ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com



Fakt 1

Wybór nieruchomości pod wynajem

Większość potencjalnych kupujących rozważając zakup nieruchomości typu apartament, czy też dom w dowolnym kraju zwykle bierze pod uwagę podczas dokonywania swojego wyboru kilka czynników, a w śród nich potencjał danej nieruchomości pod wynajem.

Fakt 2

Zakup nieruchomości pod wynajem

Decydując o zakupie potencjalny kupujący wybiera swoją nieruchomość ulegając zwykle emocjom, a najczęściej hasłom marketingowym, przygotowanym przez wytrawnych specjalistów i opatrzonych hasłami: "Gwarancja wynajmów" lub "Gwarantowany wynajem".

Fakt 3

Decyzja o zakupie z gwarancją wynajmu

Każdy myślący inwestor, czy to inwestując we własne przedsiębiorstwo, czy też grając na giełdzie, lub inwestując w nieruchomości, pragnie, aby zainwestowane przez niego środki, "pracowały na siebie" i generowały zyski, co jest jak najbardziej naturalne i zrozumiałe.

Przecież kto nie chciałby inwestując swoje, jakby nie było oszczędności, pomnożyć je wielokrotnie, generując przy tym oprócz zwrotu z inwestycji spore zyski.

Fakt 4

Zyski z wynajmów

Często decyzję o zakupie nieruchomości poprzedzają nasze własne analizy słabych i mocnych stron danej nieruchomości oraz kalkulacje i szacunki potencjalnych zysków.

Tu najczęściej oceniamy konkurencyjność ceny zakupu, możliwość ewentualnej szybkiej odsprzedaży, bezpieczeństwo transakcji oraz potencjał danej nieruchomości z uwzględnieniem potencjalnych zysków, jeżeli zdecydujemy się wynajmować.

Prawdą jest przecież, że są właściciele nieruchomości, którzy wynajmując swój dom lub apartament na tym zarabiają,

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

a ich nieruchomości generują czasem całkiem spore zyski, a więc jak to zrobić, aby także zarobić?

Fakt 5

Firmy oferujące zakup z gwarancją wynajmów

Odpowiedź na pytanie, jak to zrobić, aby kupić i się nie narobić, a jeszcze do tego zarobić nasuwa się zatem sama, tzn. zakupić nieruchomość i do tego z gwarancją wynajmu w firmie, która gwarantuje, że będzie wynajmować naszą nieruchomość, a my damy jej na tym zarobić, uzyskując przy tym profity w postaci pokrycia wszystkich kosztów utrzymania naszej nieruchomości, a do tego kumulując nadwyżkę, jako całkiem spore zyski, ale...

MIT

Gwarancja wynajmu, jak Perpetuum mobile

Czas spojrzeć prawdzie w oczy...
Zwykle każdy nowy i niedoświadczony Inwestor wyobraża sobie, że zakupi daną nieruchomość i odda ją w zarządzanie firmy zarządzającej i będzie zaglądał cyklicznie, na swoje konto, sprawdzając tylko, jak szybko zwraca się zainwestowany kapitał i jak duże generuje zyski nasza nieruchomość, ale...
Nim ulegniemy emocjom i zgłosimy się do kogoś, kto zagwarantuje wynajem naszej zakupionej nieruchomości, odpowiedzmy sobie szczerze na kilka poniższych pytań:

1. Kto logicznie myślący, jest w stanie przewidzieć szybko zmieniające się warunki społeczne i gospodarcze na świecie, nawet w danym preferowanym przez nas kraju?
2. Co się stanie z gwarancją wynajmów w razie niesprzyjającej koniunktury lub innych zdarzeń losowych, takich, jak chociażby wybuch wojny w danym regionie, w którym jesteśmy właścicielem danej nieruchomości?
3. Czy gdybym samodzielnie wybudowała lub wybudował własny hotel, czy apartamentowiec lub co najmniej dom ze środków pożyczonych z banku lub nawet ze środków własnych, a później chciała lub chciał sprzedać taką nieruchomość, to czy byłabym lub byłbym w stanie zagwarantować nowemu nabywcy, wynajem z zyskiem?

Odpowiedzi na powyższe pytania zawsze sprowadzają się do jednej konkluzji, otóż:
Wszelkie gwarancje wynajmów można "wsadzić między bajki"!

4. A dlaczego?

A mianowicie dlatego, że:
Na dzień dzisiejszy nie ma firm, gdziekolwiek na świecie, które gwarantowałyby w jakikolwiek sposób wynajem, a Ci naprawdę nieliczni developerzy, którzy jeszcze dziś "gwarantują" nam wynajem, mają po prostu gwarantowany okres i wysokość zysków z wynajmu wliczony już na wstępie w cenę sprzedaży, a co za tym idzie klient, kupując taką nieruchomość z gwarancją wynajmów zdecydowanie przepłaca wartość rynkową danej nieruchomości, łudząc się przy tym, że developer będzie wypłacał gwarantowane zyski w gwarantowanym okresie z tytułu rzeczywistej realizacji wynajmów.
Uwaga:
Nawet, jeżeli ktoś zagwarantuje nam pisemnie wynajem (choć najczęściej a bardzo krótkim okresem gwarancji), to istnieją bezsprzecznie takie czynniki i okoliczności, które niezależne od dobrej woli i szczerych chęci deklarującego gwarancję wynajmu, mają ogromny wpływ na kwestię samej realizacji tychże wynajmów i wiążącą się z ogromnym ryzykiem.
Przecież możliwości wynajmu danej nieruchomości, nawet jeżeli jej standard i lokalizacja oraz cena zakupu, są wyjątkowe, a deklarujący posiada wieloletnie umowy z touroperatorami i biurami podróży, to przecież realizację wynajmów warunkuje tak naprawdę bardzo wiele niezależnych i czasem nieprzewidywalnych czynników, takich, jak chociażby nagła niedostępność tanich połączeń lotniczych, zmieniające się warunki meteorologiczne w danym regionie, nagły brak dostępności alternatywnych połączeń lądowych i/lub morskich, nagła i niespodziewana zmiana warunków politycznych i/lub gospodarczych danego kraju, nagłe ograniczenia związane z pojawieniem się epidemii i/lub pandemii na danym terenie, a nawet zmieniająca się nagle kondycja finansowa danego touroperatora, czy też biura podróży.
Wystarczy zerknąć dla przykładu na oferty nieruchomości z Egiptu, gdzie ceny nieruchomości są jeszcze bardzo

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

atrakcyjne, a do tego nawet niektórzy developerzy deklarowali gwarancję wynajmu, ale z uwagi na wiele zagrożeń, inną kulturę, zmniejszającą się ilość tanich połączeń lotniczych, oraz coraz bardziej ograniczoną w związku z tym faktem ofertę biur podróży, preferowane kierunki wypoczynku i/lub inwestycji w nieruchomości przez nas Europejczyków uległy zmianie i naturalnie skupiły swoją uwagę na innych krajach Unii Europejskiej, jak dla przykładu Bułgaria i nieruchomości z Bułgarii, która jest w Unii Europejskiej i prawo własności nabytych nieruchomości jest chronione, jak w innych krajach unijnych, a biura podróży mają coraz więcej ofert wypoczynku w coraz to bardziej atrakcyjnych cenach.

Mając wyżej wymienione okoliczności na uwadze, można z całą odpowiedzialnością stwierdzić, że nawet Ci developerzy w Egipcie, którzy gwarantowali kiedyś Kupującym zyski z wynajmów zakupionych apartamentów mają na dzień dzisiejszy duży problem z wywiązywaniem się z gwarancji względem swoich, już niestety niezadowolonych klientów i tym samym stają się coraz bardziej niewypłacalni.

Konkluzja

Wnioski końcowe

Reasumując można przyjąć, że:

Zakup w okazyjnej cenie nieruchomości i jej wynajem są jak najbardziej uzasadnione i warte ryzyka, ale uleganie złudnym obietnicom gwarancji wynajmów, dla każdego logicznie myślącego inwestora nie powinny być brane pod uwagę, gdyż nikt nie jest w stanie zagwarantować ani teraz, ani tym bardziej w przyszłości wynajmów, bo sprzedający nie jest wróżką i nie wie, co będzie jutro.

No chyba, że sprzedający jest wróżką , ale i tu warto wziąć pod uwagę, fakt, że wiele przepowiedni i np. końców świata mamy już za sobą w ostatnich kilkunastu latach.

Nie bądźmy zatem naiwni i kupujmy z głową, korzystając przy tym tylko z usług doświadczonych oraz rzetelnych i sprawdzonych ekspertów na wielu rynkach nieruchomości na świecie.

Zespół ILS POLAND GROUP

Przeczytaj także:
https://www.ilspoland.com/aktualnosci/inwestujac-w-nieruchomosci-uwazaj-gdy-slyszysz-stopa-zwrotu-260

