

26 września 2019 r.

**Komunikat Urzędu KNF w sprawie inwestycji alternatywnych w nieruchomości.  
Przed ryzykiem związanym z inwestowaniem w „condohotele”  
w swoim komunikacie ostrzega także UOKiK**

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego („UKNF”, „Urząd KNF”) obserwuje wzrost popularności inwestycji w nieruchomości, szczególnie z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy – apartamenty na wynajem (tzw. „condohotele”/”aparthotele”), domki kempingowe, czy też nieruchomości położone w prezentowanych jako atrakcyjne lokalizacjach na terenie całego kraju. Urząd KNF wskazuje, że inwestycje te mogą przybierać różne formy i mogą wiązać się z różnymi tytułami właścicielskimi dla nabywcy, w tym między innymi z uzyskaniem statusu właściciela nieruchomości, współwłasności nieruchomości czy też z nabyciem udziału w spółce będącej jej właścicielem. Należy jednak pamiętać, że każdorazowo inwestycje takie wiążą się z ryzykiem utraty zainwestowanych środków finansowych, którego inwestorzy powinni być świadomi.

Zakup tego typu nieruchomości lub praw majątkowych z nimi związanych może mieć charakter inwestycyjny, jednak nie dochodzi do niego na rynku podlegającym nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, co oznacza, że firmy realizujące projekty budowlane i oferujące lokowanie oszczędności w te projekty nie są zazwyczaj nadzorowane przez KNF. Dotyczy to również przekazywanych przez nie informacji w formie m.in. ulotek, nadsyłanych maili czy reklam umieszczanych w mediach internetowych – w tym ich wiarygodności i rzetelności.

Komunikaty marketingowe, które promują tego rodzaju inwestycje, zawierają często informacje o bezpieczeństwie lokaty oraz gwarancji osiągnięcia zysków, nawet w przedziale 7%-10% w skali roku. Niejednokrotnie skupiają się na obietnicy zysku, nie uwzględniając w swojej treści konieczności poniesienia przez inwestorów kosztów wynikających z posiadania nieruchomości (takich, jak m.in. obciążenia z tytułu podatków, przekształcenia statusu nieruchomości czy kosztów remontów) lub czynników ryzyka (takich jak np. sezonowość najmu czy ryzyko braku najemców). Inwestorzy decydujący się na zakup nieruchomości często posiłkują się kredytami, co dodatkowo naraża ich na ryzyko finansowe. Może się bowiem okazać, że taka inwestycja w rzeczywistości nie tylko nie przyniesie zysków, ale okaże się dodatkowym obciążeniem ze względu na konieczność spłaty odsetek kredytu czy konieczność ponoszenia wydatków na utrzymanie nieruchomości.

Warto również zwrócić uwagę na znaczne ryzyko, jakie powstaje w sytuacji, gdy inwestycja jest dopiero na wczesnym etapie planowania lub realizacji. W takim przypadku nie można wykluczyć sytuacji, w której inwestycja budowlana nie zostanie dokończona ze względu na niewystarczające możliwości finansowe podmiotu realizującego projekt (np. upadłość dewelopera).

Jako nieruchomości inwestycyjne reklamowane są również nieruchomości rolne. Atrakcyjność takich ofert może być determinowana faktem, że dotyczą one często działek położonych

w popularnych rejonach wypoczynkowych. Zdarza się, że osoby pośredniczące w sprzedaży gruntów „gwarantują” zmiany statusu nieruchomości na działkę budowlaną, co w rzeczywistości może okazać się niemożliwe. Często powoduje to jedynie zawyżanie ceny gruntu przez sprzedającego.

W związku z powyższym Urząd KNF zwraca uwagę na konieczność zachowania przez potencjalnych nabywców nieruchomości szczególnej ostrożności i rozwagi w odbiorze przekazów reklamowych. Przed podjęciem decyzji o nabyciu należy w szczególności przeanalizować warunki zakupu, tak aby móc ocenić realność realizacji inwestycji, faktyczne prawdopodobieństwo wypracowywania przez nią zysku oraz możliwość wyjścia z inwestycji. Kupno nieruchomości jest zazwyczaj inwestycją długoterminową, zatem decydując się na zakup należy mieć na uwadze, że sytuacja na rynku nieruchomości jest zmienna i zależy od wielu czynników gospodarczych. Sprzyjająca w momencie zakupu koniunktura nie oznacza, że w przyszłości będzie ona równie korzystna.

Urząd KNF podjął w ostatnim okresie działania wobec podmiotów nadzorowanych, które mogłyby być zaangażowane w proces umożliwiania inwestorom uczestniczenia w inwestycjach w nieruchomości. UKNF skierował pismo do firm inwestycyjnych, w którym odniósł się do działań związanych z pośrednictwem podmiotów nadzorowanych w dokonywaniu inwestycji w nieruchomości.

Wystąpienie Urzędu KNF dotyczyło w szczególności sytuacji, gdy:

- aktywność firm inwestycyjnych dotyczy pośrednictwa w nabywaniu i zbywaniu nieruchomości i innych form inwestycji w „condohotele”/”aparthotele” (sfera dopuszczalnej działalności, jednakże leżąca poza nadzorowaną działalnością maklerską),
- firmy inwestycyjne angażują się w pośrednictwo w oferowaniu instrumentów finansowych emitowanych przez spółki realizujące takie inwestycje.

UKNF zwrócił uwagę podmiotom nadzorowanym, że będąc profesjonalnymi podmiotami działającymi na rynku finansowym i instytucjami zaufania publicznego, powinny one dokładać wszelkich starań w stosowaniu najwyższych standardów, działać w sposób rzetelny, z zachowaniem należytej staranności w stosunku do klienta oraz powinny zachować szczególną ostrożność w wyborze kontrahenta i oferowanego produktu. W pewnych sytuacjach powinny powstrzymać się od świadczenia usług pośrednictwa. Wskazano przy tym, że wymagania te obowiązują podmioty nadzorowane, nawet jeżeli samo pośrednictwo w inwestowaniu w „condohotele”/”aparthotele” nie podlega nadzorowi.

Urząd KNF skierował również pismo do banków w celu zwrócenia uwagi na kwestie związane z inwestycjami w nieruchomości, w tym m.in. że:

- nie jest dozwolone świadczenie przez banki jakichkolwiek usług pośrednictwa czy doradztwa przy transakcjach obrotu nieruchomościami lub innych formach inwestycji w „condohotele”/”aparthotele”,

- nie są dopuszczalne inne formy pozastatutowej aktywności banków, które mogą prowadzić w efekcie do takiego pośrednictwa (np. działania marketingowe, kojarzenie inwestora i dewelopera),
- w przypadku oferowania instrumentów finansowych spółek realizujących projekty „aparthoteli”/”condohoteli” – analogicznie jak w przypadku firm inwestycyjnych – wymagane jest bezwzględne przestrzeganie przepisów prawa, jak również norm podwyższonej staranności obowiązujących podmioty zaufania publicznego.

Podjęmowane przez Urząd KNF działania nadzorcze mają na celu ochronę nieprofesjonalnych uczestników obrotu. Celem tych działań jest także uświadomienie nieprofesjonalnym klientom ryzyk związanych z inwestycjami w projekty typu „condohotele”/”aparthotele”, w szczególności w przypadkach, w których:

- cechy i warunki inwestycji mogłyby spowodować utratę zainwestowanych pieniędzy,
- nie będzie możliwe „wyjście” z inwestycji lub stanie się to utrudnione ze względu na jej faktyczną niepłynność, bądź znacznie ograniczone możliwości zbycia,
- wystąpi konieczność poniesienia dodatkowych nakładów na przedmiot inwestycji, o których nabywca nie miał wiedzy,
- nabywca nie byłby w stanie spłacać kredytu zaciąganego na inwestycję, gdyż realnie nie uzyskałby zysku obiecywanego w materiałach marketingowych.

#### Urząd KNF radzi - pamiętaj o kilku podstawowych zasadach rozsądnego inwestora:

- **Nie ma czegoś takiego, jak pewny dochód czy gwarantowany zysk.** Takie hasła to tylko marketing, aby przyciągnąć Twoją uwagę. Każda forma inwestowania wiąże się z ryzykiem.
- **Sprawdź kontrahenta.** Nie każdy jest specjalistą od inwestycji budowlanych. Zapytaj się o doświadczenie i dotychczasowe inwestycje przedsiębiorcy. Sprawdź sytuację finansową i reputację tego, komu powierzasz swoje pieniądze.
- **Zweryfikuj, co kupujesz.** Zostaniesz właścicielem apartamentu, pokoju czy działki? A może współwłaścicielem? A może tak naprawdę poza wniesieniem oszczędności i lukratywnym zyskiem rocznym, nie będziesz miał żadnych praw właścicielskich? Zbadaj jakie będą Twoje prawa.
- **Przeczytaj, zanim podpiszesz.** Zanim zainwestujesz swoje pieniądze dokładnie zapoznaj się z umową. Jeśli nie rozumiesz jej treści – skonsultuj się koniecznie ze specjalistą. Jeśli i on nie potrafi przeanalizować tego dokumentu – lepiej niczego nie podpisywać.
- **Zysk 7%-10%. A koszty? 10%** - taki dochód brzmi niezwykle atrakcyjnie. Czy wiesz jednak jak jest obliczony? Może do jego przedstawienia ktoś przyjął wynajmowanie apartamentu przez 365 dni w roku? A może zysk nie uwzględnia kosztów administracji nieruchomości, podatków czy chociaż drobnych remontów? Załadaj szczegółowych założeń przyjętych do podania wysokości zysków.

Link do komunikatu UOKiK: [https://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news\\_id=15799](https://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=15799)