

Agnieszka Zielińska | 04.12.2021 6:54

Koniec boomu na hotelowe apartamenty. Miały być pewne zyski, a są same kłopoty



197



To miały być bezpieczne inwestycje, dające gwarantowany zysk. Apartament hotelowy na wynajem w górach lub nad morzem wydawał się świetną lokatą kapitału, dużo lepszą niż lokata w banku. Niestety, wiele osób, które zainwestowały w takie projekty, może na tym stracić. W najtrudniejszej sytuacji są zwłaszcza ci, którzy wpłacili pieniądze na apartamenty, które mogą w ogóle nie powstać.



Koniec boomu na hotelowe apartamenty. Mały być pewne zyski, a są same kłopoty (Adobe Stock, Viktor Kulikov)

REKLAMA

W ostatnich latach wiele osób skuszonych perspektywą szybkich zysków zainwestowało w apartohotele, czyli hotelowe apartamenty na wynajem. Obietnica pewnego zarobku okazała się jednak złudna, co zwery kowała pandemia. W efekcie wielu właścicieli apartamentów nie dostaje dziś

POWIĄZANE

NAJNOWSZE

POPULARNE



Ryzykowne inwestycje w apartamenty. Skusili się na ofertę, teraz sie...

obietanych zysków z wynajmu. W dodatku część inwestycji zaplanowanych w tym sektorze ma już duże opóźnienia, co budzi coraz większy niepokój osób, które w nie zainwestowały.

Chcesz poznać ceny nieruchomości w twojej okolicy? Sprawdź tutaj:
www.urban.one

W takiej sytuacji znaleźli się m.in. inwestorzy blisko 300 apartamentów w In nity Zieleniec Ski&Spa, ekskluzywnym hotelu, budowanym w Zieleńcu, będącym częścią uzdrowiska Duszniki Zdrój, nieopodal Kłodzka. Skusiła ich obiecwana 7-proc. stopa zwrotu z inwestycji w skali roku. Tymczasem czekają już ponad dwa lata na dokończenie obiektu, a odbiór upragnionego apartamentu ciągle się przesuwa.

m

- Gdy podpisywałem umowę przedwstępną we wrześniu 2019 roku, wynikało z niej, że przeniesienie własności nastąpi we wrześniu tego roku. Tymczasem kilka miesięcy temu powiadomiono nas o nowym terminie zakończenia inwestycji, teraz w planach jest grudzień 2022 roku - mówi money.pl pan Piotr, jeden z inwestorów In nity Zieleniec Ski&Spa.

Zobacz także: "Galopada cen" na rynku nieruchomości. Rząd zamierza temu przeciwdziałać

Już po publikacji tekstu spółka zwróciła się do nas, informując, że budowę In nity Zieleniec ski&spa rozpoczęto na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę wydanego przez uprawnione do tego organy, do których inwestor miał pełne zaufanie. Jednak już w trakcie realizacji inwestycji



Apartamenty w Polsce. Gdzie są najdroższe?



Mieszkania deweloperskie. "Ceny gruntów są nierealnie wysokie"



Miały być szczyty, a są spadki

...

decyzja została uchylona z powodu wadliwości po stronie organu wydającego, co przełożyło się bezpośrednio na powstałe opóźnienie. "Inwestor nie ponosi za nie odpowiedzialności, gdyż dotyczyło to obszaru będącego poza strefą jego bezpośredniego wpływu" - czytamy w przesłanym nam oświadczeniu.

m

W momencie wydania nowej decyzji inwestor niezwłocznie przystąpił do kontynuowania realizacji inwestycji - zapewnia spółka. Dodaje, że obecnie projekt jest prowadzony na podstawie ponownego pozwolenia na budowę. "Wszyscy klienci, którzy właśnie wobec przeniesienia terminu ukończenia projektu postawili zrezygnować z zakupu apartamentów, otrzymali stosowne porozumienia oraz zwrot wpłaconych środków. **Ci, którzy klientami pozostali, są obecnie właścicielami przeszło połowy z 356 dostępnych w In nity Zieleniec ski&spa apartamentów**" - informuje spółka.

Dzielą się zyskami, gdy są pieniądze

Z raportu portalu Inwestycje w Kurortach wynika tymczasem, że problemy pojawiają się również w inwestycjach, które już dawno zostały oddane do użytku. Opóźnienia w wypłatach zysków dotyczą już blisko 52,4 proc. lokali. Z danych portalu wynika, że inwestorzy otrzymują wypłaty na czas tylko w sześciu takich inwestycjach w kraju.

”

Tam, gdzie nie było wcześniej problemów, właściciele apartamentów dostają gwarantowane zyski. Z kolei tam, gdzie problemy z wypłatami pojawiały się już wcześniej, właściciele nie otrzymują obiecanych zysków. Zaczyna funkcjonować też nowy model, na zasadzie: dzielimy się zyskami, gdy są pieniądze, a gdy ich nie ma, nie wypłacamy środków - komentuje Marlena Kosiura, ekspert portalu Inwestycje w Kurortach.

m

Jej zdaniem na fali boomu inwestycyjnego związanego z hotelowymi apartamentami na wynajem, na rynku pojawili się nieznani gracze, często bez doświadczenia w realizacji tego typu inwestycji. **W efekcie coraz częściej takie projekty mają kilkuletnie opóźnienia w realizacji.**

” Deweloperzy hotelowych apartamentów coraz częściej informują osoby, które w nie zainwestowały, że inwestycja zostanie ukończona z opóźnieniem. Tłumaczą się m.in. wzrostem cen materiałów budowlanych. Realizacja stoi wówczas pod dużym znakiem zapytania. Tym bardziej, że często taka nieruchomość jest obciążona hipotekami zabezpieczającymi zobowiązania dewelopera - tłumaczy z kolei Agata Lickiewicz, radca prawny z kancelarii Lickiewicz, która reprezentuje klientów poszkodowanych w takich inwestycjach.

Jej zdaniem z tego powodu **w przyszłości może być niemożliwe ustanowienie odrębnej własności, czyli przeniesienie własności takiego lokalu bez obciążeń na rzecz kupującego**, bo taki apartament będzie obciążony zobowiązaniami dewelopera na hipotece.

Ryzyko inwestorów, którzy kupili hotelowe apartamenty na wynajem, wiąże się więc nie tylko z problemami związanymi z wypłatą "gwarantowanego" zysku, ale dotyczy też utrzymania prawa własności do nieruchomości. - **Sytuacja jest tym bardziej ryzykowna, że zazwyczaj zanim dojdzie do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, inwestorzy mają już zapłacone 90 proc. ceny apartamentu** - dodaje prawniczka.

m

W efekcie, gdy zaczynają się problemy z inwestycją, mają niewielkie możliwości odzyskania zainwestowanych środków. Zdaniem Agaty Lickiewicz sytuację inwestorów utrudnia też fakt, że deweloper często finansuje budowę głównie z ich wpłat. Dlatego według prawniczki powinny zostać wprowadzone

przepisy regulujące działalność deweloperów na rynku apartamentów hotelowych na wynajem, na podobnych zasadach, jak na rynku deweloperskim.

”

Podobne problemy występowały na rynku deweloperskim, jednak ustawa deweloperska to uregulowała. Tymczasem rynek apartamentów na wynajem nie jest objęty takimi przepisami. Te regulacje powinny jednak dotyczyć zarówno realizacji apartamentów hotelowych na wynajem, jak i zarządzania nimi po oddaniu do użytku - komentuje Agata Lickiewicz.

Obronią się dobre lokalizacje

Mariusz Kurzac, dyrektor zarządzający w firmie Cenatorium, przypomina z kolei, że przed tego typu inwestycjami już od dawna ostrzegali takie instytucje jak m.in. KNF czy UOKiK w specjalnych kampaniach.

- Moim zdaniem obecne problemy dotyczą głównie źle zarządzanych projektów w gorszych lokalizacjach. Obiekty w dobrych lokalizacjach się obronią - twierdzi.

m

Według niego jeżeli tego typu projekt znajduje się w atrakcyjnym miejscu, nad morzem, w górach lub nad jeziorami, i wyposażony jest m.in. w dodatkowe atrakcje, w tym np. ofertę SPA, to wówczas będzie wynajęty częściej niż tylko w okresie wakacyjnym. - **Jeżeli jednak nie znajduje się w topowej lokalizacji i nie ma atrakcyjnej oferty, wówczas funkcjonuje tylko sezonowo** - dodaje.

Jego zdaniem kolejnym czynnikiem jest konkurencja i doświadczenie dewelopera.

- Pamiętamy podobne przedsięwzięcia z przeszłości. Na przykład w Hiszpanii, gdy banki przestały finansować takie inwestycje. Do dziś wiele z nich nie zostało ukończonych i stoją puste. **W Polsce taki scenariusz też jest możliwy, zwłaszcza jeżeli inwestycję realizuje osoba prywatna lub niewielki fundusz bez odpowiedniego kapitału** - dodaje.

Jacek Barszczewski, dyrektor Departamentu Komunikacji Społecznej w KNF, tłumaczy, że tego typu inwestycje zawsze wiążą się z ryzykiem: - Może się okazać, że taki projekt **nie tylko nie przyniesie zysków, ale okaże się też obciążeniem ze względu na konieczność spłaty odsetek kredytu czy ponoszenia wydatków na utrzymanie nieruchomości.**

Jego zdaniem ryzyko jest tym większe, im wcześniejszy jest etap realizacji.
- W takim wypadku nie można wykluczyć, że inwestycja nie zostanie w ogóle dokończona, np. ze względu na upadłość dewelopera - podsumowuje.



Masz newsa, zdjęcie lub filmik? Prześlij nam przez dziejesie.wp.pl

m

[apartamenty](#) [nieruchomości](#) [deweloperzy](#) >

Źródło: money.pl

KOMENTARZE (197)

Sortuj według ↕

Skomentuj

WYŚLIJ

taka prawda 3 dni temu

👍 11 💬 5 [Odpowiedz](#)

Jak ludzie są przygłupi. Jak płaci za 20m2 500 tys. zł, które zarobił walc klientów w rogi np. przy usługach finansowych czy medycznych to czego się spodziewał? Że ktoś mu nawali kasy. Tak sam szpasz robi sprzedawcy apartamenty jak ten co kupuje i wali klientów w rogi. Jeśli chcesz zarbić na kapitale to zakładasz firmę, kupujesz maszyny, zatrudniasz ludzi i masz kontrakty na sprzedaż to zarządzasz biznesem i zarabiasz w innym przypadku cudów nie ma. Tak jak przy kupowaniu obligacji getbacku czy metropolitan, kupowaniu udziałów w firmie "kot w worku". Nic nie ma zadarmo. Ci co kupowali polisy inwestycyjne już wiedzą, że akwizytorzy i firmy ubezpieczeniowe podzieliły się ich kasa jeszcze przed wpłatą.

→ Wyświetl odpowiedzi (1)

euro 3 dni temu

👍 9 💬 1 [Odpowiedz](#)

przecież to był "BiznesPlan" w jedną stronę... Moralność narodu spada, tracimy wszyscy.

ddd 3 dni temu

👍 12 💬 1 [Odpowiedz](#)

W Zakopanem też są takie "inwestycje", które są opłacone przez klientów a mogą nie powstać