Inwestycje
w Kurortach.pl

JESIEŃ 2016

RAPORT

Aparthotele i apartamenty
na wynajem krótkoterminowy w największych polskich miastach

Rozwój rynku

Rynek aparthoteli w dużych miastach nabiera w Polsce rozpędu. Dynamika ta wynika z kilku powodów: spadku atrakcyjności inwestycyjnej klasycznych form lokowania środków takich jak lokaty, giełda czy fundusze; silnego w ostatnich latach rozwoju turystyki w Polsce (w tym szukania alternatywnych dla hoteli miejsc noclegowych). Swój udział w rozwoju rynku ma także fakt, że deweloperzy mieszkaniowi dostrzegli w takim profilu budowania inwestycji nowy pomysł na sprzedaż lokali.

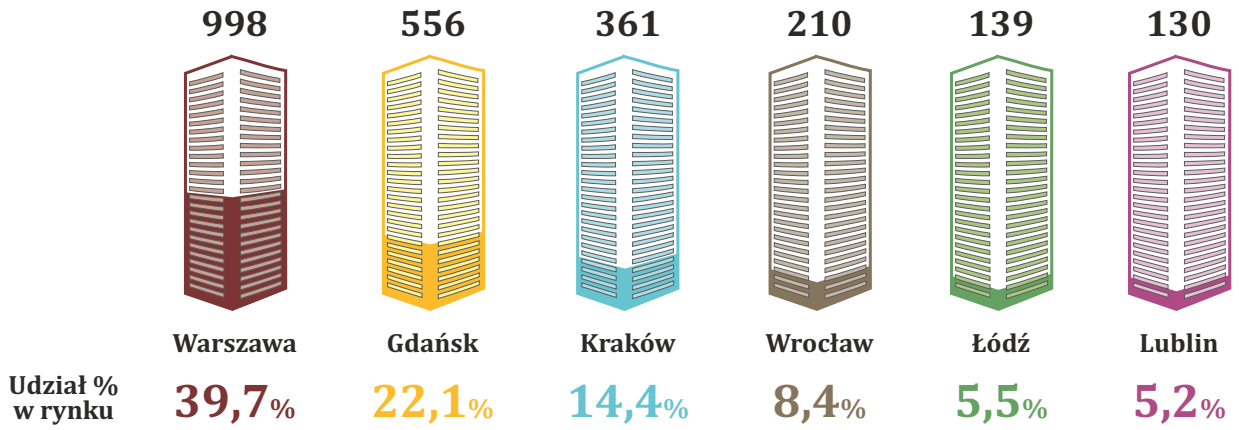
Pierwsze aparthotele budowane w dużych miastach powstały już kilka lat temu. Jedne z pionierskich obiektów miejskich, w których inwestor sprzedawał poszczególne lokale apartamentowe (apartamenty z aneksami kuchennymi, lub pokoje hotelowe) powstały w Warszawie (inwestycja spółki Arche przy ul. Puławskiej, oddanie 2011 r.) oraz we Wrocławiu – aparthotel Invite (oddanie 2014 r.). W 2012 roku w stolicy sprzedaż mieszkań w systemie condo z gwarancjami wypłaty zysków wprowadziła firma Dolcan (w inwestycjach na Woli i Ochocie). W kolejnych latach rynek aparthoteli nieco przygasł. Jednak ostatni rok zapowiada powrót aktywności w tym segmencie miejskich nieruchomości. W chwili obecnej w budowie, w sprzedaży i w planach realizowanych jest 22 aparthoteli, w sumie blisko ponad 2 500 jednostek condo (pokoi i apartamentów).

Czym jest Aparthotel/Condohotel

W polskim prawie nie funkcjonuje definicja „aparthotel". Rynek wyprzedził w tym wypadku ustawodawstwo. Dlatego obiekty funkcjonujące jako aparthotel to zarówno budynki usługowe (podobnie jak klasyczne hotele), ale też budynki mieszkalne, apartamentowe. Tylko część z nich zaliczana jest do klasycznego segmentu hotelowego, i posiada kategoryzację, czyli gwiazdki nadawane przez marszałka województwa.

To rozproszenie rynku przekłada się także na trudność określenia danych statystycznych przygotowywanych przez Główny Urząd Statystyczny. Aparthotele – jeśli posiadają kategoryzację – zaliczane są kategorii

Liczba lokali condo w miastach (w budowie lub planach)



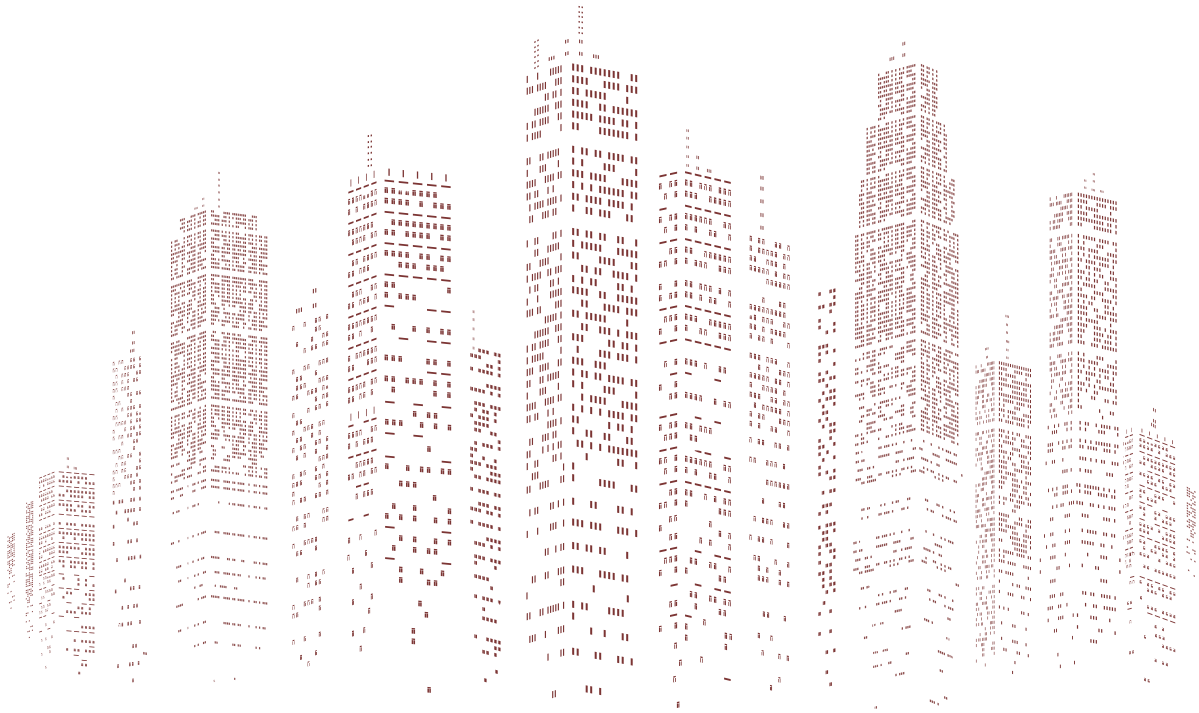
Dane: opracowanie własne portalu InwestycjewKurortach.pl

„Obiekty hotelowe", inne ujmowane są w kategorii tzw. „Pozostałych obiektów", obok schronisk, ośrodków wczasowych i kolonijnych, domków turystycznych, hosteli, pokoi gościnnych i domów wycieczkowych. Obecnie nie jest więc możliwe szczegółowe pokazanie jak duży segment rynku turystycznego obsługują aparthotele.

Jak w praktyce wygląda i funkcjonuje aparthotel? Jest to elegancki pokój lub apartament na wynajem. Może łączyć funkcje tradycyjnego pokoju hotelowego z funkcją mieszkania do wynajęcia. Deweloperzy takich inwestycji biorą odpowiedzialność zarówno za budowę nieruchomości, jak i późniejszy wynajem. Obiektem po oddaniu do użytku zarządza operator, który zobowiązuje się zapewnić właścicielom określony zysk. Operatorem obiektu często jest sam deweloper (jego spółka celowa), lub wynajęta przez niego firma specjalizująca się w zarządzaniu najmem krótkoterminowym. Plusem zakupu tego rodzaju nieruchomości i przeznaczeniem jej pod najem krótkoterminowy jest brak ryzyka związanego ze skutkami ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sprzedawane lokale posiadają własną księgę wieczystą, więc nabywca staje się pełnym właścicielem lokalu z możliwością zbycia go w przyszłości. Ten ostatni czynnik bywa często podnoszony przez potencjalnych kupujących. Dlatego spora grupa inwestorów decyduje się na zakupienie nieruchomości w aparthotelu w klasycznym budynku mieszkalnym, gdyż zakłada, że zbycie lokalu w przyszłości będzie w takim przypadku łatwiejsze, niż sprzedaż apartamentu o statusie lokalu usługowego, w którym nie można zameldować się na stałe.

Obie nazwy aparthotel i condohotel są więc obecnie używane wymiennie, dla określania tego samego rodzaju obiektów. Kilka lat temu, kiedy rynek dopiero w Polsce się rozwijał aparthotelami były lokale posiadające w każdym lokum aneks kuchenny, który dawał możliwość samodzielnego przygotowania posiłku. Zazwyczaj był to też budynek mieszkalny nie posiadający żadnych dodatkowych usług z zakresu hotelowego. Z kolei condohotele posiadały klasyczne pokoje hotelowe, sprzedawane jako odrębne jednostki prywatnym osobom jak np. w inwestycjach realizowanych w Ostródzie przez Condohotels Group. Dziś nie ma znaczenia czy obiekt nazywany jest aparthotel czy condohotel – układ i wyposażenie lokalu są podobne. Są condohotele posiadające apartamenty z własnymi kuchniami – jak obiekty Qualia Development, ale podobny standard oferują obiekty, które deweloperzy pozycjonują jako aparthotele, np. dwa pierwsze budynki realizowane w ramach kompleksu Gwiazda Morza we Władysławowie. Co więcej nawet te inwestycje, które w oficjalnej nazwie używają określenia „aparthotel" deweloperzy pozycjonują w internecie na hasło „condohotel". Wymiennie nazewnictwo to używane jest nawet dla projektów mieszkaniowych, które oferowane są zakupu jako produkt inwestycyjny. Co wyraźnie pokazuje niski jeszcze poziom uporządkowania rynku apart i condohoteli w Polsce. ■



Potencjał rozwoju rynku turystycznego w Polsce

Od blisko pięciu lat polska turystyka notuje systematyczny wzrost liczby turystów. Dotyczy to zarówno wypoczynku samych Polaków, jak i zwiększającej się z roku na rok liczby zagranicznych gości odwiedzających nasz kraj. Skok widać szczególnie po 2013 roku.

Ten rok jest rekordowy. Według danych GUS za pierwsze półrocze 2016 r. z noclegów skorzystało w sumie 13,4 mln turystów, czyli o 11,3 proc. więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Według wstępnych ocen ekspertów z GUS dynamika w ścisłym sezonie – lipiec, sierpień – jest jeszcze wyższa, i sięga nawet do 15 proc.

Porównując pełne lata także widać wzrosty:

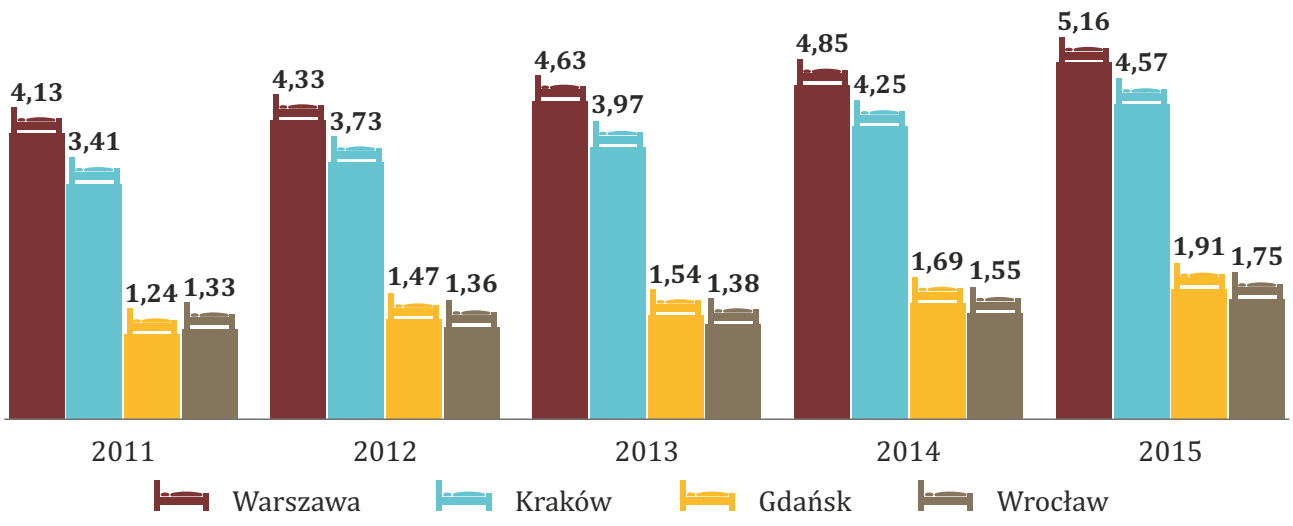
- W ubiegłym roku w turystycznych obiektach noclegowych w Polsce zatrzymało się 26,9 mln turystów (wzrost o 1,8 mln)
- w 2014 r. było ich 25, 1 mln (wzrost o 1,7 mln)
- dla porównania w 2013 r. nocowało u nas 23,4 mln (wzrost o 800 tys.)
- w 2012 r. 22,6 mln turystów (wzrost o 600 tys.)
- i 22 mln turystów w 2011 r.

To przyrost o średnio ponad milion turystów rocznie.

Kolejnym stałym trendem jest powiększanie się liczby zagranicznych turystów, którzy coraz chętniej odwiedzają Polskę. W ubiegłym roku jak wynika z danych Polskiej Organizacji Turystycznej oraz Ministerstwa Sportu i Turystyki stanowili oni blisko 16,7 mln z łącznej liczby 26,9 mln turystów. Ogółem, w ostatnich pięciu latach liczba gości zagranicznych odwiedzających turystycznie Polskę wzrosła o blisko 3 mln w stosunku do 2011 r. – co stanowi wzrost o 24 proc.

Największa rzesza turystów, szczególnie zagranicznych, wybierając miejsce na nocleg korzysta z bazy hotelowej (ponad 50 proc.), i ta tendencja stale rośnie, co potwierdzają liczby. W 2014 r. w obiektach hotelowych zatrzymało się blisko 16 mln, a w 2015 roku już 17,5 mln. Hotele przodują też w sektorze turystyki biznesowej. Według wyliczeń GUS w 2015 r. w hotelach zorganizowano 71 proc. imprez biznesowych.

Liczba udzielonych noclegów ogółem w mln



Dane: GUS, opracowanie własne portal InwestycjewKurortach.pl

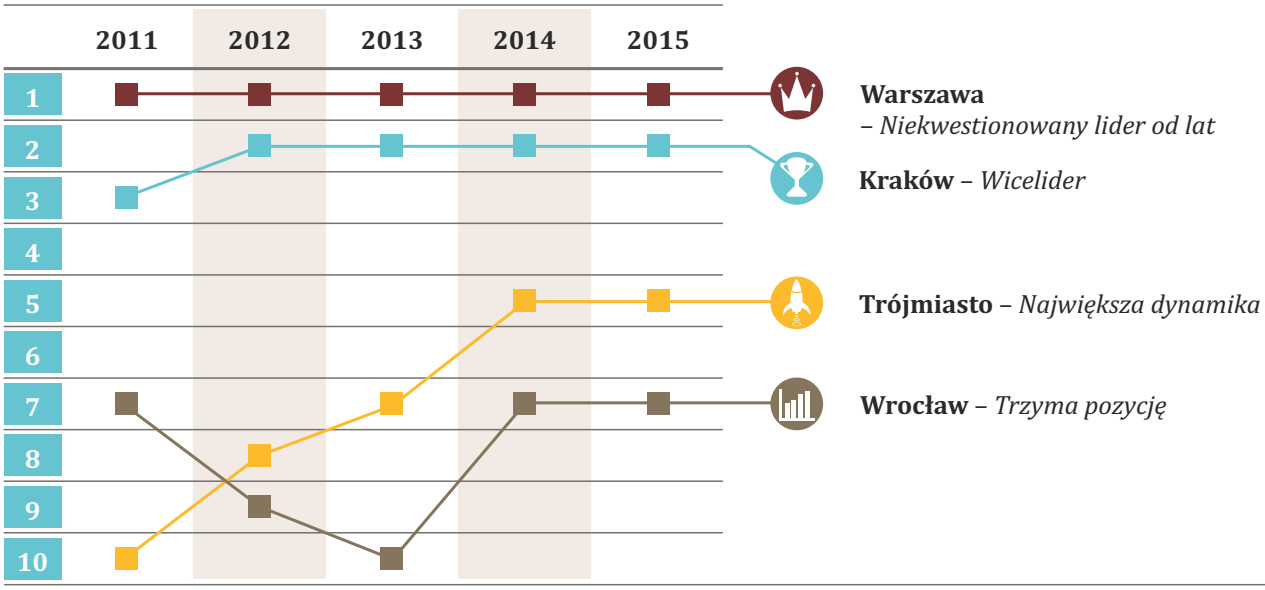
Duże miasta i zyski w wyścigu

Potencjał rozwoju rynku turystycznego wykazują przede wszystkim miasta. Z danych GUS wynika, że w ostatnich pięciu latach Warszawa, Kraków oraz Gdańsk znalazły się w ścisłej w czołówce miejsc pod względem liczby udzielonych noclegów. Tuż za nimi plasuje się Wrocław, który jest kolejnym rynkiem z dużymi perspektywami i potencjałem wzrostu.

W ostatnim okresie najszybciej rozwijającym się rynkiem jest Kraków (obecnie druga pozycja w skali kraju pod względem liczby noclegów). W 2011 r. udzielono w nim 3,41 mln noclegów, a w 2015 blisko 4,57 mln – co oznacza wzrost w ciągu pięciu lat o 1,16 mln noclegów. W tym czasie w Warszawie (od lat pozycja pierwsza w zestawieniu ogólnopolskim), nastąpił przyrost o 1,03 mln udzielonych noclegów.

W kontekście potencjału biznesowego branży noclegowej kluczowe są jednak nie tylko wskaźniki i statystyki dotyczące samej liczby udzielonych noclegów, ale także rentowność z tego rodzaju działalności. Tu także najnowsze dane są optymistyczne. Jak podaje w swoim raporcie HORTEC (największa europejska organizacja zrzeszającą stowarzyszenia branżowe z rynku HoReCa w Europie) w ciągu 8 miesięcy tego roku Polska i Hiszpania osiągnęły najwyższe

Miejsce w ogólnopolskim rankingu na podstawie liczby udzielonych noclegów



Dane: GUS, opracowanie własne portal InwestycjewKurortach.pl

Liczą się nie tylko zyski

Rosnące zainteresowanie inwestorów indywidualnych zarabianiem na nieruchomościach typu condo zachęca kolejne firmy do realizacji nowych projektów w dużych miastach. Obiekty te, reklamowane jako condohotele i aparthotele, realizowane są także przez podmioty nie posiadające doświadczenia na rynku obsługi turystów i imprez biznesowych. Część ofert trudno uznać za hotele, są to po prostu apartamenty na wynajem sprzedawane jako alternatywna forma inwestowania nadwyżek finansowych.

Nie oznacza to jednak, iż szansę powodzenia na rynku mają wyłącznie obiekty realizowane przez doświadczonych hotelarzy. Deweloper nie musi posiadać wieloletniego doświadczenia na rynku HoReCa, ważne jednak by do współpracy zaprosił profesjonalną firmę znającą od lat rynek hotelowy. Takie podejście uwiarygadnia szanse na powodzenie hotelu. A dla indywidualnych osób, które kupują w obiekcie pokoje czy apartamenty jest też zapewnieniem wypłaty zysków.

Coraz ważniejszym czynnikiem, który nabywcy powinni brać pod uwagę staje się więc wiarygodność inwestycji, jej szansa na powodzenie w kolejnych latach, niż poziom zysków, który deweloperzy pokazują w materiałach reklamowych. Zakup apartamentu condo musi być poprzedzony szczegółową analizą wszystkich elementów składających się na rentowność, ale też bezpieczeństwo ulokowanych środków.

Marlena Kosiura
ekspert portalu
InwestycjewKurortach.pl

w Europie wzrosty wskaźnika RevPAR (średni przychód z jednego pokoju hotelowego) – Hiszpania wzrost 14,8 proc., Polska – 11,7 proc. W samym tylko sierpniu oba kraje, jako jedyne, zanotowały dwucyfrowy wzrost wskaźnika RevPAR Hiszpania – 14 proc., Polska – 12,1 proc.

Nie bez znaczenia dla obsługi ruchu turystycznego także w kontekście indywidualnych inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości pod wynajem krótkoterminowy jest silny rozwój kanałów OTA (Online Travel Agency). Pojawienie się na nim w ostatnich latach takich platform jak Booking.com czy AirBnB, które ułatwiły zarządzanie obiektami w segmencie aparthoteli oraz mieszkań na wynajem krótkoterminowy, podniosło efektywność wynajmu i zwiększyło rynkowa konkurencję. Wielu ekspertów rynku condo zwraca jednak uwagę, iż profil inwestorów kupujących nieruchomości pod wynajem turystyczny w ostatnich latach uległ nieco zmianie. Dziś nie jest to już ktoś, kto kupuje jeden apartament i próbuje go własnymi siłami wynajmować poprzez Booking.com. Inwestorzy traktują zakup nieruchomości condo jako jedno z narzędzi pomnażania zysków, a co za tym idzie, nie mają czasu i nie chcą angażować się w obsługę tego lokalu. Stąd nowym trendem na rynku aparthoteli w Polsce jest coraz silniejsza profesjonalizacja rynku zarządzania najmem. ■

Zbigniew Bugaj
doradca branżowy
w Instytucie Rynku Hotelarskiego
świadczącego usługi doradcze
na rynku hotelowym

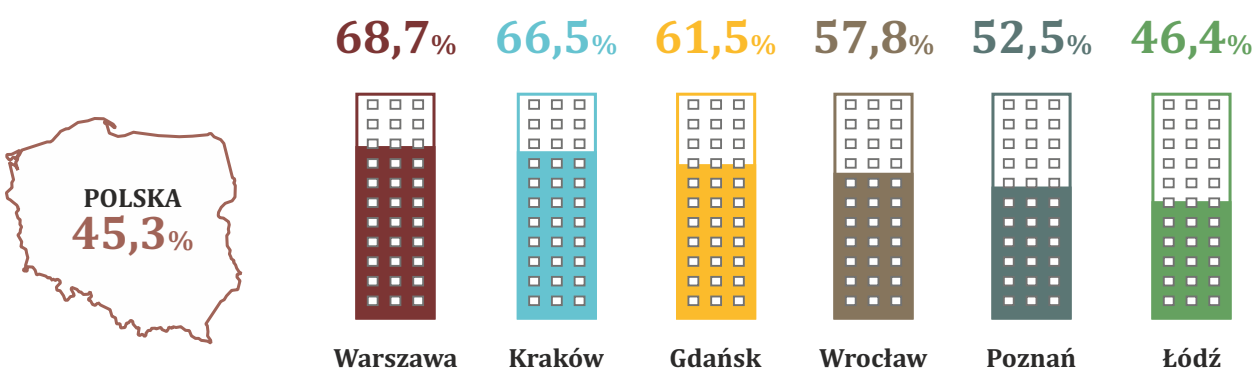
Od strony konsumentów – szczególnie dotyczy to rodzin – aparthotele/condohotele to korzystna alternatywa w stosunku do klasycznych hoteli. Oferują znacznie lepszy stosunek powierzchni mieszkalnej do ceny, co w przypadku pobytów rodzinnych ma zasadnicze znaczenie. Ich niższa cena za pobyt wynika także ze znacznie – w stosunku do hoteli – ograniczonego serwisu, który często sprowadza się do oferty śniadaniowej. W kontekście ogromnych niedoborów pracowników na rynku hotelarskim (i nie tylko), szczególnie średniego i menadżerskiego szczebla, takie inwestycje będą niewątpliwie zyskiwać. Z drugiej jednak strony, rynek apartamentowy będzie się zderzał z rosnącymi oczekiwaniami gości. Będzie to skutkowało segmentacją oferty: budżetową, składającą się z noclegu i świadomie ograniczonej ofert restauracyjnej/śniadaniowej oraz oferty wysokiej jakości, poszerzonej o usługę dodatkową, ze SPA i rozbudowaną gastronomią. Pierwsza będzie domeną obiektów miejskich, druga obiektów wypoczynkowych. Łączyć je będzie wysoki standard wykończenia i design, różnicować element ludzki, który jest coraz bardziej kosztowny.

Inwestorzy w tego rodzaju obiekty powinni mieć świadomość presji z dwóch stron rynku noclegowego: jakościowej ze strony wspomnianych hoteli, oraz cenowej ze strony potężnych organizmów sprzedaży internetowej, takich jak AirBnB organizujących sprzedaż pojedynczych mieszkań i apartamentów.

Rynek noclegowy bardzo się zmienia, a motorem zmian są OTA's (online travel agency), tacy jak Booking.com, AirBnB.com. Zakup inwestycyjny powinien być uzasadniony szczegółową analizą rynku i jego przyszłej dynamiki oraz zmienności. Wiele obietnic zysków jest nierealistycznie optymistycznych. Wynika to ze zmienności rynku wrażliwego na wahania koniunktury, uzależnienia od zewnętrznej dystrybucji, czy w końcu braku doświadczenia w zarządzaniu obiektem.

Gdzie inwestować?

Średnie wykorzystanie pokoi w 2015 r. w hotelach kategorii 4–5*



Opracowanie IRH na podstawie danych GUS

Zyski, czyli ile można zarobić na aparthotelu?

Na rynku funkcjonują obecnie dwa podstawowe sposoby wypłat zysków od wynajmu lokali condo:

- właściciele otrzymują określony % wyliczony od zainwestowanej kwoty, niezależnie od poziomu obłożenia najmem
- lub otrzymują 70 proc. kwoty liczone od dochodów jakie uzyskano z najmu danego lokalu (30 proc. dochodu zostaje po stronie operatora)
- wybrani deweloperzy stosują też model łączony, czyli: w umowach zarządzania najmem określają minimalną kwotę zysków, które będzie otrzymywał właściciel, ale jeśli przychód z usług noclegowych pokoju/apartamentu wyniesie więcej niż ta minimalna kwota, to całą „nadwyżkę" deweloper zobowiązuje się dzielić w proporcjach 50/50.

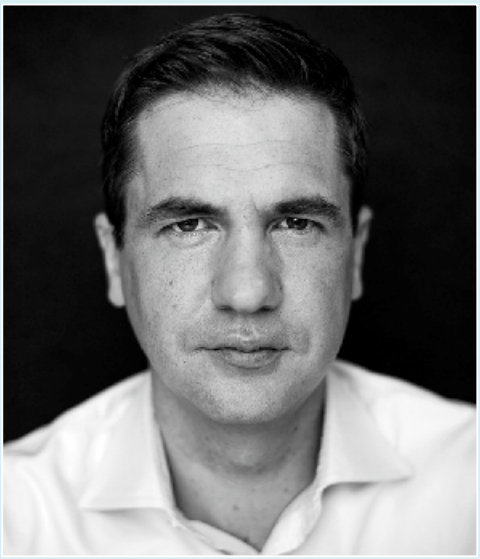
Poziom „gwarantowanych umową zysków" (jak określają w swoich materiałach promocyjnych) ofertowanych przez firmy realizujące aparthotele w miastach jest podobny do modelu jaki funkcjonuje w tego rodzaju inwestycjach w kurortach. Obecnie pokazywany jest on na poziomie od 6 do 8 proc. W reklamach condohoteli budowanych w miastach znaleźć można zachęty o zysku „nawet 10 proc. rocznie".

W kwestii symulacji zysków kluczowe jest jednak kilka czynników. Przede wszystkim poziom pokazywanych zysków to wartości brutto, podczas gdy faktyczna rentowność zazwyczaj jest niższa o ok. 1-3 pkt. proc. Wynika to z faktu, iż w zależności od inwestycji i dewelopera różne mogą być koszty dodatkowe. W części projektów konieczne jest ponoszenie comiesięcznej opłaty czynszowej (co może wynosić miesię-

Aparthotele/condohotele/apartamenty z gwarancją zysku w budowie/w planach/w sprzedaży

	MIASTO	NAZWA INWESTYCJI	STAN ZAAWANSOWANIA	LICZBA LOKALI	VAT %
1	Gdańsk	Nowa Mołtawa	w budowie/ w sprzedaży	299	8
2	Gdańsk	Condohotel Vrest	w budowie / w sprzedaży	83	23
3	Kraków	Lwowska 1	w budowie / w sprzedaży	137	8
4	Kraków	Błonia Park	w budowie (budowa wstrzymana), w sprzedaży	224	23
5	Lublin	Aparthotel Arche	planowany / w sprzedaży	130	23
6	Łódź	Aparthotel Apartamenty Matejki (Arche)	planowany / w sprzedaży	139	8
7	Łódź	Aparthotel przy ul. Ogrodowej	planowany	brak danych	brak danych
8	Warszawa	Hotel Poloneza	planowany / w sprzedaży	150	23
9	Warszawa	Hotel Krakowska	planowany / w sprzedaży	brak danych	23
10	Warszawa	Wolska 2	w budowie/ w sprzedaży	56	23
11	Warszawa	Wola Invest	w budowie / w sprzedaży	458	23
12	Warszawa	Jerozolimskie Invest	w budowie / w sprzedaży	87	23
13	Warszawa	Apartamenty z gwarancją zysków Ursynów (JW. Construction)	w planach	brak danych	brak danych
14	Warszawa	Platinum Hotel & Residence Wilanów	w sprzedaży	165	brak danych
15	Warszawa	Aparthotel ul. Pawia	w planach	82	8
16	Wrocław	Hotel przy al. Kasprowicza (Arche)	planowany	brak danych	brak danych
17	Wrocław	Apartamenty inwestycyjne w Sky Tower	oddany do użytku	5	8
18	Wrocław	Condohotel ul. Strzegomska	w budowie / w sprzedaży	141	23
19	Wrocław	Best Western Premier City Center	w budowie / w sprzedaży	64	23

Analiza własna portal InwestcjewKurortach.pl



Emil Szweda
Redaktor Naczelny
Obligacje.pl

Nieruchomości są coraz popularniejszą formą lokowania kapitału i poszukiwania tzw. stałego dochodu, ale nie jedyną. W ostatnich latach rosnącym uznaniem cieszą się także obligacje skarbowe (od początku roku do końca października Polacy wydali na nie 4 mld zł – najwięcej od 2008 r.), korporacyjne oraz lokaty – w bankach zdeponowaliśmy już 637 mld zł (dane NBP na koniec XI 2016 r.) – o 9,4 proc. lub o 54 mld zł więcej niż przed rokiem. Pieniędzy Polakom przybywa, ale też i pomysłów na to, w jaki sposób je ulokować w zamian za stały – najlepiej znany z góry – dochód.

Wyjąwszy akcje promocyjne, relatywnie najmniej za pożyczenie im środków płacą banki – od 1,6 proc. (depozyty do dwóch lat) do 2,2 proc. (powyżej 2 lat; dane NBP za IX 2016 r.). Za obligacje skarbowe można liczyć od 2 proc. (papiery dwuletnie o stałym oprocentowaniu) do 2,7 proc. (10-letnie o oprocentowaniu zmiennym, uzależnionym od inflacji).

W przypadku obligacji firm trudno o statystyki – w ich wypadku oprocentowanie zależne jest od ryzyka inwestycji. Dość powiedzieć, że w samym tylko listopadzie inwestorzy indywidualni mogli wybierać między publicznymi emisjami oferującymi od 5 proc. stałego oprocentowania przez siedem lat, po 8,8 proc. (także stałe oprocentowanie) przy rocznej inwestycji.

Na części Catalyst (rynek wtórnym obligacji firm) dostępnej dla inwestorów indywidualnych średnie oprocentowanie obligacji korporacyjnych z wyłączeniem banków wynosiło w listopadzie 6,18 proc. (5,39 proc. jeśli do średniej dodamy banki). Ale nie można nie wspomnieć, że wyższe zyski oznaczają i wyższe ryzyko – w ostatnich 12 miesiącach (do września 2016 r. – obliczenia Obligacje.pl) firmy nie wykupiły 5,6 proc. wartości obligacji notowanych na Catalyst, które zapadały w tym czasie.

cznie do nawet 600 zł), koszty funduszu remontowego, zużycia mediów czy ubezpieczenia lokalu.

Bardzo różne są również warunki brzegowe przyjmowane do wyliczania poziomu stałych zysków (jeśli wypłaty są stałe, niezależnie od obłożenia):

- część deweloperów wysokość procentową wypłat liczy od poziomu wartości apartamentu netto w stanie deweloperskim
- inni jako próg wyjściowy przyjmują wartość netto apartamentów wraz z wykończeniem
- jeszcze inne firmy wliczają do kwoty bazowej także wartość miejsca postojowego (co może mieć duże znaczenie, gdyż różnica w cenie miejsc parkingowych wynosi nawet 20 tys. zł netto).

Przedstawiane klientom symulacje o osiąganiu zysków na poziomie ponad 8 czy nawet 10 proc. dotyczą sytuacji osiągnięcia wynajmu apartamentu na rocznym poziomie 65-70 proc. co wydaje się być założeniem dość optymistycznym – choć nie niemożliwym – mając na uwadze fakt, iż średnie obłożenie na polskim rynku hotelowym oscyluje w granicach ok. 45 proc.

Solidny zysk przy niewielkim ryzyku

Osiąganie wysokiego dochodu przy jak najmniejszym ryzyku to marzenie każdego inwestora, a dodatkowo najlepiej, gdyby taki stan był do utrzymania przez możliwie długi czas. Takie marzenia spełniają się niezbyt często, szczególnie w ostatnich burzliwych dla rynków finansowych latach. Nieruchomości na wynajem są tym obszarem, który daje największe szanse na spełnienia takich oczekiwań.

Często zdarzają się wieloletnie okresy, w których zyskowność inwestycji w nieruchomości wyraźnie przewyższa efekty uzyskiwane dzięki tradycyjnym porównywalnym formom, takim jak lokaty bankowe i obligacje skarbowe. Od kilku lat tak właśnie się dzieje w naszych warunkach. Wskazują na to dane Narodowego Banku Polskiego, z których wynika, że od 2012 r. rośnie atrakcyjność najmu w porównaniu z oprocentowaniem. Jeszcze w 2012 r. dochody z najmu sięgały dwukrotności przychodów osiąganych z odsetek. Obecnie są one nawet 3-4 krotnie wyższe, niż oferowane przez banki. Dzieje się tak w wyniku silnie spadającego oprocentowania lokat i obligacji przy jednoczesnej względnej stabilizacji stawek najmu, charakteryzujących się lekką tendencją wzrostową. Średnie oprocentowanie depozytów obniżyło się w tym czasie do zaledwie 1,5 proc., zaś stawki najmu utrzymują się na średnim poziomie 4-5 proc. Na rynku możliwe są do osiągnięcia także znacznie wyższe dochody z najmu, sięgające 7-8 proc., nawet do 10 proc., w przypadku korzystania z inwestowania w atrakcyjnie zlokalizowane i dobrze zarządzane condohotele i aparthotele. Będą one zyskiwały na popularności szczególnie w okresie, gdy względna przewaga tradycyjnego najmu zacznie się obniżać, wraz ze wzrostem inflacji i perspektywą podwyżek stóp procentowych.

Roman Przasnyski
główny analityk
Gerda Broker

Na poziom rentowości inwestycji wpływa też wybór formy opodatkowania rozliczania przychodów z najmu. A w ujęciu długoterminowym również przyszłe ewentualne zbycie nieruchomości, a co się z tym wiąże konieczności podatkowe (np. opodatkowanie sprzedaży lokalu, lub też zwrot odliczonego podatku VAT, którego nabywca dokonał w momencie zakupu nieruchomości).

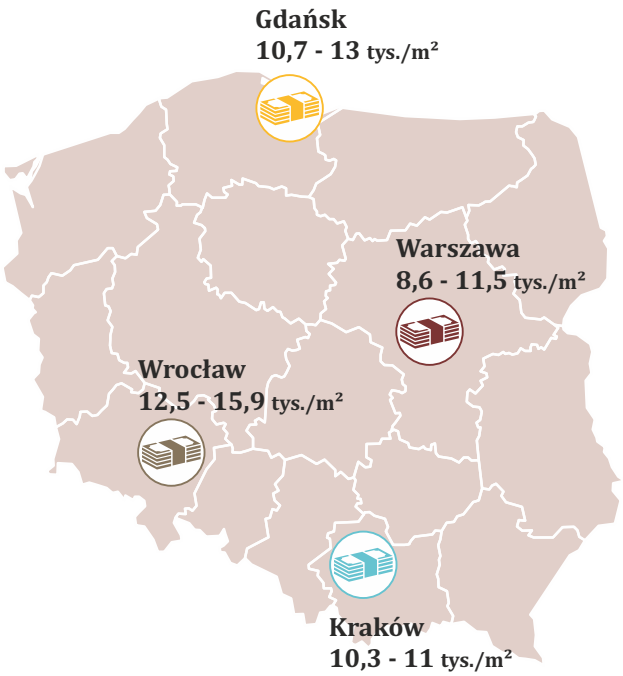
Stąd wyliczenie dokładnej rentowności danego apartamentu przeprowadzane musi być indywidualnie dla wybranej nieruchomości. Analizy przedstawiane klientom przez firmy realizujące aparthotele w miastach wskazują, iż posiadając dwupokojowy lokal o powierzchni ok. 40 mkw. roczny przychód z najmu wynieść może ok. 32-38 tys. zł.

Rosnąca popularność inwestycji condo wiąże się także w przekonaniem iż, nieruchomość taka jest względnie prostym sposobem lokowania środków. Tymczasem standardy na rynku dopiero się kształtują. Niewątpliwie fakt wejścia inwestycji condohotelowych do miast jest kolejnym krokiem profesjonalizowania się ryku, a także obrania kursu stricte inwestycyjnego.

Dotychczas lokale pod wynajem krótkoterminowy powstawały głównie w miejscowościach turystycznych. Zakup takiego lokum w hotelu czy apartamentu wakacyjnego po części podyktowany był przesłankami „miękkimi" jak chęć posiadania swojego drugiego mieszkania nad morzem lub w górach, prestiż, czy względy emocjonalne. Aparthotele w miastach traktowane są przez indywidualnych inwestorów jako forma czerpania zysków. Stąd ich zakup i analiza poprzedzone są czysto finansową kalkulacją potencjalnych zysków i strat.

Odrębną kwestią, często podnoszoną przez samą branże condohoteli jak i potencjalnych nabywców, są względy bezpieczeństwa dla tego typu inwestowania. Potencjalni nabywcy szczególnie podkreślają okres „gwarantowania" przez dewelopera wysokości wypłat zysków – zazwyczaj jest to 10-15 lat. Najczęściej padającym wówczas pytaniem jest: A co po tym okresie? Dlatego niezmiernie ważnym elementem przy wyborze konkretnego projektu jest ocena bezpieczeństwa inwestycji, a nie ocena wyłącznie przez pryzmat zysków. Na bezpieczeństwo ulokowania środków wpływ mają przede wszystkim profesjonalizacja i doświadczenie dewelopera i operatora który zajmował się będzie zapewnieniem obłożenia najmem, kondycja finansowa obu podmiotów, a także sam potencjał lokalizacyjny i standard condohotelu. ■

Ceny lokali condo w poszczególnych miastach



Dane: opracowanie własne portal InwestycjewKurortach.pl

Rekomendacja

Najbezpieczniejszy model to system 1 i 4 – pod warunkiem, że firma ma doświadczenie w segmencie turystyki i/lub HoReCa.

Modele zarządzania aparthotelami obowiązujące obecnie na rynku:

1. Najmem zarządza deweloper poprzez powołaną przez siebie spółkę celową.
2. Zarządza firma zewnętrzna specjalizująca się w obsłudze budynków, wspólnot mieszkaniowych.
3. Zarządza firma zewnętrzna specjalizująca się w obsłudze najmu krótkoterminowego.
4. Zarządza profesjonalna sieć hotelowa.

WARSZAWA

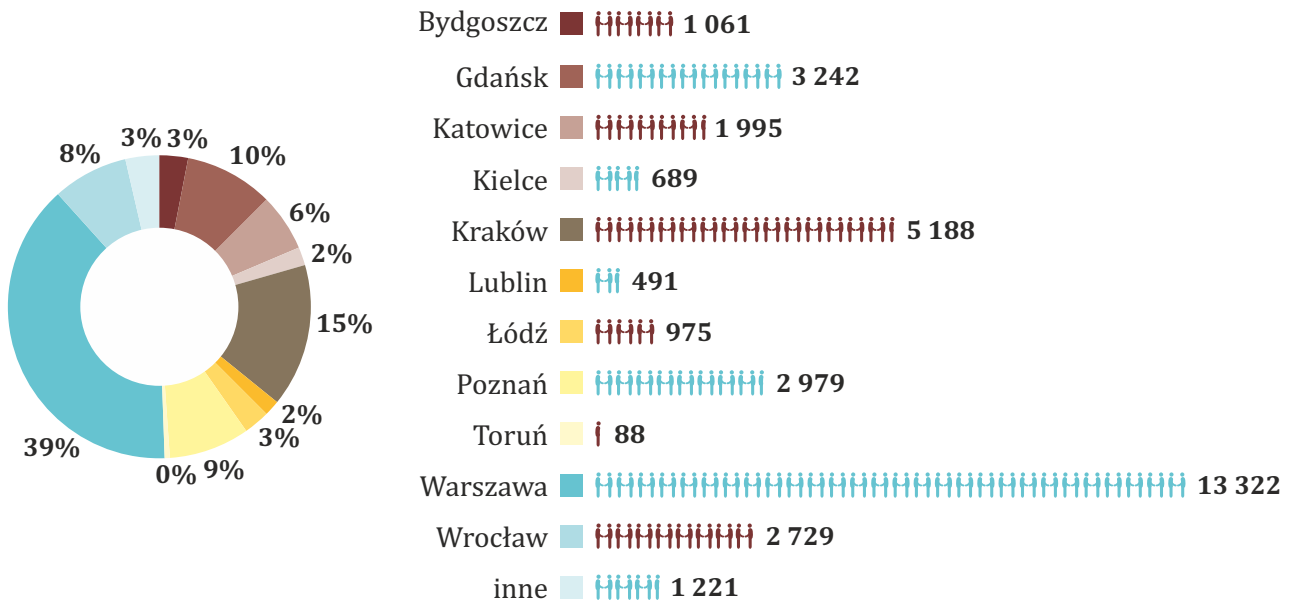
Warszawa jest obecnie najpopularniejszym polskim miastem pod względem liczby udzielonych noclegów. Według szacunków instytutu IPSOS w 2014 roku stolicę odwiedziło około 8 mln osób, z czego niemal 3 mln to turyści zagraniczni. W stolicy dominują wizyty o charakterze biznesowym. Odbywa się tutaj również najwięcej wydarzeń i spotkań w tym segmencie rynku. W ubiegłym roku było ich ponad 13,3 tys., co stanowi ok. 40 proc. wszystkich spotkań w Polsce (dane: raport „Przemysł spotkań i wydarzeń w Polsce 2016" Polskiej Organizacji Turystycznej). Dla porównania, w 2015 r. w całej Polsce odbyło się blisko 34 tys. takich wydarzeń, w których wzięło udział prawie 7 mln uczestników.

Warszawa to również często pierwszy wybór dla zagranicznych turystów odwiedzających Polskę, a także najbardziej rozpoznawalne przez nich miasto (zaraz po Krakowie).

Stołeczny rynek jest obecnie także najbardziej rozwinięty i konkurencyjny pod względem planowanych, budowanych i sprzedawanych lokali condo. W sumie w różnej fazie realizacji jest tu 8 aparthoteli/apartamentów z opcją wynajmu. Zaplanowano w nich łącznie 998 lokali condo (pokoje lub apartamenty), co stanowi blisko 40 proc. całego rynku nowych aparthoteli w miastach.

W Warszawie najsilniej widać aktywność condo prowadzoną przez deweloperów z rynku klasycznych mieszkań. Aparthotele lub mieszkania z opcją najmu budują/planują: JW. Construction, Arche – które

Liczba spotkań i wydarzeń w polskich miastach posiadających convention bureaux



Dane: PCB POT, opracowanie własne portal InwestycjewKurortach.pl

posiadają już doświadczenie także na rynku hoteli, oraz Dantex i Ochnik Development – budujące dotychczas wyłącznie lokale mieszkaniowe. Także spółka Polnord specjalizująca się w budownictwie mieszkaniowym, we współpracy z Platinum Hotels & Residence realizuje aparthotel w Wilanowie.

Najbardziej zaawansowany w budowie jest projekt Wola Invest. Aparthotel powstaje na terenie należącym do spółki JW. Construction, obok osiedla Bliska Wola także realizowanego przez tego samego dewelopera. Planowany termin jego oddania do użytku to IV kwartał 2017 r. W ramach inwestycji powstają klimatyzowane jedno i dwupokojowe lokale o powierzchni 20-65 mkw., w cenach od 8,6 tys. zł/mkw. (standard z wykończeniem i wyposażeniem). Równolegle deweloper realizuje inwestycję Jerozolimskie Invest. Projekt powstaje w istniejącym od 2011 r. budynku biurowym należącym do JW. Construction. Deweloper zdecydował o zmianie przeznaczenia budynku. We wnętrzach powstanie 87 apartamentów w metrażach – od 22 do 58 mkw. , i w cenach od 9,6 tys. zł/mkw. (standard z wykończeniem i wyposażeniem). Deweloper zapowiada też trzeci projekt z rynku condo – na warszawskim Ursynowie. Firma ma doświadczenie na rynku hotelowym, gdyż prowadzi sieć Hotel 500, hotel Dana w Szczecinie, i górski hotel Czarny Potok.

Ambitne plany w obszarze aparthoteli w stolicy ma również spółka Arche. Firma, która ma już jeden obiekt w ten sposób zrealizowany (przy ul. Puławskiej) chce wybudować na warszawskim Ursynowie 150 jednostek condo, a także obiekt aparthotelowy na Ochocie.

Trend poszerzenia działalności z mieszkaniowej na condo jest coraz silniejszy, choć w Warszawie zauważyć można także przypadki odwrotne – 12 apartamentów w inwestycji The Tides nad samą Wisłą początkowo oferowane było jako aprathotel, jednak obecnie są one do kupienia jako luksusowe lokale z widokiem na rzekę. ■

KRAKÓW

Kraków jest niezmiennie wizytówką turystyczną Polski na świecie i zarazem jej najsilniejszą marką, co przekłada się bezpośrednio na liczbę turystów. W 2015 r. miasto odwiedziło ponad 10 mln turystów, czyli o 150 tys. więcej niż w 2014 r. (dane Małopolskiej Organizacji Turystycznej).

Stolica Małopolski jest również wiceliderem (po Warszawie) pod względem liczby odbywających się tutaj spotkań w segmencie konferencyjno-targowym. W ubiegłym roku odbyło się tutaj blisko 5,2 tys. takich wydarzeń (dane Polskiej Organizacji Turystycznej). Jest tu także odpowiednie zaplecze do wydarzeń biznesowych. W 2014 r. zostały oddane do użytku: Tauron Arena Kraków, Centrum Kongresowe ICE oraz EXPO Kraków. Obiekty te spowodowały, że Kraków stał się dominującym graczem na ogólnopolskim rynku organizacji imprez z segmentu MICE.

W Krakowie realizowane są obecnie dwie inwestycje aparthotelowe: Lwowska 1 (o statusie budynku mieszkalnego) oraz projekt Błonia Park (status budynku usługowego). Ta druga inwestycja boryka się jednak z problemami prawnymi – latem tego roku prokuratura wszczęła postępowanie, które ma wyjaśnić kontrowersje wokół projektu. Urzędnicy miejscy argumentowali, iż zostali wprowadzeni w błąd, gdyż wydali pozwolenie na budowę hotelu, tymczasem inwestor sprzedaje lokale mieszkalne.

Aparthotel Lwowska 1 powstaje w odległości kilkunastu minut od Starego Miasta, Kazimierza i Wawelu. Budynek jest w trakcie realizacji, oddanie zaplanowane jest na I kwartał 2017 roku. W sumie powstanie tu 137 apartamentów o powierzchni od 27 do 91 mkw. Ceny apartamentów wynoszą 8,8 tys. zł za mkw. (plus koszty wykończenia i wyposażenia lokalu). ■

TRÓJMIASTO

Gdańsk, Sopot i Gdynia przyciągają nadmorską lokalizacją oraz bogatą ofertą kulturalno-rozrywkową. W ostatnich latach liczba turystów systematycznie rośnie. W 2015 r. w okresie od marca do grudnia tylko w samym Gdańsku przebywało ponad 5,6 mln turystów krajowych i zagranicznych (dane Gdańskiej Organizacji Turystycznej).

Trójmiasto zajmuje również ważne miejsce na rynku konferencyjno–szkoleniowym. W roku 2015 w woj. pomorskim odnotowano łącznie 4 041 spotkań biznesowych, a więc o ponad tysiąc więcej niż rok wcześniej (wówczas odbyły się 2 953 spotkania). W porównaniu do 2009 r., w którym odbyły się 1 434 spotkania, nastąpił więc prawie trzykrotny wzrost ogólnej ich liczby. W samym Gdańsku w minionym roku, wzorem lat ubiegłych, odnotowano najwięcej spotkań – 3 242 (dane Polskiej Organizacji Turystycznej).

Na lokalnym rynku widać dużą aktywność deweloperów oferujących nieruchomości inwestycyjne. W chwili obecnej realizowanych lub zapowiedzianych jest 4 inwestycje typu aparthotel/condohotel, na łączną liczbę 556 apartamentów. Co daje Trójmiastu drugą po Warszawie pozycję pod względem wielkości rynku condo biorąc pod uwagę nowe inwestycje.

Duże obiekty aparthotelowe na Wyspie Spichrzów w Gdańsku realizuje spółka Dekopol S.A. Firma znana jest raczej jako generalny wykonawca i deweloper mieszkaniowy, niż firma hotelowa. Dotychczas jako inwestor i operator zarządzała jedynie trzygwiazdkowym Hotelem nad Wisłą w pobliżu Tczewa (44 pokoje), a od lata 2016 r. także hotelem Almond w Gdańsku. Nowymi obiektami – aparthotelem No1 oraz apartamentami Nowa Mołtawa spółka będzie zarządzać samodzielnie. Każda z inwestycji ma własny system wypłaty zysków. W przypadku hotelu właściciele mają uzyskiwać przez 15 lat przychody w podziale 50/50 z usług noclegowych. Dla apartamentów deweloper wprowadził podział zysków w proporcji 70 proc. przychodów z najmu dla właściciela i 30 dla operatora.

Ofertę czerpania zysków z najmu ofertują na trójmiejskim rynku także lokalnie silni deweloperzy mieszkaniowi jak m.in. spółka Inpro. Firma dla wybranych swoich inwestycji mieszkaniowych posiada program „Kup i zarabiaj". Choć ten akurat deweloper posiada kilkunastoletnie doświadczenie na rynku condohoteli, gdyż jeden z pierwszych obiektów condo w Polsce – Dom Zdrojowy w Jastarni – należy i jest zarządzany przez Inpro, podobnie jak hotel na Ptasiej Wyspie w Mikołajkach. Deweloper przy zakupie mieszkania proponuje możliwość podpisania umowy z jedną z dwóch firm zajmujących się zarządzaniem najmem. Przedstawia jednocześnie nabywcom szczegółową analizę potencjalnych zysków uwzględniającą koszty oraz realne obłożenie najmem. Zgodnie z tymi wyliczeniami właściciel jednopokojowego lokalu w inwestycji Chmielna Park może mieć wypłacony roczny zysk netto w wysokości ponad 22 tys. zł (przy założeniu podziału przychodów z firmą zarządzającą w modelu 70/30). Dla apartamentu z dwoma pokojami będzie to 31 tys. zł, a dla lokalu trzypokojowego – 43 tys. zł rocznie. ■

WROCŁAW

Wrocław to jeden z najprężniej rozwijających się biznesowych ośrodków w kraju. W ostatnich latach zainwestowały tu m. in. takie firmy jak: LG Philips, Volvo, Toschiba czy IBM, które otworzyło we Wrocławiu największy oddział handlowy w Polsce. Centra badawczo-rozwojowe ulokowały tu również takie firmy, jak: Nokia, Dolby Laboratories, Viessmann, UTC Aerospace Systems, 3M czy Diehl Controls. Położenie miasta przy drugiej co do ważności autostradzie w Europie – trasie A4 łączącej m.in. Monachium, Drezno, Berlin, Wrocław, Katowice, Kraków i Kijów powoduje, że miasto jest chętnie wybierane jako miejsce na inwestycje produkcyjne lub usługowe.

Wrocław – to jedno z najbardziej rozpoznawalnych polskich miast. Posiada niespotykany na polskim rynku atut – jest bardzo atrakcyjny dla turystów biznesowych i indywidualnych, jeszcze nie w takim stopniu jak Berlin, ale ma bardzo duży potencjał, którego np. nie ma Warszawa.

W minionym roku Wrocław znalazł się wśród 230 miast świata w rankingu firmy doradczej Mercer „Najlepsze miasta do życia". Jako jedyna polska metropolia został w tym rankingu ujęty jako miasto wyrastające na centrum biznesowe. Jako jedyny z Polski znalazł się również w TOP 10 miejsc wartych odwiedzenia w rankingu brytyjskiego dziennika „The Guardian". Stolica Dolnego Śląska postrzegana jest jako miejsce, „w którym cały czas coś się dzieje".

Na koniec 2015 r. bazę hotelową Wrocławia tworzyło 56 hoteli oferujących 9 195 miejsc noclegowych w 4 833 pokojach. W mieście funkcjonuje 19 hoteli pod krajową i międzynarodową marką, których udział w podaży pokoi i miejsc noclegowych wynosi odpowiednio 55,2 proc. oraz 56,5 proc.

Współczynnik ADR (średnia stawka za pokój) w 2015 r. kształtował się na poziomie 215 zł, a średnie obłożenie na poziomie 66 proc. i systematycznie rośnie. Jest to po Warszawie i Krakowie trzeci pod względem atrakcyjności rynek hotelowy, w niektórych okresach przegrywa tylko z Trójmiastem (czyli Gdańskiem, Sopotem i Gdynią liczonymi wspólnie).

Leszek Mięczkowski
Prezes spółki
Dobry Hotel

Miasto jest liczącym się rynkiem pod względem odbywających się tutaj wydarzeń konferencyjno-targowych. W 2015 r. zorganizowano tu w sumie 2 729 takich spotkań, co plasuje je na piątym miejscu w kraju (dane Polskiej Organizacji Turystycznej).

Stolica Dolnego Śląska przyciąga jednak nie tylko biznes, ale też turystów, w tym biznesowych, co dowodzi, że staje się jednym z wiodącym miejsc spotkań w Polsce i Europie. W bieżącym roku Wrocław jest również Kulturalną Stolicą Europy co zwiększyło rozpoznawalność miasta i korzystnie wpłynęło na branżę hotelarską. Zdaniem ekspertów przełoży się to również na zwiększenie liczby turystów.

W 2014 r. łączna liczba osób korzystających z nocle-

gów w hotelach wyniosła blisko 620 tys., w tym 291 tys. (47 proc.) stanowili turyści spoza Polski. W 2015 r. liczba turystów odwiedzających Wrocław wyniosła już ponad milion. Z tegorocznych szacunków wynika iż mijający rok przyniesie kolejne wzrosty. Lokalne władze prognozują, iż liczba turystów wyniesie dwa razy więcej niż w minionym roku. Tylko w I kwartale 2016 r. Wrocław odwiedziło 740 tys. osób.

Atuty Wrocławia są nieco inne niż pozostałych dużych miast. Stolica w dużej mierze zdominowana jest przez klienta biznesowego, w Krakowie można zauważyć

Best Western Premier Wrocław City Center – nowa jakość na rynku hoteli condo w miastach

Inwestorem jest spółka Gwarna Wrocław, należąca do grupy kapitałowej Gerda Broker. Na unikatowy model hotelu składają się trzy filary: międzynarodowa sieciowa marka hotelowa, profesjonalny operator specjalizujący się w prowadzeniu obiektów hotelarskich, inwestor będący dużą firmą o stabilnej sytuacji finansowej, a także doskonałe położenie w centrum Wrocławia. W obiekcie, powstającym przy ul. Gwarnej 12, zaplanowano pokoje o metrażach 17-40 mkw. i jeden apartament o powierzchni 78 mkw. W skład infrastruktury hotelowej dodatkowo wejdą: restauracja, bar, sale konferencyjno-bankietowe, strefa fitness i SPA, oraz garaż podziemny.

Pokoje są oferowane w systemie condo, w cenie 15,9 tys. zł netto/mkw. + 23 proc. VAT (z możliwością odliczenia podatku VAT nawet wówczas, gdy nieruchomość kupowana będzie przez osoby prywatne, a nie firmy). Wykończone, w pełni wyposażone w standardzie czterogwiazdkowym pokoje kupić można w kwocie od 275 tys. zł netto. Klienci nie będą musieli kupić miejsca garażowego, ich właścicielem pozostanie inwestor. Właściciele nie będą musieli też ponosić dodatkowych obciążających kosztów jak czynsz, fundusz remontowy, koszty napraw, mediów itp. Jedynym kosztem, który spoczywać będzie na właścicielach będzie podatek od nieruchomości (opłata z tytułu użytkowania wieczystego) oraz partycypacja w polisie ubezpieczeniowej hotelu.

Model condo:

- przez pierwsze 3 lata właściciel lokalu otrzymuje stały czynsz niezależnie od poziomu obłożenia w wysokości 6,5 proc. netto liczony od ceny netto zakupionego pokoju
- po okresie 3 lat właściciel wchodzi w system pobierania zysków stałych, ale też premii wypłacanej od globalnych wyników jakie osiągnie cały obiekt. Czynsz dla każdego właściciela pokoju wyliczany będzie proporcjonalnie do wielkości posiadanego lokalu. Kwotą bazową przyjmowaną do wyliczeń będzie suma 85 proc. przychodów osiągniętych w danym roku kalendarzowym przez spółkę Gwarna Wrocław z dzierżawy całego obiektu hotelowego Dobremu Hotelowi, który będzie zarządzał i prowadził działalność hotelową w obiekcie Best Western Premier Wrocław City Center. Przy czym właściciel ma zapewnione, że czynsz wyniesie nie mniej niż 4,5 proc. netto rocznie wartości ceny netto zakupu pokoju

Inwestor, by podwyższyć poziom bezpieczeństwa środków ulokowanych przez nabywców pokoi hotelowych, a także by zapewnić właścicielom wypłatę czynszu zdecydował się zawrzeć umowę dzierżawy z firmą Dobry Hotel, która posiada wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu, zarządzaniu, a także realizacji obiektów hotelowych, w tym także pod marką Best Western. Właścicielom pokoi czynsz każdorazowo wypłacać będzie inwestor obiektu – spółka Gwarna Wrocław, która nie wycofuje się z projektu po zakończeniu i sprzedaży pokoi, jak czasem ma to miejsce na rynku condo w Polsce. Pozyskaniem finansowania i wyłączną sprzedażą pokoi w projekcie zajmuje się Gerda Broker, do której należy spółka Gwarna Wrocław. Poza projektem Wrocław City Center Gerda Broker odpowiada obecnie za pozyskanie finansowania apartamentów w systemie condo na Gubałówce w Zakopanem (obiekt sygnowany będzie marką Best Premier Plus) oraz aparthotelu North House na Helu – obiekt z 22 lokalami mieszkalnymi.

przewagę turystyki nad biznesem. Wrocław tymczasem ma szansę uzyskać równowagę pomiędzy obydwoma segmentami turystów i dołączyć do najsilniejszej czołówki miast. Tym bardziej, że cieszy się coraz większą popularnością wśród zwolenników weekendowych wyjazdów tzw. city break.

W chwili obecnej Wrocław dołącza nie tylko do turystycznego wyścigu miast, ale staje się także rynkiem atrakcyjnym pod kątem inwestycji typu condohotele. Planowane lub w budowie są tu trzy tego typu obiekty. W realizacji znajduje się m.in. Wrocław City Center planowany na 64 pokoje (szczegółowy opis inwestycji oraz modelu zarabiania w ramce obok). Obiekt wyróżnia się na tle innych inwestycji condo w dużych miastach ponieważ jako jedyny na chwilę obecną zarządzany będzie przez profesjonalną sieć hotelową – Dobry Hotel, i będzie funkcjonował pod międzynarodową marką Best Western.

Swoją aktywność na rynku wrocławskim zapowiedziała też firma Arche, która w ostatnim czasie mocno zintensyfikowała realizację kolejnych aparthoteli. Tu firma jest właścicielem terenu przy al. Kasprowicza (teren z dawnym klasztorem/szpitalem). Pojedyncze apartamenty z opcją zarabiania na najmie oferowane są także do zakupu w najbardziej rozpoznawalnym dziś budynku wrocławskim – wieżowcu Sky Tower. ■

Najważniejsze wnioski:

1.	Rynek nowych inwestycji typu condohotel/aparthotel w polskich miastach rozwija się bardzo intensywnie. Obecnie w budowie lub planach w miastach jest 2 514 jednostek condo, co sprawia, że w perspektywie ok. 2 lat rynek dorówna wielkością rynkowi condo w kurortach. Najwięcej nowych inwestycji w tym segmencie powstaje w Warszawie i Gdańsku, na kolejnych miejscach są Kraków oraz Wrocław, a dalej także Łódź, Lublin, Częstochowa.
2.	Polski segment condo coraz bardziej się profesjonalizuje. Ma to pozytywne znaczenie z punktu widzenia bezpieczeństwa lokowania środków oraz zysków nabywców.
3.	Wraz z profesjonalizacją rynku pojawia się nowy typ inwestora, który zakup apartamentu w systemie condo rozpatruje wyłącznie w kontekście zysku. Dla porównania nabycie apartamentu w kurorcie to bardzo często decyzja emocjonalna, a lokal traktowany jest jako drugi, wakacyjny dom.
4.	Nowe inwestycje condo w miastach dostępne są w dwóch opcjach: jako lokale usługowe z 23 proc. VAT, oraz jako mieszkalne z 8 proc. VAT – co otwiera różne możliwości inwestycyjne.
5.	Ceny nieruchomości condo w miastach wnoszą od 8,6 do 15,9 tys. zł za mkw. netto za lokal w pełni wykończony, gotowy do wynajmu.
6.	Brak jednolitych standardów modeli wyliczania i wypłaty zysków.
7.	Decydując się na zakup apartamentu w systemie condo warto zwrócić uwagę na lokalizację inwestycji, doświadczenie firmy zarządzającej lub operatora hotelowego, a także standard wykończenia obiektu. Warto szukać ofert, w których nie ma dodatkowych, ukrytych kosztów, takich jak: czynsz, sprzątanie, remonty czy media.
8.	Systematycznie rośnie potencjał turystyczny polskich miast. Z danych GUS wynika, że w ostatnich pięciu latach Warszawa, Kraków oraz Gdańsk znalazły się w ścisłej czołówce miejsc pod względem liczby udzielonych noclegów. Tuż za nimi plasuje się Wrocław, który jest kolejnym rynkiem z dużymi perspektywami i potencjałem wzrostu.

Inwestycje
w Kurortach.pl

Portal InwestycjewKurortach.pl – pierwszy i jedyny w Polsce portal, który zajmuje się wyłącznie nieruchomościami z segmentu:

- **apartamenty wakacyjne**
- **aparthotele**
- **condohotele**

Od 2011 roku portal dogłębnie opisuje i analizuje rynek nieruchomości typu *second home* w miejscowościach wypoczynkowych, oraz inwestycje realizowane w formule condo.

www.inwestycjewkurortach.pl

redakcja@inwestycjewkurortach.pl

PARTNERZY MERYTORYCZNI:

obligacje.pl INWESTUJ ODPOWIEDZIALNIE

IRH INSTYTUT RYNKU HOTELARSKIEGO

Zastrzeżenie:

Raport niniejszy jest analizą ekspertów portalu InwestycjewKuroratch.pl wykonaną na podstawie ogólnodostępnych źródeł informacji, materiałów uzyskanych bezpośrednio od firm, a także na bazie własnej analizy danych. Wszelkie dane zostały przez redakcję portalu bardzo dokładnie sprawdzone, jednak portal nie może ponosić odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody lub straty powstałe w związku z ewentualną nieścisłością informacji zawartych w niniejszym raporcie. Przedstawione dane i opisy mają charakter informacyjny, i nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu art.66 par.1 KC. Od momentu pozyskania danych mogły one też bez wiedzy portalu ulec zmianie, w tym w szczególności w zakresie cen, warunków zakupu i najmu, oraz nazw inwestycji. Raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawarcia transakcji bez własnej analizy.

Wszystkie prawa zastrzeżone © InwestycjewKurortach.pl, listopad 2016

Jakiekolwiek powielanie całości lub fragmentów niniejszego raportu możliwe jest tylko z powołaniem się na źródło i właściciela raportu: portal InwestycjewKurortach.pl