

O powodzeniu nowych inwestycji wypoczynkowych coraz częściej oprócz samej lokalizacji decydują takie aspekty jak: wyposażenie apartamentów i dodatkowe atrakcje w obiekcie oraz w bezpośrednim otoczeniu. Dziś trudno wyobrazić sobie sprzedaż nowej oferty bez choćby basenu, placu zabaw dla dzieci czy restauracji. Grupa Sun & Snow, która specjalizuje się w doradztwie dla inwestorów na rynku nieruchomości wypoczynkowych i sama realizuje inwestycje deweloperskie na tym rynku spodziewa się, że kolejne inwestycje będą musiały już uwzględniać ten trend, a starsze realizacje czekają niezbędne inwestycje.

Rynek apartamentów wypoczynkowych i condohoteli, apartoteli bardzo dynamicznie się rozwija, a inwestorów przyciągają potencjalne zyski jakie można osiągnąć dzięki wynajmowi krótkoterminowemu. Według raportów rynkowych^[1] do 2020 r. nad Bałtykiem liczba nowych pokoi w condohotelach i obiektach oferujących apartamenty wypoczynkowe wzrosnie o ok. 7 tys. O 5 tys. ma wzrosnąć liczba w górach, o 3,5 tys. w największych polskich aglomeracjach, a na Warmii i Mazurach w tego typu obiektach przybędzie niemal 350 nowych pokoi.

„Podaż nowych inwestycji jest bardzo duża, co wymusza profesjonalizację branży i dostosowanie nowych obiektów do ewoluujących wymagań klientów i turystów. W jednym z projektów nadmorskich przy którym doradzamy do dyspozycji gości poza apartamentami zostanie oddany do użytku duży basen, sala zabaw dla dzieci, lobby bar i atrakcyjne punkty handlowo-usługowe oraz taras widokowy z miejscem do ćwiczeń np. jogi. To już niemal standard i inwestorzy doskonale to rozumieją. Również w projektach, które realizujemy obecnie, staramy się dbać o każdy szczegół i ciekawe rozwiązania, które przyczynią się do tego, że urlop, lub krótki wyjazd będzie dla odwiedzających niezapomnianym przeżyciem. Szczególną uwagę na atrakcje zwracają rodzice z małymi dziećmi, którzy podczas urlopu także marzą o wypoczynku i wiedzą, że różnego rodzaju udogodnienia dla najmłodszych zapewnią im komfort i spokój także podczas niepogody. Przykładowo, w pierwszym etapie w Białce Tatrzańskiej zrealizowaliśmy dwie sale zabaw dla dzieci i młodzieży, w kolejnych etapach inwestycji powstanie basen, a od sezonu letniego zostanie uruchomiona restauracja” – mówi Wojciech Konferowicz, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu Inwestycji Deweloperskich w Grupie Sun & Snow.

Wspomniana Białka Tatrzańska Resorts to pierwsza inwestycja apartotelowa i apartamentowa Sun & Snow. Projekt zakłada powstanie docelowo kilkunastu kameralnych willi z apartamentami nawiązującymi swoim charakterem do stylu podhalańskiego oraz budynek apartotelowy. Obecnie realizowany etap inwestycji zbliża się ku końcowi i już na przełomie roku resort przywita pierwszych gości. Dostępnych w sprzedaży jest jeszcze tylko kilkanaście apartamentów. W ramach inwestycji powstają dwie sale zabaw dla dzieci (młodszych i starszych), pokój klubowy, mini spa z sauną i pokojem masażu oraz sala konferencyjno bankietowa. Udogodnienia uzupełniają specjalne pomieszczenia do przechowywania sprzętu narciarskiego.

„W kolejnej naszej inwestycji - w Szklarskiej Porębie jest już sala zabaw dla dzieci, basen, sauna, oraz jacuzzi zewnętrzne z widokiem na las i góry. A uwielbianym przez turystów Kołobrzegu, gdzie został już dosłownie jeden apartament w sprzedaży mamy basen, suchą saunę, taras do opalania i kawiarnię. Takie dodatkowe atrakcje podnoszą komfort wypoczynku i pozwalają notować przyzwoite obłożenia dla właścicieli nawet po wysokim sezonie. Klienci stają się bardziej wymagający – rośnie znaczenie pozytywnych rekomendacji i renomy danej lokalizacji, a to przekłada się bezpośrednio na zyski właścicieli” – dodaje Wojciech Konferowicz.

Starsze obiekty, które powstały bez szerokiej oferty usług dodatkowych, by nie konkurować wyłącznie ceną, będą musiały albo znaleźć niszę, albo poczynić niezbędne inwestycje i zaoferować np. dodatkowe wyposażenie lub atrakcje. Część ekspertów podkreśla również, że dodatkowe inwestycje, takie jak strefy spa pozwolą na dużo wyższe dochody poza sezonem. Naturalnym trendem będzie również dostosowywanie już wybudowanych obiektów do rosnących oczekiwań turystów.

„Nawet jeśli prace budowlane są zakończone, a inwestycja oddana do użytku, nadal można poprawić rentowność analizując obłożenie obiektu i bezpośrednią konkurencję. Po ostatnim sezonie letnim podjęliśmy decyzję, by w inwestycji, która już została oddana do użytku w Jastrzębiej Górze - w kolejny sezon wejść już z wybudowanym zewnętrznym basenem. Dzięki takiemu podejściu możemy nadal podtrzymać gwarantowaną 7% stopę zwrotu z inwestycji przez kolejne 5 lat - i jak obecnie promowany jest zakup apartamentu w tej lokalizacji” – dodaje Dyrektor

inwestycji przez kolejne 3 lata – jak obecnie promowany jest zakup apartamentu w tej lokalizacji – uważa Dyrektor Sprzedaży i Marketingu Inwestycji Deweloperskich w Grupie Sun & Snow.

Jastrzębia Góra Residence to inwestycja oddana już do użytkowania i położona zaledwie 850 metrów od pięknej plaży. W sprzedaży znajdują się ostatnie apartamenty o metrażu od 63-136 m². Na terenie inwestycji jest również plac zabaw dla dzieci, co podkreśla rodzinny charakter obiektu. Apartamenty są dostępne w atrakcyjnej cenie wynoszącej 4,9 tys. zł netto/mkw.

„Nowe wymagania dla obiektów wypoczynkowych w polskich kurortach spowodują, że kolejne inwestycje będą powstawały wolniej niż dotychczas i będą bardziej przemyślane. Wzrost konkurencji na tym rynku to dobra wiadomość dla turystów, którzy będą mieli szerszy wybór i tak naprawdę to właśnie oni decydują o powodzeniu danego projektu – czego inwestorom i deweloperom nie wolno zapominać” – podsumowuje Konferowicz.

Grupa Sun & Snow posiada 11 letnie doświadczenie w zarządzaniu apartamentami wypoczynkowymi. W skład Grupy wchodzi również Sun & Snow Real Estate - wyspecjalizowana spółka zajmująca się doradztwem w obszarze inwestycji w nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Grupa Sun & Snow posiada unikalne kompetencje i wiedzę by wspierać zarówno inwestorów indywidualnych jak i deweloperów w całym procesie inwestycyjnym, jak i późniejszym w zakresie zarządzania istniejącymi nieruchomościami wypoczynkowymi.

...

Grupa Sun & Snow to największy operator zarządzający wynajmem ponad 2 tys. apartamentów w 30 miejscowościach wypoczynkowych oraz miastach w Polsce. Istnieje na rynku od 2008 roku. Spółka Sun & Snow wprowadziła również na rynek deweloperski nową jakość pod marką Sun & Snow Resorts, realizując apartamenty wypoczynkowe skierowane zarówno do klientów indywidualnych, jak i inwestorów. Grupa zrealizowała dotychczas projekty deweloperskie w Szklarskiej Porębie, Zakopanem i w Kołobrzegu, a Sun & Snow Resorts Białka Tatrzańska jest w trakcie realizacji.

[1] Raport Emmerson Evaluation „Rynek hoteli i condohoteli w Polsce 2018” <https://www.emmerson-evaluation.pl/wp-content/uploads/2018/12/raport-rynek-hoteli-oraz-condohoteli-w-polsce-2018.pdf>