Second home, czyli przyjemne z pożytecznym

Autor: Jan Wróblewski

Data publikacji: 22 kwietnia 2012

Apartamenty wakacyjne oraz w condo hotelach w regionach wypoczynkowych stanowią doskonały sposób na lokatę i odpoczynek na najwyższym poziomie. Pomimo niepewności ogólnogospodarczej, z pewnością będziemy obserwowali dalszy rozwój tego segmentu w najbliższych latach.

Jan Wróblewski – Rynek nieruchomości turystycznych to pojęcie bardzo szerokie, obejmujące wiele segmentów, w tym nieruchomości hotelowe, centra czy lokale usługowe i użytkowe, apartamenty wakacyjne i w condo hotelach czy typowe mieszkania i domy. Do tego dochodzi jeszcze kryterium geograficzne, które przy głębszej analizie tego rynku pozwala wyróżnić rynki regionalne czy nawet poszczególne miejscowości turystyczne. Tak zdefiniowany rynek jest również bardzo skomplikowany i trudny do analizy, ale pozwala wyróżnić segment najbardziej dynamiczny, charakteryzujący się najwyższą liczbą transakcji i jest ściśle powiązany z turystyką. To raczej podejście intuicyjne niż ilościowe, ponieważ trudno stwierdzić np. które z transakcji mieszkaniowych mają związek z motywacją turystyczną. To rynek nieruchomości wakacyjnych, a ściślej apartamentów wakacyjnych i w condo hotelach. Zatem analizie podlegają jedynie regiony i miejscowości wakacyjne, bez miast, które uchodzą za turystyczne, ale spełniają również inne funkcje, tak jak jest np. w przypadku Krakowa.

Wysoka jakość na małej powierzchni

Apartamenty wakacyjne to luksusowe mieszkania. Od apartamentów w dużych miastach odróżniają się mniejszą powierzchnią, natomiast od typowych mieszkań wyższym standardem wykończenia nie tylko samych lokali, ale całego budynku oraz często rozbudowanymi udogodnieniami i usługami. Recepcje, centra SPA & Wellness, punkty gastronomiczne czy sklepy, które oprócz komfortu dla wypoczywających w nich właścicieli, pozwalają przyciągnąć turystów i wydłużyć sezon. Coraz częściej pojawiają się również rozmaite systemy zarządzania wynajmem dla turystów, które pozwalają zarobić właścicielowi ok. 5-8 proc. wartości apartamentu rocznie, w okresach gdy z niego nie korzysta.

System zarządzania wynajmem

Apartamenty w condo hotelach działają na podobnej zasadzie. Sprzedawane są poszczególne lokale, a ich udogodnienia są rozbudowane do maksimum. Jednak system wynajmu jest ich nieodłączną cechą. Natomiast od typowych hoteli pod względem wyglądu i funkcjonalności nie różnią się znacząco, oprócz częściej spotykanych większych jednostek i apartamentów z aneksami kuchennymi. Dodatkowo fakt, że pod względem prawnym są to nieruchomości lokalowe, a w niektórych przypadkach lokale mieszkalne z wartością użytkową i własną księgą wieczystą, możliwość zabezpieczenia tzw. hipotecznych kredytów mieszkaniowych daje dodatkowy atutu zabezpieczenia przed inflacją.

Bezpieczny sposób na dywersyfikację portfela

Połączenie w jednym produkcie elementów rynku nieruchomości, turystycznego i finansowego powoduje, że są to bardzo atrakcyjne a do tego bezpieczne produkty, które pozwalają dywersyfikować portfel. Stąd wraz z rozwojem gospodarczym Polski i dynamicznym zwiększaniem się liczby ludzi zamożnych, ich wydatków na turystykę i wypoczynek oraz modą na SPA & Wellness, obserwuje się stabilny rozwój tego rynku od ok. połowy lat 90. Zwany w amerykańskiej terminologii „second home”, w nowoczesnej formie rozwija się dynamicznie od lat 60. we wszystkich zamożniejszych krajach Zachodu, z apogeum w latach 80. i już w szerszym gronie, łącznie z Polską, w 90. i XXI w. Warto dodać, że szczególny wpływ na rozwój tego rynku miała ogólnoświatowa hossa nieruchomościowa w pierwszej części dekady XXI w.

Lokalni pionierzy branży hotelowej

Polska na tym tle nie odstaje. Rynek jest stosunkowo młody i w ciągu ostatniej dekady zaczął się

dynamiczniej rozwijać na terenie całej Europy. Krajowi deweloperzy-hotelarze nie przespali swej szansy i należą do pionierów w tej dziedzinie. Każdy z większych lokalnych deweloperów może pochwalić się kilkoma inwestycjami powyżej 50 lokali. Łącznie każdego roku oddawanych jest kilka tys. tego typu apartamentów i z perspektywy makro nic nie wskazuje na to, żeby ta liczba nie miała rosnąć wraz z rozwojem gospodarki i turystyki.

Niezależny rynek

Warto dodać, że w związku ze wspomnianą specyfiką tych produktów, koniunktura na tym rynku nie zależy tylko od sektora nieruchomości. Przykładem jest spowolnienie na rynku nieruchomości w Polsce w latach 2008-2009 i niepewny rok 2010, które nie miały zasadniczego znaczenia dla rynku apartamentów wakacyjnych oraz apartamentów w condo hotelach w regionach i miejscowościach wypoczynkowych. Dzieje się tak, po pierwsze, dzięki pozytywnemu wpływowi rynku turystycznego, który niezależnie od korekt wynikających z ogólnej koniunktury gospodarczej, stabilnie się rozwija. Rośnie też liczba korzystających z bazy noclegowej. Po drugie, dzięki przywiązaniu Polaków do inwestowania w nieruchomości, a po trzecie, przez niepewność na rynku bankowym, która spowodowała chęć wycofywania przez klientów ich kapitału z banków, a część z tych pieniędzy zostało przeznaczonych na apartamenty wakacyjne. Wszystko to stworzyło okazję oraz wpłynęło na rozwój analizowanego rynku i to pomimo negatywnych sygnałów w ostatnich latach z sektora nieruchomości. Prawdopodobnie podobnie będzie w niepewnym 2012 r. i w kolejnych, miejmy nadzieję, lepszych latach. Jednak ze względu na te sygnały można się spodziewać już postępującej konsolidacji z jednej strony, jak i nowych, mniej doświadczonych graczy z drugiej.

Kluczowy czynnik sukcesu

Dodatkowo jeszcze większej wagi nabiera lokalizacja. W przypadku każdej nieruchomości z definicji lokalizacja jest już najważniejsza. Jednak na bardziej konkurencyjnym rynku staje się kluczowym czynnikiem sukcesu. Liczą się tylko najlepiej położone apartamenty wakacyjne: nad morzem – w pierwszej linii brzegowej, przy plaży i z widokiem na morze, natomiast w górach – blisko infrastruktury do uprawiania sportów zimowych, z widokiem na szczyty, zwłaszcza te znane. Analogicznie w przypadku apartamentów nad jeziorami czy w innych regionach wypoczynkowych, hotele zlokalizowane najbliżej atrakcji turystycznych i z pięknym widokiem, będą odnosiły sukcesy, zarówno w transakcjach sprzedaży jak i wynajmu turystom, gwarantując ich właścicielom dochody.

Hotele wyznacznikiem potencjału

Rozpatrując aktualną sytuację i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości wakacyjnych w Polsce w ujęciu geograficznym, warto zwrócić uwagę również na rynek hotelarski, który określa atrakcyjne kierunki jego rozwoju, ponieważ wskazuje miejscowości z potencjałem turystycznym. Szybki rozwój w miejscowościach wypoczynkowych nie tyle ilościowy, ale przede wszystkim strukturalny i przestrzenny jest potrzebny. Generalnie rozpatrując tylko miejscowości turystyczne położone nad morzem i w górach – większe nasycenie rynku, a w związku z tym i podaż, zarówno poważnych inwestycji apartamentowych oraz condo hoteli, jak i samej konkurencji hotelowej, można zaobserwować na Pomorzu.

Lokalizacje przyszłościowe

Do liderów należą Kołobrzeg i Sopot oraz Zakopane, z dużą ilością hoteli cztero- i pięciogwiazdkowych, które świadczą o poziomie rozwoju miejscowości wypoczynkowej oraz inwestycji powyżej 50 apartamentów. Tam trudno spodziewać się dalszych spektakularnych przedsięwzięć – podobnie jak w małych nadmorskich miejscowościach typowo sezonowych, gdzie popyt inwestycyjny i turystyczny jest zbyt krótki i niski. Potencjał ma na pewno Świnoujście, które jest porównywalne do Kołobrzegu pod względem turystycznym, a ma pięciokrotnie mniejszą bazę noclegową (według badań własnych i GUS). Dodatkowo nie posiada żadnego pięciogwiazdkowego hotelu (w Kołobrzegu są dwa), ale za to może pochwalić się najszerszą plażą w Polsce. Patrząc na Wybrzeże od zachodu, na takie miejscowości jak Dziwnówek, Ustka czy Łeba, można stwierdzić, że potencjalny popyt jest tam duży, ale brak jest profesjonalnych i dobrze zlokalizowanych inwestycji.

Nowe miejsca dla kuracjuszy

Należy się spodziewać dynamicznego rozwoju rynku apartamentów wakacyjnych oraz w condo hotelach w szczególności w górach, w takich regionach jak okolice Krynicy-Zdroju czy Szklarskiej Poręby, Karpacza, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą sportów zimowych lub atrakcjami turystycznymi i nienasycony rynkiem. Analogicznie sytuacja wygląda w Kudowie-Zdroju, Zieleńcu, Polanicy-Zdroju i Świeradowie-Zdroju, które są dobrze przygotowane na przyjazd kuracjuszy z Niemiec oraz miłośników sportów zimowych – w tych miejscowościach wprawdzie jest odpowiednia baza noclegowa, ale brak jest inwestycji z apartamentami wakacyjnymi. W wieloletniej perspektywie można się spodziewać pojawienia się znaczących inwestycji tego typu również na Mazurach, a także w Bieszczadach.

Autor jest członkiem zarządu Zdrojowa Invest.