

Aparthotele

Bezpieczna lokata

Hotelowe apartamenty pod wynajem to w Polsce świeża forma inwestowania. Opłacalna — zwłaszcza nad morzem, rzadziej w górach.



Kupno apartamentu w Domu Zdrojowym w Jastarni okazało się niezłą inwestycją — na rynku wtórnym 1 mkw. kosztuje dziś 25 tys. zł.

Artosz Dyląg
artosz@pb.pl

Przykład. Obok małego hotelu (około 30 miejsc) z zapleczem — salami konferencyjnymi, spa, restauracjami — pozostającego w obsłudze dewelopera albo operatora hotelowego, powstaje kilkaset apartamentów o powierzchni 40-60 mkw. Z reguły połowa z nich trafia na rynek.

Wyczerpanie zysków

Spółka realizująca inwestycję zaciąga trzyletni kredyt deweloperski. Jej udziałowcy zawiązują potem inną spółkę, a ta bierze 20-25-letni kredyt i odkupuje apartamenty od firmy, która zbudowała hotel.

— Co najmniej połowa apartamentów nie może trafić do spółek zależnych i musi „wyjść na zewnątrz”. Takie są warunki banku — podkreśla Andrzej Cichulski, prezes firmy Reescon.

Szacuje się, że 95 proc. podobnych apartamentów kupowanych jest z myślą o wynajmie.

Jednym z pierwszych „aparthoteli” był Dom Zdrojowy w Jastarni (na zdjęciu). Zakup apartamentu w tym miejscu okazał się niezłą inwestycją.

Na rynku wtórnym 1 mkw. kosztuje dziś 25 tys. zł. Inna ilustracja: rozbudowuje się Velaves we Władysławowie.

— Zakup apartamentu od dewelopera, który część hotelowych lokali przeznacza na sprzedaż, wydaje się dość bezpieczną formą lokowania kapitału. Lokalizacją, budową i załatwianiem większości spraw formalnych zajmuje się deweloper. Jeżeli w tego rodzaju obiekcie dodatkowo zatrudnione są osoby odpowiedzialne za rezerwacje i obsługę gości hotelowych, to inwestorowi pozostaje tylko liczyć zyski — mówi Anna Papież, dyrektor NextHome.

Kredyt i zakup

Z wycieńczenia wynika, że taki pomysł na inwestycję opłaca się nawet na kredyt, bo wpływy z wynajmu znacznie przekraczają jego miesięczną ratę. W przypadku atrakcyjnych lokalizacji przebiecie może być nawet kilkukrotne. Nie możemy też zapominać, że apartament pozostaje naszą własnością, możemy go w każdej chwili odwiedzić.

Czy to korzystniejsza forma inwestowania w nieruchomości niż kupno mieszkania pod wynajmem w mieście?

— Jeżeli hotel ma dobrą lokalizację i świadczy usługi na wysokim poziomie, to takie wyjście może być dużo bardziej opłacalne niż zakup mieszkania pod wynajmem w zwykłym budynku wielorodzinnym — sumuje Anna Papież.

Foto: Robert Kwiatek

Zaciągamy kredyt w wysokości 450 tys. zł na 25 lat. Słacany jest we frankach szwajcarskich, oprocentowanie 4,9 — miesięczna rata to 2,7 tys. zł. Za tę cenę dostajemy mały apartament o powierzchni 30-35 mkw. Możemy go wynająć średnio po 400 zł za dobę. Dzielimy się zyskiem z operatorem hotelu (zwykle oddajemy mu 30 proc.). Jeśli założymy średnie roczne „obłożenie” na poziomie 60 proc., to do naszej kieszeni wpłynie 5 tys. zł miesięcznie. Po zapłacie raty kredytu, zostaje 2,3 tys. zł. To lokal użytkowy więc możemy odliczyć 22 proc. VAT.