

RAPORT

SEZON NA GRUNTY. NIE PRZEGAP OKAZJI

lutu 2022



BOOM NA NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości od zawsze traktowane są jako bezpieczna przystań dla inwestycji. W dobie pandemii zaczęły do niej wpływać tysiące okrętów. A koszt cumowania cały czas rośnie.



Każda teza, szczególnie dotycząca inwestowania, musi znaleźć potwierdzenie w liczbach.

A zatem kilka liczb. Z analizy portalu rynekpierwotny.pl wynika, że w całym 2020 roku w Polsce przygotowano 62 tys. aktów notarialnych sprzedaży działek budowlanych. W 2019 roku było to 51 tys., a w 2013 roku „zaledwie” 27 tys.

Znacznie większy popyt na zakup tego typu nieruchomości w teorii powinien doprowadzić do wzrostu cen. Tak w istocie się stało, chociaż dynamika ich wzrostu jest znacznie wyższa, niż wynikałoby to tylko z liczby transakcji. Przykładowo, w najnowszym raporcie PKO BP (bank ma jeden z najlepszych zespołów analizujących rynek nieruchomości w Polsce) przeciętna cena metra kwadratowego gruntu pod zabudowę mieszkaniową w miastach powyżej 200 tys. mieszkań-

ców w 2020 roku przekroczyła 450 zł. Rok wcześniej było to 290 zł. Wzrosty są notowane niemal wszędzie. W przypadku obszarów poza miastami wzrost cen wyniósł 14 proc.

A są to dane tylko dla rynku gruntów. Potężne wzrosty obserwowane są także na rynku mieszkań.

Pandemiczny wystrzał

Wzrost cen nieruchomości w Polsce obserwowany jest od lat. Mowa tu znów zarówno o działkach budowlanych, jak i mieszkaniach. Nic dziwnego – dla Polaków inwestycje w nieruchomości są jedną z podstawowych form lokowania kapitału. Oprócz tego wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa rośnie zainteresowanie posiadaniem własnej przestrzeni życiowej. W 2019 roku w Polsce było 14,8 mln gospodarstw domowych, w 2015 roku – 14,1 mln. Do tego doliczyć należy imigrantów, szczególnie z Rosji i Ukrainy, którzy stanowili bardzo duże wsparcie popytu na wynajem mieszkań. W efekcie ceny na przestrzeni ostatnich lat rosły. Weźmy przykład województwa mazowieckiego. W połowie 2015 roku przecięt-

na cena metra kwadratowego nieruchomości gruntowe pod zabudowę wynosiła 130,57 zł (dane za portalem bankier.pl i Cenatorium). W połowie 2020 roku było to 160,4 zł. Wzrost o prawie jedną czwartą w zaledwie 5 lat.

W województwie mazowieckim to najczęściej inwestycje pod własne potrzeby, czyli domy jednorodzinne. Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę rejony bardziej turystyczne, to wzrosty są podobne, a nawet w niektórych przypadkach wyższe. W województwie pomorskim ceny nieruchomości budowlanych w latach 2015–2020 wzrosły również o 25 proc., ale dla przykładu w wybitnie turystycznym Jantarze ceny nieruchomości podskoczyły przeciętnie ze 100–150 zł do nawet 300 zł! W okolicach Mrągora dziś ceny działek wahają się od 20 do nawet 200 zł/mkw., ale kilka lat temu ceny te były znacznie mniejsze.

O tym, co stało się na rynku, najdobitniej świadczą ceny rodzinnych ogródków działkowych. Na początku 2020 roku w Warszawie przeciętna działka kosztowała kilkanaście tysięcy



” **Pandemia COVID-19** pokazała społeczeństwu, jak ważnym elementem codziennego życia **jest posiadanie własnej przestrzeni** z dala od zgiełku, szumu i hałasu

złoty. W najbardziej szalonym momencie pandemicznego szczytu, odpowiedniki można było kupić za grubo ponad 100 tys. zł.

Dlaczego ceny rosną?

Pandemiczne wzrosty wynikają tak naprawdę z trzech powodów. – Pandemia COVID-19 pokazała społeczeństwu, jak ważnym elementem codziennego życia jest posiadanie własnej przestrzeni z dala od zgiełku, szumu i hałasu. Spowodowało to rosnące zainteresowanie nieruchomościami w miejscach atrakcyjnych turystycznie oraz na obrzeżach miast – mówi Jakub Węglarski, Dyrektor Marketingu w firmie Rodzinne Inwestycje.

Pierwszy powód to przewartościowanie jakości życia Polaków. Najważniejszym czynnikiem, który biorą pod uwagę Polacy przy szukaniu mieszkania lub domu, jest oczywiście cena. Na drugim miejscu znajduje się

lokalizacja. Potwierdzają to m.in. badania serwisu Otodom z 2018 roku. O ile lokalizacja powinna być „jak najlepsza”, o tyle kwestia ceny wynika z maksymalnego budżetu, jaki na zakup nieruchomości mogą przeznaczyć Polacy. To składowa posiadana wkładka własnego i zdolności kredytowej. Chyba że mówimy o zakupie wyłącznie w celach inwestycyjnych i za gotówkę.

– W czasie pandemii zaszły istotne przemiany społeczne. Po pierwsze, konieczność zachowania dystansu społecznego i ograniczenia przebywania w przestrzeni publicznej spowodowały, że miasta wiele straciły na atrakcyjności. Sporo osób zaczęło szukać działek, na których mogliby przebywać poza domem bez stosowania obostrzeń. Do tego doszła praca zdalna umożliwiająca aktywność zawodową z praktycznie dowolnego miejsca.

Jedno i drugie spowodowało olbrzymi popyt na działki. To zaś oznacza istotny wzrost cen gruntów. Z kolei prawie zerowe oprocentowanie lokat i duża inflacja, niejednokrotnie bankowi trzeba zapłacić więcej, niż można zarobić na odsetkach, powodują, że ludzie wycofują pieniądze z banków i inwestują w mieszkania – tłumaczy Paweł Ziółkowski z Biura Doradztwa Gospodarczego.

Co jednak z lokalizacją? W tym samym badaniu portalu do najważniejszych kryteriów w ramach „lokalizacji” wymieniane są: bliskość terenów sprzyjających rekreacji, dogodna komunikacja samochodem, dobra komunikacja transportem publicznym czy bliskość sklepów lub urzędów.

„Problem” w tym, że dziś idealna lokalizacja w porównaniu z 2018 rokiem oznacza co innego. Czasy zamknięcia w domach uświadomiły Polakom, że lepszym rozwiązaniem niż mieszkanie o powierzchni 60 mkw. jest własny dom. To nie tylko kwestia przestrzeni, ale też np. pracy zdalnej. Dziś zdecydowanie mniejsza liczba pracowników musi pracować z biura

– a nawet jeśli, to w ograniczonym zakresie (np. dwa, trzy dni w tygodniu). Stąd w 2020 roku w Polsce odnotowano rekordową liczbę wydanych pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych – aż 105,6 tys. Rok wcześniej było to nieco ponad 99 tys.

Badanie SWPS dla serwisu Otodom wskazuje, że aż 12 proc. ankietowanych zmieniło miejsce zamieszkania w czasie pandemii. Główna przyczyna? Potrzeba większej przestrzeni do pracy czy nauki (29 proc. wskazań), większy kontakt z naturą (17 proc.), zmiana trybu życia po pandemii (16 proc.) czy zbyt dużo ludzi w sąsiedztwie (14 proc.).

Drugi powód to kwestia finansowa, a dokładniej niskie stopy procentowe przy jednocześnie wysokiej inflacji. W połowie 2021 roku przeciętny poziom inflacji przekraczał 5 proc. Dla porównania, bezpieczne formy oszczędzania, takie jak konta oszczędnościowe, lokaty czy nawet obligacje skarbowe (z wyłączeniem tych indeksowanych inflacją), albo mają zerowe albo minimalne oprocentowanie. Z pieniędzmi coś trzeba zrobić. Inwestycje w akcje są w Polsce

wciąż mało popularne ze względu na bardzo wysokie ryzyko. Rozwiązaniem są inwestycje w nieruchomości, tym bardziej że rekordowo niskie stopy procentowe sprzyjają kupującym z wykorzystaniem kredytu. W efekcie dziś, jak wynika z badań NBP, niemal połowa transakcji zakupu mieszkań ma cel inwestycyjny – albo czysto spekulacyjny (odsprzedaż z zyskiem) lub długoterminowy (wynajem).

Trzeci powód wzrostu cen to ograniczona podaż nieruchomości. Nie ma dostępnych publicznie takich danych jak liczba procedur odrolniania działek, ale przedstawiciele serwisów transakcyjnych zwracają uwagę na stabilną (lub wręcz malejącą) liczbę ogłoszeń sprzedaży nieruchomości, przy czym liczba transakcji znacząco rośnie. Spada także przeciętny czas wystawienia nieruchomości na sprzedaż. Rynek ogranicza w pewnym stopniu ustawa o obrocie ziemią rolną, ale po zmianach podwyższających m.in. maksymalną powierzchnię nieruchomości rolnej, którą można sprzedać nierolnikowi, nie jest to problem nie do pokonania. W największym stopniu ustawa



ta dziś ogranicza perspektywę realizowania dużych inwestycji, takich jak hale magazynowe czy osiedla mieszkaniowe. Jednak ograniczenie to jest bardziej symboliczne, bo albo deweloperzy potrafią sobie z nim poradzić, albo po prostu uzyskują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Czy boom będzie trwał nadal?

To zależy, o którym segmencie rynku mówimy i od tego, co wydarzy się w gospodarce. Jedyną opcją na ustabilizowanie albo wręcz spadek cen jest duże zmniejszenie popytu na nieruchomości. Ten z kolei będzie wynikał najprawdopodobniej z dużego wzrostu stóp procentowych. W październiku Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o dość

nagłym ich podwyższeniu. Prawdopodobnie nie jest to koniec, głównie ze względu na inflację wynoszącą około 6 proc. NBP w comiesięcznych komentarzach podkreśla, że wysoka inflacja w Polsce wynika z czynników zewnętrznych, niemniej prawdopodobnie jeszcze w tym, a raczej na pewno w przyszłym roku polski bank centralny będzie musiał interweniować. Jeśli wzrost stóp nie będzie duży, wówczas wpływ na rynek będzie również niewielki, bo zarówno miesięczne raty kredytów, jak i zdolność kredytowa Polaków nie zmieniają się w drastyczny sposób. Trudno oczekiwać, by do gwałtownego podwyższenia rzeczywiście doszło, ale to właśnie taka decyzja przynajmniej w krótkim terminie wpłynęłaby negatywnie na ceny na rynku.

Pytanie numer 2 brzmi jednak: Czy na takiej podwyżce straciłyby zarówno mieszkania, jak i grunty? Prawdopodobnie nie, bo to rynek gruntów jest znacznie bardziej stabilny i bardziej niezależny niż krótkoterminowe spekulacje. Jeśli dziś niemal połowa mieszkań kupowana jest w celach inwestycyjnych, to wzrost kosztów doprowadziłby do spadku atrakcyjności takiej formy lokowania kapitału (więcej w kolejnym tekście). Z kolei działki budowlane dziś kupowane są przede wszystkim na własny użytek. Do tej pory kredyty na ten cel były rzadkością, ale w ostatnich miesiącach firmy zajmujące się obrotem gruntami zauważyły wzrost liczby inwestorów finansujących takie zakupy kredytem hipotecznym. – Na bazie naszych doświadczeń ocenić można, że 90 proc. transakcji zawieranych jest w formie „gotówkowej”, w związku z czym stopy procentowe chociażby z tego powodu nie powinny wpłynąć na rynek nieruchomości. Należy zauważyć również, że wzrost stóp procentowych nawet o kilka procent nie zagrażał opłacalności inwestycji w grunty nawet w czasach zrównoważo-

nej koniunktury. W chwili obecnej spotykamy się z sytuacją dużej nadpodaży pieniądza na rynku, przez co popyt przy stałej podaży powoduje wzrost cen. Nieruchomości zawsze były najlepszą tarczą antyinflacyjną i antykryzysową, co pokazała historia lat 90. w Polsce czy kryzys lat 2007–2009, podczas i po których ziemia mimo wszystkich przeciwności przynosiła satysfakcjonujące stopy zwrotów z inwestycji – tłumaczy Dariusz Seges z Universe Properties Group.

Oprócz tego należy pamiętać o lepszej atrakcyjności lokat bankowych w przypadku podwyższenia stóp procentowych. Dla wielu to może być ciekawsze rozwiązanie (nawet, jeśli potencjalne zyski będą nieco niższe), ze względu na wysoką płynność takiej inwestycji. No i obecne trendy związane z komfortem mieszkania we własnym domu w odróżnieniu od bloku na pewno szybko się nie zmienią. Wręcz przeciwnie – firmy działające w branży IT są bardzo otwarte na pracę całkowicie zdalną, co umożliwia zamieszkanie np. na głębokiej wsi. Takie przeprowadzki już mają miejsce!

”

Rynek gruntów jest bardziej stabilny i niezależny niż krótkoterminowe spekulacje. Dziś niemal połowa mieszkań kupowana jest w celach inwestycyjnych. Wzrost kosztów pozyskania np. kredytu doprowadziłby do spadku atrakcyjności takiej inwestycji



Dariusz Seges
dyrektor Departamentu
Inwestycji i Rozwoju,
Universe Properties
Group

Rynek nieruchomości generalnie staje się coraz popularniejszy i stale zyskuje w stosunku do rynku kapitałowego. Obecnie rynek nieruchomości budowlanych widzie prym pod kątem wzrostów wartości z uwagi na duży popyt konsumpcyjny. Spowodowane jest to pandemią, ale również popytem inwestycyjnym z uwagi na rosnącą inflację, widmo kryzysu gospodarczego czy niepewność na rynku kapitałowym. Wartość nieruchomości stricte rolnych jak najbardziej wzrasta, przede wszystkim z uwagi na wzmożony popyt dynamicznie rozwijającego się w Polsce sektora rolniczego. Zakup ziemi rolnej na cele budowlane może przynieść również znaczne korzyści, jednak obarczony jest większym ryzykiem inwestycyjnym i koniecznością znacznego zaangażowania w sam proces inwestycyjny.



Gruntów więcej nie będzie

Agnieszka Jankowska, ekspertka ds. Gruntów Inwestycyjnych w CBRE, zwraca uwagę także na ograniczoną podaż nieruchomości gruntowych. – Nieruchomości gruntowe są tzw. dobrem rzadkim. Nie przybędzie więcej nowych terenów, mamy ograniczoną podaż. Oczywiście wraz ze zmianą planów na rynek będą trafiały nowe działki. Ale nie zmienia to faktu, że i w przyszłości liczba terenów pozostanie ograniczona. Największe szanse na wzrost wartości mają grunty położone przede wszystkim w dużych miastach, nie tylko w Warszawie – komentuje.

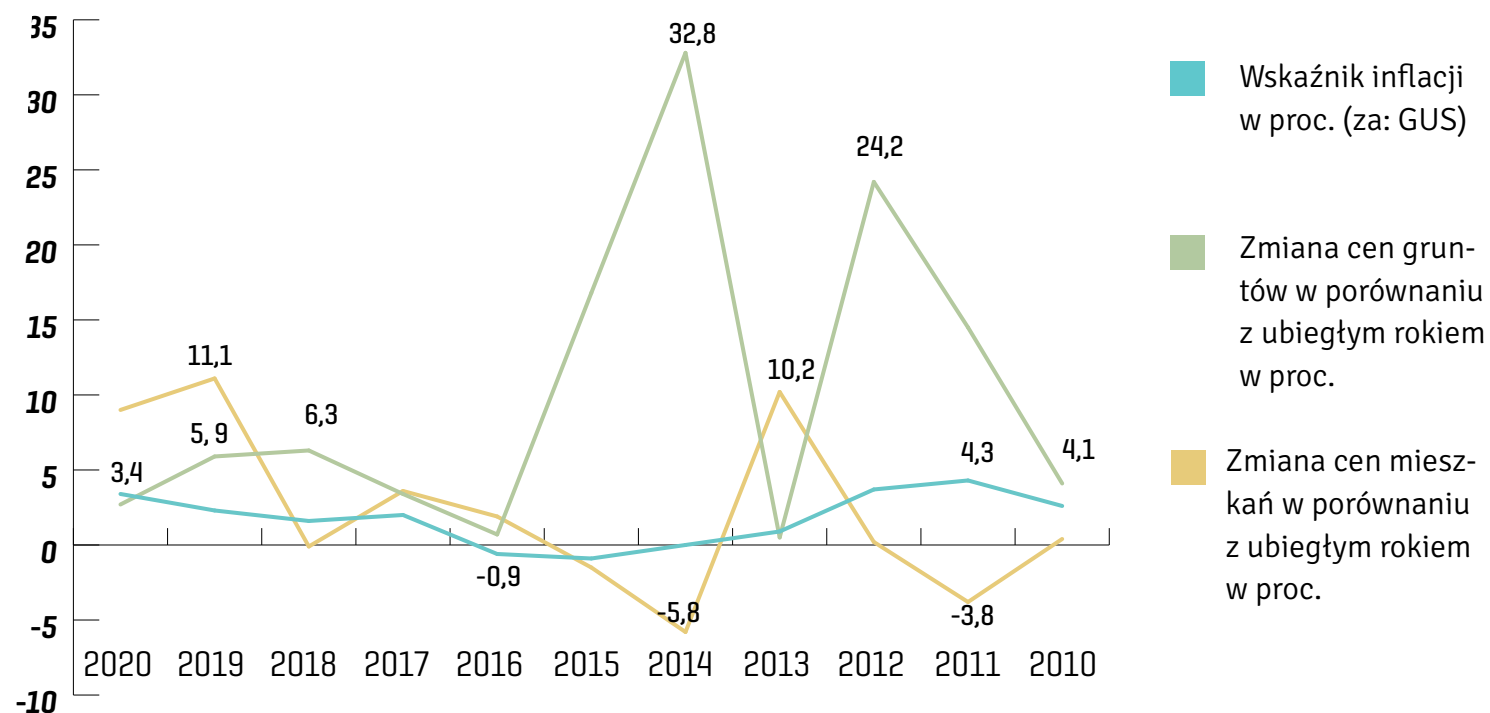
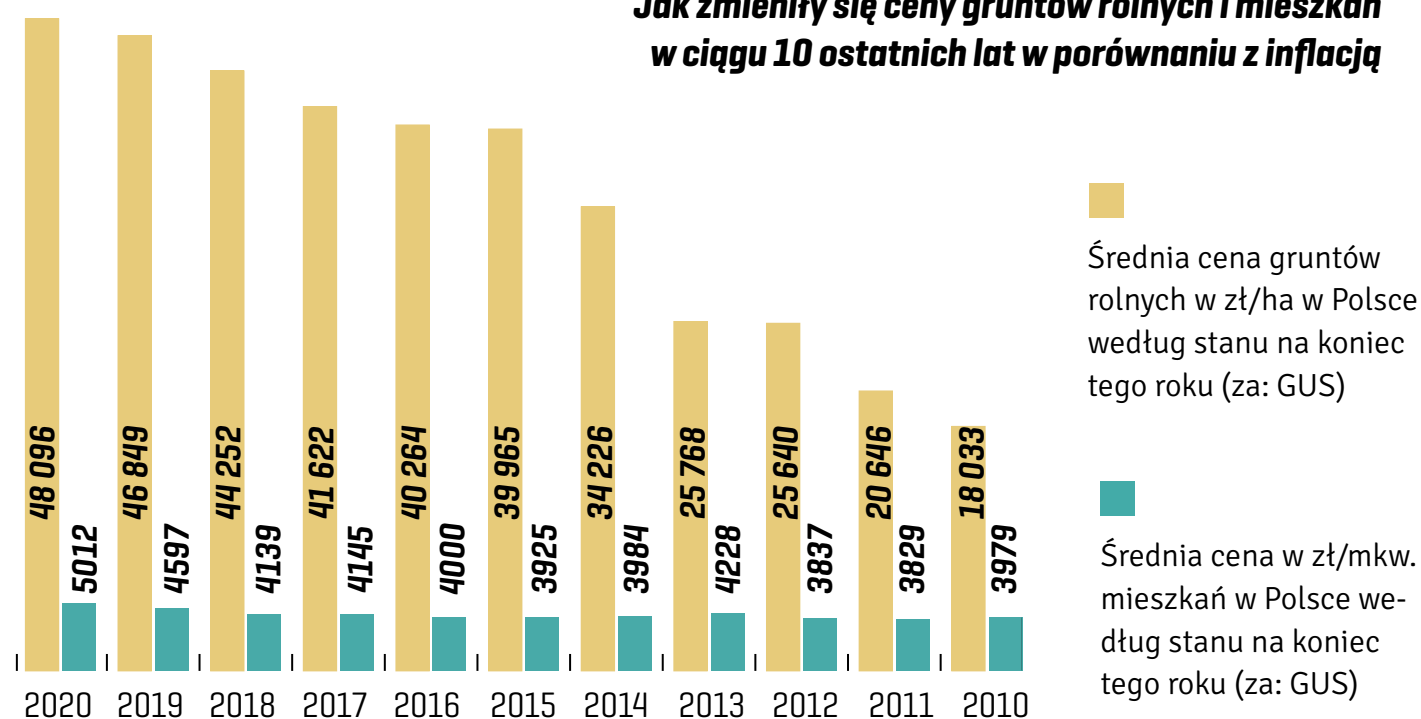
Ciekawe będą również nieruchomości w okolicach miast, w których aktywnie działa sektor IT, np. w sąsiedztwie Wrocławia, Gdańska czy Krakowa. – Inwestycje firm technologicznych są dobrym prognostykiem cen mieszkań, a co za tym idzie cen gruntów – dodaje Jankowska.

Dlatego ich ceny, chociaż rzeczywiście wzrosły dynamicznie w ostatnich miesiącach, mają dobre perspektywy do

dalszych zwyżek. Średnioroczny wzrost cen ziemi rolnej w ciągu ostatnich 10 lat ma dwucyfrowy wynik. Istnieje realna szansa, że nawet przy chwilowym ustabilizowaniu tego rynku (przykładowo, według najnowszej projekcji GUS, ceny ziemi rolnej po raz pierwszy od wielu lat spadły – tak wskazuje średnia dla całej Polski) na duże spadki nie ma co liczyć. A nawet, jeśli wystąpią, to można je będzie traktować jako szansę na tańszy zakup nieruchomości.

– Mogę zaryzykować tezę, że praktycznie każde działki są poszukiwane. Widzimy ich duży niedosyt na rynku. Popyt generowany jest przede wszystkim przez deweloperów magazynowych i mieszkaniowych. Napędzają go także braki w planach zagospodarowania przestrzennego, przedłużające się kwestie urzędowe dotyczące uzgodnień i pozwoleń na budowę. Inwestorzy mieszkaniowi szukają gruntów w dużych aglomeracjach najlepiej z pozwoleniem na budowę tak, aby minimalizować ryzyko i czas inwestycji – podsumowuje ekspertka CBRE.

Jak zmieniły się ceny gruntów rolnych i mieszkań w ciągu 10 ostatnich lat w porównaniu z inflacją



W CO INWESTOWAĆ?

Mam pieniądze i chcę je zainwestować.
Co wybrać – grunty czy mieszkania?

Inwestycje w nieruchomości to jedna z najchętniej wybieranych przez Polaków opcji na wykorzystanie wolnych środków. Możliwością jest jednak wiele. To zarówno najbardziej popularny zakup mieszkania, jak i nieruchomości gruntowej: działki rolnej, budowlanej czy pod użytek komercyjny. Pewną popularność zyskały również inwestycje w condohotele, ale także tzw. crowdfunding nakierowany na inwestycje komercyjne. Można także inwestować pośrednio, np. przez akcje deweloperów. Co dziś najbardziej się opłaca?

Inwestycje w mieszkania

Już na wstępie należy zauważyć, że kupno mieszkania nie jest dla każdego. Pierwszym i podstawowym problemem jest konieczność posiadania sporych zasobów gotówki. Dziś przeciętne mieszkanie w dużych aglomeracjach to koszt kilkaset tysięcy złotych. Oznacza to, że nawet finansując zakup kredy-

tem, należy posiadać 100 tys., a nawet więcej złotych wolnej gotówki na wkład własny. Oczywiście zakup mieszkania w Sosnowcu jest o wiele tańszy – np. już za 150 tys. zł., ale realnie między 200 a 300 tys. zł. Wówczas nasze nakłady będą odpowiednio mniejsze, ale z drugiej strony potencjalne zyski również ograniczone.

Z tego względu idealną strategią inwestycyjną jest zakup „okazji”, czyli mieszkań przecenionych w stosunku do swojego potencjału. Dziś jednak w całym kraju działają tysiące tzw. flipperów, którzy specjalizują się w wyszukiwaniu takich perełek, a następnie ich szybkiej odsprzedaży.

Weźmy więc pod uwagę typowe mieszkanie w Warszawie. Według portalu Sonarhome w sierpniu tego roku przeciętna cena mieszkania za metr kwadratowy przekroczyła 11 tys. zł, czyli aż o 7 proc. więcej niż

w styczniu br. Jeszcze w marcu 2020 roku przeciętny koszt zakupu wynosił 10 tys. zł/mkw. Najdroższe jest Śródmieście – tu średnia cena to aż 15,2 tys. zł/mkw. Najtaniej jest w Rembertowie – „tylko” 8,2 tys. zł/mkw., jednak nie ma tu praktycznie żadnych mieszkań do kupienia. To dzielnica niemal w całości zabudowana domami jednorodzinnymi.

Co to oznacza? Przeciętne mieszkanie o powierzchni 60 mkw. (średnia dla Polski wynosi około 50 mkw., ale liczbę zaniżają kawalerki, które w ostatnich latach są często lokowane w nowych inwestycjach) kosztuje 660 tys. zł. Nie wliczamy tu kosztów transakcyjnych takich jak np. opłacenie notariusza. Do tego powinniśmy dodać koszt remontu – jeśli kupujemy je na rynku wtórnym – albo wykończenie mieszkania do stanu używalności – jeśli kupujemy na rynku pierwotnym. Koszt rośnie więc o kilkanaście do nawet 100 tys. zł. W efekcie nasza inwestycja może wynieść nawet 750 tys. zł. Jeśli mamy pieniądze na remont (oraz na wkład własny – czyli nawet ponad 200 tys. zł), musimy posilkować się kredytem 530 tys. zł

lub wyższym. Przy założeniu dzisiejszych niskich stóp procentowych oznacza to, że miesięcznie musimy płacić nawet 2,5 tys. zł raty. A w przyszłości z pewnością raty będą wyższe, jeśli stopy procentowe będą dalej rosły.

Aby czerpać zyski z takiej inwestycji, musimy mieszkanie wynająć, zapłacić podatki, ale także uwzględnić np. konieczność przeprowadzenia remontu po zmianie lokatorów. Czy dziś realne jest wynajęcie mieszkania za 4 tys. zł? Raczej nie, tym



„ Idealną strategią inwestycyjną jest zakup „okazji”, czyli przecenionych mieszkań. Jednak w całym kraju działają tysiące tzw. flipperów, którzy specjalizują się w wyszukiwaniu takich perełek. Jakie są szanse, że będziemy w stanie ich pokonać?



bardziej że wzrost cen wynajmu nie jest tak wysoki jak wzrost cen mieszkań. W przyszłości rynek wynajmu w Polsce może mieć problemy, biorąc pod uwagę malejącą liczbę potencjalnych studentów oraz samą demografię oraz dużą podaż kupowanych obecnie mieszkań.

Oczywiście podany przykład to dość drogie mieszkanie. Natomiast w Lublinie przeciętna cena mieszkania to niecałe 7 tys. zł/mkw. Jednak zyski z wynajmu będą również niższe niż w Warszawie.

W praktyce więc jeśli nie mamy większych zasobów gotówkowych tak, by zminimalizować kredyt, to dzisiejsze ceny nieruchomości z myślą o inwestycji a nie znalezienia własnej przestrzeni życiowej są niezwykle wysokie. W dodatku rynek wynajmu nie jest na tyle silny, by umożliwić nam czerpanie wielkich zysków (a przez słabą demografię w przyszłości lepiej nie będzie). Cena mieszkań również będzie się zmieniała. Problem w tym, że w ostatnich latach średnia cena nieruchomości drastycznie rośnie. Zdaniem wielu ekspertów mamy do czynienia z bańką na ryn-

ku. To, czy rzeczywiście jest, dowiemy się w momencie jej ewentualnego pęknięcia (np. przy załamaniu gospodarczym lub drastycznym wzroście stóp procentowych). Trudno jednak oczekiwać, by kupując dziś mieszkanie, liczyć na duże zyski w perspektywie np. 10 lat. A zakup nieruchomości tylko po to, by chronić pieniądze przed inflacją, jest zdecydowanie ryzykowny. Bardziej opłaca się np. zakup obligacji indeksowanych inflacją....

Grunty inwestycyjne

W odróżnieniu od mieszkań ceny gruntów co do zasady są o wiele niższe. Oczywiście nie uwzględniamy tu wielkich działek pod budowę centrum handlowego, które kosztują miliony złotych. Grunty mają jednak inną wadę. W Polsce, inaczej niż np. w USA, mają mniejszą płynność od mieszkań. Czyli w razie konieczności szybkiego odzyskania pieniędzy, będzie nam trudniej znaleźć nabywcę. Należy jednak pamiętać, że od rozpoczęcia pandemii płynność tego rynku znacząco wzrosła. Prawdopodobnie utrzyma się również w przyszłości, bo większe zainteresowanie „ucieczką na wieś”, według różnych prognoz, będzie

” **Inwestycja w grunty nie wymaga najczęściej posiadania dużego kapitału.** To plus w porównaniu z mieszkaniami

długoterminowym trendem.

Cena gruntów w ostatnich latach również znacznie wzrosła. Porównajmy ceny mieszkań i gruntów budowlanych w stolicy. W 2011 roku w Warszawie za metr kwadratowy mieszkania trzeba było zapłacić od 7,2 do 8,2 tys. zł, czyli w ciągu 10 lat ich ceny wzrosły o około 50 proc. Dla porównania, cena działki budowlanej również w Warszawie wzrosła przez ten czas o 70 proc.! Ze względu na szybkie tempo zabudowy to miasto jest specyficzne, ale przykładowo w Lublinie cena mieszkań przez 10 lat wzrosła o 44 proc., a cena gruntów budowlanych o 25 proc.

Oczywiście grunt gruntowi nie-

równy. Działki rolne są o wiele tańsze niż działki budowlane. Ponadto duży wpływ na cenę nieruchomości ma np. to, czy grunt jest uzbrojony (czyli doprowadzone są do niego media, a jeśli tak, to czy jest to tylko prąd i woda, czy też dodatkowo gaz lub kanalizacja). Na cenę wpływ ma także przeznaczenie działki, jakość drogi publicznej, która do niej prowadzi (czy w ogóle taka droga jest, czy też mamy wyłącznie prawo służebności na działce sąsiada), jej zagospodarowanie (czy np. trzeba wycinać las), a na koniec – sama lokalizacja.

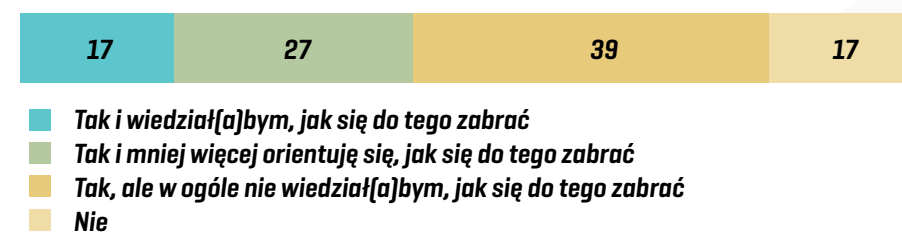
Jak wygląda więc taka inwestycja? Mając te same 200 tys. zł co w przypadku mieszkania, możemy spokojnie kupić niewielką działkę budowlaną (500–600 mkw.) bez kredytu w okolicach Warszawy. Tu perspektywy

do wzrostu cen są niemal pewne, choć z jednej strony nie mamy co liczyć na jakiegokolwiek bieżące przychody. Z drugiej natomiast, jedyny koszt utrzymania takiej nieruchomości to podatek od nieruchomości, który wynosi w zależności od gminy i przeznaczenia działki kilkadziesiąt, a nawet kilkaset złotych rocznie. Oprócz tego działka jest całkowicie „bezobsługowa”. Osoby, które chciałyby wykorzystać do celów prywatnych czy biznesowych mogą np. kosić trawę czy też usunąć krzewa lub drzewy.

Niestety, samodzielne inwestycje w grunty są bardziej skomplikowane niż w mieszkania. Bo jeśli szukamy nieruchomości do budowy własnego domu, to sami analizujemy np. lokalizację. Jeśli jednak traktujemy to jako inwestycję, musimy prze-

Czy słyszałeś(aś) wcześniej o możliwości inwestowania w działki/ziemię? Dane w %

Źródło: Kantar, styczeń 2021



myśleć potencjał działki do jej dalszej odsprzedaży. To o wiele większe wyzwanie niż np. kupno mieszkania w mieście, które znamy. Szczególnie, jeśli rozglądamy się za działkami w miejscowościach turystycznych. Wyobraźmy sobie scenariusz, w którym kupujemy za 100 tys. zł działkę na Mazurach. Jesteśmy szczęśliwi, bo za kilka lat możemy na niej zarobić dziesiątki tysięcy złotych. Okazało się, że nie sprawdziliśmy lokalnych inwestycji i tuż obok działki powstanie niebawem oczyszczalnia ścieków. Takie sytuacje się zdarzają.

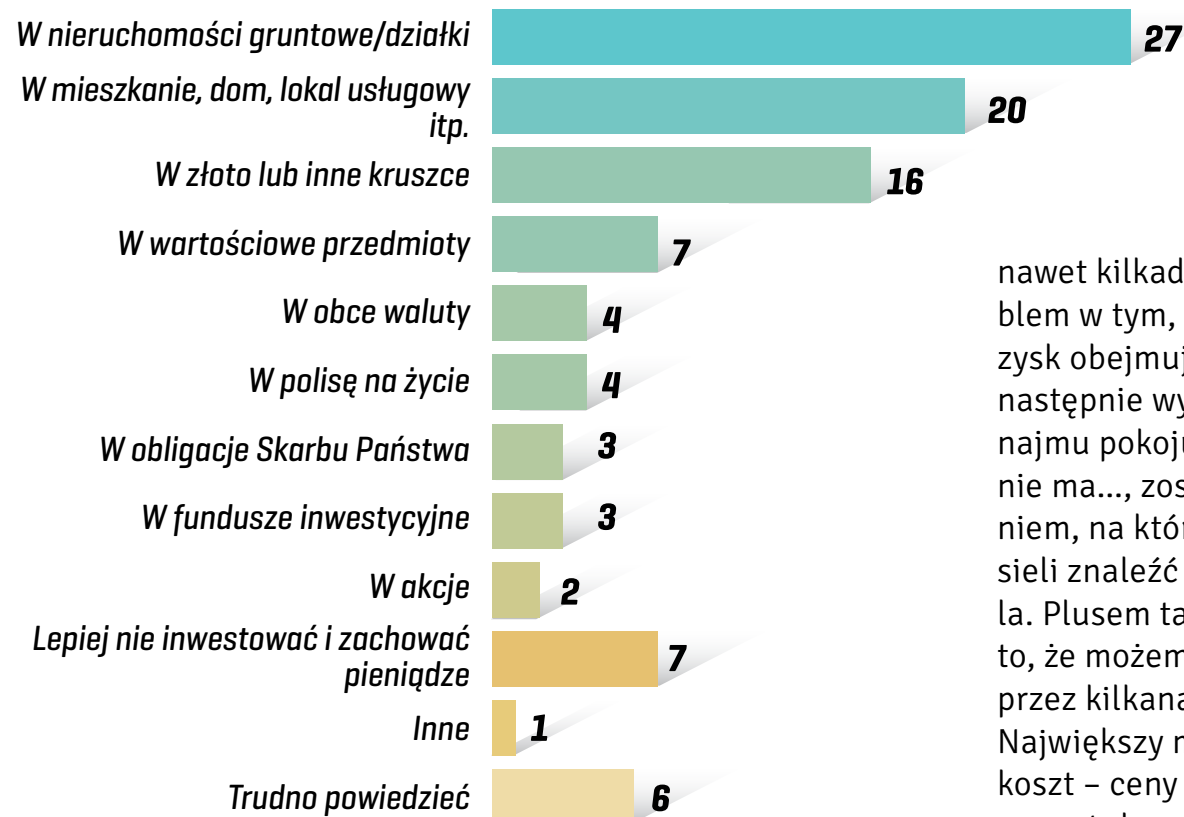
Alternatywne inwestycje w nieruchomości

Kilka lat temu wielu deweloperów zachłysnęło się inwestycjami w tzw. condo- i aparthotele. Scenariusz jest prosty. Przygotowujemy inwestycję zblizoną do hotelu, często zamiast typowych pokoi ma zwykłe mieszkania lub kawalerki. Każde mieszkanie/apartament sprzedajemy inwestorom indywidualnym, jednocześnie prowadząc np. recepcję czy inne usługi typowe dla hoteli.

Biznes kręcił się z większymi lub mniejszymi sukcesami przez

W co, twoim zdaniem, najbardziej opłaca się inwestować w czasie niepewności gospodarczej? Pierwszy wybór Dane w %

Źródło: Kantar, styczeń 2021



lata. Najwięksi deweloperzy posiadają dziś setki mieszkań w zarządzaniu. Niestety, pandemia przyniosła całkowite przetasowanie na tym rynku. W efekcie największa firma, Zdrojowa Inwest, podjęła decyzję o rezygnacji z budowy nowych projektów w tym segmencie, koncentrując

się jednocześnie na typowej mieszkaniówce.

Przejdźmy do liczb – teoretycznie deweloperzy deklarują stały zysk z inwestycji (bardzo wysoki, bo nawet sięgający 8 proc. rocznie). Umowa podpisywana jest na kilkanaście lub

nawet kilkadziesiąt lat. Problem w tym, że gwarantowany zysk obejmuje tylko kilka lat, następnie wyniki zależą od wynajmu pokoju. Jeśli wyników nie ma..., zostajemy z mieszkaniem, na które będziemy musieli znaleźć nowego właściciela. Plusem takiej inwestycji jest to, że możemy w niej przebywać przez kilkanaście dni w roku. Największy minus to jednak koszt – ceny w przeliczeniu na metr kwadratowy są na poziomie lokali mieszkalnych premium z dużych miast. Okres zwrotu wynosi więc (i to przy uwzględnieniu gwarantowanej stopy zwrotu) w najlepszym przypadku kilkanaście lat. Jeśli musimy jednak finansować się kredytem, wtedy na odzyskanie pieniędzy musimy czekać dłużej, w dodatku mając znacznie większe ryzyko niż np. kupno zwykłego mieszkania.

Nowym trendem są platformy, które umożliwiają tzw. crowdfunding nieruchomościowy. Działa to w nieco podobny sposób jak condohotele, ale zakres inwestycji jest większy (głównie nieruchomości komercyjne, np. parki handlowe), a inwestorzy zamiast posiadać na własność konkretne mieszkanie, mają udziały w spółce, która zarabia np. na wynajmie. Plusem jest stosunkowo niski wkład własny. Często zaledwie kilka tysięcy złotych. Minus to wciąż spore ryzyko, w dodatku przy uwzględnieniu dość nowatorskiej formuły, z którą w Polsce nie mieliśmy zbyt do czynienia. Nie mamy jeszcze żadnych spektakularnych kłap, które pozwoliłyby zmienić prawo, bardziej chroniąc inwestorów.

Alternatywą są też fundusze inwestycyjne działające na rynku nieruchomości. Jednak mają w Polsce dość słabą renomę (wiele z nich straciło pieniądze dla swoich klientów w czasie kryzysu 2008–2009). Jeszcze innym rozwiązaniem są akcje deweloperów nieruchomościowych, ale tu bardziej niż o inwestycji w nieruchomości, mówimy o inwestowaniu w akcje. Ryzyko jest znacznie większe, niż



PRAKTYCZNE ASPEKTY INWESTOWANIA W GRUNTY

Chcę mieć własną działkę! Jak się na tym nie przejechać, tylko zyskać?

Założmy, że znalazłeś już działkę, którą chciałbyś kupić.

Założmy również, że finanse nie są problemem.

Co powinieneś zrobić, aby zrealizować taką transakcję

Sprawdź nieruchomość

Ważne, aby dokładnie sprawdzić nieruchomość. Absolutną podstawą jest przejrzanie księgi wieczystej nieruchomości. Nie musisz korzystać z płatnych serwisów – taką bazę możesz znaleźć w internecie. Potrzebny jest jedynie numer księgi wieczystej. Jeszcze do niedawna numery były publicznie dostępne m.in. w serwisie Geomapa. Ze względu na przepisy o ochronie danych osobowych nie jest możliwe ich pozyskanie z poziomu własnego komputera, ale numer księgi wieczystej powinieneś bez problemu uzyskać od jej obecnego właściciela.

Co daje księga wieczysta?

Przede wszystkim możesz dokładnie sprawdzić, kto jest wła-

ścicielem, czy nieruchomość nie jest zadłużona albo czy nie zostały wydane prawa służebności. Sprawdzenie księgi wieczystej jest ważne, ponieważ w polskim prawie obowiązuje zasada wiary publicznej ksiąg wieczystych. W tym przypadku prawo chroni nabywcę w przypadku nieprzewidzianych sytuacji, jak np. jeśli osoba wpisana jako właściciel księgi wieczystej nie jest tak naprawdę właścicielem.

Nie każda nieruchomość w Polsce ma księgę wieczystą. Przestrzegamy przed zakupem takiej działki – bo o ile istnieją procedury, które pozwalają zgodnie z prawem nabyć taką nieruchomość, to narażamy się na wiele problemów, np. roszczenia osób trzecich.

Zweryfikuj otoczenie

To, czego nie znajdziemy w księdze wieczystej, musimy sprawdzić w inny sposób. Na przykład miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo, jeśli takiego planu nie ma, studium zagospodarowania przestrzennego. To dokumenty przygotowane przez władze gminy lub miasta i które wskazują, jakie budynki mogą powstawać na danym obszarze. Uwaga – nie chodzi tu tylko o sprawdzenie, czy nasza działka nie będzie częścią parku. To również sprawdzenie okolicy, czy np. na pobliskich terenach nie powstaną uciążliwe obiekty, takie jak fabryki czy np. kurniki – szczególnie na terenach wiejskich.

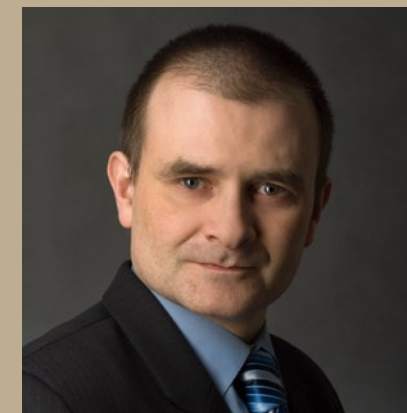
Takie dokumenty znajdziemy m.in. na stronach internetowych

samorządów, ale warto też wybrać się do urzędu, a dokładniej do wydziału zajmującego się gospodarką przestrzenną. W ten sposób możemy pozyskać informacje o planowanych inwestycjach, takich jak budowa linii kolejowej, rozbudowa infrastruktury czy dostęp do gazu.

Nietypowe wyzwania

Kupując działkę, możemy natknąć się na wiele okazji, np. nieruchomość położona w świetnej lokalizacji, ale w dość niskiej cenie. Taka sytuacja powinna zapalić nam wielkie, żółte światło. Czy działka nie jest obciążona wadami prawnymi? Czy w pobliżu nie będzie przebiegała linia wysokiego napięcia? Czy do działki nie ma roszczeń osób trzecich? Powodów może być wiele, np. okresowe zalewanie nieruchomości w czasie wiosennych roztopów czy letnich ulew. Czasem niektóre problematyczne obszary możemy samodzielnie wyśledzić, np. weryfikując mapę zagrożenia powodziowego (taka mapa obejmuje obecnie całą Polskę).

– Sprawdzić należy, czy grunt nie podlega szczególnym



Paweł Ziółkowski
Biuro Doradztwa
Gospodarczego

UWAGA NA OKAZJE!

Boom na rynku nieruchomości przypomina szaleństwo zakupowe podczas posezonalnej wyprzedaży. Sprzedają się nawet te nieruchomości, które przez lata nie mogły znaleźć nabywcę. W takiej sytuacji czasem trudno jest podchodzić do zakupu na chłodno, tym bardziej że decyzję o zakupie trzeba podejmować praktycznie od razu. Dokonując zakupu, trzeba sprawdzić wiele rzeczy. Oczywiście weryfikować będzie także notariusz, ale samodzielna kontrola zdecydowanie podwyższa nasze bezpieczeństwo.



regulacjom (rolny, leśny, ze zbiornikiem wodnym lub wodą płynącą, Natura 2000). Warto też ustalić historię danego terenu (odkrycie archeologiczne może nam pokrzyżować plany) oraz faunę i florę ze szczególnym uwzględnieniem gatunków chronionych – uważa Paweł Ziółkowski z Biura Doradztwa Gospodarczego.

Wizyta na miejscu

Konieczne dokładnie obejrzyj działkę przed zakupem. Ta porada może wydawać się absurdalna, ale chodzi w niej o zwerifikowanie nieruchomości nie tylko pod względem wizualnym (obecność np. drzew, które trzeba będzie wyciąć), ale również praktycznym – o różnych porach dnia i nocy. Na przykład, jak wygląda ruch pojazdów, czy z sąsiedztwa nie wydobywa się nieprzyjemny zapach albo np. nie słychać głośnych imprez z pobliskiego zajazdu. – Wszystko należy robić pod kątem tego, co zamierzamy robić na danej nieruchomości. Przy podejściu biznesowym powinniśmy patrzeć pod kątem potencjalnego kupującego. Jeżeli zaś chcemy kupić dla siebie, musimy ocenić, czy dana nieruchomość spełnia nasze oczekiwania, ewentu-

alnie, czy da się na niej zrobić zmiany, które będą dla nas istotne – radzi Ziółkowski.

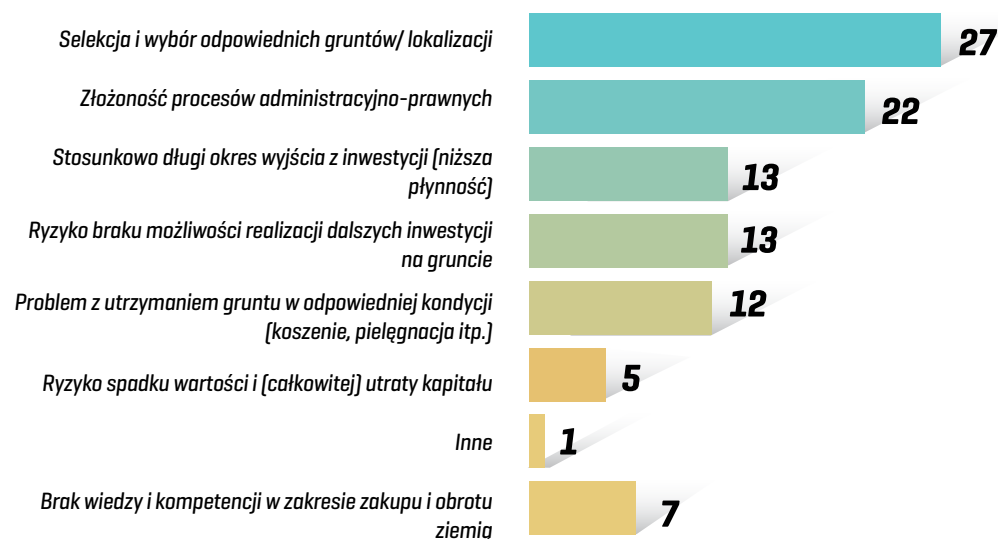
Nie tylko na własną rękę

Alternatywą dla poszukiwania nieruchomości na własną rękę jest skorzystanie z pomocy ekspertów. Chodzi o firmy, które zajmują się kompleksową oceną nieruchomości, w tym jej długofalowego potencjału. Działając na lokalnym rynku są w stanie w pierwszej kolejności pozyskać informacje o dużych inwestycjach (np. infrastrukturalnych, ale również związanych z chociażby budową sztucznych zbiorników wodnych, które mogą stanowić bazę pod usłu-

gi turystyczne), co w znaczący sposób wpłynie na rentowność inwestycji.

Niektóre z nich potrafią również wyszukiwać okazje – ale rozumiane jako okazje bezpieczne, bez ryzyka prawnego. Bo takie również się zdarzają. Generują także dodatkową wartość, jaką jest możliwość zadbania o działkę. Przykładowo, kupujemy nieruchomość z perspektywą 10 lat. O działkę trzeba jednak dbać – kosić trawę, usuwać drzewa.... Takie zadania można zlecić na zewnątrz, bez konieczności martwienia się o to, by z nieruchomością nic się nie stało.

Jakie są, twoim zdaniem, największe trudności i ryzyka związane z inwestowaniem w grunty? Pierwszy wybór Dane w %



Jakub Węglarski
dyrektor marketingu
w firmie Rodzinne
Inwestycje

JAK NIE POLEC NA INWESTYCJI W ZIEMIĘ?

Inwestycje w ziemię są dość złożone, dlatego wiedza i doświadczenie jest tutaj niezbędnym elementem uzupełniającym wycucie inwestycyjne. Połączenie tych trzech czynników powinno prowadzić do sukcesu. Tak naprawdę, jeśli kupilibyśmy losowy grunt, to istnieje mała szansa, że jego wartość zmaleje. Spadki dotyczą głównie miejsc, w których planowane są inwestycje negatywnie wpływające na otoczenie, a czasem i to nie powstrzymuje rosnących cen gruntów w okolicy. Jeśli jednak kupimy działkę mniej atrakcyjną, trzeba pamiętać, że jej płynność i zbycie za oczekiwaną cenę będzie wymagało więcej czasu i może okazać się trudniejsze.

Przy wyborze lokalizacji należy kierować się potencjałem inwe-

stycyjnym. Kiedyś inwestowało się w zasoby ziemi typu ropa, węgiel, złoto itp., teraz rolę tę przejęły obszary atrakcyjne turystycznie – wzrost wartości w takich miejscach jest najwyższy. Oczywiście można inwestować w działki miejskie, jednak wymagają one początkowo dużo większych nakładów, a niekiedy procentowy zysk będzie równie wysoki.

Poza lokalizacją należy sprawdzić wiele innych aspektów, jak przeznaczenie ziemi w MPZP lub Studium Uwarunkowań i Kierunków Przestrzennych, czy zbadać stan prawny nieruchomości. Czasem fantastycznie położona nieruchomość może kryć w sobie szereg niejasności, zawiłą strukturę właścicielską, której rozwikłanie może zająć kilka, a nawet kilkanaście lat.





INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości nie straciły na pandemii. Dziś widzimy, że największe perspektywy wzrostu mają grunty, a nie mieszkania – mówi **Maciej Kawecki, prezes zarządu, Rodzinne Inwestycje.**

Pandemia wywróciła do góry nogami sytuację na wielu rynkach. Wielu ekspertów spodziewało się, że rynek nieruchomości po prostu się załamie. Stało się na odwrót.

Pandemia koronawirusa wprowadziła dużo chaosu na całym świecie. Rynek nieruchomości pozostał mimo to bardzo stabilny. Jednocześnie jest wiele czynników, które sprzyjają jego rozwojowi. W Polsce odnotowujemy rekordowy wzrost inflacji. Dużo osób zaczęło poszukiwać „przestrzeni do życia”, a także po prostu drugiego domu. Wielki wpływ na rynek miało także upowszechnienie pracy zdalnej. Teraz w wielu zawodach można

wykonywać pracę na odległość, czyli nie trzeba mieszkać w mieście, żeby tam pracować. Efekt? Wielki wzrost zainteresowania nieruchomościami, szczególnie gruntami. Od początku pandemii, a zwłaszcza po pierwszej fali COVID-19 odnotowaliśmy znaczący wzrost popytu na ziemię, a także zauważalny wzrost cen. Nas to nie zdziwiło, bo ziemia od lat stanowiła najlepszą tarczę antyinflacyjną.

Czy te wzrosty cen są spowodowane wyłącznie popytem?

Obecny dynamiczny wzrost cen jest podyktowany kilkoma czynnikami. Jednym z nich jest rzeczywiste popyt, ale pamiętajmy

o inflacji. Jeśli inflacja zaczyna rosnąć, to konsumenci chętniej nabywają nieruchomości. Przez to wzrasta popyt, co w praktyce powoduje wzrost cen. Kolejnym istotnym czynnikiem jeszcze do niedawna były też niskie stopy procentowe, co wpływało na wzrost kredytowania inwestycji w nieruchomości. Dodatkowo kolejne lockdowny i przeróżne ograniczenia, np. zakaz wychodzenia z domu, spowodowały, że mieszkańcy miast zaczęli z nich uciekać na wieś, gdzie można czuć się bardziej swobodnie.

Polacy uciekają na wieś?

Wzrosło zapotrzebowanie na przestrzeń osobistą, poczucie bezpieczeństwa i możliwość spędzenia czasu z rodziną na świeżym powietrzu. Czy to we własnym ogródku, czy też na działce poza miastem. Wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwo również zaczyna przeznaczać swoje środki na rekreację oraz turystykę. W okresie urlopowym wyjazdy poza granice kraju były stosunkowo ograniczone, co więcej przez pandemię były również niepewne. Z kolei ceny za usługi hotelowe i rekreacyjne w Polsce znacząco wzrosły. Dlatego



ludzie zaczęli poszukiwać przestrzeni dla siebie i swoich bliskich, inwestując w działki w lokalizacjach turystycznych czy działki poza miastem.

Czy popyt na nieruchomości utrzyma się w przyszłości, także po wzroście stóp procentowych?

Proszę zauważyć, że podniesienie stóp procentowych może w znaczącym stopniu przyczynić się do stabilizacji cen nieruchomości mieszkaniowych. Przy wyższych stopach procentowych wzrosną koszty kredytu, co w efekcie zmniejszy atrakcyjność takich inwestycji. Pamiętajmy, że nadal duża część mieszkań jest kupowana w formie kredytowania. Z kolei nieruchomości gruntowe nie powinny zanotować spadków. Zdecydowanie bardziej przewidywalny jest scenariusz stabilizacji popytu na inwestycje w nieruchomości gruntowe, a następnie stały stabilny wzrost. Nawet, jeżeli popyt będzie mały, to trzeba pamiętać też o zmniejszającej się ilości działek na sprzedaż. Już teraz ciężko znaleźć atrakcyjne działki niedaleko dużych miast.

Jakie są pana długoterminowe prognozy dla rynku nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości gruntowych?

Jestem przekonany, że zarówno krótkoterminowe, jak i długoterminowe prognozy są bardzo obiecujące, zwłaszcza jeśli chodzi o inwestycje w grunty. Ich ilość jest stała, a liczba działek przeznaczonych do sprzedaży może być z każdym kolejnym rokiem coraz mniejsza. Z biegiem lat ich wartość będzie zatem systematycznie rosła. Ponadto należy zwrócić uwagę, że inwestorzy zaczęli doceniać stabilność, bezpieczeństwo oraz bezobsługowość inwestycji w grunty. Widzimy to po ciągłym wzroście popytu. Mieszkania takiej stabilizacji nie będą oferowały.

Które nieruchomości gruntowe są obecnie najczęściej poszukiwane przez inwestorów? Czy są to działki pod budownictwo jednorodzinne w okolicach miast, czy raczej działki w okolicach turystycznych?

Musimy w tym przypadku rozróżnić zagadnienie działki pod

inwestycję od działki inwestycyjnej. Na terenach miast czy terenach podmiejskich kupowane są działki pod inwestycję z konkretnym przeznaczeniem, najczęściej budowlanym, bo w celach mieszkaniowych. Także nie rozpatrywałbym ich w charakterze gruntu inwestycyjnego. Oczywiście można go w przyszłości sprzedać i czerpać z tego korzyści finansowe, ale i tak środki z takiej sprzedaży są najczęściej wykorzystywane na zakup innej działki, na której budowany jest dom. Z tego powodu ciężko jest w takich lokalizacjach, jak tereny w okolicach miast, znaleźć działkę stricte inwestycyjną, która do tego ma atrakcyjną cenę oraz perspektywę znaczącego wzrostu wartości.

Patrząc natomiast na rejony turystycznie i ostatnie lata, to zauważamy znaczący wzrost zainteresowania terenami budowlanymi, szczególnie działkami w rejonach atrakcyjnych turystycznie, jak np. grunty nad jeziorami czy nad zbiornikami wodnymi. Niewątpliwie najbardziej poszukiwane są te na terenach rekreacyjnych z perspektywą rozwoju infrastruktury otaczającej. Dziś ich wartość

jest niedoszacowana. Dobrym przykładem takiego regionu są właśnie Warmia i Mazury, gdzie z różnych względów infrastruktura nie jest tak rozwinięta, jak to ma miejsce w Polsce centralnej czy też zachodniej.

W tym rejonie będziemy mieli najwyższy wzrost cen?

Z pewnością nieruchomości gruntowe ulokowane w obrębie jeziora, a najlepiej z jego linią brzegową mają takie szanse. Musimy pamiętać, że podaż ziemi jest stała, a linii brzegowej nie dobudujemy. A zatem wartość takich działek będzie znacząco rosła i będą one bardzo ograniczone, jeśli chodzi o możliwość zakupu. W kolejnej opcji rozpatrywałbym działki w drugiej lub trzeciej linii zabudowy od jeziora. Z pewnością stopy zwrotu, nie będą tak wysokie jak to ma miejsce w przypadku

takich z linią brzegową, jednak na pewno będą satysfakcjonujące.

Co musiałoby się stać, by doszło do spadku cen nieruchomości gruntowych? Na ile prawdopodobny jest taki scenariusz?

Patrząc historycznie, nieruchomości gruntowe, jak inne aktywa, są także narażone na spadki, kiedy dochodzi do ogromnych kryzysów gospodarczych lub konfliktów zbrojnych. To dziś mało prawdopodobne. Nawet, gdyby się wydarzyły, to trzeba pamiętać, że bardzo szybko po zakończeniu takiego kryzysu odbudowywały swoją wartość i docelowo przewyższały tę początkową. Teraz w Polsce działki są zabezpieczone aktami notarialnymi czy wpisami do księgi wieczystej. To dodatkowo zapewnia bezpieczeństwo. ■

” Zauważamy **znaczący wzrost zainteresowania działkami budowlanymi**, szczególnie tymi w rejonach atrakcyjnych turystycznie



