

**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl**



# **RYNEK APARTHOTELOWY – SZCZEGÓLNY SEGMENT RYNKU NIERUCHOMOŚCI LUKSUSOWYCH**

*Sylwia Musiał*

*Kraków, marzec 2012*

**Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**  
jest zespołem analityków i doradców  
z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych,  
prowadzących od kilku lat systematyczne badania rynkowe  
i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości  
na obszarze Krakowa, Wrocławia, Warszawy oraz aglomeracji Śląskiej.

**[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9  
tel. +48 71 72 34 852, +48 501 351 271  
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67, +48 501 192 142  
e-mail: warszawa@mrn.pl

## Czym jest aparthotel?

Aparthotele to eleganckie apartamenty na długoterminowy wynajem, z hotelową obsługą, czyli tzw. hotele przedłużonego pobytu. Apartamenty składają się z oddzielnego pokoju dziennego i sypialnego, kuchni (aneksu) i łazienki. Położone są w budynku o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia wnętrza. Aparthotele łączą w sobie funkcje tradycyjnego pokoju hotelowego z funkcją apartamentu na wynajem, dla gości zatrzymujących się na dłużej.

## Gdzie powstały pierwsze aparthotele?

Pierwsze aparthotele powstały w Stanach Zjednoczonych w latach 80-tych XX wieku. Na początku rynek ten obejmował niewielki segment krótkookresowego wynajmu apartamentów, przede wszystkim dla klientów korporacyjnych. W latach 90-tych liczba pokoi hoteli przedłużonego pobytu wyniosła ponad 44 tys. a pod koniec 2000 r. - ponad 190 tys. Zwykle aparthotele powstawały na przedmieściach, w pobliżu szpitali, parków, itp.

W Europie aparthotele pojawiły się na początku lat 90-tych XX wieku. Zlokalizowane są głównie w centrach miast, charakteryzujących się dużym popytem turystów i biznesmenów. W krajach takich jak Francja, Hiszpania, Chorwacja czy Bułgaria położone są w atrakcyjnych turystycznie terenach nadmorskich.

## A w Polsce?

W Polsce pierwsze aparthotele powstały po 2000 roku. Mimo, iż jest to stosunkowo młoda koncepcja, cieszy się coraz większym zainteresowaniem.

Do tej pory aparthotele powstawały głównie w najpopularniejszych miejscowościach turystycznych.

Najpopularniejsze regiony inwestycyjne :

- tereny nadmorskie – Świnoujście, Międzyzdroje, Dziwnów, Sopot, Władysławowo,
- tereny górskie – Szklarska Poręba, Karpacz, Zakopane, Szczawnica, Wisła, Krynica.

Obecnie coraz więcej apartotelu powstaje w dużych miastach m.in.: w Krakowie, Wrocławiu, w Warszawie oraz na pojezierzu mazurskim: Mrągowo, Mikołajki. Z roku na rok przybywa miejscowości dysponujących miejscami noclegowymi w apartotelach.

## Jak to działa

Deweloper sprzedaje na własność poszczególne apartamenty indywidualnym inwestorom. Nabywca staje się jego właścicielem i wpisany zostaje w odrębnej księdze wieczystej. Właściciele poszczególnych apartamentów przekazują je w zarządzanie wyspecjalizowanej firmie, najczęściej deweloperowi od którego kupili apartament, podpisując wieloletnią umowę najmu. Umowy najczęściej zawierane są na okres 5-10 lat. W Polsce wykształciły się dwa systemy zarządzania. Pierwszy polega na wypłaceniu stałego czynszu na poziomie ok. 5-10% ceny zakupu apartamentu. Czynsz wypłacany jest najczęściej w ratach miesięcznie lub kwartalnie, niezależnie od obłożenia. Drugi system polega na udziale właściciela apartamentu w przychodach lub zyskach z wynajmu, najczęściej w podziale 50/50. Praktykowane są różne warianty, w zależności od konkretnego projektu.

## Cena apartamentu

Ceny apartamentów wahają się od 7 do ponad 15 tys. zł/m<sup>2</sup>. Apartamenty w odróżnieniu od pokoi hotelowych mogą być jedno-, dwu-, trzy- a nawet czteropokojowe, w pełni wyposażone. Trzeba więc liczyć się zaangażowaniem większych środków pieniężnych. W zależności od ceny m<sup>2</sup> i powierzchni apartamentu, są to zazwyczaj kwoty ok. 500-800 tys. złotych.

## Cena najmu apartamentu

Apartamenty są coraz większą konkurencją dla hoteli. Stanowią ciekawą propozycję dla osób poszukujących miejsca do komfortowego wypoczynku. Cena najmu apartamentu zależy przede wszystkim od sezonu oraz lokalizacji. Średnie stawki wynajmu wynoszą od 200 – 500 zł/dobę. Należy zwrócić uwagę, iż większość apartotelu usytuowana jest w atrakcyjnych lokalizacjach (przy samej plaży, z widokiem na morze, blisko wyciągu narciarskiego, itp.).

Zestawienia cen wynajmu apartamentów w zależności od sezonu, lokalizacji i wielkości pokoju, na przykładzie oferty firmy SUN & SNOW Sp. z o.o., przedstawia tabela 1, 2 i 3.

**Tab. 1. Stawki wynajmu apartamentów 1 pokojowych / dobę (w zł) – (stan z 06.03.2012 r.)**

Miejscowość	Wielkanoc i weekend majowy	Pozostałe terminy (1.03-5.04; 10.04-26.04; 4.05-30.06; 1.09-25.12 )	Sezon letni (1.07-31.08)	Sezon zimowy (2.01-29.02)	Sylwester (27.12-1.01)
Wisła	270	140	190	220	300
Zakopane	170	110	160	180	300
Krynica - Zdrój	130	110	120	220	310
Świnoujście	220	160	290	120	200
Międzyzdroje	220	170	300	150	200
Kołobrzeg	260	220	360	210	250
Władysławowo	210	170	280	120	190
Stegna	180	120	230	100	170
Gdańsk	240	200	300	180	300

Źródło: SUN & SNOW Sp. z o.o.:

**Tab.2. Stawki wynajmu apartamentów 2 pokojowych / dobę (w zł) - (stan z 06.03.2012 r.)**

Miejscowość	Wielkanoc i weekend majowy	Pozostałe terminy (1.03-5.04; 10.04-26.04; 4.05-30.06; 1.09-25.12 )	Sezon letni (1.07-31.08)	Sezon zimowy (2.01-29.02)	Sylwester (27.12-1.01)
Karpacz	200	150	220	250	400
Wisła	340	190	230	300	420
Zakopane	240	150	210	240	420
Krynica - Zdrój	190	160	170	290	380
Świnoujście	260	170	360	150	240
Międzyzdroje	250	180	360	170	230
Kołobrzeg	260	190	340	150	250
Jastrzębia Góra	260	180	320	150	240
Władysławowo	260	200	320	150	150
Krynica Morska	260	260	360	150	220
Sopot	260	260	360	150	240

Źródło: SUN & SNOW Sp. z o.o.:

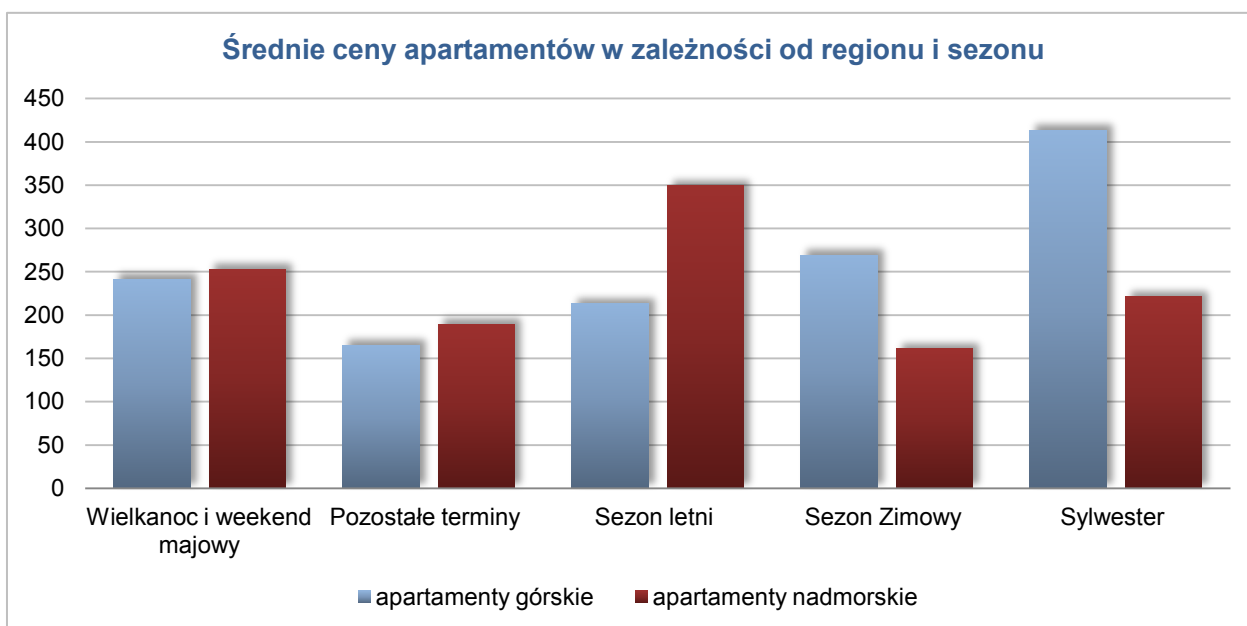
**Tab.3. Stawki wynajmu apartamentów 3 pokojowych / dobę (w zł) - (stan z 06.03.2012 r.)**

Miejscowość	Wielkanoc i weekend majowy	Pozostałe terminy (1.03- 5.04; 10.04-26.04; 4.05-30.06; 1.09-25.12 )	Sezon letni (1.07-31.08)	Sezon zimowy (2.01-29.02)	Sylwester (27.12-1.01)
Karpacz	270	230	300	340	550
Ustroń	380	180	230	330	500
Zakopane	300	190	290	320	550
Krynica - Zdrój	300	220	240	330	500
Świnoujście	340	230	500	190	300
Władysławowo	250	200	380	200	200

Źródło : SUN & SNOW Sp. z o.o.:

Średnie stawki wynajmu apartamentów - 1, 2 i 3 – osobowych, w zależności od regionu (górnego lub nadmorskiego) i sezonu przedstawia wykres 1.

**Wykres. 1. Średnie ceny wynajmu apartamentów w zależności od regionu i sezonu (w zł/dobę)**



Źródło: opracowanie własne na podst. danych zawartych w tab. 1, 2, 3

W okresie Wielkanocnym i podczas długiego majowego weekendu średnie ceny wynajmu apartamentów kształtują się od 240-250 zł/dobę, bez względu na region. Widoczne różnice w poziomie cen obserwujemy w sezonie letnim i zimowym. Latem w regionach nadmorskich ( Świnoujście, Kołobrzeg, Władysławowo, Międzyzdroje) średnia cena wynajmu to 350 zł/dobę. Oznacza to, iż trzeba zapłacić 40 % więcej niż w regionach górskich. W sezonie zimowym jest dokładnie na odwrót. Średnia cena wynajmu w regionach górskich (Zakopane, Wisła, Karpacz, Krynica Zdrój) to 270 zł/dobę, natomiast w regionach nadmorskich – 160 zł/dobę.

## Ile można zarobić? Czy to się w ogóle opłaca?

Firmy oferujące zakup apartamentu często gwarantują zyski od 6 do 10% wartości nieruchomości w skali roku. Jest to jednak wysokość przychodów, czyli tzw. rentowność brutto. Należy pamiętać o kosztach jakie ponosi właściciel apartamentu, które są bardzo zróżnicowane w poszczególnych inwestycjach.

Przykładowe koszty :

- Czynsz - tj. opłaty administracyjne czy fundusz remontowy
- Ubezpieczenie nieruchomości
- Podatek od nieruchomości (od lokalu oraz udziału w gruncie)
- Podatek od przychodów z najmu

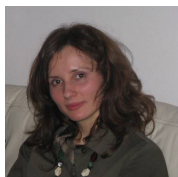
Uwzględniając powyższe koszty, rentowność spada i wynosi rocznie ok. 5 - 8% wartości nieruchomości. Wszystko jednak zależy od danego projektu. W porównaniu z lokatami bankowymi, dochód jaki można osiągnąć jest wyższy. Obecnie średnie oprocentowanie lokat wynosi ok. 4,5%. Po odliczeniu podatku od zysków kapitałowych oznacza to zysk na poziomie 3,6%. Opłacalność wynajmu apartamentu jest wyższa niż oferowana przez przeciętną lokatę.

Korzyścią kupna apartamentu jest forma opodatkowania, np. w formie ryczałtu od przychodów w wysokości 8,5%. Dodatkowo istnieje możliwość uzyskania całkowitego zwrotu podatku VAT również przez osobę, która nie prowadzi działalności gospodarczej. Właściciel apartamentu może również liczyć w przyszłości na wzrost wartości nieruchomości.

Mimo, że taka forma pomnażania kapitału zyskuje coraz większą popularność, obarczona jest ryzykiem, przede wszystkim ryzykiem związanym zaangażowaniem dużego kapitału w projekt deweloperski, a później z działalnością hotelową. Każda inwestycja musi być dobrze przemyślana.

## Podsumowanie

Rynek apartotelowy jest szczególnym segmentem rynku nieruchomości luksusowych. Pomimo konieczności zaangażowania dużych środków pieniężnych, w mojej ocenie, rozwija się dobrze. Ceny najmu apartamentów zbliżone są do cen pokoi w hotelach. Stanowią więc doskonałą konkurencję do słabo rozwiniętej bazy hotelowej. Jednakże dynamika rozwoju zależy przede wszystkim od zamożności społeczeństwa oraz liczby turystów odwiedzających Polskę. Według danych z Instytutu Turystyki w 2011 roku, Polskę odwiedziło 60,1 mln cudzoziemców, tj. o 4,4% więcej niż w 2010 r.. Przewiduje się dalszy wzrost liczby turystów.



**Sylwia Musiał**

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl

tel.: 606 591 963

e-mail: [s.musial@mrn.pl](mailto:s.musial@mrn.pl)