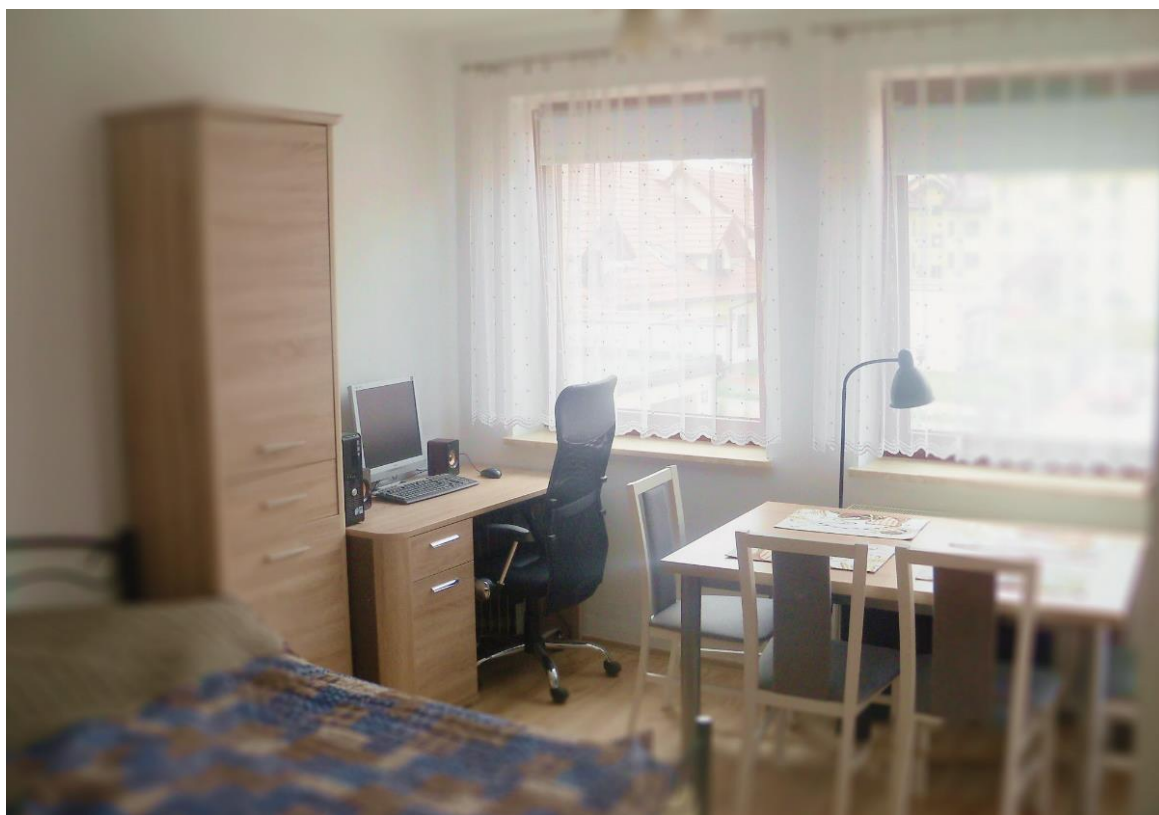




BERENICA
FINANSE + NIERUCHOMOŚCI



Case Study 02



Potrzeby Klienta:

GŁÓWNYM CELEM KLIENTÓW BYŁA CHĘĆ ZABEZPIECZENIA FINANSOWEGO DZIECI.

Zakup mieszkania miał być finansowany najchętniej w całości, a zysk miesięczny z wynajmu miał pokrywać minimum w 80% ratę kredytu.

Sytuacja Klienta:

Państwo poszukiwali alternatywnego rozwiązania ponieważ nie dysponowali wolnymi środkami, które mogliby co miesiąc odkładać na lokacie.

Dodatkowo Klienci byli zniechęceni do inwestowania w fundusze inwestycyjne i inne produkty tego typu.

Klienci zakładali również możliwość podjęcia studiów przez dziecko/dzieci w Krakowie i chcieli aby nie było narażone na konieczność wynajmu mieszkań.



Realizacja zlecenia:

Ze względu na cel nadrzędny klienta – uzyskanie stabilnej inwestycji na okres do 18 lat zaproponowano zakup mieszkania z rynku pierwotnego w metrażu do 42m².

Dwu pokojowe mieszkania są najchętniej wynajmowanymi lokalami ponadto cena wynajmu mogła w tym przypadku nawet w całości pokryć ratę kredytową.

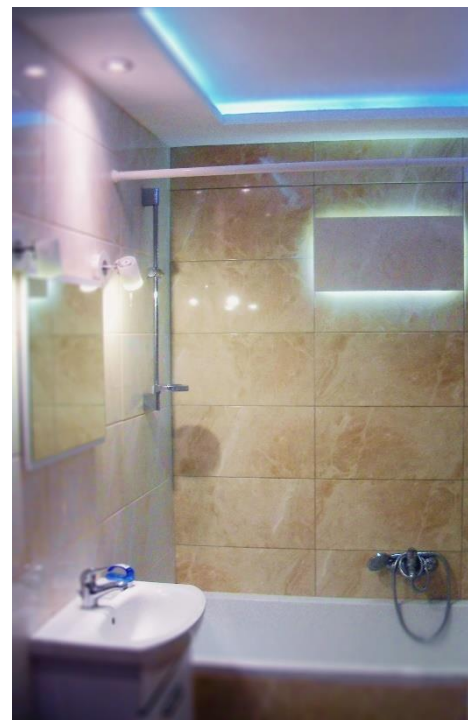
Zaproponowano kredyt na okres 18 lat – w ratach równych w banku proponującym najniższą marżę. Klient dodatkowo skorzystał z ubezpieczenia na życie aby w przypadku śmierci lokal w całości przypadł dzieciom. Klienci skorzystali z kredytu na 90% wartości inwestycji, wykończenie mieszkania wykonali z oszczędności. Opłata uzyskana za wynajem pozwoliła w 90% pokryć ratę kredytu a niewielkie środki jakie pozostały po wykończeniu zdeponowano na lokacie celem zabezpieczenia na okres ewentualnego braku wynajmujących.

Wybór lokalizacji oraz rynku pierwotnego ograniczył nas w wyborze mieszkań do takich z dwoma pokojami ale w tym jednego połączonego z aneksem kuchennym.

Celem zwiększenia szans wynajmu przez osoby studiujące oddzielono kuchnię ścianką działową uzyskując dwa samodzielne pokoje.

Wybór rynku pierwotnego został podyktowany nie tylko ceną za m² ale również brakiem konieczności zapłaty podatku 2% oraz prowizji pośrednika co w sumie stanowiło około 10 tyś. zł. Środki w ten sposób „zaoszczędzone” pozwoliły w 40% pokryć koszt wykończenia i umeblowania mieszkania.

Okres realizacji całej inwestycji od uzyskania zlecenia od Klienta do oddania w wynajem przez Klientów wynosił 7 miesięcy ponieważ nabywana nieruchomość była w budowie.



Problemy:

Klienci obawiali się utraty zdolności kredytowej w przypadku zmiany pracy lub powiększenia rodziny. Zdecydowali się na kredyt w banku, który narzucił im konieczność ubezpieczenia na życie co wiązało się z dodatkowym kosztem przy uruchomieniu kredytu ale pozwoliło uzyskać niezwykle konkurencyjną marżę i bezpieczeństwo inwestycji.

Ze względu, że nieruchomość w momencie zakupu była w stanie surowym zamkniętym czas od znalezienia do wynajmu wydłużył się do 7 miesięcy. Czas prac wykończeniowych i urządzenia mieszkania to zaledwie 5 tygodni.





TEL.: (+48) 510 166 997
MAIL: info@berenica.pl
WEB: www.berenica.pl