w ramach inwestycji. Tego typu nieruchomości oferują znacznie więcej możliwości spędzania czasu wolnego (niezależnie od pory roku) niż tradycyjne osiedla mieszkaniowe. Powstają więc np. wewnętrzne strefy relaksu, prywatne kluby fitness i sauny oraz strefy dla dzieci. Istotną przewagą apartamentu inwestycyjnego nad tradycyjnym mieszkaniem jest jego częściowe wykończenie, które obejmuje łazienkę, położenie posadzek, malowanie ścian i sufitów, montaż drzwi wewnętrznych oraz oprawy oświetleniowe, zaś dodatkowa oferta wykończenia pod klucz to wygoda i oszczędność czasu klientów.

Istotne różnice są również w przypadku kwestii podatkowych, pamiętając oczywiście, że należy spełnić dodatkowe warunki. W przypadku apartamentu inwestycyjnego naliczony przy sprzedaży podatek VAT można odliczyć. W przypadku apartamentów inwestycyjnych podatek VAT wynosi 23 proc. zaś lokal mieszkalny to stawka 8 proc. O zwrot podatku można się ubiegać już od pierwszej wpłaconej zaliczki. Od zakupów związanych z wyposażeniem apartamentu można odliczyć VAT w całości. Nie jest tak w przypadku mieszkania, które kupuje się pod wynajem głównie na cele mieszkaniowe. W podatku dochodowym różnica jest wyższa stawka amortyzacji 2,5 proc. niż w mieszkaniach gdzie wynosi 1,5 proc. w skali roku.

Sezonowość rynku turystycznego w Pucku i okolicach
Szacunkowy poziom wykorzystania bazy noclegowej w roku 2019.

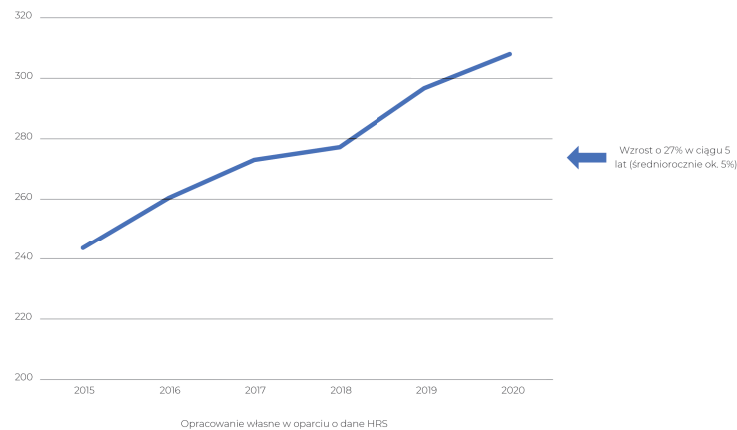


Dane dla miasta Puck oraz miejscowości leżących w promieniu 10 km (w tym Władysławowo i Rewa).
W obliczeniach pominięto Półwysp Helski.
Źródło: Obliczenia własne na podstawie AirDNA, Booking.com oraz GUS

Odpowiedź na potrzeby rynku
Nowe plany zagospodarowania oraz budownictwo zorientowane na infrastrukturę turystyczną wpłynęły na rozwój condo i aparthoteli. W odpowiedzi na popularność tych produktów, podmioty odpowiedzialne za kontrolę rynku zor-

zyczony deweloper z Trójmiasta, realizuje w pasie nadmorskim Pucka NEXO Apartamenty Inwestycyjne. Budowa rozpoczęła się w lipcu, w planach są dwa budynki 4-kondygnacyjne po 25 mieszkań od 1 do 3 pokoi. Zdecydowaną przewagą inwestycji jest malownicza lokalizacja

Przeciętna cena pokoju hotelowego w Polsce w latach 2015-2020



Lokalizacja z potencjałem

Mimo pojawienia się koronawirusa, najem wakacyjny to wciąż żyła złota. Biorąc pod uwagę dane ogólnopolskie, od 2015 r. obserwujemy stały wzrost cen pokoju hotelowego – o 27 proc. w ciągu 5 lat, czyli średnio o 5 proc. rocznie. To jednak średnia, a indywidualny zysk zależy przede wszystkim od wyboru odpo-

miasto organizujące światowe zawody w wind i kitesurfingu, wspierające nowe inwestycje, jak nowoczesna marina jachtowa, a równocześnie niezwykle malownicze i dobre do wypoczynku niezależnie od pory roku. Bliskość Trójmiasta oraz własna, wciąż rozwijana, infrastruktura i łatwy dojazd sprawiają, że miejsce to jest atrakcyjne przez cały rok.