

# Trend: Víkendový apartmán ako investícia



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 11.08.2008

Aj keď sa už niekedy zdá, že trh s rekreačnými nehnuteľnosťami sa na Slovensku začína pomaly prehrievať a dopyt po bývaní s vysokohorským vzduchom za oknom nevládze reagovať na čoraz väčšiu presýtenosť ponuky, investori nepoľavujú. Ich tlak na atraktívne situované lokality z roka na rok rastie. Hoci sa prednostne orientujú na oblasť Vysokých a Nízkych Tatier, pri vytyčovaní strategického plánu nevynechávajú ani ostatné turistické centrá Slovenska. Príkladom môže byť nielen Orava či búrlivo sa rozvíjajúce okolie Liptovskej Mary, ale najnovšie aj prostredie vodných plôch v juhozápadnej časti republiky (Piešťany, Senec, Vojka).

## Najvyššou hodnotou lokalita

Hitom doby sa teda stáva apartmán - už nie výlučne ako jednotka sezónne navštevovaného ubytovacieho zariadenia, ale zároveň ako predmet kúpy do súkromného vlastníctva. Keďže domáce aj zahraničné firmy sa netaja zámermi budovať v chránenej oblasti vysokohorských parkov ďalšie kapacity, aktivizuje sa aj opačná, dosiaľ mlčiaca strana barikády. A tak sa napríklad v radoch miestnych starousadlíkov i komunálnych poslancov Vysokých Tatier začína proti masívnym nájazdom „realitných kolonizátorov“ dvíhať vlna odporu.

Za povšimnutie stojí ďalší trend: snaha vrátiť slovenského dovolenkára späť na Slovensko sprevádzaná mohutnou výstavbou rekreačných komplexov kombinovaných s aquaparkami (Tatralandia a pripravovaný Live Park Liptovský Mikuláš, Vodný raj Vyhne, Aqua City Poprad, Spa&Aquapark Turčianske Teplice, Senec) alebo thermalparkami (Bešeňová, Veľký Meder, Podhájska). Zdá sa, že práve tu drieme silný potenciál na rozvoj apartmánových rezortov. Po dlhoročnom stereotype zimného lyžovania doma a letného kúpania v Stredomorí odštartovala psychologická kampaň na podporu domáceho cestovného ruchu. Jej nosná téza znie, že netreba cestovať ďaleko za morom, aby sa človek nabažil vody a slnka.

Filozofiou týchto dní však nie je - ako by sa mohlo logicky zdať - cena za „štvorec“ obytnej plochy, ktorá sa v horských strediskách bez známok najmenšieho pohoršenia dotahuje na hodnoty v bratislavských tabuľkách, ale otázka, kto vyrukuje s najlukratívnejšou lokalitou či najluxusnejším vyhotovením ako prvý. Prvoradým kritériom totiž zostáva a nadhlo aj zostane lokalita. Kto si nepotrpí na jej vychytenosť, príde k rovnakej nehnuteľnosti na Orave za polovicu sumy, ktorú by dnes musel zaplatiť povedzme na Štrbskom plese. Niektoré z ďalších ohlásených projektov vo Vysokých Tatrách sa dokonca šplhajú až do šesťciferných výšav príznačných len pre tie najprestížnejšie zóny v hlavnom meste Slovenska.

## Garantovanosť výnosov otázna

Developeri brilantne ovládajú násobilku rentability - vedia, že nepretržité celoročné využívanie

nadobudnutých víkendových bytov nie je u prevažnej časti ich majiteľov (pochádzajúcich zo vzdialenejších regiónov Slovenska, ale aj zahraničia) možné ani časovo, ani fyzicky. Preto im spolu s apartmánmi iniciatívne ponúkajú aj balík služieb umožňujúci ich správu, udržiavanie a v prípade záujmu aj dômyselne prepracovaný systém prevádzky zameranej na prenajímanie. Nemusí a ani nejde výlučne o fyzické osoby - minimálne rovnako obľetovanú skupinu, ktorá sa na celkovom počte predaných bytov podieľa solídnu polovičkou, predstavujú firmy. A práve o ich priazeň zvädzajú investori medzi sebou tvrdý každodenný súboj.

Pokiaľ však klient kupuje apartmán vyslovene na účel prenajímania, mal by pri rozhodovaní prejavit' zvýšenú obozretnosť a zvážiť všetky faktory, ktoré môžu potenciálne ovplyvniť úspešnosť takejto investície. Reálna garantovanosť výnosov je totiž na začiatku veľmi otázná a konkretizovať percento budúcej obsadenosti toho či oného apartmánového domu si pred spustením režimu prenajímania nikto netrúfne. Napriek tomu sa stalo bežným zvykom, že investor nasadí záujemcovi ružové okuliare, aby krivku skorej návratnosti a časom aj zisku videl v čo najoptimistickejšom svetle. Zarážajúce pritom je, že takejto naivnej predstave uveria neraz skúsení a ostrieľaní ľudia, dokonca aj z radov úspešných podnikateľov!

---

11.08.2008 09:16, SF / Juraj Pokorný

Stavebné  
fórum.sk