

Czy warto inwestować w condohotele?

2018-01-04



Trwa boom na polskie condohotele. W budowie jest kilkanaście inwestycji w dużych polskich miastach, które dostarczą ok. 2500 nowych apartamentów tego typu.

Inwestorów przyciągają m.in. atrakcyjne stopy zwrotu, które wg raportu "Rynek hotelowy w Polsce", przygotowanego przez Emmerson Evaluation, wynoszą od ok. 4,5 do nawet 9% rocznie. Jednak, według ekspertów z firmy, w Polsce to nadal dość młody rynek i jego długoterminowe perspektywy są trudne do oceny.

Niewiele wiadomo o jego potencjalnych słabościach.

Formuła condohoteli narodziła się w Stanach Zjednoczonych w połowie XX wieku. W Polsce takie obiekty zaczęły powstawać ok. 2007-2008 r. Ich formuła polega na rozproszeniu własności apartamentów pomiędzy indywidualnych inwestorów, którzy otrzymują określoną stopę zwrotu z wynajmu nieruchomości, zwykle ustaloną z góry w umowie. Condohotele mogą funkcjonować także w oparciu o udział właściciela w przychodach lub zyskach z wynajmu. W tym modelu zwrot z inwestycji jest jednak zależny od zmiennych czynników, takich jak obłożenie czy popyt. Zarządzanie condohotelami i obsługa wynajmu apartamentów zwykle jest przenoszona na profesjonalnego operatora.

Formuła condohoteli wydaje się dość prosta i atrakcyjna, ale realny zwrot z inwestycji, podawany przez firmy oferujące takie formy lokowania kapitału może być w rzeczywistości niższy. Właściciel apartamentu w condohotelu ponosi koszty związane z funkcjonowaniem lokalu, podobnie jak w przypadku tradycyjnych mieszkań. Oznacza to, że musi uiszczać opłaty za czynsz, ubezpieczenie oraz płacić podatek od nieruchomości. Analizując ofertę inwestycji w condohotel warto pamiętać o dodatkowych kosztach i nie ulegać magii liczb podawanych w ofercie dewelopera - podkreśla Dariusz Książak, Prezes Zarządu Emmerson Evaluation. Zyski z inwestycji warto dobrze skalkulować. Także w dłuższej perspektywie

Określony zysk z apartamentu w formule condo jest gwarantowany w umowie tylko na określony czas. Umowa najmu w inwestycji typu condo jest zwykle zawierana na okres od 5 do 10 lat, obecnie praktycznie nie zdarzają się umowy na dłuższy okres. Po jej wygaśnięciu nie mamy gwarancji zysku, który skłonił nas do inwestycji. Polski rynek condohoteli jest bardzo młody, nie mieliśmy tak na prawdę okazji sprawdzić, jak funkcjonuje w dłuższej perspektywie. Warto pamiętać, że są to zwykle inwestycje premium, które aby utrzymać swój standard potrzebują ciągłych nakładów inwestycyjnych. Jednocześnie krajowy rynek hoteli intensywnie się rozwija, pojawiają się nowe obiekty, które będą

nowocześniejsze i atrakcyjniejsze w stosunku do starszych nieruchomości. To potencjalny problem condohoteli, z którym inwestorzy będą musieli się zmierzyć w przyszłości - dodaje ekspert Emmerson Evaluation.

W ofercie inwestycji w sektor condohoteli możemy też spotkać duże zróżnicowanie pod kątem gwarantowanej stopy zwrotu z inwestycji oraz cen apartamentów. Zależą one bowiem głównie od lokalizacji obiektu i jego usytuowania w budynku. Im bardziej atrakcyjne położenie, tym potencjalnie zyski z wynajmu mogą być większe, jednak inwestor musi dysponować odpowiednio zasobnym portfelem.

Nie bez znaczenia jest także wielkość inwestycji, kategoria obiektu oraz standard wykończenia i wyposażenia apartamentów. Jednak kluczowe znaczenie ma nadal lokalizacja, w tym znaczenie miejscowości na turystycznej mapie Polski, dostępność atrakcji jak. np. wyciąg narciarski czy plaża oraz widoki, jakie oferuje apartament - dodaje Dariusz Książak. Condohotele wkraczają do dużych miast

Rynek condohoteli pierwotnie skupiał się wokół wynajmu dla turystów. Obecnie, rozwija się także w innych kierunkach. W tej formule powstają już nie tylko budynki hotelowe, ale także mieszkalne w dużych aglomeracjach miejskich, jak: Warszawa, Wrocław, Kraków czy Trójmiasto.

Deweloperzy mieszkaniowi dostrzegli w takich inwestycjach alternatywny sposób sprzedaży lokali. Zachęcają potencjalnych nabywców często niższą ceną niż dla standardowego mieszkania oraz zazwyczaj gwarantowanym zyskiem. Takie lokale funkcjonują najczęściej w formie w pełni wyposażonych i umeblowanych mikro apartamentów, o powierzchni już od 15 mkw., gdzie operator zapewnia pełen serwis podczas obowiązywania umowy.

W obecnej chwili w budowie jest kilkanaście inwestycji w dużych polskich miastach, które dostarczą ok. 2500 takich apartamentów. Co więcej, rynek condohoteli otwiera się także na coraz drobniejszych inwestorów. Powstają obiekty o tzw. niskiej cenie wejścia, poniżej 200 tys. zł. Rynek condohoteli będzie się rozwijał

Boom na inwestycje w condohotele trwa, a sam rynek zaczyna dojrzewać. Deweloperzy nie obiecują już tak wysokich stóp zwrotu jak jeszcze kilka lat temu, ale nadal ich oferta pozostaje atrakcyjna dla inwestorów korporacyjnych i indywidualnych. - Przewiduję, że w dalszym ciągu będzie się on silnie rozwinął, ale zarówno podaź jak i popyt zintensyfikuje się w segmencie luksusowych apartamentów, głównie w dużych miastach.

Condohotele mogą zwłaszcza przyciągnąć uwagę indywidualnych inwestorów, którzy skoncentrowani byli do tej pory głównie na inwestycjach w mieszkania pod wynajem. Wciąż jednak rynek ten jest w fazie rozwoju i w najbliższej perspektywie sędzę, że nie będzie on w stanie zastąpić tradycyjnego segmentu hotelowego - podsumowuje Dariusz Książak z Emmerson Evaluation.