

Portfel pełen apart

Nowy sposób inwestycji w nieruchomości, czyli współwłasność kilku apartamentów w różnych lokalizacjach, to nowa propozycja na polskim rynku

Tomasz Miarecki

Idea współwłasności znana jest na świecie od lat. Dotyczy ona przede wszystkim dóbr luksusowych i cieszy się dużym zainteresowaniem między innymi w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie, Niemczech, krajach skandynawskich... Wiosną tego roku z pomysłem programu współwłasności samolotów wystąpił Sky Share Club, oferując na polskim rynku amerykańskie Cirrusy. Kilkanaście dni temu propozycje współwłasności na rynku nieruchomości pod nazwą „Trzy apartamenty” zaproponował Kristensen Group – duński deweloper, który na świecie istnieje prawie 50 lat, a w Polsce obecny jest od 2005 r. Kristensen Group specjalizuje się w nieruchomościach wakacyjnych. Do tej pory w Polsce zrealizował inwestycję Baltic Park w Świnoujściu (pierwszy etap oddany do użytku, drugi jest w trakcie budowy, trzeci w planach). Obecnie spółka realizuje równoległe inwestycje w Karpaczu, Wiśle i Pasyminiu. W Europie Kristensen Group realizuje inwestycje w Skandynawii, Niemczech, Turcji, Francji, Bułgarii, na Majorce.

Trzy w jednym

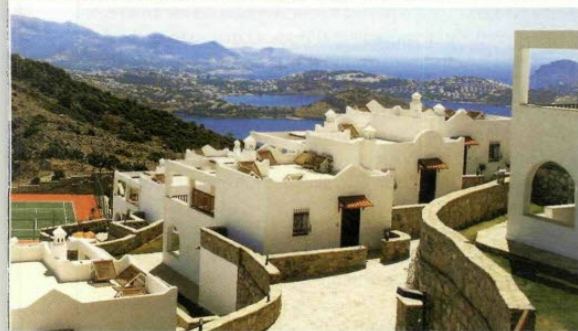
Oferta „Trzy apartamenty” adresowana jest do osób inwestujących w nieruchomości, pozwalając na dywersyfikację portfela przy mniejszym wkładzie finansowym. Oczywiście, pozwala także na osobiste korzystanie z nieruchomości, w które się zainwestowało.

Na czym polega idea współwłasności zaproponowana przez Kristensen Group? Mówiąc najkrócej inwestor wchodzący do tego programu ma do dyspozycji portfel nieruchomości w różnych lokalizacjach (przykładowo: jedna w Polsce nad morzem lub nad jeziorami, druga w Polsce w górach, a trzecia na przykład w Turcji, na Majorce lub w którymś z krajów skandynawskich). Dzięki dywersyfikacji lokalizacji minimalizowane jest ryzyko inwestycyjne. Jednocześnie – ponieważ z założenia nieruchomości te będą przynajmniej czasowo wynajmowane, bo mają zarabiać – różnorodność lokalizacji pozwala na wydłużenie sezonu turystycznego, co bezpośrednio zwiększa potencjał inwestycyjny oferty.

W ramach programu współwłasności apartamentów wakacyjnych inwestorzy nabywają udziały w równej części w trzech nieruchomościach. Dzięki temu na przykład trzech inwestorów przystępujących do programu w cenie jednej nieruchomości mają udziały w trzech obiektach w różnych lokalizacjach. Oczywiście, deweloper gwarantuje pełną pomoc prawną w zakresie umów, podobnie jak zarządzanie (jest w trakcie powołania wyspecjalizowanej spółki) zakupionymi apartamentami. Oferta obejmuje wszystkie polskie górskie i nadmorskie projekty (Baltic Park Molo w Świnoujściu, apartamenty Bukowa Góra w Wiśle oraz Apartamenty pod Śnieżką w Karpaczu) oraz projekty zagraniczne (m.in. Rajske Bodrum w Turcji, Villas Floridas na Majorce, Blockhus w Danii).



amentów



Sprawiedliwie i bezpiecznie

Kirstensen Group w ramach programu współwłasności przewiduje zawieranie 27-letnich umów na zarząd nieruchomości. Takie rozwiązanie pozwoli na zastosowanie cykliczności w korzystaniu z nieruchomości przez poszczególnych właścicieli, a 27 lat to okres na tyle długi, że zminimalizuje ryzyko (ewentualne straty będą się równoważyć w długim okresie). To jedna z zasad równości obowiązującą inwestorów w zakresie zarządu nieruchomościami. Przejawia się m.in. w podziale roku na trzy cykle czteromiesięczne. Inwestorzy nabywają prawo do wyłącznego korzystania z każdego apartamentu w cyklu, który jest do jego dyspozycji. Cykle są przechodnie – w jednym roku jeden inwestor ma przykładowo prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości od 1 stycznia do 30 kwietnia, drugi od 1 maja do 31 sierpnia, a trzeci od 1 września do 31 grudnia. W kolejnym roku następuje zamiana. W jeszcze kolejnym roku następuje kolejna zamiana.

Umowa o współwłasności przewidywać będzie również zabezpieczenie na wypadek sporu między inwestorami w postaci zapisu o przekazaniu na określony czas nieruchomości w ręce profesjonalnego podmiotu mającego doświadczenie w zakresie pośrednictwa w wynajmowaniu nieruchomości, który zarządza nieruchomością w zastępstwie inwestorów. W czasie takiego okresu przejściowego zarządca byłby zobowiązany do zarządzania nieruchomościami, do maksymalizacji zysku, uzyskane dochody zaś wpłacałby na oprocentowany rachunek depozytowy.

Istotą programu „Trzy apartamenty” jest też duża elastyczność umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną w zakresie czasu jej trwania oraz sposobu wykorzystania i zarządzania nią.

Rozwiązanie optymalne

Propozycja współwłasności apartamentów poddana została analizie opłacalności przygotowanej przez Pawła Grząbkę z CEE Property Group. W założeniu przyjęto inwestycję 15-letnią w trzech lokalizacjach: osiedle Apartamenty pod Śnieżką w Karpaczu, kompleks Baltic Park w Świnoujściu oraz Rajske Bodrum w okolicach miasteczka Yalikavak nad Morzem Egejskim.

Przeprowadzona została analiza każdej inwestycji osobno. Oszacowane zostały potencjalne przychody z każdej z inwestycji, jak również określone zostały poziomy ryzyka inwestycyjnego dla każdej z inwestycji oraz oczekiwane przychody dla inwestycji portfelowej.

Uwzględniając wszystkie składowe sytuacje rynkowej w poszczególnych lokalizacjach okazało się, że największy potencjał wzrostu, ale i stosunkowo wysokie ryzyko jest w Turcji. Pamiętać jednak trzeba, że inwestycja portfelowa znacznie obniża ryzyko związane z inwestycją zagraniczną. Stopa zysku większa niż średnia charakteryzuje inwestycje w Karpaczu i Świnoujściu, z tym że apartamenty pod Śnieżką w kilkunastoletniej perspektywie obciążone są mniejszym ryzykiem. Oczywiście głównymi czynnikami wpływającymi na poziom stopy zysku będzie stopa obłożenia oraz poziom wzrostu wartości nieruchomości.

Podsumowując analizę opłacalności wynika, że stworzenie portfela inwestycyjnego składającego się z trzech projektów przyniosło pożądany skutek. Ryzyko związane z inwestycją zagraniczną zostało znacznie zmniejszone, a oczekiwane przychody z portfela są wyższe niż z inwestycji w Świnoujściu i Karpaczu dzięki zawarciu inwestycji zagranicznej w strukturze portfela. Ryzyko inwestycyjne portfela jest nieco wyższe niż w przypadku projektów krajowych, ale wynagrodzeniem jest wyższy oczekiwany zysk. Poza tym portfel jest na tyle dochodowy, że mimo wyższej stopy ryzyka minimalny zysk (przy uwzględnieniu stopy ryzyka) jest wyższy niż w przypadku obu inwestycji krajowych. Można więc mówić o rozwiązaniu optymalnym.

Oczywiście, przeprowadzona analiza dotyczyła konkretnych trzech lokalizacji. W ramach programu współwłasności wybór ofert jest dużo większy.