

Mencoba Condotel



MONDAY, 11 FEBRUARY 2013 0:01:52

by **fitriavi noeriman** in **Expert Explains**
for **Financial Advisor, Investments**

Fitriavi Noeriman ST, AEPP, CFP Lulusan jurusan Teknik Pertambangan ITB. Perencana Keuangan Independen yang merupakan Head of Sales QM Financial.

Website: <http://www.qmfinancial.com/>

Have question for our experts ?

Feel free to ask them here!

Liburan ke Bandung!

Karena ada rumah orangtua dan mertua, saya tidak pernah tidur di hotel mana pun di Bandung. Lebih nyaman dan murah tinggal di rumah orang tua saja. Tapi liburan ini berbeda, kebetulan ada yang memberikan *free stay 1 night* di salah satu condotel di Bandung. Ya, mumpung gratis kenapa tidak mencoba. Anak-anak sih sangat *excited*, karena buat mereka menginap di hotel lebih menyenangkan, ada kolam renangya.

Saya dan anak-anak sampai di condotel sudah agak malam. Karena walaupun sedang di Bandung, buka berarti liburan total, tetap harus *meeting* dengan beberapa klien Bandung. Saat *check-in* sekitar jam 20.00 tamu condotel ini masih lalu lalang. Dan masih ada yang berdatangan untuk *check-in*, namun ditolak oleh *receptionist*. Mereka bilang seluruh kamar condotel sudah *fully booked*. Wah, heboh juga ya! Dan ternyata setelah saya tanya-tanya pada *receptionist*, memang condotel *inooccupancy* ratenya selalu mencapai 90% karena sering di *booking* oleh rombongan. Ehm, kalau dipikir-pikir, lucu juga punya condotel 1 sebagai diversifikasi investasi ya.



Apa sih sebetulnya condotel?

Condotel adalah kondominium hotel. Developer dan hotel management bekerjasama untuk membangun unit condotel, kemudian dijual pada investor. Unit yang mereka jual sudah *fully furnished*. Jadi kita sebagai investor tidak usah pusing lagi untuk menghias dan melengkapi unit condotel. Karena hotel management telah membuat standard untuk semua kamar yang mereka jual. Harga jual condotel beragam, dimulai dari harga 400jt sampai dengan 2M atau lebih. Tapi rata-rata sih di angka 1M. Condotel yang saya tempati, interior-nya bagus dan cukup luas, tempat tidur besar, dilengkapi dengan sofa panjang, meja makan kecil, dan dapur (ada microwave dan kulkas kecil). Apabila memiliki condotel, maka seluruh perawatan menjadi tanggungan pihak hotel management. Investor hanya akan menerima bersih keuntungan dari hasil sewa saja.

Kita sebagai pemilik condotel/investor tidak perlu sibuk mencari penyewa. Karena pihak hotel management telah memberikan *rental guarantee* selama 3thn pertama sebesar 8-10% per tahun (nett). Setelah 3 tahun *rental guarantee* selesai, akan ada profit sharing antara pemilik condotel dengan hotel management. Profit sharing ini tiap condotel penawarannya berbeda-beda. Sebagian besar penawarannya adalah 40% : 60% , tapi saya menemukan yang bisa memberikan profit sharing 50%:50%

Maksudnya *profit sharing* adalah pembagian keuntungan antara pemilik condotel (kita) dengan pihak hotel management. Pembagian keuntungan dihitung dari pendapatan condotel keseluruhan, bukan hanya berdasarkan pendapatan dari hasil sewa 1 unit yang investor miliki saja.

Apabila mama sering melihat iklan-iklan condotel yang sangat marak saat ini. Selalu dituliskan ROI 24%, tapi itu total ROI selama 3thn. Karena sebenarnya perhitungan per tahun nya hanya sekitar 8% saja. Dan apabila mau berhitung soal BEP, memiliki condotel dengan modal awal dan semua return per tahun nya, rata-rata baru akan BEP dalam jangka waktu 6 tahun.

Jadi tetap sih, apa pun jenis investasinya, masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Tidak ada satu pun yang sempurna. Kalau mama berminat untuk membeli condotel, berikut adalah *check list* yang harus diperhatikan:

1. Siapa perusahaan pengembangnya, harus yang memiliki *track records* baik, jangan sampai ada risiko gagal dibangun.
2. Siapa pihak hotel managementnya, harus management terkemuka yang memang andal di bidangnya. Dan kita sudah mengenal jaringan hotel yang dimiliki sebelumnya.
3. Berapa lama pihak developer bekerjasama dengan pihak hotel management, rata-rata 10-20thn. Karena apabila jangka waktunya pendek, maka setelah masa kerjasama selesai, bagaimana nasib pengelolaan condotel kita.
4. Lokasi yang strategis, potensi untuk disewa tinggi.
5. Perhitungan *profit sharing*.
6. Klausul hak dan kewajiban.

Jadi, bagaimana? Tertarik untuk memiliki condotel? :)

*image dari grandroyalpanghegar.com