Nowoczesne inwestycje w nieruchomości

Finanse i bankowość | Artykuły / Szymon Michałek, absolwent studiów MBA w WSB w Chorzowie

Od kilku lat na rynku inwestowania w nieruchomości rosnącego znaczenia nabierają nowe transakcje, które opierają się na nabywaniu niestandardowych obiektów oraz zawieraniu ich na odmiennych niż tradycyjne warunkach.

TREŚĆ ARTYKUŁU:

Od kilku lat na rynku inwestowania w nieruchomości rosnącego znaczenia nabierają nowe, transakcje, które opierają się na nabywaniu niestandardowych obiektów oraz zawieraniu ich na odmiennych niż tradycyjne warunkach.



Jednym z przykładów jest tzw. najem zwrotny. Generalnie rzecz ujmując, polega on na nabywaniu od właściciela nieruchomości lub innego środka trwałego (np. maszyny, pojedynczego stanowiska pracy w biurowcu), a następnie na jego wynajmowaniu temuż właścicielowi w zamian za płacony okresowo czynsz. Główną zaletą najmu zwrotnego jest możliwość szybkiego zyskania gotówki, która potrzebna jest np. na pokrycie strat, rozbudowę przedsiębiorstwa lub na bieżącą działalność. Nieraz znacznie łatwiej jest zyskać środki ze sprzedaży nieruchomości, a następnie ją wynająć, niż dostać kredyt. Z kredytem bowiem wiąże się ustanowienie hipoteki, zabezpieczeń itp. A przy najmie zwrotnym nie dość, że unika się formalności bankowych, to dodatkowo płacony kupującemu czynsz sprzedawca może zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu.

Najem zwrotny jest wykorzystywany np. przez właścicieli dużych biurowców. Odsprzedają oni w inne ręce pojedyncze stanowiska pracy. Podobnym sposobem finansuje się utrzymanie domów spokojnej starości. Ponieważ państwo nie zawsze jest w stanie utrzymać takie domy opieki, dokonuje się odsprzedaży i wynajmu pojedynczych pokoi. Identycznie jest w przypadku budynków wymagających dużych nakładów finansowych na renowację i doprowadzenie ich o stanu używalności, jak pałace czy zamki. Jeśli w takiej nieruchomości powstanie na przykład restauracja, inwestor oprócz dochodów z czynszu może spodziewać się także udziałów w zyskach z działalności lokalu. Najem zwrotny świetnie sprawdza się też w przypadku hoteli i akademików. W każdym z wymienionych przypadków inwestor nie musi dysponować dużym kapitałem, ani nie musi specjalizować się w zarządzaniu nieruchomościami, ponieważ tym zajmuje się pierwotny właściciel a późniejszy najemca części nieruchomości.

Innym przykładem inwestycji nowego nurtu jest najem krótkoterminowy, na warunkach podobnych do tego, który oferują hotele. Mieszkania są wynajmowane na doby, zwykle usytuowane są w ścisłym centrum miasta, mają większy metraż niż pokoje hotelowe, podwyższony standard wyposażenia, posiadają kuchnię. Coraz częściej klienci mogą liczyć także na usługi dodatkowe w postaci sprzątania, wyżywienia czy prania. Głównym powodem rosnącego zainteresowania takimi mieszkaniami jest ich konkurencyjność cenowa w stosunku do pokoi hotelowych. Korzyścią dla właściciela jest w pierwszym rzędzie jego przychód z najmu, ponieważ zwykle są to kwoty co najmniej dwukrotnie wyższe niż przy najmie długoterminowym. Ale nie można zapomnieć o tym, że nieustannie ponosi się również wyższe koszty w tego rodzaju inwestycji, ponieważ nieprzerwanie poszukuje się najemcy, trzeba być dyspozycyjnym, aby z dużą częstotliwością wydawać i odbierać mieszkanie. Sprzątanie, naprawy i monitoring wyglądu lokalu pochłaniają zdecydowanie więcej czasu i pieniędzy przy tak dużej rotacji najemców. Sukces takiej inwestycji jest też zależny od lokalizacji apartamentu. Lokale w największych miastach z pewnością nie będą narzekać na brak zainteresowania, na rejony typu górskiego i nadmorskiego zapotrzebowanie rośnie sezonowo. Dodatkowym kosztem przy najmie krótkoterminowym jest też wyposażenie dodatkowe obejmujące: czajnik, pościel, żelazko, naczynia kuchenne, Internet i telewizja kablowa, którym przy najmie długoterminowym nie trzeba sobie zwykle zaprzątać głowy.

Ostatnim i chyba najciekawszym rodzajem inwestycji ostatnich czasów są różnego rodzaju kontenery i pawilony czyli tzw. budowa obiektów lekkiej zabudowy. Mobilne, estetyczne, nowoczesne, oszczędne, dopasowane do indywidualnych wymagań, bogato wyposażone – to tylko lista podstawowych zalet kontenerów. Są doskonałą alternatywą dla lokali biurowych, gastronomicznych, ponieważ ich postawienie nie wymaga pozwolenia na budowę, wykonanie jest mniej kosztowne i szybsze niż budowa, można je w każdej chwili przenieść w inne miejsce. Mają wiele zastosowań (biura, bary szybkiej obsługi, pawilony eventowe, handlowe, pomieszczenia socjalne, portiernie), nowoczesny design, możliwość doposażenia w klimatyzację i rozbudowy.

Kolejne formy lokowania pieniędzy są niezbędnym elementem rozwoju każdej gałęzi rynku inwestycji. W miarę potrzeb, pojawiają się propozycje pozwalające na obecność na rynku nieruchomości osobom o różnej zasobności portfela i zdolności kredytowej. Na szczęście, bo jak mówi powiedzenie: najlepszy czas do inwestowania w nieruchomości był wczoraj. Drugi w kolejności jest dzisiaj.

--

Szymon Michałek – absolwent studiów MBA w Wyższej Szkole Bankowej w Chorzowie