INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI – APART- I CONDOHOTELE

* **Brak rachunków powierniczych, które zabezpieczają pieniądze konsumentów, zasadne wątpliwości co do rzetelności obietnic wysokich zysków oraz ryzyka towarzyszącego przedsięwzięciom - to przykłady zagrożeń, które niosą za sobą inwestycje w apart- i condohotele.**
* **UOKiK i KNF ostrzegają przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apart- i condohotelach.**
* **Prawie 50 proc. Polaków deklaruje, że większą gotówkę ulokuje w nieruchomościach.**

**[Warszawa, 26 września 2019 r.]** Aparthotel i condohotel to nazwy dotyczące obiektów o podobnym przeznaczeniu, którym zazwyczaj jest świadczenie usług hotelarskich lub kwaterunkowych. Inwestowanie w tego typu przedsięwzięcia polega co do zasady na zakupie lokalu np. w budynku hotelowym, budynku mieszkalnym przeznaczonym w całości pod wynajem krótkoterminowy czy też w akademiku. Właściciel zakupionego lokalu może z niego korzystać przez pewien czas w roku, a w pozostałym okresie jest on wynajmowany. Zarządzanie wynajmem odbywa się zazwyczaj poprzez specjalistyczną firmę (tzw. „operatora”), z którym umowa najmu jest zawierana najczęściej na okres 5 - 15 lat z możliwością jej przedłużenia. Operator dzieli się zyskiem z właścicielem lokalu, wypłacając np. stopę zwrotu określoną w umowie. – *Obecnie lokaty są nisko oprocentowane, dlatego wiele osób zamiast odkładać pieniądze na koncie - inwestuje w nieruchomości. Aparthotele niosą ze sobą ryzyko – np. gdy deweloper zapewnia o dużej stopie zwrotu, nie wspominając o dodatkowych opłatach czy finansuje budowę wyłącznie z wpłat konsumentów. Zanim podpiszemy umowę, musimy sprawdzić wiarygodność dewelopera* – mówi Marek Niechciał, prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. UOKiK i [Komisja Nadzoru Finansowego](https://www.knf.gov.pl/o_nas/komunikaty?articleId=67218&p_id=18) ostrzegają przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w apart- i condohotele.

**Działania UOKiK**

UOKiK analizuje rynek apart- i condohoteli. Celem tej analizy jest określenie, jakie zagrożenia czekają na potencjalnych nabywców lokali. W związku z tym UOKiK wysłał ankiety z pytaniami do 80 deweloperów/operatorów i 25 firm pośredniczących w zakupie nieruchomości lub pomagających w finansowaniu zakupu. Urząd zapytał m.in. o obecnie budowane apart- i condohotele w kontekście zabezpieczenia środków wpłaconych przez konsumentów. Wyniki tych badań dały podstawę do wszczęcia 9 postępowań wyjaśniających, w których sprawdzamy między innymi sposób zawierania umów z konsumentami i przekazywane im informacje. To wstępny etap naszych działań i będziemy na bieżąco informować o stawianych zarzutach. Wskazujemy też problemy, na które konsumenci powinni zwrócić szczególną uwagę, rozważając inwestycję w tego typu nieruchomości.

W szczególności wątpliwości UOKiK budzi:

**Ryzykowne finansowanie.**Ważne jest to jak deweloper finansuje inwestycję – czy są to jego pieniądze, czy z kredytu bankowego lub z emisji obligacji korporacyjnych, a może korzysta jedynie z wpłat konsumentów? **Inwestycje finansowane jedynie z wpłat nabywców lokali lub z emisji obligacji są bardziej ryzykowne dla nabywcy lokalu** niż inwestycje finansowane ze środków własnych developera**. W tym przypadku konsument ponosi całe ryzyko niepowodzenia inwestycji.** W razie upadłości dewelopera - nabywcy lokali lub jego wierzyciele mogą stracić wszystkie zainwestowane pieniądze, ponieważ zostały one wykorzystane do sfinansowania budowy, której nie udało się ukończyć.

**Iluzoryczne bezpieczeństwo.** Ustawa deweloperska wymaga, aby umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, roszczenie konsumenta zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości a pieniądze wpłacane przez konsumentów były gromadzone na rachunkach powierniczych. **Jednakże, dotyczy to jedynie lokali mieszkalnych** oraz domów jednorodzinnych**.** Dlatego szczególnie ryzykowne są inwestycje dotyczące lokali o charakterze użytkowym, w przypadku których takich zabezpieczeń nie ma. – *Brak zabezpieczeń oznacza, że deweloperzy nie stosują ustawy deweloperskiej do sprzedaży aparthoteli. Upadek inwestycji i niedokończenie budowy oznacza utratę pieniędzy konsumenta* – dodaje Marek Niechciał.

**Niepewny zysk.**Reklamy inwestycji w aparthotele często obiecują 7-10 procentowy zysk w skali roku. **Tak wysokie stopy zwrotu mogą być jednak nieosiągalne**, ponieważ deweloperzy często nie uwzględniają w nich kosztów zarządzania nieruchomością i jej utrzymania. Ponadto, osiągnięcie zysku jest uzależnione od wielu różnych czynników (biznesowych, rynkowych, koniunkturalnych itp.), na które konsument nie ma wpływu, a które mogą ulegać niekorzystnym zmianom. Przykładowo, nie zawsze dany aparthotel będzie w stanie przyciągnąć odpowiednią liczbę gości, aby uzyskać wymagany przychód. Każda lokata środków finansowych obarczona jest ryzykiem wysokości osiąganego dochodu oraz zwrotu wpłaconych środków finansowych. *Kluczowe jest gruntowne zweryfikowanie przedmiotu inwestycji i towarzyszących ryzyk. Trzeba być świadomym, że nie ma gwarantowanych stóp zwrotu. Apart- i condohotele cechują się koniunkturalnością i sezonowością. Tym samym należy zachować szczególną ostrożność w lokowaniu środków finansowych bowiem nie ma gwarancji zarówno czy, jak i kiedy oraz w jakiej wysokości zrealizowane zostaną stopy zwrotu. Ponadto wystąpią stałe koszty związane np. z zarządem i utrzymaniem lokalu, obsługą zadłużenia czy podatkami* – zwraca uwagę Tomasz Chróstny, wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**Nietransparentna współpraca.** Wątpliwości urzędu budzi brak jasnych zasad współpracy deweloperów z pośrednikami finansowymi lub domami maklerskimi, często powiązanymi z bankami, jak również brak przejrzystego wskazania, który podmiot za co odpowiada wobec konsumenta. Zachęcają oni klientów do lokowania oszczędności w aparthotele lub zaciągnięcia na ten cel kredytu. – *Ryzykowne jest finansowanie zakupu lokalu w aparthotelu przez kredyt. To obniży ewentualny zysk, a jeżeli go nie będzie, to konsument będzie zmuszony spłacać dług z własnych środków a nie z wynajmu, trzeba odjąć też od tego koszty zarządzania nieruchomością* – uważa Niechciał. Pośrednik finansowy powinien rzetelnie przedstawiać wady i zalety inwestycji w aparthotel, tak by nie dochodziło do nieuczciwej sprzedaży. – *Każdy musi być świadomy ewentualnej straty, a pośrednik nie może wprowadzać w błąd. Nie chcemy, by powtórzyły się problemy jakie stworzyły tzw. polisolokaty czy obligacje korporacyjne* – mówi Marek Niechciał.

Działalność ta w wielu obszarach niejednokrotnie **wymyka się spod obecnie obowiązujących regulacji prawnych zarówno w zakresie procesu budowlanego**, ochrony nabywców takich lokali, kwestii podatkowych, turystycznych a także ochrony najemców. We wrześniu odbyły się spotkania z przedstawicielami różnych resortów (m.in. KNF, MSiT, MIiR, MF, MS, KPRM, GUNB), podczas których dyskutowano na temat zdiagnozowanych zjawisk rynkowych oraz ryzyk związanych z tą działalnością rynkową. *Kluczowe jest zrozumienie podstawowej zasady – każda inwestycja, także w nieruchomości, obarczona jest ryzykiem, które powinien świadomie podjąć konsument. To on decyduje o tym czy przedmiot inwestycji zgodny jest z akceptowalnym przez niego profilem ryzyka oraz zdolnościami finansowymi, tym samym powinien dysponować rzetelną informacją niezbędną do dokonania tego trudnego wyboru* – dodaje Tomasz Chróstny.

**Badania społeczne**

Na zlecenie UOKiK pod koniec 2018 r. Kantar Public zapytał konsumentów w co ulokowaliby 20 tys. zł, 100 tys. zł i 500 tys. zł. Wielu z nich większą gotówkę chciałoby przeznaczyć na zakup domu lub mieszkania. Za 500 tys. zł większość ankietowanych kupiłaby nieruchomość. Tak odpowiedziało 47 proc. ankietowanych. W przypadku 100 tys. zł - 41 proc. osób wybierze lokatę bankową, a 31 proc. zainwestuje w nieruchomości. Osoby, które mają 20 tys. zł odłożyłyby je na lokacie bankowej. Takiego zdania jest 52 proc. badanych. Wyniki można pobrać [ze strony UOKiK.](https://www.uokik.gov.pl/download.php?plik=23748)

**Pomoc dla konsumentów:**

Tel. 801 440 220 lub 22 290 89 16 – infolinia konsumencka  
E-mail: [porady@dlakonsumentow.pl](mailto:porady@dlakonsumentow.pl)   
[Rzecznicy konsumentów](https://uokik.gov.pl/pomoc.php) – w Twoim mieście lub powiecie  
Regionalne Ośrodki Konsumenckie: 22 299 60 90 – [Dlakonsumenta.pl](http://dlakonsumenta.pl/)