

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%. Poziom minimalnie niższy niż przed rokiem. Czy warto więc inwestować w apartamenty na wynajem? Jakie lokale wybierać?

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%, a w Zakopanym 37%. 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. Samorządy nadmorskich miast, widząc potencjał lokalizacji, coraz częściej kształtują przestrzeń pod kątem rozwoju infrastruktury turystycznej. Najbardziej atrakcyjne tereny w pasie nadmorskim są zazwyczaj definiowane pod usługi zakwaterowania turystycznego. Jeśli inwestor decyduje się na zakup apartamentu w całorocznej nadmorskiej miejscowości musi liczyć się z tym, że budownictwo mieszkaniowe jest tam bardzo ograniczone. Najbardziej atrakcyjne lokalizacje i apartamenty są budowane z przeznaczeniem pod usługi zakwaterowania.

Odpowiedź na potrzeby rynku

Nowe plany zagospodarowania oraz budownictwo zorientowane na infrastrukturę turystyczną wpłynęły na rozwój condo i apartotelu. W odpowiedzi na popularność tych produktów, podmioty odpowiedzialne za kontrolę rynku zorganizowały 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 apartotelach. 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



NEXO Apartamenty Inwestycyjne obecnie realizowane przez ALLCON Osiedla w Pucku, tuż przy parku, zaledwie 50 metrów od morza.

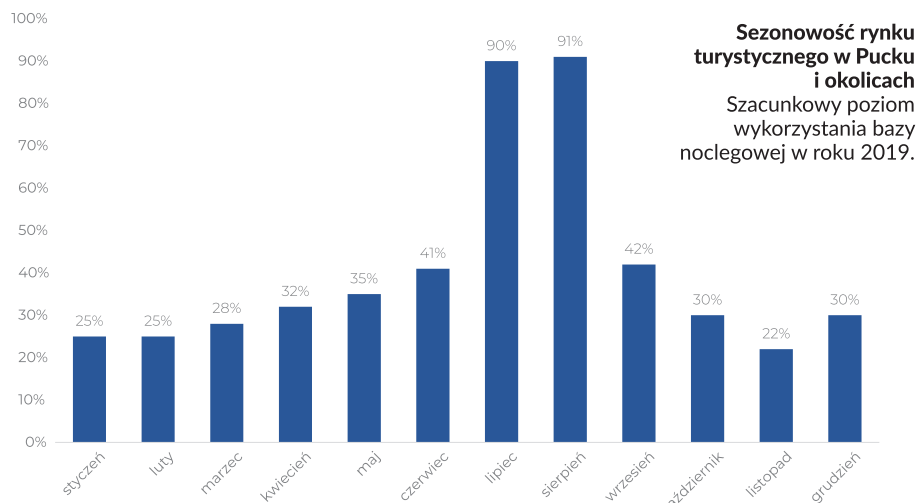
wynająć inny podmiot zarządzający lokalem lub wybrać samodzielność. Zarabia wtedy sam, nie dzieląc się zyskiem z operatorem, a stopa zwrotu jest uzależniona tylko od jego aktywności.

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. Tego typu nieruchomości oferują 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 łożenie, położenie posadzek, malowanie ścian i sufitów, montaż drzwi wewnętrznych oraz oprawy oświetleniowe. Zaś dodatkowa oferta wykończenia pod klucz to wygoda i oszczęd-

ność czasu klientów. Istotne różnice są również w przypadku kwestii podatkowych, pamiętając oczywiście, że należy spełnić dodatkowe warunki. W przypadku tego typu nieruchomości naliczony przy zakupie VAT można odliczyć od podatku należnego. W przypadku apartamentów

największą popularnością i obłożeniem. W dalszej kolejności, należy kierować się infrastrukturą miejscowości. Wybierając całoroczne kurorty, mamy możliwość zarabiania przez 12 miesięcy, ponieważ jest duża grupa turystów przyjeżdżających nad morze jesienią lub zimą, jak również na



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

inwestycyjnych podatek VAT wynosi 23% zaś lokal mieszkalny to stawka 8%. 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% niż w mieszkaniach gdzie wynosi 1,5% w skali roku.

Lokalizacja z potencjałem

Mimo pojawienia się koronawirusa, najem wakacyjny to wciąż żyła złota. Biorąc pod uwagę dane ogólnopolskie, od 2015 roku obserwujemy stały wzrost cen pokoju hotelowego - o 27% w ciągu 5 lat, czyli średnio o 5% rocznie. To jednak średnia, a indywidualny zysk zależy przede wszystkim od wyboru odpowiedniej lokalizacji. Warto postawić na miasta nadmorskie, które cieszą się

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 - wybierajmy miejscowości, do których można dojechać szybko, bez wielu godzin spędzonych w korkach. Dobrym przykładem lokalizacji z potencjałem jest Puck, gdzie ALLCON Osiedla, doświadczony deweloper z Trójmiasta, realizuje w pasie nadmorskim NEXO Apartamenty Inwestycyjne. Zdecydowaną przewagą inwestycji jest malownicza lokalizacja 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.



NEXO Apartamenty Inwestycyjne wyróżnia starannie zaprojektowana przestrzeń wspólna.