Czy warto inwestować w lokale pod wynajem krótkoterminowy?

5 lipca 2017

Na przestrzeni ostatnich dwóch lat rozkwita w Polsce nowa forma inwestycji w nieruchomości. Mam na myśli wynajem małych mieszkań, zazwyczaj o powierzchni do 35 m2 na okres zazwyczaj do tygodnia. Dużą zasługę w rozwoju tej gałęzi usług zawdzięczamy portalom typu Airbnb.com czy Booking.com które pośredniczą w wynajmie kojarząc dwie strony transakcji. W każdym razie rozwój technologii umożliwił ludziom skazanym dotychczas na pobyt w hotelu łatwe i szybkie wyszukanie noclegu w prywatnych apartamentach, których relacja standard do ceny zazwyczaj jest na dużo wyższym poziomie.

Osoby szukające noclegu mają szybki dostęp do ogromnej bazy noclegowej. Z kolei właściciele nieruchomości zyskali alternatywną do wynajmu długoterminowego możliwość zarabiania na swoich nieruchomościach. O ile przy obecnych cenach rentowność netto ze standardowego wynajmu rzadko kiedy przekracza 3-4% o tyle w przypadku wynajmu okazjonalnego zwroty w niektórych przypadkach zbliżają się do 8% czy 10% rocznie, co w obecnych realiach jest wynikiem bardzo dobrym.

Artykuł zdecydowałem się napisać, gdyż w ciągu ostatnich trzech miesięcy odbyłem kilka spotkań zarówno z potentatami z branży hotelowej, jak i kilkoma deweloperami. Informacje jakie od nich pozyskałem wraz z ogólnym poglądem na rynek upewniają mnie w twierdzeniu, że inwestycje w apartamenty pod wynajem krótkoterminowy stanowią podobną bańkę jak w 2007 inwestycje w stare, sprowadzane z Niemiec i Holandii elektrownie wiatrowe z których 72% nigdy nie wygenerowało zysku dla inwestorów.

JAK WYGLĄDA RYNEK NOCLEGÓW W POLSCE?

Na przestrzeni lat 2006 – 2015 branża hotelowa w Polsce przeżywała rozkwit. Liczba pokoi hotelowych w ciągu 10 lat

wzrosła o 79%.

Absolutna większość to hotele o standardzie trzygwiazdkowym ,a więc zbliżonym do popularnych apartamentów na wynajem.

Ostatnie dwa lata dla branży hotelowej to prawdziwe eldorado. Był to efekt poprawy sytuacji gospodarczej w Polsce, spadku bezrobocia jak i wzrostu zamożności polskiego społeczeństwa. Kluczowym czynnikiem były jednak obawy przed wyjazdami zagranicznymi do popularnych niegdyś krajów, takich jak Grecja, Egipt, Tunezja czy Turcja. W ostatnim czasie Polska stała się także modnym kierunkiem dla turystów zagranicznych (szczególnie z Niemiec).

Wzrost obłożenia w hotelach czy prywatnych apartamentach sprawił, że wzrosły także ceny i to o niebagatelne 20% rok do roku. Najsilniejszy wzrost, bo aż o 51% dotyczył hoteli 5 gwiazdkowych. Najmniejszy bo o zaledwie 5% w przypadku standardu 3 gwiazdkowego. Czemu akurat w tym segmencie wzrost był najmniejszy? Bo na rynku pojawiła się ogromna ilość prywatnych apartamentów stanowiących doskonałą alternatywę dla hoteli. Co więcej dostęp do nich ułatwiły właśnie portale w stylu airbnb.

ODCZUCIA LUDZI Z BRANŻY HOTELARSKIEJ

Sytuację na rynku hotelarskim przedstawił mi jeden z kolegów będący jednocześnie potentatem w branży. Otóż, ostanie dwa lata są rekordowe pod względem obrotów czy zysków, ale utrzymanie takich wyników w dłuższym terminie jest bardzo wątpliwe. Czemu?

– Obecnie mamy fantastyczną koniunkturę, a ta nigdy nie trwa wiecznie. Sentyment wśród hotelarzy jest mega optymistyczny. Każdy chce się rozwijać bo jest rynek.

– Po drugie, w Warszawie dla przykładu w ciągu zaledwie trzech lata liczba miejsc noclegowych (hotele + aparthotele + prywatne kwatery pod wynajem krótkoterminowy) wzrośnie o nie

mniej niż 30%. Jak to wpłynie na ceny możemy sobie wyobrazić.

– W największych miastach developerzy przebranżowili się. Zamiast budować mieszkania, koncentrują się na budowie apartamentów pod wynajem krótkoterminowy, zarządzanych przez developerów.

Teraz kilka informacji od developerów z Warszawy, Krakowa i Poznania:

– Sytuacja w branży jest fantastyczna. Dawniej mieszkania sprzedawaliśmy pod zamieszkanie. Dziś połowę lokali, zwłaszcza tych mniejszych sprzedajemy pod inwestycje pod wynajem krótkoterminowy.

– Większość osób która kupuje tego typu apartamenty nigdy wcześniej tego nie robiła. Znają najbardziej popularne firmy pośredniczące w wynajmie i liczą na absurdalne zwroty.

– Wiele osób liczy na gwarantowany dochód z najmu jak i możliwość odsprzedania lokalu w przyszłości po wyższej cenie.

– Apartamenty coraz częściej kupują osoby młode, które mają zdolność kredytową ale uwaga mają duże problemy z uzbieraniem kapitału na wkład własny.

Gigantyczne zainteresowanie sprzedażą lokali pod wynajem krótkoterminowy widzimy także po działaniach deweloperów. Poniżej kilka twardych danych z GUS’u za pierwszy kwartał 2017 w stosunku do pierwszego kwartału 2016:

– Mieszkania oddane do użytkowania – wzrost 9,4%

– Mieszkania, których budowę rozpoczęto – wzrost 41,5%

– Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia – wzrost 54,8%

A to wszystko, kiedy za rogiem widać już zmianę koniunktury. Nie pozostaje nic tylko kibicować!!!!

UWAGA NA CROWFUNDING

W ostatnim czasie dostałem dwie oferty powierzenia kapitału firmie, budującej lokale pod wynajem krótkoterminowy. Normalnie tego typu oferty lądują w koszu ale dzięki uprzejmości jednego z Czytelników (dzięki Mariusz) poznałem jak inicjatorzy tego typu projektów inkasują kilkukrotnie prowizję od nieświadomych inwestorów.

Zasada jest prosta. Inwestorzy zrzucają się na projekt zakupu działki, wyburzenia lub remontu stojącej na nim nieruchomości, a następnie budowy „apartamentowca" pod wynajem krótkoterminowy. Już na wejściu zakupu działki czy nieruchomości do remontu dokonuje się po zawyżonej cenie od „zaprzyjaźnionej" firmy czy osoby fizycznej. Podczas renowacji czy budowy „kick backi" są standardem. Mieszkania, które powstają zazwyczaj mają 15-18 m2 i nie mogą one stanowić samodzielnych lokali. Owszem możemy je kupić, ale z dalszą odsprzedażą zazwyczaj jest problem, chyba że uda nam się „skleić" dwie kawalerki w 1 lokal. Generalnie jeżeli mieszkanie nie ma 20m2 to zapomnijcie, że w przyszłości odsprzedacie je komuś, kto będzie musiał zaciągnąć kredyt.

Generalnie sam projekt wygląda ciekawie z gwarantowanym zyskiem rzędu 10% rocznie. Ile jest jednak warta gwarancja firmy, która praktycznie nie zainwestowała swojego kapitału oceńcie sami.

Tego typu projektów niestety będzie przybywać tak długo jak będzie rosła popularność lokali pod wynajem krótkoterminowy. Z pozoru wyglądają na ciekawą alternatywę dla lokat pozwalającą na zarobienie przyzwoitych pieniędzy. Zgadza się, ale większość jeżeli nie wszystkie zyski w takim układzie trafiają do inicjatorów projektu. Oczywiście na rynku są firmy uczciwe dostarczające obiecanych 10% zysku, ale mogą wywiązywać się z obietnic tak długo jak na rynku mamy dobrą koniunkturę.

PODSUMOWANIE

Inwestowanie w wynajem krótkoterminowy przypomina mi obecnie typową bańkę spekulacyjną. Mamy świetne otoczenie inwestycyjne wynikające z nadzwyczaj dobrych ostatnich dwóch lat. Sentyment jest więcej niż dobry. Zarówno osoby inwestujące w nieruchomości wcześniej jak i typowi zjadacze chleba kupują lokale bez opamiętania. Nikogo nie interesuje co się stanie z cenami, gdy ilość lokali na wynajem wzrośnie o kolejne 30% oraz jak to przełoży się na wysokość czynszy najemnych czy obłożenie. Dziś jest dobrze i tylko to się liczy.

Jak zmienią się ceny nieruchomości gdy po wielu latach kredytowego eldorado stopy procentowe zaczną rosnąć, a banki asekuracyjnie ograniczą akcję kredytową? Kto by się przejmował.

Ku przestrodze przedstawię Wam jeszcze jeden case znajomego agenta nieruchomości z Teneryfy. W 2007 roku kiedy w Hiszpanii trwał podobny boom w nieruchomościach pod wynajem krótkoterminowy jeden z klientów kupił 5 domów. Każdy po 500 tys EUR. Typowa strategia Kiyosakiego. Większość inwestycji sfinansował oczywiście kredytem. Każda nieruchomość miała się spłacać plus coś miało zostawać dla właściciela. Złoty interes.

Po kilku miesiącach okazało się, że dochody z najmu nie wystarczają na raty. Zwyczajnie zbyt wiele pobudowano nieruchomości aby czynsz x obłożenie było w stanie pokryć TYLKO raty kredytowe. Wszystko na Teneryfie gdzie sezon trwa cały rok. Po dwóch latach walki inwestor przyparty przez bank do muru sprzedał jeden z domów. Cena 250 tys EUR (połowa tego co zapłacił). Nie było innych ofert kupna. Na stole leżała gotówka i albo inwestor godził się z utratą 50% kapitału jaki zapłacił za dom albo licytacje przeprowadziłby bank. Co stało się dalej nie wiem. Nie monitorowałem sytuacji ale wszystko działo się w otoczeniu zerowych czy nawet negatywnych stóp utrzymywanych przez EBC.

Na koniec zacytuję kilka opinii nt. lokali pod wynajem

krótkoterminowy jakie znalazłem na jednym z portali.

– Zainwestowanie kapitału w nieruchomości zawsze się opłaca. Mieszkanie można wynająć i cieszyć się zyskiem co miesiąc.

– Moim zdaniem zakup mieszkania to zawsze świetna inwestycja.

– Zgadzam się, że inwestowanie w nieruchomość pod wynajem, to prawdziwy biznes.

– Wiele osób szuka teraz mieszkań pod wynajem. Cóż się dziwić – to dobry i dochodowy biznes.

– Zakup mieszkania pod wynajem to super rozwiązanie inwestycyjne, a jeśli jest ono w dobrej lokalizacji to wynajem krótkoterminowy będzie idealną opcją.

Żadnych krytycznych opinii czy wątpliwości. Czy czegoś Wam to nie przypomina? Od siebie dodam tylko kilka cytatów które utkwiły mi w głowie:

– Polska jest zieloną wyspą i nasza waluta kiedyś zrówna się z CHF.

– Czemu giełda ma spadać? Przecież w gospodarce wszystko jest dobrze.

– Nieruchomości nigdy nie tracą. Ostatecznie ludzie gdzieś muszą mieszkać.

– Na koniec mój ulubiony. Kolejna fala boomu w nieruchomościach dopiero przyjdzie po Euro 2012 bo turyści zobaczą jak u nas jest tanio w porównaniu do Zachodu.

Co było później chyba nie muszę mówić.

Na koniec, jeszcze jedna informacja, żeby nie było że Trader21 jest zawsze przeciwny inwestowaniu w nieruchomości. Otóż zastanawiam się nad ulokowaniem części kapitału w REIT-y w Singapurze i być może Malezji. Z jednej strony jest to jedyny relatywnie tani rynek. Z drugiej strony bessa na rynku akcji

może sprawić że ceny spadną tymczasowo nawet do 25%. Raport dostali jakiś czas temu moi klienci, więc za niedługo zrobię przedruk na łamach bloga.

Autorstwo: Trader21
Źródła: IndependentTrader.pl, WolneMedia.net