**APARTAMENTY INWESTYCYJNE – PEWNY ZYSK CZY NIEPOTRZEBNE RYZYKO?**

**Lawinowo rośnie liczba apartamentów inwestycyjnych w systemie condohotelowym. Na zainteresowanych czekają setki mieszkań w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w kraju, a zapowiadanych do realizacji w najbliższych 2 latach jest co najmniej 3 000 tego typu lokali. Czy inwestować w nieruchomości na wynajem z gwarantowaną stopą zwrotu? Na co zwracać uwagę i czego unikać przy zakupie radzi Marek Wasielewski, ekspert Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.**

***Dla kogo?***

Apartamenty inwestycyjne to produkt dedykowany osobom dysponującym nadwyżkami gotówki, które są w stanie sfinansować zakup nieruchomości z własnych środków. Przy czym cena takiego mieszkania często znacząco przekracza cenę zwykłego lokum w dużym mieście. Finansowanie zakupu apartamentu z kredytów jest oczywiście możliwe, ale w tym wypadku trzeba dokładnie przeliczyć opłacalność takiej operacji i sprawdzić, czy to bank nie będzie jedynym, który zarobi. Dla osób, które nie dysponują sumami rzędu co najmniej 300 tys. zł. dostępne są na rynku takie produkty, jak mikroapartamenty, które można kupić już za nieco ponad 100 tys. zł.

Przed zakupem powinniśmy się jednak zastanowić czego szukamy. Czy ma to być inwestycja, przynosząca regularny dochód w określonej wysokości? Czy może będzie to dla nas miejsce regularnego wypoczynku, które dodatkowo przyniesie dochód, choć nie jest to warunek konieczny.

***Nastawienie na zysk***

W pierwszym przypadku warto się zdecydować na apartament czy pokój hotelowy w dużym kompleksie i dobrej lokalizacji turystycznej, które gwarantują odpowiednie obłożenie i stały dopływ klientów, a co za tym idzie zysk. Dobrze, jeśli inwestycja zlokalizowana jest w pobliżu centrum konferencyjnego, ośrodka narciarskiego czy spa, będących magnesem przyciągającym klientów i dającym możliwość generowania przez operatora przychodów przez cały rok.

Kupując apartament inwestycyjny z gwarantowaną stopą zwrotu mamy spore ograniczenia w korzystaniu z niego, szczególnie w okresie wakacji, ferii zimowych, świąt, długich weekendów etc. Dlatego też nie nastawiajmy się, że będziemy w nim spędzać dużo czasu. Kalkulując przychody z wynajmu apartamentów operatorzy zakładają pewne obłożenie. Również oferowana przez operatorów wysokość gwarantowanej stopy zwrotu często zależy od tego, czy rezygnujemy z pobytów właścicielskich. Jeśli tak, to oprocentowanie może być wyższe od nominalnego o ok. 1-2 proc. w skali roku.

***Bez gwarancji dochodu***

W drugim przypadku lepiej jest poszukać apartamentu lub mieszkania w dobrej lokalizacji, ze świetnym widokiem, pozwalających na dużą elastyczność w korzystaniu z nieruchomości, ale niekoniecznie w kompleksie apartamentowym czy condohotelowym. Takie lokale są zazwyczaj tańsze i mają możliwość swobodnego aranżowania wnętrza. Konieczne jednak będzie znalezienie lokalnego operatora, który pod naszą nieobecność będzie zarządzał apartamentem i dbał o obłożenie oraz stan techniczny. Na rynku działa kilka firm, świadczących takie usługi. Warunkiem jest to, że apartamenty muszą być zlokalizowane w pobliżu centrów turystycznych. Nikt nie podejmie się obsługi oddalonych nieruchomości ze względu na duże koszty obsługi, wynikające m.in. z transportu i czasu potrzebnego chociażby na dojazd sprzątaczki. W tym wypadku nie ma gwarantowanej stopy zwrotu i rozliczamy się z operatorem na podstawie rzeczywistego obłożenia i generowanego przychodu.

***Co powinno się sprawdzić?***

Zachętą do zakupu apartamentu może być gwarantowana stopa zwrotu. Realizowana jest ona zazwyczaj w formie umowy najmu lokalu, zawartej na czas określony pomiędzy właścicielem i spółką zarządzającą, a określającą wszystkie podstawowe warunki, łącznie z ustaleniem rocznego czynszu płatnego w miesięcznych ratach. Najbardziej realną i zarazem atrakcyjną stopą zwrotu jest obecnie wartość na poziomie 6-7 proc. w skali roku. Zanim jednak zdecydujemy się na zakup sprawdźmy kto jest gwarantem zysków. Czy jest to deweloper, czy może nowo powołana spółka celowa, która w wypadku niepowodzenia przedsięwzięcia może zostać łatwo zlikwidowana.

Sprawdźmy też czy operator, z którym podpisujemy umowę ma doświadczenie w zarządzaniu tego typu obiektami, czy spółka posiada majątek i czy gwarantowana stopa zwrotu jest w jakikolwiek sposób zabezpieczona w umowie najmu. Sprawdźmy również od jakiej wielkości jest naliczana. Czy jest to wartość liczona od całości transakcji czyli np. ceny lokalu, wyposażenia, udziału w częściach wspólnych i miejsca postojowego, czy może tylko od kwoty samego lokalu?

Licząc rzeczywistą stopę zwrotu powinniśmy wziąć także pod uwagę fakt, że po ok. 8-10 latach będziemy musieli przeprowadzić gruntowny remont apartamentu.

Ważną kwestią jest również czas, przez który gwarantowana stopa zwrotu jest wypłacana oraz w jakich sytuacjach może ona ulec zmianie.

***Inwestować czy nie?***

Apartamenty są narażone na ryzyko. W przypadku niepowodzenia i braku możliwości kontynuowania umowy najmu przez operatora trzeba liczyć się z tym, że po kilku latach zostaniemy z apartamentem. Sprzedaż po cenie za którą go kupiliśmy jest mało prawdopodobna. Podobnie rzecz się ma ze znalezieniem kolejnego operatora, który zagwarantuje nam przychody na podobnym poziomie. Czy warto więc inwestować? Wszystko zależy od wielu czynników, które determinują ryzyko danego przedsięwzięcia oraz sytuacji rynkowej. Na pewno warto rozważyć taką możliwość, bo są to inwestycje długoterminowe i dające realny zysk. W porównaniu do zwykłego mieszkania plusem jest mniejszy nakład pracy przy zarządzaniu nieruchomością. Nie ma problemów z rozliczaniem mediów, szukaniem najemców, zebraniami wspólnoty mieszkaniowej, windykowaniem należności czy pozbyciem się uciążliwego najemcy. To wszystko spoczywa na barkach operatora.

Z pewnością możemy znaleźć na rynku wiele ciekawych propozycji, które będą spełniały oczekiwania inwestycyjne, będą dość bezpieczne i dadzą satysfakcjonującą stopę zwrotu. Pamiętajmy, że nie powinniśmy kierować się tylko gwarantowaną stopą zwrotu, ale musimy również wziąć pod uwagę wszystkie pozostałe kwestie.

**Szczegółowych informacji mediom udziela:**

Teresa Suska

Dyrektor PFRN, tel. 512 368 422, email: tsuska@pfrn.pl

**\*\*\***

**O POLSKIEJ FEDERACJI RYNKU NIERUCHOMOŚCI (PFRN)**

Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 24 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających blisko 3500 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczpospolitej Polskiej. Od 2004 roku jest pełnoprawnym członkiem Europejskiej Rady Nieruchomości – CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilieres) z siedzibą w Brukseli. W grudniu 2013 roku uruchomiła Centralny Rejestr Pośredników i Zarządców Nieruchomości, w którym prezentowane są profile zawodowe osób posiadających licencję PFRN. Rejestr dostępny jest dla klientów pod adresem: http://rejestr.pfrn.pl