


Artykuł ekspercki: Condohotele – alternatywna inwestycja w nieruchomości?	Data: 24.04.2019	Quelle Locum  Quelle Locum
---	--------------------------------	---

Condohotele - alternatywna inwestycja w nieruchomości?

Condohotele podbiły nadmorskie kurorty, a od niedawna to jedna z ulubionych form lokowania kapitału również w dużych miastach. Czym właściwie są tego typu nieruchomości i czy rzeczywiście warto w nie inwestować?

Hotel czy nie hotel?

Z perspektywy gości, condohotele nie różnią się niczym od klasycznych hoteli o podwyższonym standardzie. Wśród udogodnień znaleźć można w pełni rozwiniętą infrastrukturę charakterystyczną dla tego typu obiektów; restauracje, sale konferencyjne, lokale usługowe, strefę SPA&Wellness, usługi prania i sprzątania, siłownię, basen czy room service



Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, zwraca uwagę, że jedyną rzeczą, która je wyróżnia, jest struktura własnościowa. W condohotelu pokoje (apartamenty), będące lokalami użytkowymi, stanowią odrębną własność różnych osób, które nabyły je w celach inwestycyjnych. Całością zarządza firma tzw. operator, który wypłaca właścicielom comiesięczny bądź cokwartalny, często zagwarantowany w umowie zysk z najmu. Co istotne, właściciele lokali mogą korzystać ze swoich apartamentów w określonym terminie na specjalnych zasadach.

Jeśli chodzi o stronę wizualną, poszczególne apartamenty najczęściej składają się z 1-2 pokoi hotelowych oraz łazienki. Z reguły wszystkie lokale sprzedawane są w tym samym standardzie wykończenia i wyposażenia. Bardzo często nazwa condohotel stosowana jest zamiennie z nazwą aparthotel, tymczasem są to dwa odmienne obiekty. Typowy aparthotel ma jednego właściciela i może spełniać w większym lub mniejszym stopniu funkcje hotelowe. Najczęściej takie apartamenty dysponują większym pokojem z aneksem kuchennym, ale niższym standardem obsługi gości. Condohotele to zazwyczaj mniejsze pokoje, ale wyższy standard obsługi.

- System condo jest to po prostu rozproszona własność. System ten można stosować do różnych obiektów np. hoteli, aparthoteli czy akademików. Jednak każdy z tych obiektów ma całkowicie odmienną charakterystykę. Condohotele budowane są przez firmy deweloperskie, a lokale sprzedawane indywidualnym właścicielom, którzy powierzają pieczę nad nimi jednemu operatorowi, zajmującemu się obsługą gości i całym serwisem; dla inwestora jest to bardzo wygodne rozwiązanie - mówi Grzegorz



Woźniak ze spółki Quelle Locum. - *Hotele w systemie condo, nierzadko z pięcioma gwiazdkami, powstają najczęściej w miejscowościach wypoczynkowych, a ich cena za mkw. bywa bardzo wysoka. W condoaparthotelach zazwyczaj ceny są niższe, gdyż obiekty te mają niższy standard – ich budowa jest tańsza, a później wynajmuje się je za niższą stawkę - dodaje.*

Lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja

Jak wynika z raportu przeprowadzonego przez Emmerson Evaluation najwięcej condohoteli oraz apartamentów wakacyjnych zlokalizowanych jest w pasie nadmorskim. Łącznie nad Bałtykiem znajduje się 100 takich obiektów, co stanowi 46 proc. ogólnej liczby danych nieruchomości. W górach udział ten wynosi 40 proc., w aglomeracjach około 10 proc., a na Warmii i Mazurach 4 proc. Według ekspertów Emmerson Evaluation, rynek tego typu apartamentów będzie w najbliższym czasie nadal się rozwijał. Do końca 2020 najwięcej condohoteli i apartamentów wypoczynkowych będzie funkcjonowało w Kołobrzegu i Świnoujściu. Ogólnie obszar nadmorski wzbogaci się o 7 tys. takich obiektów, górski o 5 tys., aglomeracje o 3,5 tys., a Warmia i Mazury o 350 obiektów. Spośród dużych miast największej liczby condohoteli i apartamentów na wynajem eksperci spodziewają się w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi (Emmerson Evaluation, *Rynek Hoteli oraz Condohoteli w Polsce 2018*).

- O sukcesie inwestowania w apartamenty condo decyduje przede wszystkim lokalizacja nieruchomości. W aglomeracjach takich jak Kraków, Wrocław czy Warszawa najbardziej dochodowe będą obiekty położone blisko miejsc najczęściej odwiedzanych przez turystów, historycznych. W dużych miastach znaczącą rolę



odgrywa również biznes, dlatego sprawdzają się również obiekty zlokalizowane np. przy biurowcach - mówi Grzegorz Woźniak.

Zysk gwarantowany?

Ze względu na wysoki standard oferowanych usług, apartamenty w systemie condo, nie należą do tanich. W niektórych obiektach ceny sięgają nawet 30 tys. zł za mkw., co w przypadku 40 mkw. oznacza 1,2 mln złotych. Jednak jak wskazuje ekspert portalu RynekPierwotny.pl, zyski z wynajmu krótkoterminowego apartamentów wakacyjnych oraz z inwestycji w lokale typu condo są wyższe niż w przypadku tradycyjnego wynajmu długoterminowego. Jeśli chodzi o condohotele, mogą sięgać 8 proc., a najczęściej oscylują w granicach 6-8 proc. Wciąż też można liczyć na podpisanie z operatorem okresowej umowy z zyskiem gwarantowanym.

- Condohotele to nadal młody rynek, który cieszy się rosnącym zainteresowaniem deweloperów, a także inwestorów, dla których to bardzo atrakcyjna forma deponowania kapitału - o wiele bardziej dochodowa od lokat bankowych - zwraca uwagę Grzegorz Woźniak z Quelle Locum. - Obiekt w atrakcyjnej lokalizacji, o odpowiednim standardzie, jest w stanie zapewnić nam wysoki poziom obłożenia, a tym samym oczekiwaną stopę zwrotu - podsumowuje.





Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

