



Nieruchomości wakacyjne

Elwira Bartuszek

Analityk Rynku Nieruchomości

redNet Consulting

Intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce, w ciągu ostatnich kilku lat przyczynił się do kreowania i poszukiwania coraz nowszych produktów oraz alternatywnych form lokowania pieniędzy w sektorze gospodarki nieruchomościami. Niejednolita sytuacja ekonomiczna, zróżnicowany, często wymagający wysokich nakładów finansowych dostęp do infrastruktury technicznej oraz nieuregulowany stan prawny gruntów przyczyniły się do dysproporcji w cenach pomiędzy lokalnymi rynkami nieruchomości. Do niedawna wiodące aglomeracje miejskie, takie jak Warszawa, Kraków czy Trójmiasto gwarantowały szybki zysk z zakupu mieszkań, domów i gruntów - nieporównywalnie większy niż w przypadku innych form lokowania pieniędzy. Decyzjom o zakupie nieruchomości sprzyjało wiele czynników: wzrost płac, znaczący spadek bezrobocia, coraz tańsze kredyty mieszkaniowe, dzięki czemu wzrastały nastroje optymistyczne i skłonność do zadłużania się społeczeństwa. Gwałtownie rosnący popyt rozpędzał koniunkturę do tego stopnia, że inwestorzy przestawali zauważać granice zyskowności dokonywanych zakupów. Czynnikiem hamującym ten rozwój był bardzo wysoki wzrost cen oraz wzrost stóp procentowych – rozpoczęty w zeszłym roku, czego nie rekompensowała polepszająca się sytuacja na rynku pracy.

Zyskowność spekulacji na rynku nieruchomości związanych z możliwością dokonywania szybkich transakcji kupna i droższej odsprzedaży, spadała w miarę wzrostu podaży oraz ograniczeń wynikających z możliwości finansowych nabywców. Nie zmieniło to jednak pozycji nieruchomości jako najlepszej formy lokowania kapitału oraz źródła generowania zysków. Skuteczne inwestowanie wymaga kreatywnego i wizjonerskiego podejścia, tak by umieć dostrzec niszę na rynku wcześniej, niż zrobią to inni. Taką niszą w Polsce jest segment komfortowych nieruchomości turystycznych. W miarę zmiany sytuacji na rozwijających się rynkach wielkomiejskich oraz zaspakajania własnych potrzeb mieszkaniowych, strumień popytu kierowany jest na mniejsze i tańsze rynki lokalne. Kupowane na nich nieruchomości służą zaspokajaniu potrzeb własnych związanych np. z odpoczynkiem, podnoszą prestiż właścicieli, ale przede wszystkim generują wysokie zyski. Jako „drugie” mieszkanie czy dom są bezpieczniejszą lokatą w

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Nieruchomości wakacyjne

przypadku finansowania ich kredytem. Realizacje nowych nieruchomości turystycznych w Polsce ukierunkowane są na zaspokajanie wysokich wymagań nabywców. Inwestycje w tym sektorze gospodarki kalkulowane są na stabilny i długoterminowy zysk.

Rozwój rynku nieruchomości turystycznych w Polsce wynika przede wszystkim ze zmiany stylu życia oraz rosnącej mody na odpoczynek w luksusowych obiektach z rozbudowaną infrastrukturą towarzyszącą typu Spa, baseny, gabinety kosmetyczne, gabinety masażu i odnowy biologicznej. Sprzyjają mu konkurencyjne ceny na rynkach lokalnych w zróżnicowanych krajobrazowo regionach kraju. Najszybciej rynek ten rozwijał się w znanych nadmorskich i górskich kurortach turystycznych, takich jak Jurata, Sopot, Zakopane. Charakteryzuje go bogate zróżnicowanie produktów oraz segmentacja w ramach której wyróżnić możemy najbardziej charakterystyczne:

- rynek apartamentów mieszkaniowych,
- rynek apartamentów w kompleksach hotelowo-uzdrowiskowych (kondominia, parki hotelowe),
- rynek apartoteli,
- rynek letnich domów jednorodzinnych.

Nowe nieruchomości turystyczne na sprzedaż i wynajem w każdej z przedstawionych powyżej form urbanistycznych realizowane są w lokalizacjach o wyjątkowych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Nadmorskie apartotele i parki hotelowe w większości posadowione są na nadmorskich wydmach gwarantując unikalne walory widokowe i klimatyczne oraz zapewniając jednocześnie dostęp do bazy uzdrowiskowo – sanatoryjnej, konferencyjnej i rekreacyjnej.

Luksusowe warunki wypoczynku oraz rozwinięta, o bardzo wysokim standardzie obsługi, baza towarzysząca obiektów turystycznych nie jest narażona na sezonowość, a tym samym umożliwia realizację zysków przez cały rok. Gwarantujące wysoki standard inwestycje turystyczne stają się pożądanym i poszukiwanym produktem do kupna oraz wynajęcia. Kupujący kierują się zarówno chęcią zaspokojenia własnych potrzeb posiadania luksusowego mieszkania nad morzem lub w górach jak i chęcią generowania zysków z wynajmu.

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

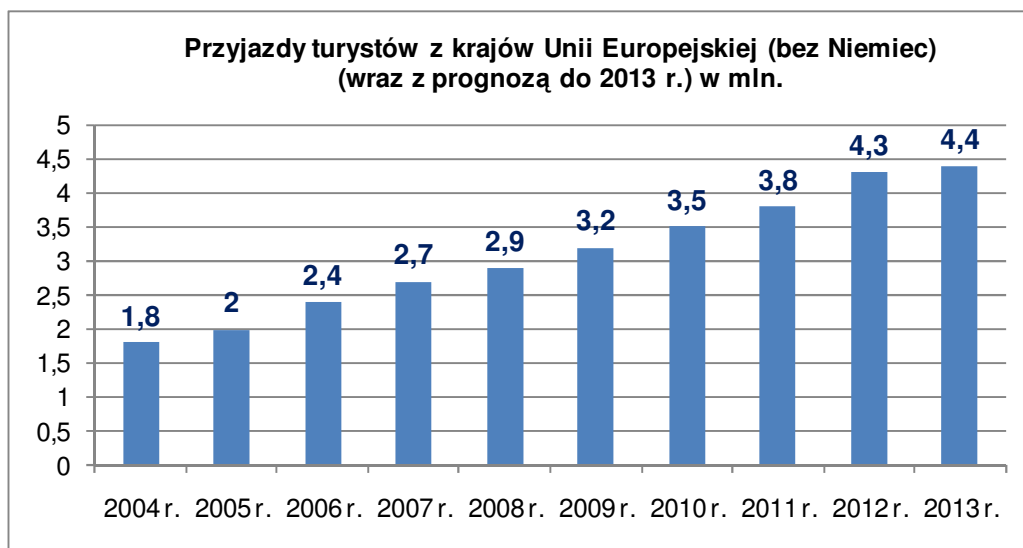
Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Nieruchomości wakacyjne

Najatrakcyjniejszą formą inwestycji jest kupno powierzchni w obiektach hotelowych, które gwarantują dostęp do pełnej infrastruktury, administrują nieruchomością i gwarantują stały zysk z wynajmu. Taka współpraca z operatorami hotelowymi jest najwygodniejszą i najbezpieczniejszą formą lokowania kapitału w nieruchomości turystyczne.



Źródło: Instytut Turystyki

Zainteresowani korzystaniem z ofert nowoczesnych i luksusowych obiektów turystycznych są nie tylko Polacy. Intensywnie wzrasta również liczba turystów z innych państw np.: Portugalii, Irlandii, Luksemburga, Belgii, Norwegii, Estonii i Hiszpanii. W 2007 roku obserwowany był nawet 15 - 30% wzrost liczby przyjeżdżających z: Łotwy, Szwajcarii, Włoch, Turcji, Danii, Wielkiej Brytanii, Austrii i Korei Płd.

Nowe nieruchomości turystyczne są odpowiedzią na rozwój zarówno turystyki wypoczynkowej jak i bardzo popularnej turystyki biznesowej. Deficyt hoteli ekonomicznych oraz hoteli klasy średniej stwarza doskonałe warunki dla rozwoju tego sektora rynku nieruchomości. Zgodnie z prognozami Instytutu Turystyki w ciągu najbliższych lat przewidywany jest wzrost przyjazdów turystów z 15,7 mln w 2007 roku

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

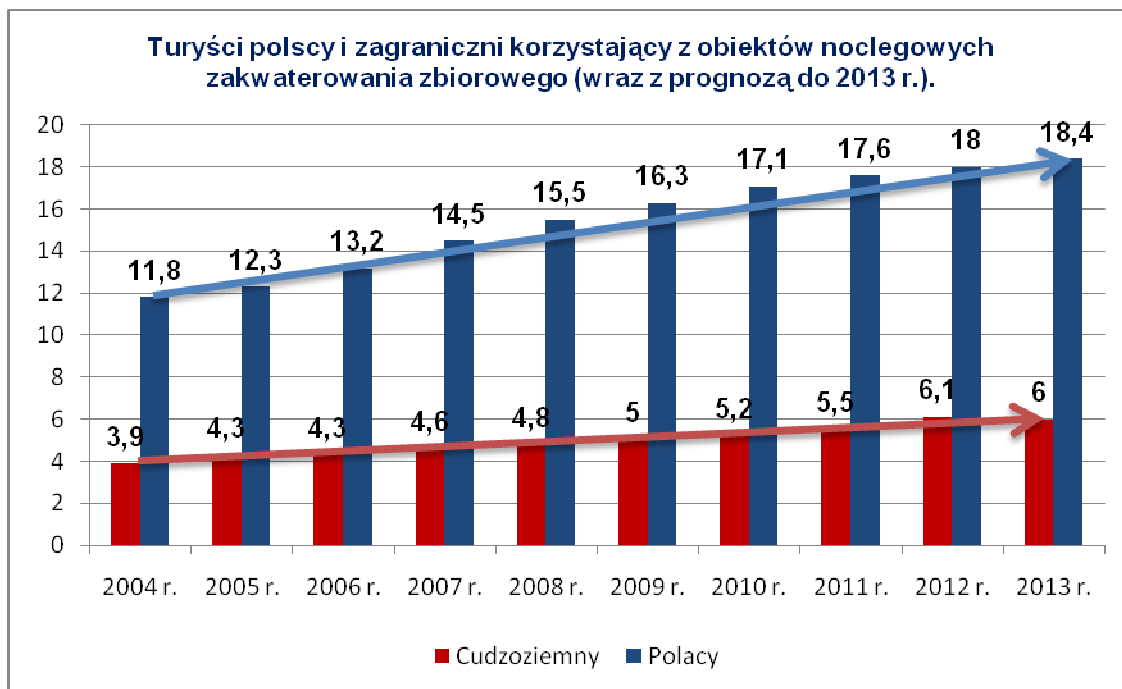
Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Nieruchomości wakacyjne

do 18,9 mln w 2013 roku. Największy wzrost przewidywany jest wśród odwiedzających, którzy przyjeżdżają z krajów UE. Dodatkowo pozytywny wpływ na prognozowany rozwój rynku nieruchomości turystycznych będą miały poprawa dostępności komunikacyjnej atrakcyjnych obszarów kraju, prognozowany wzrost połączeń lotniczych, rozwój gospodarczy regionów min. dzięki funduszom unijnym.



Źródło: Instytut Turystyki

Szczególny wzrost zakładany jest dla przyjazdów w celach biznesowych oraz typowo turystycznych. Wydłużeniu będzie ulegał również czas pozostawania w Polsce osób przyjeżdżających, co dodatkowo spowoduje wzrost zapotrzebowania na, i tak nie wystarczającą, bazę noclegową o podwyższonym standardzie.

Ponad 30% Polaków podczas podróży zagranicznych korzysta z bazy noclegowej typu: hotele, motele, pensjonaty i zajazdy. Tendencja ta zaczyna być widoczna również

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Nieruchomości wakacyjne

w wyjazdach krajowych, co stwarza bardzo dobre warunki dla rozwoju inwestycji na rynku nieruchomości turystycznych i stanowi korzystną alternatywę dla pozostałych jego segmentów jako forma lokowania pieniędzy i generowania zysków.

Dodatkowe informacje:

Elwira Bartuszek

Analityk Rynku Nieruchomości redNet Consulting

tel: +48 22 318 72 78

e-mail: elwira.bartuszek@rednetproperty.com

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN