Servisované apartmány v zahraničí: Luxusní bydlení a chytrá investice

---

V posledních letech výrazně roste zájem o tzv. **servisované apartmány**, které nabízejí zajímavou alternativu ke klasickému bydlení i hotelovým službám a kombinují výhody obou těchto variant. Jedná se o plně vybavené investiční apartmány určené ke krátkodobému nebo sezónnímu pronájmu, jejichž provoz a správu zajišťuje profesionální agentura.

Obsah

- Co jsou servisované apartmány
- Jak se liší od hotelového ubytování a Airbnb bytů?
- Proč zájem o servisované apartmány roste? Investory zajímají tvrdá data
- Pro koho jsou servisované apartmány vhodné?
- Kde je možné servisované apartmány pořídit? Česko vs zahraničí
- Co je dobré vědět

Co jsou servisované apartmány

Servisovaný apartmán je plně vybavená rezidenční jednotka, která se prodává do osobního vlastnictví a jsou u ní zajištěny hotelové a správcovské služby. Typicky se nachází v moderních rezidenčních komplexech. Majitelé jednotek je následně pronajímají prostřednictvím nastavené správcovské společnosti. Pro nájemce pak kombinují výhody pronájmu klasického bytu s hotelovým pokojem, protože nabízí standardní vybavení pro dlouhodobé bydlení (kuchyně, pračka, pracovní zóna, úložné prostory) a zároveň nabízí kompletní portfolio hotelových služeb (pravidelný úklid, recepci, concierge, prádelnu,...).

Součástí zázemí rezortu bývají bazény, wellness, fitness centra, coworking prostory nebo restaurace. Provozovatelem často bývají renomované značky

jako Marriott, Kempinski apod. nebo specializované property management společnosti. Servisované apartmány představují chytré řešení pro moderní životní styl i atraktivní investiční příležitost. Díky rostoucí poptávce nabízejí vysokou míru obsazenosti spojenou se stabilním výnosem z pronájmu.



Jak se liší od hotelového ubytování a Airbnb bytů?

Každý typ ubytování cílí na poněkud odlišnou skupinu uživatelů. Z toho plynou výhody, které ten který typ ubytování přináší svojí cílové skupině. Servisované apartmány oproti hotelům nabízejí více soukromí a pocitu domova. Zároveň především při středně a dlouhodobějších pobytech mohou výrazně šetřit náklady.

Servisovaný apartmán vs hotelový pokoj

Servisovaný apartmán

- Vybavení: plně vybavená kuchyň, obývací prostor, pračka
- Plocha: větší, často 1–3 ložnice
- Délka pobytu: ideální pro delší pobyty (týdny až měsíce)
- Cenová efektivita: výhodnější při delším pobytu
- Služby: recepce, úklid, údržba, často i posilovna
- Soukromí: více soukromí, domácké prostředí

Hotelový pokoj

- Vybavení: omezený prostor, většinou bez kuchyně
- Plocha: obvykle kompaktní pokoj (většinou 20–35 m^2)
- Délka pobytu: krátkodobé ubytování (1–7 nocí)
- Cenová efektivita: vyšší denní sazby
- Služby: standardní hotelové služby
- Soukromí: menší míra soukromí

Servisovaný apartmán vs Airbnb byt

Zásadní rozdíl je, že část majitelů Airbnb bytů (zejména ti, kteří vlastní jen jeden či dva byty) je provozují jen jako formu přivýdělku. Kvalita služeb tak není ve všech případech garantovaná. To samozřejmě neznamená, že u bytu z Airbnb nedostanete špičkové služby. Významným vodítkem může být hodnocení návštěvníků, přesto je riziko nedodržení požadovaného standardu služeb vyšší než u servisovaných apartmánů, kde by k tomu vzhledem k nastavené profesionální správě docházet nemělo.

Servisovaný apartmán

- Provozovatel: profesionální správa (renomovaná značka či hotelový řetězec)
- Standard služeb: jednotný standard, úklid, recepce
- Právní rámec: legálně provozováno jako ubytovací zařízení

- Bezpečnost: profesionální zabezpečení, pravidelná údržba
- Cílová skupina: středně a výše příjmová klientela - obchodní cestující a expati, bohatí turisté a digitální nomádi hledající dlouhodobější ubytování

Airbnb byt

- Provozovatel: soukromý majitel nebo malý investor
- Standard služeb: různorodá kvalita, závislá na hostiteli
- Právní rámec: v některých městech regulováno/omezeno, rostoucí tlak na další omezování
- Bezpečnost: individuální
- Cílová skupina: spíše nízko a středně příjmové skupiny - turisté a dovolenkáři, mladí profesionálové a sólo cestovatelé

Zároveň je potřeba upozornit, že s nabídkou některých servisovaných apartmánů se můžete setkat i na Airbnb.

„Servisované apartmány představují moderní formu ubytování, která spojuje výnosový potenciál investičního bytu s profesionální správou a komfortem hotelového provozu. Pro investory je to atraktivní příležitost, jak oslovit náročné nájemce a zároveň minimalizovat provozní starosti," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.



Proč zájem o servisované apartmány roste? Investory zajímají tvrdá data

Podle odhadů Skift Research, která se zaměřuje na analýzu a zpravodajství v oblasti celosvětového cestovního průmyslu, dosáhl globální trh servisovaných apartmánů v roce 2019 hodnoty přibližně 20 miliard USD. Tento segment zahrnuje široké spektrum ubytování od aparthotelů po individuální pronájmy.

Alternativní formy ubytování, kam servisované apartmány spadají, rostly v Evropě téměř dvakrát rychleji než tradiční hotely, s ročním růstem 7,4 % oproti 4,3 % u hotelů v období minulé dekády (2010–2020).

V roce 2023 došlo k nárůstu průměrné denní sazby o 3,4 % a obsazenosti o 17,6 %, což vedlo k meziročnímu zvýšení tržeb na dostupný pokoj (RevPAR) o 21,6 %. Krátkodobé pronájmy, včetně servisovaných apartmánů, tvoří přibližně 14,2 % z globálního trhu ubytování v hodnotě 908 miliard USD.

Servisované apartmány jsou atraktivní investiční variantou. Jejich majitelé investicí do nich získávají konzervartivní uložení finančních prostředků, mohou je využívat k osobním pobytům (především v turisticky atraktivních oblastech u moře a na horách), ale zároveň je v době vlastní nepřítomnosti mohou pronajímat a získat stabilní výnos. O veškerý provoz a správu se přitom stará profesionální management.

Pro koho jsou servisované apartmány vhodné?

Do servisovaných apartmánů nejčastěji investují středně a vysokopříjmoví investoři, kteří hledají nemovitost pro pasivní příjem a dlouhodobé zhodnocení ve formě spíše konzervativní investice.

Kdo především vyhledává a investuje do servisovaných apartmánů:

- Investoři hledající pasivní příjem a nízkou míru starostí.
- Zájemci o druhé bydlení u moře nebo na horách – s možností flexibilního užívání.
- Digitální nomády a expaty, kteří potřebují kombinaci zázemí a komfortu.
- Lidi cestující za prací či studiem, kteří preferují delší ubytování než v hotelu.

Kde je možné servisované apartmány pořídit? Česko vs zahraničí

Servisované apartmány je dnes možné pořídit napříč zeměmi - v Česku, ale i zahraničí. U moře, na horách, ve městech. V zahraničí je silný trh se servisovanými apartmány např. v Dubaji, ve Španělsku, Rakousku nebo USA. Mezi perspektivní trhy se ale řadí i např. Polsko.

Pokud porovnáme výnosy z pronájmů, pak Česko za zahraničím zaostává. To je v tuzemsku ovlivněno vysokou mírou sezónnosti, ve které nad Českem vítězí Dubaj, USA, Španělsko, ale i Rakousko, kde v dnešní době některé horské oblasti dosahují poměru výnosu mezi zimní sezonou a zbytkem roku v úrovni

60:40 . U některých, jako např. Zell am See-Kaprun nebo St. Anton am Arlberg, které výrazně investují do letních aktivit, jako je horská cyklistika, pěší turistika, paragliding atd., se poměr může blížit k 50:50.

Zatímco v Česku se výnosy běžně pohybují v úrovni 3–5 % ročně (v turistických lokalitách), v zahraničí je možné dosáhnout na výnosy od 4 do 10 %. Z hlediska výnosů jsou atraktivní především nemovitosti v Dubaji.

Ve prospěch zahraničí hovoří i to, že zatímco v Česku je správa a provoz zajišťován spíše individuálně nebo prostřednictvím menších provozovatelů, v zahraničí je profesionální správa nastavena přes světové hotelové řetězce nebo renomované správcovské společnosti.

Stále častějším modelem u českých investorů je, že po prvním nákupu investičního bytu v tuzemsku v případě další investice již nekupují další byty v Česku, ale zvažují kombinaci nemovitost v Česku + další nemovitosti v zahraničí. Apartmán ve Španělsku, Rakousku nebo Dubaji je ideální kombinací zajištění vlastní rekreace, případného “plánu B” v současné geopolitické situaci a zároveň diverzifikací z hlediska investic.



Co je dobré vědět

Proces koupě servisovaného apartmánu se v zásadě neliší od běžné nemovitosti. Klíčová je však smlouva o správě a provozu, která upravuje:

- Rozdělení výnosů z pronájmu.
- Rozsah poskytovaných služeb.
- Délku a podmínky vlastního užívání.
- Poplatky za správu.

U novostaveb a nových developerských projektů je obvyklé, že developeři spolupracují s hotelovými řetězci nebo provozními partnery a celý model provozu je dopředu transparentně nastaven.

Výhody investice do servisovaných apartmánů v zahraničí

- Provoz a správa nemovitosti bez starosti pro majitele. Vše řeší provozovatel apartmánu.
- Vysoká obsazenost. Vhodné pro krátkodobé i střednědobé pronájmy.
- Hotelové služby zahrnující úklid, concierge, fitness, wellness,...
- Flexibilita užívání. Možnost kombinovat pronájem s vlastním užíváním.
- Měnová a geopolitická diverzifikace. Možnost rozložení rizika mimo domovskou zemi

Servisované apartmány jsou chytrou volbou pro každého, kdo hledá vyváženou kombinaci investice, komfortu a životního stylu. V době rostoucí volatility na trzích, rostoucího segmentu turistického ruchu a zvyšujícího se zájmu o flexibilní formy bydlení nabízejí stabilní, atraktivní a diverzifikované řešení. Chcete poradit s výběrem konkrétní lokality nebo projektu? Napište – rádi vám pomůžeme.

» Podívejte se na nabídku apartmánů v zahraničí