

# Udziały w trzech apartamentach w cenie jednego

**NIERUCHOMOŚCI WAKACYJNE** | Osoby, które inwestują w mieszkania w kurortach i miejscowościach wypoczynkowych z myślą o ich wynajmie, mogą – zamiast jednego – kupić udziały w kilku nieruchomościach położonych w różnych lokalizacjach

## BEATA KALINOWSKA

Z oferta „Trzy apartamenty” startuje duński deweloper Kristensen Group, który specjalizuje się w budowie nieruchomości wakacyjnych w różnych krajach Europy i w Polsce.

### Dwa w Polsce, jeden za granicą

Warunkiem skorzystania z oferty jest zakup udziałów w dwóch nieruchomościach dewelopera w Polsce (jednej w górach, drugiej nad morzem) i trzeciej za granicą.

W praktyce oznacza to zakup udziałów w Baltic Park Molo w Świnoujściu, bo to jedyna nadmorska inwestycja dewelopera, i do wyboru w jednej z dwóch inwestycji w górach: w apartamentach Bukowa Góra w Wiśle lub apartamentach Pod Śnieżką w Karpaczu oraz – do wyboru – w jednym z projektów zagranicznych (Rajske Bodrum w Turcji, Villas Floridas na Majorce, Blockhus w Danii).

– Dzięki dywersyfikacji lokalizacji nieruchomości inwestorzy minimalizują ryzyko inwestycyjne oraz zyskują

możliwość rozłożenia sezonu turystycznego na cały rok – tłumaczy Jacek Twardowski, dyrektor handlowy w Kristensen Group. Grupa inwestorów (np. trzech klientów) może nabyć udziały w równych częściach w trzech nieruchomościach. W ten sposób w cenie jednej nieruchomości ma udział w trzech lokalizacjach.

– Dzięki temu, że Kristensen Group jako jedyny deweloper w Polsce realizuje projekty wakacyjne za granicą oraz w Polsce – nad morzem, w górach i nad jeziorami – inwestorzy mogą współpracować z jednym partnerem biznesowym. Firma proponuje inwestorom pomoc prawną w zakresie umów, aktów notarialnych i innych rozwiązań prawnych – mówi Jacek Twardowski.

### Zarząd na 27 lat

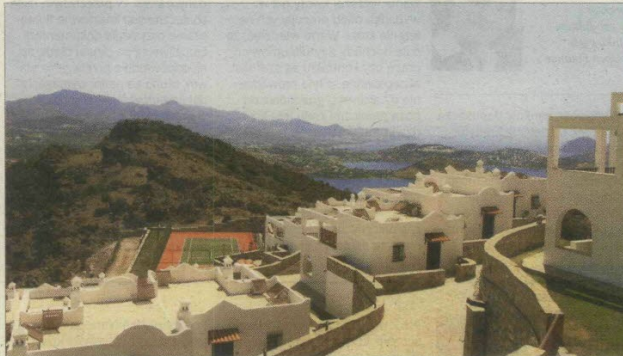
Umowa sprzedaży udziałów własności w nieruchomościach

będzie zawierana w formie aktu notarialnego. Przyjęto zasadę płatności 10 – 90 (10 proc. płatne w momencie podpisywania aktu notarialnego, 90 proc. tydzień przed oddaniem kluczy) oraz zawarcie umowy na zarząd nieruchomością między inwestorami na 27 lat. Takie rozwiązanie ma zapewnić im trwałość zarządu i pewność zysku, a ponadto równe uprawnienia dzięki przechodności cykłów poszczególnych miesięcy, w których inwestorzy mają prawo do korzystania z danej nieruchomości. Przewidziano trzy cykle czteromiesięczne: 1 stycznia – 30 kwietnia; 1 maja – 31 sierpnia; 1 września – 31 grudnia.

W jednym roku jeden inwestor ma np. prawo do wyłączonego 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 – następna, tak aby w ciągu trzech lat każdy inwestor mógł korzystać z nieruchomości w każdym miesiącu.

– 27 lat to relatywnie długi okres, dzięki czemu zarząd nieruchomości ma realną możliwość minimalizowania potencjalnego ryzyka, gdyż ewentualne straty będą się równoważyć w długim czasie – argumentuje Jacek Twardowski.

Takie rozwiązanie ma być także zabezpieczeniem na wypadek niewywiązywania się jednego z inwestorów z wcześniejszych umów w postaci zapisów prawnych określających odpowiednie kary lub na wypadek sporu między inwestorami



♦ Rajske Bodrum w Turcji. Możesz stać się tu właścicielem apartamentów

w postaci zapisu o przekazaniu na określony czas nieruchomości w ręce profesjonalnego podmiotu mającego doświadczenie w zakresie pośrednictwa w wynajmowaniu nieruchomości, który zarządzałby nieruchomością w zastępstwie inwestorów.

W okresie przejściowym zarządca byłby zobowiązany do zarządzania nieruchomością i maksymalizacji zysku, a uzyskane dochody wpłacałby na oprocentowany rachunek depozytowy.

Prawdopodobnie własną firmę zarządzającą powoła Kristensen Group.

### Czy to się opłaca

Większość analityków podziela opinię, że rozłożenie zysku na trzy inwestycje jest bezpieczniejsze niż zakup jednej.

Ale czy bardziej opłacalne? Z analizy przeprowadzonej dla Kristensen Group przez Pawła Grzabkę, dyrektora zarządzającego CEE Property Group, wynika, że udziały w inwestycji zagranicznej podnoszą ryzyko, ale oczekiwane przychody z portfela są wyższe właśnie dzięki tej inwestycji (patrz ramka).

Portfel jest na tyle dochodowy, że pomimo wyższej stopy ryzyka minimalny zysk jest większy niż w przypadku obu inwestycji krajowych. To optymalne wyjście dla inwestorów ceniących bezpieczeństwo inwestycji – mówi Paweł Grzabka.

Podstawą analizy był zakup portfela udziałów w inwestycji w Świnoujściu, Karpaczu i w Turcji o łącznej wartości 613 tys. zł przy założeniu wzrostu wartości nieruchomości o 2 – 5

proc. rocznie, w zależności od kurortu, wzrostu stawek najmu o około 2 proc. rocznie i poziomu tzw. obłożenia średnio o 0,5 proc. rocznie.

– Sądzę, że deweloper chce tego typu ofertą zdobyć nowych klientów, bardziej ostrożnych w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Ponieważ zarobek przy zakupie zwykłego mieszkania i odsprzedania go potem z zyskiem należy już raczej do przeszłości, oferta portfela nieruchomości wakacyjnych może wydać się bardziej kusząca. Na świecie to norma. Jedyny problem, jaki widzę, to nieufność polskich banków i ewentualne kłopoty z uzyskaniem kredytu na tego typu inwestycje – mówi Bogusław Półtorak, główny ekonomista portalu Bankier.pl.

## ILE ZAROBISZ NA NIERUCHOMOŚCIACH

