



Novinka na trhu, s ktorou prichádza špecialista na Liptov – RK Spirit. Apartmány v Demänovej

Apartmánový boom

Počet hotelov, hotelíkov, penziónov a ubytovacích zariadení na Slovensku sice rýchlym tempom rastie, zatiaľ ich však stále nie je dosť. Stačí sa len pozrieť, koľko ich u nás pribudlo za ostatných desať rokov, a hneď je zrejmé, že budovanie nových objektov slúžiacich cestovnému ruchu predstavuje pre investorov a developerov atraktívny obchod. Orientujú sa pritom vo veľkej miere na objekty s vyšším štandardom.

Čím viac hviezdíček, tým lepšie – dalo by sa povedať na prvý pohľad. Je to logické, pretože hotelov vyšších kategórií má Slovensko relatívne málo. Výrazne však vzrástol aj počet penziónov slúžiacich na dovolenkové účely najmä stredným a nižším stredným vrstvám. Ak teda chceme vyraziť za relaxom a ubytovať sa, máme kde a nové možnosti budú nepochybne pribúdať aj naďalej. Registrujeme však aj nové trendy. Niekomu „cudzí“ hotelová izba prenajatá na niekoľko dní dnes už jednoducho nestačí a túži po niečom inom – napr. aj po vlastnom dovolenkovom sídle, ktoré by súčasne bolo aj dobre zhodnotiteľnou investíciou.

Byť vlastníkom objektu určeného najmä na rekreáciu nie je už niekoľko desaťročí v Európe a ani na Slovensku žiadnou zvláštnosťou. Chatárstvo a chalupárstvo,

či už v atraktívnych a rušných lokalitách, alebo pri lesoch na samotách, má u nás dlhoročnú tradíciu. Nie každému však tento štýl trávenia voľného času vyhovuje. Mnohí ho považujú za málo komfortný, prípadne nie sú ochotní a dosť zdatní na to, aby venovali svoju energiu starostiam spojeným s údržbou či zveľadovaním víkendového domčeka a jeho okolia. Súčasný trh ponúka nové možnosti, ktorých cieľom je človeka hľadajúceho svoj vlastný dovolenkový a rekreačný azyl prioritne odbremeniť od všetkého, od čoho sa len dá. „Záujem potenciálnych klientov o kúpu apartmánového bytu možno v súčasnosti charakterizovať ako veľký. V ostatných rokoch sa stal zaujímavou alternatívou chaty alebo chalupy,“ potvrdzuje obchodný riaditeľ realitnej kancelárie RK Spirit Dušan Štríc a dodáva, „apartmány kumulujú

v sebe niekoľko funkcií. Umožňujú obyvateľom relaxovať vo vlastnej nehnuteľnosti a zároveň pre nich predstavujú jedinečnú investičnú príležitosť. Fenomén strachu z vykradnutia v čase neprítomnosti sa pri apartmáne tiež minimalizuje. Dopyt je podmienený aj skutočnosťou, že kúpa apartmánu sa stáva jedným z najzaujímavejších spôsobov investovania do cestovného ruchu na Slovensku. Neplatí to však pre všetky nehnuteľnosti. Investor musí pozorne zvážiť výber lokality, charakter stavby a spôsob následnej prevádzky, aby bolo čo záujemcom o kúpu ponúknuť.“

Kto chce apartmán

Získanie vlastníctva dovolenkového apartmánu sa začína stávať fenoménom súčasnosti v oblasti predaja novostavieb. Ponuka, z ktorej si môže prípadný záujemca o kúpu objektu tohto typu vyberať, je naozaj široká. „Prvú skupinu záujemcov o kúpu apartmánu tvoria klienti, ktorí majú záujem o tzv. druhé bývanie – čiže dovolenkový byt. Druhou sú klienti, ktorí chcú investovať do nehnuteľnosti s veľkým potenciálom rastu jej ceny a rýchlou návratnosťou spojenou s následným vyťažovaním v cestovnom ruchu. Tretiu, najpočetnejšiu skupinu tvoria tí, ktorí plánujú svoju nehnuteľnosť niekoľko týždňov v roku užívať, ale majú záujem aj o krátkodobý prenájom? jej ubytovacej kapacity v čase, keď ju nevyužívajú,“ vysvetľuje Štríc. Podľa jeho skúseností klienti pochádzajú z rôznych regiónov a nedá sa povedať, že by medzi nimi prevládali napr. obyvatelia rušných miest. Väčšinou ide o úspešných manažerov a podnikateľov, ktorí chcú výhodne investovať do nehnuteľnosti. Vzdialenosť bydliska od kupovanej nehnuteľnosti takisto nehrá podstatnú úlohu, dôležitejšia je skôr jej dobrá dostupnosť.

Výhodná investícia

Väčšina ponúk apartmánových bytov, ktorá je v súčasnosti na trhu dostupná, sa snaží o čo najväčší počet rôznych benefitov, ktoré sú s kúpou objektu spojené a významne ho kapitálovo zhodnocujú. Orientujú sa najmä na vyhľadávané rekreačné strediská s celoročnou prevádzkou, v komplexnom rezorte s reštauráciami, detskými ihriskami a vitálnymi svetmi, relax centrami a rôznymi ďalšími doplnkovými službami.

Služba vyťažovania apartmánu v rámci cestovného ruchu inými hosťami je väčšinovým štandardom spojeným s jeho kúpou. Thermal park Bešeňová, v ktorom v súčasnosti vyrastá, ako aj v mnohých ďalších lokalitách, komplex so 110 apart-



„Klienti si čoraz viac vyberajú“, hovorí obchodný riaditeľ realitnej kancelárie RK Spirit Dušan Štríc.



Aparťmány Crocus na Štrbskom plese stavili na luxus.

mánmi, navštívi ročne viac ako 600-tisíc ľudí. Pravdepodobnosť efektívneho vyťaženia je teda v takomto prípade pomerne vysoká. Obstarávacie ceny bytu sa začínajú už tesne nad hranicou dvoch miliónov korún. Cena nocľahu v okolitých apartmánach s porovnateľným vybavením a štandardom presahuje dve tisícky. Investícia môže byť za týchto predpokladov bez väčších problémov návratná. Ako rýchlo a do akej veľkej miery z celkovej nadobúdacej

hodnoty, závisí, samozrejme, od majiteľa a jeho zámeru, či ho bude využívať sám, alebo uprednostní jeho prenajímanie. Čo však kúpou apartmánu získava jeho nový majiteľ celkom určite, je istota investície do zaujímavej nehnuteľnosti, ktorej cena by mala rásť vzhľadom na reálny predpoklad ďalšieho rastu cien nehnuteľností na Slovensku, najmä v lokalitách zaujímavých z pohľadu rozvoja cestovného ruchu. Predpokladaný rozvoj turistických oblastí

v blízkej aj vzdialenejšej budúcnosti, rozšírenie ich atrakcií a služieb navyše s veľkou pravdepodobnosťou zvýši atraktivitu kúpy apartmánov a následne aj ich cenu. Možnosť predať časom apartmánový byt za vyššiu cenu, než za akú ho kúpíte, je viac než reálna.

Garantovaný výnos

Predajcovia sa v súčasnosti snažia zatraktívniť svoje ponuky, ako sa len dá. Objav-

Projektanti, architekti, POZOR! SYSTÉMY RIGIPS



Pro Arch
Podpora Architektov Rigips

Firma **Rigips** si Vám v rámci programu **ProArch** dovoľuje predstaviť

Šanón suchej výstavby

Poskytne Vám komplexný prehľad o ponuke produktov, systémov a riešení z dielne spoločnosti Rigips. Šanón predstavuje škálu produktov a systémov na báze sadrokartónu, sadry a penového polystyrénu. Šanón obsahuje: **atlas suchej výstavby**, **nové Praktikum požiarnej ochrany** - katalógový prehľad konštrukcií Rigips podľa požiarnej ochrany, **Technologický predpis** - montážna príručka mapujúca zásady správnej montáže, určená najmä pre montážne firmy, stavbyvedúcich a stavebný dozor, **Sadrové stierky a omietky** - prehľad produktov na báze sadry, **Katalóg produktov z penového polystyrénu EPS** - prehľad produktov z EPS, **Cenníky Rigips** - poskytujú detailný prehľad produktov Rigips a napomáhajú pri cenovej orientácii"

Viac informácií o možnosti zakúpenia publikácie „Šanón suchej výstavby“ na tel. č. 033/ 551 4374. Ďalšie informácie o spoločnosti Rigips a jej produktoch získate na www.rigips.sk.



Golden park v Kremnici ponúka apartmány malé, veľkometrážne aj mezonetové.



ENZO Piešťany, niečo medzi bytovkou a apartmánovým domom

vujú sa už aj možnosti garancií výnosov z takejto investície. V prípade apartmánov Tatragolf vo Veľkej Lomnici, ktoré ponúka spoločnosť Nelly & Kyrie s.r.o., si môžete vybrať dokonca z troch garantovaných investičných balíkov. Pri garancii 7 % ročne z vašej investície počas troch rokov od kolaudácie získavate plne zariadený apartmán zapísaný na vaše meno na liste vlastníctva, neplatíte žiadne ďalšie poplatky a správca nehnuteľnosti hradí všetky náklady na prevádzku vrátane nákladov na energiu. Odpadá, samozrejme, aj starosť s údržbou, hľadaním nájomníkov či platením účtov. Táto garancia podporuje predovšetkým investičný zámer klienta. S investíciou však môžete kombinovať aj rekreáciu. V takom prípade klesá hranica garantovaného výnosu, získavate však právo bezplatne tráviť dovolenku v apartmáne vo vymedzenom čase, prípadne bonus v podobe ďalšieho podielu na výnosoch, ktoré presiahnu garantovanú hranicu. Produkt tohto typu môže už smelo konkurovať aj bankovým depozitom. „Na slovenskom bankovom trhu určite nenájdeme klasický porovnateľný bankový produkt s takouto výškou výnosov, skôr v oblasti investovania do podielových fondov, nie vždy však súčasne s garanciou,“ hovorí analytik Tatra banky Robert Prega. Pripomína však aj to, že vždy treba zvažovať pomer investičného rizika a výnosu. „Realitné investície sú vo všeobecnosti vždy rizikovejšie než štandardné bankové produkty,“ dodáva.

Žiadne starosti

K apartmánovým bytom neodmysliteľne patrí široké spektrum služieb, ktoré umožňujú ničím nerušený oddych. Ich majitelia často môžu za zvýhodnených podmienok využívať okolité príslahlé turistické lákadlá a zariadenia, vodné parky, wellness alebo lyžiarske vleky na zjazdovkách. Komfort nemá hranice. Vaša predstava o apartmáne má zatiaľ možno len formu

malého bytíka s jednou spálňou, kuchynkou a obývačkou, a to všetko na 30 štvorcových metroch. Apartmány tohto typu tvoria podstatnú časť dostupnej ponuky. Ak sa vám však priestor máli, nájdete napr. v kremnickom apartmánovom dome Golden Park a aj v iných veľkometrážne byty, niektoré dokonca mezonetové. Vírivky, parné i fínske sauny, relaxačné bazény s obyčajnou aj termálnou vodou, masáže, reštaurácie, bary a obchody, fitness centrum, požičovňa športových potrieb sa môžu nachádzať aj priamo v dome. Zriedkavosťou nie je ani 24-hodinová strážna služba tak objektu, ako aj parkoviska a recepcia, ktorá vám poskytne všetky služby, na ktoré ste zvyknutí z klasických hotelov. Vybrať si teda môže naozaj každý bez ohľadu na spoločenský status. Prekážkou nemusí byť ani momentálny nedostatok hotovosti. „Banky ponúkajú budúcim kupujúcim hypotekárne úvery so špeciálnymi podmienkami, často šitými na mieru práve pre konkrétny projekt. Môžu sa rozhodnúť, či príjmu túto možnosť prefinancovania. Vo väčšine prípadov to aj robia, pretože dobre zrealizovaný projekt dokáže poskytnúť úver v plnej výške splácať. Aj pre banky je takýto spôsob prefinancovania kúpy apartmánu zaujímavý,“ informuje Štric.

Mestské apartmány

Pre apartmánové domy je zatiaľ signifikantné ich umiestnenie predovšetkým v spomínaných atraktívnych rekreačných lokalitách, s ohľadom na frekvenciu cestovného ruchu špeciálne v blízkosti lyžiarskych centier a vodných parkov. Vývoj však napreduje a tento typ stavieb sa začína objavovať už aj v mestských častiach. Vhodným príkladom je apartmánový dom Enzov Piešťanoch. Ide o projekt developersko – investičnej spoločnosti Enzo apartmány Piešťany s.r.o., ktorý ponúka možnosť vlastniť apartmán v bezprostrednej blízkosti najväčších slovenských kúpe-

ľov, a teda využívať ho ako dovolenkový byt. Súčasne však projekt myslel aj na tých, ktorí preferujú pohodlné a bezpečné bývanie v absolútnom centre mesta. Enzo teda nie je klasickým bytovým ani typickým apartmánovým domom. Ľudovo povedané, niečo medzi. Tento objekt môže byť celkom určite inšpiráciou pre ostatných developerov. Vypĺňa prázdne miesta na trhu apartmánových bytov a podobné možnosti kombinácie celoročného bývania s dovolenkovým neposkytujú len Piešťany, ale aj mnoho iných slovenských miest. Zaujímavosťou tohto projektu je aj skutočnosť, že je v symbióze so zámerom mesta dobudovať v modernom duchu nové hlavné námestie a urobiť z neho jednu z najkrajších častí Piešťan. Situovaný je medzi ulice Nálepkovu, Winterovu, Nitriansku a Námestie slobody (bývalé „Staré trhovisko“).

Perspektívny trh

Vzhľadom na existujúci dopyt nepredpokladajú realitní makléri v najbližšom čase nasýtenosť trhu v tomto segmente nehnuteľností. Oplatí sa teda stavať ďalej. Spolu s rastúcou životnou úrovňou obyvateľov Slovenska rastie aj množstvo finančných prostriedkov, ktoré chcú výhodne a súčasne bezpečne investovať. Rekreačná nehnuteľnosť predstavuje aj v tomto prípade ideálne riešenie. Zatiaľ teda strata záujmu klientov nehrozí, môžeme hovoriť skôr o rastúcom dopyte. „Ako krajina Európskej únie s veľkým rozvojovým potenciálom v oblasti cestovného ruchu sa zároveň stávame v čoraz väčšej miere zaujímaví pre investorov zo zahraničia. Pravda však je, že už sa nepredá čokoľvek a klienti si čoraz viac vyberajú,“ upozorňuje Štric.

Peter Zeman

FOTO: RK Spirit, ENZO apartmány Piešťany s.r.o.