



Nieruchomości wypoczynkowe - jak zainwestować bez angażowania gotówki

Informacja prasowa, Poznań 9 maja 2019

Minęło niewiele od Majówki, a już za niecały miesiąc pierwszy z trzech potencjalnie przedłużonych weekendy, kiedy kosztem jednego lub dwóch dni urlopu można zorganizować sobie co najmniej czterodniowy wyjazd. Tak krótki czas zwykle dyskwalifikuje dalekie wakacje za granicą, więc w grę wchodzi pobyt w rodzimym kurorcie. Na tym trendzie można zarobić inwestując w nieruchomości wypoczynkowe. Szczególnie, że są sposoby, by zostać inwestorem bez zapasu gotówki.

Przed nami jeszcze „czerwcówka“ związana z Bożym Ciałem, „sierpniówka“ po święcie Wojska Polskiego i „listopadówka“ przy okazji Święta Niepodległości. Poza wyjątkowymi latami, kiedy święta przypadają w weekendy, są to pewniaki, jeśli chodzi o obłożenie polskich kurortów wynajmem noclegów. Jeśli do tego dołożymy jeszcze rosnącą skłonność do spędzania świąt poza domem - rysuje się trend, który można wykorzystać, nawet jeśli nie dysponujemy odłożonymi pieniędzmi, które od ręki można wyłożyć na wkład własny.

Zgodnie z Rekomendacją S wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego w 2013 r. - od 2017 r. trzeba przeznaczyć na wkład własny 10-20% wartości nabywanej nieruchomości. Przykładowo, gdybyśmy chcieli kupić lokal pod wynajem w nieruchomości Apartamenty Koło Brzegu, musielibyśmy mieć odłożone minimum 39 tys. zł. To równowartość 10% ceny 38-metrowego apartamentu wykończonego pod klucz. I choć nie jest to kwota, która robi wrażenie, to jej dwukrotność już zdecydowanie tak.

Nie ma jednak restrykcji, która nakazywałaby bezwzględnie, że wkład własny musi być wniesiony w gotówce. Jak przekonują eksperci - mając rozeznanie w rozwiązaniach, możemy być partnersko potraktowani przez bank i wynegocjować inne warunki.

— *Warto przeanalizować oferty co najmniej kilku banków szukając opcji na sfinansowanie inwestycji i rozmawiać z nimi po partnersku. Istnieją bowiem przynajmniej dwa sposoby na pozyskanie pieniędzy bez angażowania gotówki - mówi Andrzej Czajczyński, niezależny pośrednik kredytowy, współpracujący z poznańską firmą deweloperską Nickel Development. — Co prawda wszystko jest kwestią kalkulacji stóp zwrotu dla poszczególnych inwestycji, a także poziomu akceptowanego ryzyka, ale faktycznie warto znać mechanizmy będące alternatywą dla klasycznego scenariusza pozyskiwania kredytu hipotecznego. Pomogą one szczególnie osobom, które już zaczęły inwestowanie w nieruchomości - dodaje.*

Zamiast kredytu - pożyczka hipoteczna

Choć zasada działania jest podobna do kredytu hipotecznego, to zdarzenia następują w innej kolejności. Dysponując inną nieruchomością na własność możemy otrzymać od banku pożyczkę, której spłata będzie zabezpieczona ustanowieniem na niej hipoteki. Pozyskane w ten sposób środki można przeznaczyć na zakup kolejnej nieruchomości - o ile wystarczy ich



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |
_T. +48 (0) 61 658 55 00 | _F. +48 (0) 61 842 06 25 | _E. nickel@nickel.com.pl
KRS 0000006973 | NIP 781-16-92-308 | REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



na zapłatę całej ceny. Należy bowiem zaznaczyć, że nie jest to droga do pozyskania gotówki na wkład własny.

— *Wprawdzie przepisy prawa mówią o tym, że pożyczka hipoteczna może być przeznaczona na cel dowolny, to jednak banki uzależniają udzielenie kredytu od oświadczenia, że środki na wkład własny nie pochodzą z długu - zaznacza Andrzej Czajczyński. — Warto przy tym pamiętać, że podobnie jak w przypadku kredytu hipotecznego, również przy pożyczce wnioskujący będzie poddany ocenie zdolności do jej spłacenia.*

Wszystko wymaga dokładnego przeliczenia, bowiem licząc wprost kredyt hipoteczny będzie zawsze lub prawie zawsze tańszy od pożyczki, ale kiedy priorytetem jest zwiększenie skali inwestycji, a nie minimalizacja kosztów - warto brać ją pod rozwagę.

— *Taka opcja finansowania sprawdzi się u bardziej doświadczonych inwestorów, którzy mogą zaryzykować inną nieruchomością inwestycyjną. Nierozsądnym będzie natomiast kupowanie za pożyczkę pod zastaw domu, w którym mieszkamy - przestrzega mec. Maciej Sobkowiak, radca prawny, dyrektor działu prawnego w Nickel Development.*

Zastawiana nieruchomość musi być wyceniona wyżej niż nasz potencjalny nowy nabytek inwestycyjny, aby w pełni sfinansować koszt zakupu. Mając np. mieszkanie w Poznaniu o wartości 600-800 tys. można rozważyć pozyskiwanie w ten sposób kapitału na zakup nowej nieruchomości w cenie ok. 400 tys. zł.

— *Inwestorów prowadzących działalność gospodarczą powinien zainteresować leasing zwrotny - zwraca uwagę mec. Sobkowiak - Nie wchodząc w szczegóły związane z typem leasingu, czy będzie on operacyjny czy finansowy, może on dostarczyć kapitału w kwocie podobnej jak pożyczka hipoteczna, ale w pełnym rozrachunku jest korzystniejszy, ponieważ płatności ratalne związane ze spłatą można zaliczyć w koszty prowadzenia działalności. Należy to uwzględnić w symulacjach inwestycji - wyjaśnia prawnik znanego poznańskiego dewelopera.*

Zabezpieczenie drugą nieruchomością

Będąc właścicielem innych nieruchomości można wykorzystać jedną z nich jako zabezpieczenie kredytu. Nie wszystkie banki zgadzają się na takie rozwiązanie, ale zawsze warto podjąć dyskusję w tym kierunku.

— *Hipotekę można ustanowić na innej nieruchomości niż nabywana. Bank jako wkład własny może bowiem potraktować wówczas różnicę między wyceną nowej nieruchomości a wyceną posiadanej, na której ustanowiona będzie hipoteka. Zakładamy przy tym, że droższą nieruchomością zabezpieczamy zakup tańszej. Nowa nieruchomość inwestycyjna jako nieobciążona hipoteką będzie dzięki temu łatwiejsza w sprzedaży, gdyby nadarzyła się okazja - wyjaśnia Andrzej Czajczyński. — Dobrą wiadomością jest, że jako zabezpieczenia możemy użyć nieruchomości będącej własnością osób trzecich, oczywiście pod warunkiem, że wyrażą na to zgodę. Może to być np. mieszkanie partnera lub rodziców - wyjaśnia pośrednik kredytowy.*



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |
_T. +48 (0) 61 658 55 00 | _F. +48 (0) 61 842 06 25 | _E. nickel@nickel.com.pl
_KRS 000006973 | _NIP 781-16-92-308 | _REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



Dobrze jest mieć również świadomość tego, że korzystne z punktu widzenia braku konieczności angażowania gotówki, jest zabezpieczenie hipoteką łączną.
– *Zwykle w procedurach bankowych zdefiniowana jest taka wielkość stosunku kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia, która pozwala udzielić kredytu bez wkładu własnego w gotówce. W przypadkach, z którymi osobiście się spotykałem było to ok. 67% - podpowiada ekspert.*

Z pomocą rodziny

Jeżeli pożyczka hipoteczna, leasing zwrotny lub zabezpieczenie na innej nieruchomości nie są do zaakceptowania przez bank, w grę wchodzi jeszcze jedno rozwiązanie, ale wymagające już zgromadzonej kwoty pieniędzy. Przy składaniu wniosku o kredyt, w części banków można ubiegać się o dodatkowe środki na tzw. cel dowolny. Mogą one obejmować nawet do 30% wartości zabezpieczenia.

A zatem nawet przy wkładzie własnym na poziomie 20% wartości nabywanego lokalu przy wypłacie kwoty kredytu możemy szybko odzyskać całość tej kwoty. Z oczywistych względów sprawdza się to przy hipotece łącznej, kiedy zabezpieczenie jest o wyższej wartości niż kupowana nieruchomość. Trzeba jednak wiedzieć, że środki na cel dowolny będą wypłacone wraz z ostatnią transzą kredytu.

Pieniądze w drodze nieopodatkowanej darowizny mogą przekazać nam wstępni lub zstępni, czyli ogólnie rzecz biorąc - nasi rodzice lub nasze dzieci. W ten sposób rodzina może wesprzeć inwestora do czasu, gdy zacznie realizować swoją inwestycję.

Uczciwy układ z deweloperem

Przystępując do rozważania opcji finansowania nowej inwestycji warto sprawdzić również warunki, na jakich będziemy czerpali przychody z nieruchomości, w którą chcemy ulokować pieniądze.

— *Podstawową kwestią jest ustalenie w jaki sposób deweloper kalkuluje gwarantowaną stopę zwrotu, jeśli o takiej wspomina w ofercie. Niestety często zdarza się, że te kalkulacje są obciążona wieloma założeniami, które w praktyce trudno zrealizować - przestrzega Mec. Maciej Sobkowiak. — Chcąc być transparentnymi wobec naszych klientów, nie gwarantujemy stóp zwrotu, ale proponujemy stały podział wypracowanych zysków, w oparciu o przejrzyste dane finansowe. Wymaga to z pewnością bardziej ostrożnej kalkulacji, obejmującej różne scenariusze, ale za to pozwala uniknąć późniejszych rozczarowań -* konkluduje dyrektor działu prawnego w Nickel Development.

Poznańska firma deweloperska Nickel Development proponuje inwestorom apartamenty wypoczynkowe w dwóch polskich kurortach: w Kołobrzegu oraz w Szklarskiej Porębie. Kołobrzeszkie Apartamenty Koło Brzegu są zlokalizowane w zaciszniejszej części miasta - Podczelu. W dwóch kameralnych budynkach położonych 750 m od szerokiej, nieprzeludnionej plaży znajdzie się 96 apartamentów wykończonych pod klucz wg dwóch



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |
_T. +48 (0) 61 658 55 00 | _F. +48 (0) 61 842 06 25 | _E. nickel@nickel.com.pl
KRS 0000006973 | NIP 781-16-92-308 | REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



wzorców kolorystycznych. Z kolei Green Club w Szklarskiej Porębie obejmie docelowo 310 apartamentów w kompleksie 10 niskich budynków nawiązujących architektonicznie do górskiego otoczenia.

###

Więcej informacji udzielają:

Agnieszka Jaworska-Goździewska

Specjalista ds. komunikacji wewnętrznej i PR
NICKEL Development
kom.: +48 512 855 292
email: agnieszka.jaworska@nickel.com.pl

Konrad Bugiera

Właściciel
Konrad Bugiera | Doradztwo Komunikacyjne
kom.: +48 663 850 702
email: kb@konradbugiera.com

--

O NICKEL Development:

NICKEL Development to poznańska firma deweloperska, działająca na rynku od ponad 20 lat. Inwestycje podejmowane przez firmę charakteryzują się świadomym doбором lokalizacji oraz dobrze rozumianym designem – nastawionym na mieszkańców i ich konkretne potrzeby. Oferta NICKEL Development obejmuje obecnie mieszkania i domy w następujących lokalizacjach:

Wille Wodziczki – posiadłość składająca się z dwóch willi miejskich. Zostały one zaprojektowane w stylu dwudziestolecia międzywojennego, nawiązując tym samym do klasycznej architektury Sołacza, gdzie są one zlokalizowane. Autorem koncepcji jest architekt Grzegorz Kołodziej, wcześniejszy laureat Nagrody im. Jana Baptisty Quadro. Zamknięty i monitorowany teren posiadłości będzie w przeważającej części zajmować zieleń, zaaranżowana na wzór ogrodów angielskich. Szczegółowe informacje na stronie internetowej wodziczki.com

Osiedle Księżnej Dąbrówki – osiedle domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych w Dąbrówce pod Poznaniem. To lokalizacja o bardzo dobrym dostępie do infrastruktury drogowej, zapewniająca dogodny dojazd do wszystkich dzielnic Poznania. Osiedle zostało stworzone z myślą o osobach, którym zależy na spokoju i dobrym klimacie, doceniających bliskość terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych. Deweloper rozbudowuje osiedle od 2000 r. Obecnie realizowany etap – obejmujący ulicę Fosową i Gościniec – jest już dziesiątym z kolei. Szczegóły dotyczące osiedla na stronie internetowej dabrowki.com.

Apartamenty Koło Brzegu – 96 wakacyjnych apartamentów w urokliwej, nasyconej zielenią dzielnicy Kołobrzegu – Podczelu. Bliskość morza, Ekoparku Wschodniego, ścieżki rowerowe i tereny spacerowe, to obok wysmakowanej architektury największe atuty lokalizacji. Wszystkie apartamenty



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |
_T. +48 (0) 61 658 55 00 | _F. +48 (0) 61 842 06 25 | _E. nickel@nickel.com.pl
_KRS 0000006973 | _NIP 781-16-92-308 | _REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



będą wykończone pod klucz, a części wspólne zostaną zagospodarowane jako strefa relaksu. Wolny czas będzie można spędzić przy kominku, w saunie, jacuzzi, w strefie FUN. Apartamenty można kupić do własnego użytkowania lub skorzystać z opcji operowania najmem.

Więcej informacji i pełna oferta na stronie internetowej: kolobrzegu.com.

Green Club – największa obecnie inwestycja w Szklarskiej Porębie. Obejmuje dwa etapy, w ramach których powstanie 310 luksusowo wykończonych apartamentów wypoczynkowych oraz dwa baseny: wewnętrzny i zewnętrzny, a także sauny, spa i fitness. Projekt dopełniają restauracja, przestrzeń konferencyjna, strefę Playstation dla nastolatków, a także duży, zewnętrzny plac zabaw.

Inwestycja obejmuje infrastrukturę zaprojektowaną specjalnie z myślą o sportowcach. W Green Clubie znajdują się rowerownie oraz narciarnie: standard i premium, warsztaty samoobsługowe, myjki rowerowe, a także wypożyczalnia sprzętu. Obiekt oferuje miejsca parkingowe zewnętrzne oraz w halach garażowych. Teren inwestycji jest zamknięty i monitorowany.

Inwestycja ma charakter condo-hotelowy i jest przygotowana przede wszystkim z myślą o osobach profesjonalnie inwestujących w nieruchomości pod wynajem. Oferta i szczegółowe informacje dotyczące inwestycji znajdują się na stronie internetowej: greenclub.com.pl.



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |
_T. +48 (0) 61 658 55 00 | _F. +48 (0) 61 842 06 25 | _E. nickel@nickel.com.pl
KRS 0000006973 | NIP 781-16-92-308 | REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego