

RAPORT

INWESTYCJA W ZIEMIĘ JAKO WARTOŚĆ PONADCZASOWA

19 września 2019





U N I W E R S Y T E T

INWESTYCJI
ZIEMSKICH



SPIIS TREŚCI

■ Czas dla inwestorów - rozmowa prof. Markiem Belką.	str.4
■ Ziemia jako inwestycja.	str.6
■ Ceny gruntów mieszkaniowych w latach 2016-2019.	str.9
■ Zmiany cen ziemi w Polsce.	str.10
■ Jak zwiększyć wartość ziemi?	str.13
■ Nadrabiamy dystans - rozmowa z Marszałkiem województwa warmińsko-mazurskiego nt. rozwoju Warmii i Mazur.	str.15
■ Kupujcie ziemię. Już jej nie produkują - rozmowa z Maciejem Kaweckim Prezesem firmy Rodzinne Inwestycje.	str.16

Szanowni Państwo, z wielką satysfakcją oddajemy w Państwa ręce Raport pt. "Inwestycja w ziemię jako wartość ponadczasowa".

Raport został przygotowany przez Magazyn My Company Polska przy współpracy z Rodzinnymi Inwestycjami, ekspertem z zakresu inwestycji w ziemię.

Ostatnie lata przyniosły kluczowe zmiany legislacyjne w sektorze nieruchomości. Po krótkotrwałym zamrożeniu gruntów rolnych przez ustawodawcę, nastąpiło ich odblokowanie. Zmiana wyczekiwana i niezwykle istotna z perspektywy rynku. Szereg ekspertów branżowych przeanalizował dla Państwa najważniejsze zmiany legislacyjne, prezentując zagadnienia mające wpływ na podejmowane decyzje inwestycyjne.

Na stronach niniejszego raportu został przedstawiony najbardziej perspektywiczny rejon inwestycyjny

w Polsce - Mazury. Wskazaliśmy na co należy zwrócić uwagę, decydując się na zakup gruntów oraz wyróżniliśmy czynniki podnoszące jego wartość.

Poziom cen ofertowych działek budowlanych dla województw i miast stale rośnie. Na podstawie ostatnich 4 lat, przybliżyliśmy poziom wzrostu cen gruntów mieszkaniowych, a także średni poziom cen ziemi rolnej.

W raporcie zapoznacie się Państwo również z niezwykłym spojrzeniem na ziemię z perspektywy wybitnego ekonomisty prof. Marka Belki. Swój punkt widzenia przedstawią również Maciej Kawecki, prezes Rodzinnych Inwestycji oraz Gustaw

Marek Brzezina - Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Analiza ma na celu przybliżenie Państwu najważniejszych aspektów, dotyczących inwestowania w ziemię oraz ułatwić podejmowanie najbardziej korzystnych decyzji.





CZAS DLA INWESTORÓW

Rozmawiamy z **prof. Markiem Belką**, byłym premierem i prezesem Narodowego Banku Polskiego



**Inwestowanie w grunty
pozostawiłbym fachowcom.**



Rynek nieruchomości w Polsce jest zdecydowanie na fali...

Dokładnie. Gospodarka rozwija się bardzo dobrze, płace rosną, Polacy nie obawiają się utraty pracy i dlatego coraz chętniej biorą kredyty hipoteczne, które w dodatku są bardzo tanie. Popyt na nowe mieszkania jest duży i nie sądzę, by miało się to zmienić w ciągu najbliższych lat. W Polsce mimo niektórych sensacyjnych wiadomości nie ma bańki spekulacyjnej. Mieszkania rzeczywiście drożeją, ale w umiarkowany sposób. Rynek nieruchomości komercyjnych jest bardziej skomplikowany – podaż nowych centrów handlowych jest bardzo niska ze względu na duże nasycenie rynku. Z kolei biura bardzo szybko się rozwijają.

Dobra sytuacja na rynku to jednocześnie dobra wiadomość dla inwestorów prywatnych?

Polacy wciąż wykazują się małą aktywnością inwestycyjną. Mają pieniądze, ale nie lokują ich w lokaty – bo są nieopłacalne oraz nie kupują obligacji skarbowych czy korporacyjnych. Co robią z gotówką? Na przykład kupują mieszkania. Aż 70% mieszkań w Polsce kupowanych jest wyłącznie za gotówkę, co nie jest normalną sytuacją, ale pokazuje to, że popyt na takie inwestycje jest ogromny.

Na horyzoncie mamy jednak podwyżkę stóp procentowych. Jak zmieni to atrakcyjność takich inwestycji?

Na razie stopy procentowe zarówno w Polsce, jak i w krajach unii walutowej są dość niskie. Dlatego mieszkania są dziś jak złoto – z jednej strony nie przynoszą wielkich zysków, ale z drugiej chronią kapitał. Dla osób, które nie chcą ryzykować, taka inwestycja ma sens. W przyszłości popyt na mieszkania nie spadnie, bo

wielu Polaków chce opuścić stare blokowiska i szukają nowego miejsca do życia. Oczywiście trzeba liczyć się z tym, że stopy zwrotu będą spadać, ale dzieje się to wszędzie. Wciąż jednak będą wyższe od np. lokaty bankowej.

Czy wobec tego inwestycja w grunty może być alternatywą do kupowania mieszkań?

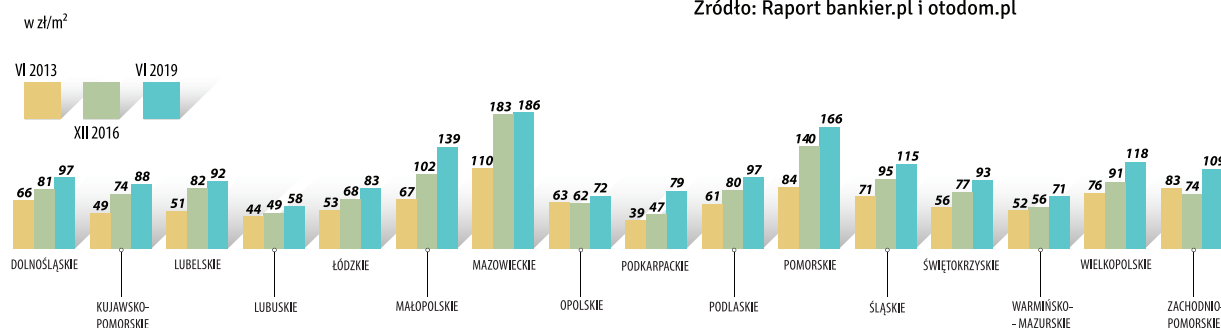
Inwestowanie w grunty jest bardzo atrakcyjne pod warunkiem, że umie się to robić. W przypadku takiej inwestycji najważniejsza jest lokalizacja. Jeśli potrafimy ją dobrze ocenić i zadbać o zwiększenie wartości działki, np. przekształcić na tereny budowlane, to jest to bardzo atrakcyjna forma lokowania kapitału. Do tego potrzebna jest jednak bardzo duża wiedza i dlatego przestrzegam przed tym amatorów, bo mogą się naciąć. Inwestowanie w ziemię pozostawiłbym fachowcom.



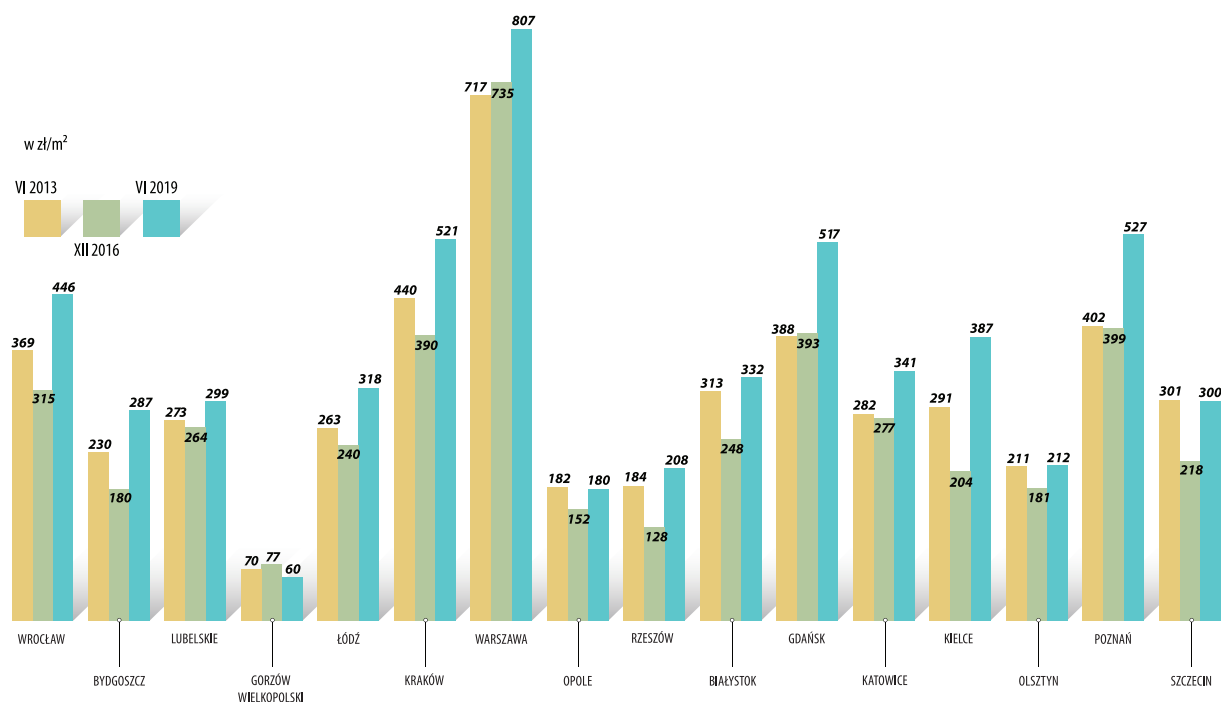
CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH DLA WOJEWÓDZTW I DLA MIAST

Źródło: Raport bankier.pl i otodom.pl

Srednie ceny ofertowe działek
budowlanych dla województw



Srednia cena ofertowa działek
budowlanych dla miast



” Wg. światowego trendu, ceny ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach turystycznych zrównują się z cenami ziemi w średnich i dużych aglomeracjach miejskich.

Jakub Węglarski

Dyrektor Marketingu, Rodzinne Inwestycje



ZIEMIA JAKO INWESTYCJA

Wbrew pozorom Samodzielne inwestowanie w ziemię jest dostępne dla szerokiego grona inwestorów. Co prawda wymaga zaangażowania kapitału na start, znajomości specyfiki rynku, cierpliwości i przede wszystkim umiejętności oceny potencjalnych zysków. Mimo to Polacy coraz chętniej przymierzają się do zakupu własnej nieruchomości.

Bezpośrednia inwestycja w grunt to wydatek kilku dziesięciu lub kilkuset tysięcy złotych. I mowa tu nie tylko o gruntach budowlanych, ale też o gruntach rolnych.

Ziemia prawdopodobnie nigdy nie będzie najwyżej w rankingu popularnych form inwestycji dla osób fizycznych. Podstawowym ograniczeniem jest jej cena. Nabywca akcji, obligacji, jednostek funduszu, polisy inwestycyjnej, złotych i srebrnych monet itp. może wystartować, mając w kieszeni kilkaset złotych – komentuje Bogdan Paterek, prezes, Instytut Technik Finansowych i Sukcesji.

Druga sprawa to decyzja co do samej inwestycji w nieruchomość. Mając do wyboru zakup gruntu, mieszkania lub condoapartamen-

tu, inwestor najczęściej postawi na stały miesięczny lub roczny zysk, a nie długoterminowe oczekiwanie na wzrost wartości. Mimo że koszt takiej inwestycji jest zdecydowanie większy. Należy również pamiętać, że dopiero od około 30 lat możemy się cieszyć demokracją, nie mamy zatem wielopokoleniowych tradycji związanych z obrotem gruntami, a doświadczenia z okresu powojennego nie pomagają – dodaje.

Mimo to popularność inwestycji w ziemię jest coraz większa. Bo rozsądny inwestor stawia na zdywersyfikowane portfolio produktów.

Rośnie majątek i wydatki

Główna przyczyna większej popularności inwestycji w nieruchomości to mocny wzrost zasobności portfela Polaków.

Przykładowo, w 2018 r. przeciętny dochód rozporządzalny na osobę, przeznaczony na konsumpcję i oszczędności, wyniósł w Polsce prawie 1700 zł.

W ciągu ostatnich czterech lat wzrósł aż o 22%. Przeciętny Polak oczywiście nie zainwestuje w nieruchomość pod kątem pomnażania swoich pieniędzy (choćby zdarzały się i takie przypadki). Najczęściej robi to np. osoba, której dochód przekracza milion złotych rocznie. Tu również notujemy potężne wzrosty liczbowe – pod koniec 2017 r. było ich w Polsce aż 25,1 tys., czyli o ponad 17% więcej niż w 2016 r.

Warto mieć jednak na uwadze, że nie każdy posiada oszczędności w postaci condoapartamentu



Dariusz Seges
dyrektor
Departamentu
Inwestycji i Rozwoju,
Rodzinne Inwestycje

Według badania „Sytuacja finansowa gospodarstw domowych” przeprowadzonego przez CBOS w przeciągu ostatnich 20 lat odsetek Polaków spokojnych o swoją przyszłość zwiększył się trzykrotnie z 11% do 30%. To powoduje, że więcej osób „stać” na inwestowanie – nie tylko w grunty. Najważniejszym aspektem jednak jest wciąż niska świadomość w stosunku do samego produktu, jakim jest inwestycja w ziemię. W polskich realiach ta prawie zawsze kojarzy się z koniecznością jej uprawy, obowiązkami i zmęczeniem naszych dziadków. Nawet jeśli wiemy, że nie trzeba zakładać gospodarstwa rolnego to i tak na działce co jakiś czas dla utrzymania porządku trzeba przecież skosić trawę. Jednak z biegiem czasu wzrasta świadomość społeczeństwa inwestycyjnego, która pozwala zrozumieć, że ziemię budowlaną również można potraktować jako produkt stricte inwestycyjny, którego wartość według obiektywnych danych stale rośnie, a jednocześnie jest to bardzo odporny instrument na wszelkie wahania na rynkach finansowych. Wielu z nas osobiście zna przecież osoby, które mając dzisiejszą wiedzę, kilka lat temu zdecydowanie ułokowałyby swoje środki w ziemię, która wtedy wydawała się np. droga.



” Roczna stopa zwrotu z inwestycji w grunt może wynieść **nawet 30%**.

nad morzem lub lokalu w Warszawie czy Wrocławiu. Atrakcyjność inwestycji w ziemię wynika ze stosunkowo niskiego kosztu „wejścia”. Zakładając pewne minimum wiedzy na temat nieruchomości, nabycie gruntu umożliwia niewysokie zaangażowanie kapitału przy relatywnie niskim ryzyku inwestycyjnym – zapewnia Joanna Kieszczyńska, starszy konsultant, Dział Gruntów Inwestycyjnych, JLL.

Analitycy spodziewają się, że jeszcze większa popularność tego typu inwestycji będzie możliwa po nowelizacji ustawy o obrocie ziemią rolną. Najnowsze zmiany w przepisach dotyczących obrotu ziemią rolną wychodzą naprzeciw tym potrzebom, poszerzając zakres nieruchomości, które mogą być nabyte przez osobę nie będącą rolnikiem indywidualnym. Zwiększenie

z 0,3 ha do 1 ha areálu nieruchomości rolnej, który może nabyć tzw. nierolnik, pozwoli ożywić obrót ziemią w tych w obszarach, gdzie ma miejsce obrót stosunkowo niewielkimi arealami – komentuje Joanna Kieszczyńska.

Optymalność inwestycji

Najważniejszym pytaniem przed wejściem w inwestycję w grunty jest to – ile można zarobić? Nie ma na to prostej odpowiedzi, bo wszystko zależy od ceny gruntu (a ta z kolei to wypadkowa lokalizacji, wielkości nieruchomości oraz stopnia jej „zagospodarowania” – mowa zarówno o kwestiach prawnych, czyli np. objęciem planem zagospodarowania przestrzennego – jak również o kwestiach materialnych, jak dostęp do mediów czy uporządkowanie terenu). Zdaniem ekspertów – w skrajnych przypadkach roczna stopa zwrotu z inwestycji może wynieść aż 20–30%. Tyle, że musimy trafić na prawdziwą perełkę w dobrej lokalizacji, bez nawet najmniejszych wad prawnych i o którą trzeba zadbać tylko w niewielkim stopniu. To jednostkowe przypadki. Można powiedzieć, że wartość

gruntów rośnie o 5–7% w skali roku, ale dotyczy to dobrej lokalizacji i w przypadku braku wad. Pamiętajmy, że wiele działek ma nieuregulowany stan prawny, spadkowy itp. – dotyczy to np. Warszawy – twierdzi Emil Domeracki, dyrektor Działu Gruntów Inwestycyjnych, Colliers International. Z drugiej strony „Wg. światowego trendu, ceny ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach turystycznych zrównują się z cenami ziemi w średnich i dużych aglomeracjach miejskich.” - dodaje Jakub Węglarski, Dyrektor Marketingu,

Rodzinne Inwestycje. Otwarte pozostaje także pytanie, jak dużo pieniędzy chcemy (lub musimy) zainwestować, by podnieść wartość działki. Uzbrojenie działki natychmiast podnosi jej wartość i atrakcyjność oraz znacząco zwiększa możliwość jej upłynnienia. Czasem jest to opłacalne – jeśli działka jest położona w bliskiej odległości od innych, uzbrojonych nieruchomości. Czasem – nie. Dlatego tak ważna jest chociaż minimalna wiedza o inwestowaniu w grunty.

CO ZMIENIA NOWELIZACJA O OBROcie ZIEMIĄ ROLNĄ?

- ▶ **ułatwiony obrót działkami rolnymi o powierzchni do 1 ha (a nie jak dotychczas – 0,3 ha)**
- ▶ **zobowiązanie się do nie sprzedawania zakupionych działek rolnych przez 5 lat (dotychczas – 10 lat)**
- ▶ **ewentualna wcześniejsza sprzedaż dozwolona po zgodzie dyrektora generalnego KOWR w drodze decyzji administracyjnej (dotychczas – przez sąd)**
- ▶ **działki rolne położone w obrębie miast mogą być swobodnie kupowane i sprzedawane**



” Wyzwaniem przy inwestycji krótkoterminowej jest **płynność aktywa**. Ryzyko da się jednak ograniczyć

Nawet, jeśli jej nie mamy (lub posiadamy partnera, który nam w tym pomoże), to i tak przeciętna stopa zwrotu z inwestycji jest wyższa niż z lokat bankowych (obecnie to około 1,5–2,5%, bez uwzględnienia podatku). Dla porównania – condohotele oferują „gwarantowaną”, wyższą stopę zwrotu (od 7% do 9%). Tyle że w wielu przypadkach to wartość iluzoryczna, bo liczona od „gołego” apartamentu (a na wyposażenie trzeba dopłacić nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych). Poza tym gwarantowana stopa zwrotu jest tylko przez kilka lat. Potem możemy się niemiłe zaskoczyć. Porównywalna rentowność dotyczy klasycz-

nego wynajmu mieszkań (od 4% do 6%). Nie jest tu wliczony wzrost wartości nieruchomości, bo w przypadku mieszkań na wynajem zależy on mocno od koniunktury rynkowej.

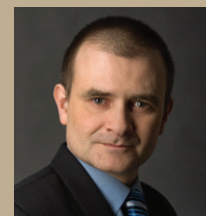
Okazje są najważniejsze

Mimo że potencjalne zyski z inwestycji w grunty są bardzo konkurencyjne w porównaniu z innymi kategoriami, to niosą one czasami spore ryzyko. Można albo samodzielnie, albo z partnerem poszukać okazji.

Przede wszystkim zwróćmy uwagę na samo otoczenie nieruchomości. Już na etapie zakupu nieruchomości gruntowej przeznaczonej do odsprzedaży powinniśmy jako jeden z głównych warunków rozważyć możliwość i koszty ewentualnych zabiegów pielęgnacyjnych. Atutem nie do przecenienia są znajdujące się w pobliżu media, dobre sąsiedztwo czy plan budowy obiektów rekreacyjnych.

Czasem istnieje możliwość solidarnego uzbrojenia terenu. Pomoc profesjonalisty wydaje się niezbędna – dodaje Paterek.

Warto pod uwagę wziąć też najbardziej atrakcyjne miejsca do inwestowania na mapie Polski. Grunty w pobliżu rozwijających się miast (tu ceny działek w latach 2015–2018 wzrosły niejednokrotnie o 100%!). Inny pomysł – to inwestycje w rejonach turystycznych, przy czym rejon górskie lub nadmorskie są już mocno „wyeksploatowane”. Mazury czy rejon Lubelszczyzny dopiero zaczynają się rozwijać pod względem turystycznym. Przykładowo – przeciętna cena działki budowlanej na Mazurach to około 77 zł za mkw. Nad morzem cena jest dwu lub nawet trzykrotnie większa i nie mówimy tu o najbardziej prestiżowych lokalizacjach. Istnieje więc potencjał do wzrostu, ale żeby go dobrze ocenić, trzeba się najpierw solidnie przyjrzeć.



Paweł Ziółkowski
prawnik, doradca
gospodarczy

PRAWNE ASPEKTY INWESTOWANIA W ZIEMIĘ

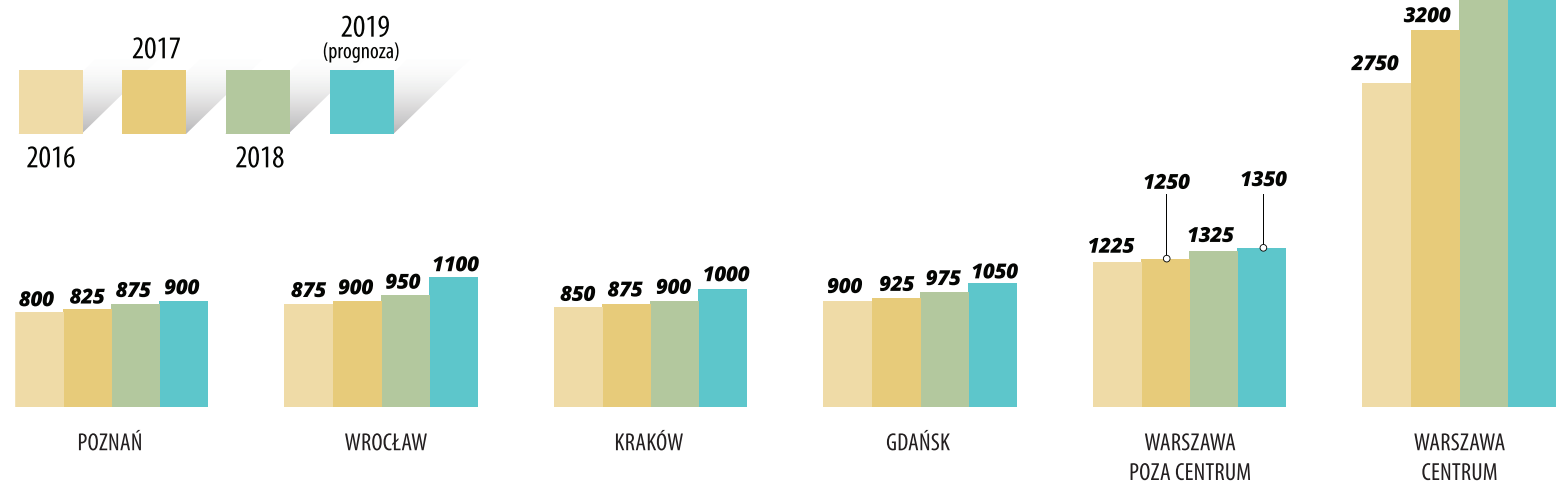
Do zakupu nieruchomości konieczna jest wizyta u notariusza, a ten ma obowiązek sprawdzić, czy zakup nieruchomości jest zgodny z prawem. Problem w tym, że nawet dobry notariusz nie jest w stanie sprawdzić wszystkiego. To inwestor jest nabywcą ziemi i to on powinien zadbać, żeby wszystko było po jego myśli. Dlatego tak istotna jest współpraca z ekspertami od gruntów przy realizacji inwestycji. Należy sprawdzić stan prawny gruntu, w szczególności w zakresie potencjalnych obciążeń (np. służebności, prawo pierwokupu itp.) oraz jakie są plany związane z kupowaną ziemią. Następnie należy przemyśleć, czy zawierać umowę przedwstępną (zdecydowanie najlepiej jest zawrzeć umowę w formie notarialnej, ale wiąże się z tym koszty). Kolejne trudności związane są z zapłatą. Przelew może spowodować, że sprzedawca nie będzie miał motywacji, żeby iść do notariusza. Rozwiązaniem może być depozyt notarialny.



CENY GRUNTÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2016–2019 (PROGNOZA)

Źródło: Colliers International

Dane w zł za m² powierzchni użytkowo-mieszkaniowe



”

Średnia cena ziemi w Polsce jest niemalże **3 razy niższa** niż w Niemczech, zaś ceny gruntów z linią brzegową są aż **10 razy niższe** niż podobne grunty w Niemczech.

Jakub Węglarski

Dyrektor Marketingu, Rodzinne Inwestycje



STABILNIE W GÓRĘ

ZMIANY CEN ZIEMI W POLSCE

Mimo różnych perturbacji na rynku nieruchomości w Polsce i na świecie, zmiany wartości gruntów nie są zbyt gwałtowne. Tendencja niezmiennie jest rosnąca.

W wejście w życie ustawy o ograniczeniu obrotu ziemi rolną w 2016 r. miało zakończyć „spekulacyjny” charakter nabywania gruntów rolnych. Już wówczas eksperci przestrzegali, że obrót nieruchomościami głównie dla krótkoterminowego zysku nie jest zbyt dużym problemem, bo udział tego typu transakcji w całym obrocie polską ziemią to zaledwie kilkanaście procent. Celem ustawy było także zahamowanie mocnego wzrostu wartości ziemi rolną. Rosła ona rocznie od kilkunastu do kilkudziesięciu procent w zależności od lokalizacji. – Średnia wartość ziemi rolną w Polsce wzrosła o 74% na przestrzeni lat 2012–2018. W ostatnim roku wzrost wyniósł 14% – tłumaczy Barbara Bugaj, analityk rynku nieruchomości, Cenatorium. To pokazuje, że wzrost wartości ostatecznie nie został

zahamowany. Dlatego, że mocno ograniczono możliwość zakupu działek, co podbiło ich cenę – bo przygotowanych nieruchomości pod inwestycje (lub też objętych planem zagospodarowania przestrzennego) po prostu nie było. – Najczęściej spotykaną barierą jest zmniejszająca się liczba atrakcyjnych gruntów oraz rosnąca liczba chętnych na ich nabycie – komentuje Kamil Żach, specjalista ds. gruntów w dziale powierzchni przemysłowych i logistycznych, Cushman & Wakefield.

Stopa zwrotu w czasie

Jak zaznacza Barbara Bugaj, w przypadku gruntów trudno liczyć stopę zwrotu. – Ziemia to jednak w większości przypadków inwestycja długookresowa. Jeśli chcemy zarobić na gruncie najczęściej czekamy kilka lat, wtedy wartość gruntu zazwyczaj rośnie – dodaje. To, ile jednak zarobimy, zależy od

całego szeregu czynników. – Na ziemi w ciągu roku, czy kilku lat można zarobić 10%, ale można i nawet 30% – tłumaczy. Najważniejszą informacją jest to, że znaczne wahania cen były rzadko spotykane, a jeśli już, to przede wszystkim „na plus”. Warto zwrócić uwagę na fakt, że średnia cena ziemi w Polsce jest niemalże **3 razy niższa** niż w Niemczech, zaś ceny gruntów z linią brzegową są aż **10 razy niższe** niż podobne grunty w Niemczech, co ukazuje potencjał terenów zlokalizowanych nad wodą – uzasadnia Jakub Węglarski.

Stały wzrost gruntów w Polsce wynika z ich ograniczonej podaży. Ziemi więcej już nie będzie, z drugiej strony społeczeństwo się bogaci i myśli o posiadaniu własnego kawałka gruntu. Poza tym mocno rośnie turystyka – dlatego firmy zajmujące się budową bazy noclegowej lub atrakcji dla turystów poszukują miejsca do inwestowania. Największe wzrosty notują więc grunty w okolicach



Kamil Żach
specjalista
ds. gruntów,
Cushman
& Wakefield

NOWE ZASADY POMOGĄ INWESTOROM

Ustawa o obrocie ziemią rolną z kwietnia 2016 r. wywarła duży wpływ na proces nabywania gruntów. Z jednej strony w znacznym stopniu ograniczyła nabywanie działek powyżej 0,3 ha, z drugiej natomiast zwiększyła atrakcyjność i wartość cenową dostępnych gruntów objętych już istniejącymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które pozwalały nabyć działki rolne powyżej 0,3 ha wszystkim podmiotom. Nowelizacja ustawy zwiększająca możliwość nabycia działki rolnej do 1 ha z pewnością spotka się z dużym entuzjazmem ze strony kupujących, dzięki możliwości zwiększenia skali inwestycji praktycznie trzykrotnie.



miast (tam powstają osiedla mieszkaniowe lub domków jednorodzinnych), a także w lokalizacjach turystycznych (zarówno pod inwestycje usługowo-turystyczne, jak i mieszkaniowe).

Najlepsze miejsca do inwestowania

Jak komentuje Barbara Bugaj, najlepszym kierunkiem przy inwestycjach jest inwestycja w grunty pod zabudowę w miejscach, gdzie w przyszłości możemy spodziewać się np. rozrostu miast czy osiedli domków jednorodzinnych.

Kolejnym wyjściem jest zakup dużej działki i jej podział na kilka działek z drogą dojazdową.

Ważne, żeby działka lub działki były „uporządkowane prawnie” – zaznacza.



Najszybszy wzrost cen ziemi dotyczy miejscowości

turystycznych oraz najbliższe otoczenie rozwijających się miast. To efekt bardzo dużej podaży mieszkań oraz rosnącej liczby podróży Polaków

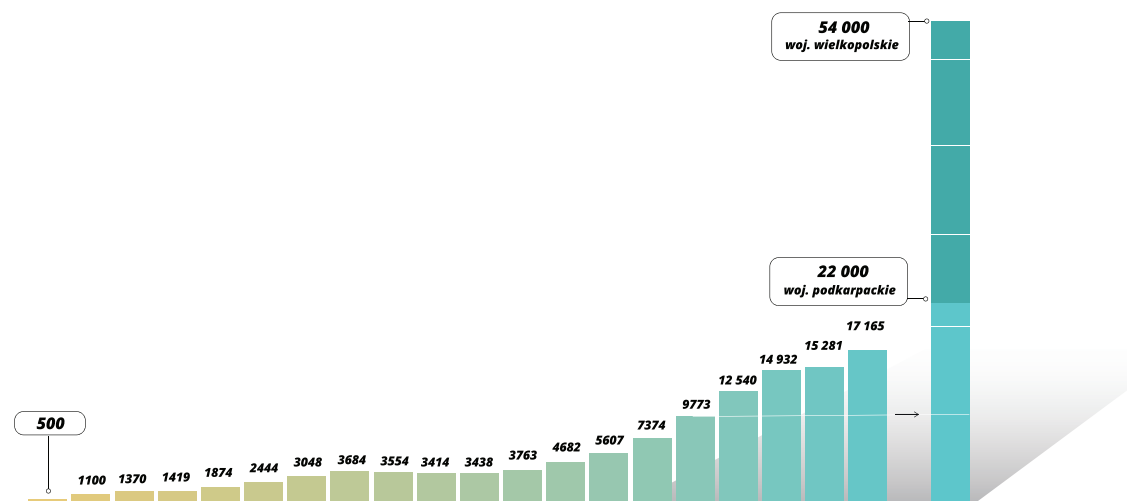
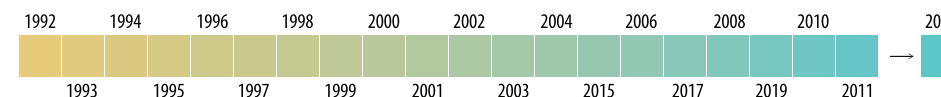
Drugą ciekawą grupą nieruchomości to grunty w miejscowościach turystycznych.

– Rozważyć można również inwestycje w grunty w atrakcyjnych lokalizacjach, np. w okolicach jezior. Przykładowo wzrost wartości gruntów położonych przy linii brzożowej mazurskich jezior w ciągu ośmiu lat wynosił od 20% do nawet 80% – komentuje.

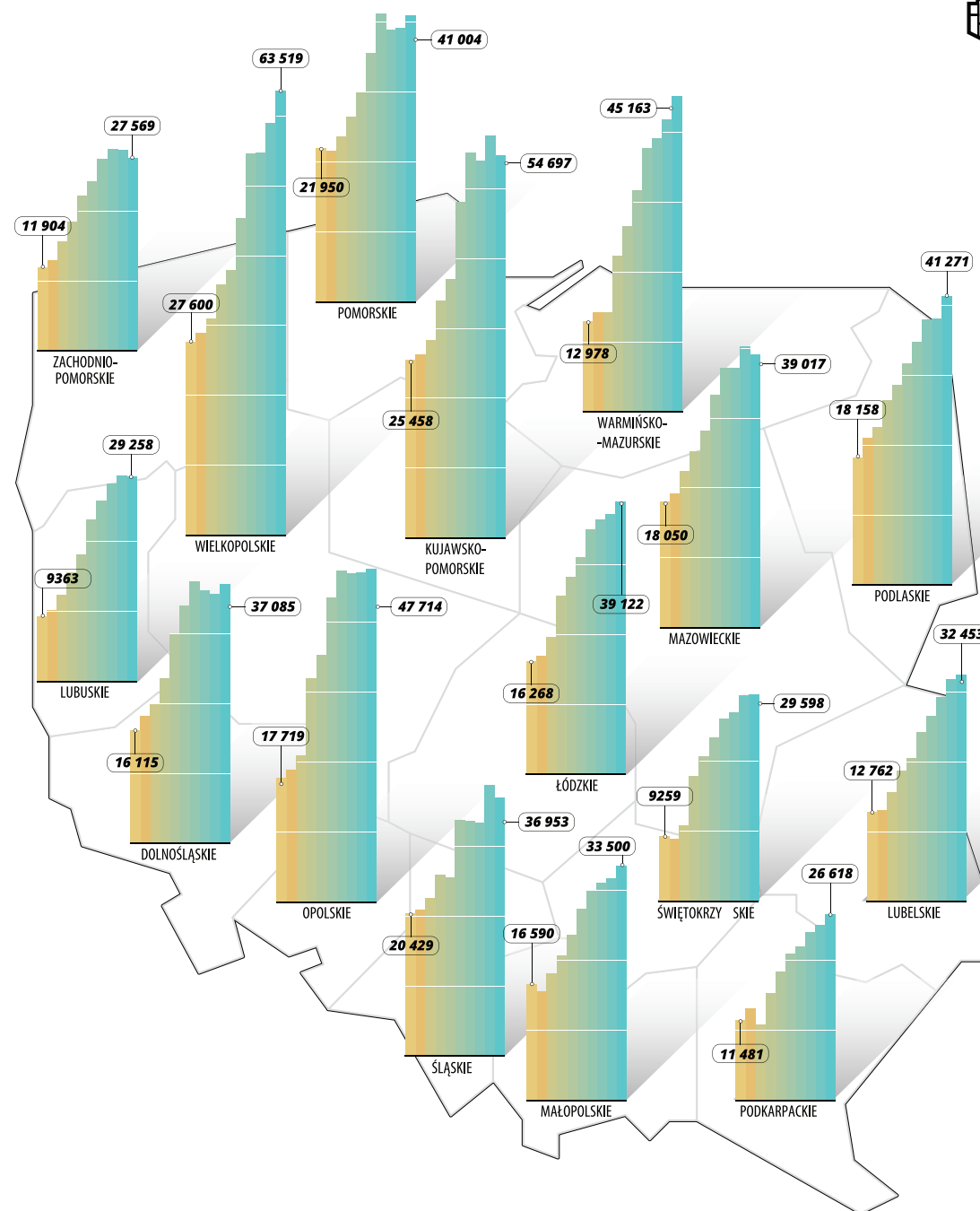
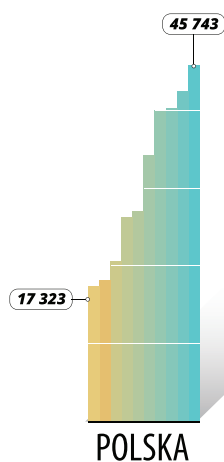
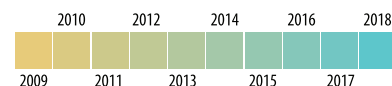
HISTORYCZNY WZROST CENY 1 HA ZIEMI ROLNEJ W POLSCE

Źródło: ANR

Dane w zł za ha



Dane w zł za ha w IV kw.



JAK ZWIĘKSZYĆ WARTOŚĆ ZIEMI?

Szczęściu trzeba pomagać. Dlatego kiedy decydujemy się na zakup gruntu pod inwestycję, warto zostawić dodatkowe środki na prace, które już po paru latach przyniosą nam krociowe zyski.

Co wpływa na wartość ziemi? Po pierwsze – jej lokalizacja. Tego zmienić już nie możemy, bo to kluczowy czynnik przy zakupie naszego gruntu. Oczywiście, także wycena z tytułu lokalizacji może się zmienić (na plus i na minus), ale nie jest to do końca zależne od nas. Jeśli w sąsiedztwie działki powstanie park – jej wartość wzrośnie. Jeśli składowisko odpadów – wtedy spadnie.

Inna kwestia to sytuacja prawna gruntu. O to powinniśmy zadbać jeszcze przed zakupieniem nieruchomości. Kiedy jest ona „skomplikowana”, a zdecydujemy się kupić taki grunt, wtedy musimy sprawę wyjaśnić.

Jest jeszcze kolejny argument, który może „podnieść nam cenę ziemi”.

– Starając się zwiększyć wartość nabytej ziemi, warto zweryfikować jej przeznaczenie w dokumentach planistycznych

oraz śledzić ewentualne zmiany tego przeznaczenia, jak również plany inwestycyjne gminy lub miasta oraz najbliższych sąsiadów – radzi Joanna Kieszczyńska, JLL.

Jest działka – i co dalej?

Pierwsze i podstawowe pytanie brzmi: co możemy zrobić na nieruchomości i ile to kosztuje?

– W przypadku braku obowiązującego planu miejscowego, warto potwierdzić możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, występując o warunki zabudowy – dodaje Joanna Kieszczyńska.

Jeśli mowa o działce rolnej, wtedy trzeba dokonać odrolnienia. Jeśli jest ona położona w obrębie miasta, nie będzie z tym problemu. Konieczne będzie jednak jej wyłączenie z produkcji rolnej. Proces odrolnienia jest skomplikowany i czasochłonny. W niektórych przypadkach (przy glebach



”

Warszawski Wilanów to jedno z **najbardziej atrakcyjnych miejsc inwestycyjnych w Polsce**. Wiele działek jest zaniedbanych, a niektóre nie mają dostępu do mediów! Można więc trafić na prawdziwą perełkę, ale czasem można niemal „utopić” zainwestowane pieniądze.



dobrej jakości) wymaga nawet pozwolenia ministra rolnictwa! Jest także kosztowny. W zależności od wielkości działki czy jakości gleby może wynieść kilkadziesiąt tysięcy złotych (w przypadku nieruchomości o powierzchni 0,5 ha).

Koszt uzbrojenia działki zależy przede wszystkim od tego, jak daleko od wodociągu czy linii energetycznych się znajduje. – Koszt uzbrojenia działki może wynosić ok. 5% wartości gruntu lub więcej – mówi Emil Domeracki, dyrektor Działu Gruntów Inwestycyjnych, Colliers International.

Ostateczna kwota zależy np. od tego, czy kupujemy grunt od gminy (wtedy to ona musi zadbać o dostarczenie kanalizacji). Zwykle może się zwrócić do władz samorządowych z pytaniem, czy są plany rozwoju infrastruktury na danym obszarze lub do gestorów sieci mediów o wskazanie, gdzie znajdują się najbliższe punkty poboru. Ważnym krokiem może być także pozyskanie warunków zabudowy. To decyzja wydawana przez organ samorządowy, ale jej uzyskanie oznacza wzrost wartości

nieruchomości o nawet 10%! Na jej pozyskanie trzeba jednak poczekać od 3 do nawet 9 miesięcy. Dla większych nieruchomości możliwe jest także pozyskanie decyzji środowiskowej.

Zabuduj i/lub zadbaj

Oprócz aspektów prawnych, inwestor ma także szeroką paletę narzędzi do zwiększenia wartości działki. Przykładowo – jej ogrodzenie. Koszt zależy od długości jej granic oraz sposobu ogrodzenia (a także od kosztów robocizny). Ceny, w przypadku ogrodzenia z siatki z podmurówką wahają się od 100 do 300 zł netto za metr bieżący. Łatwo więc policzyć, że działka o powierzchni 0,5 ha będzie nas kosztowała od 20 tys. do nawet 60 tys. zł.

” Największy wzrost wartości działki

można zapewnić przez objęcie nieruchomości planem zagospodarowania (MPZP). To jednak proces wymagający zgody lokalnych władz.

Są również inne koszty – np. oczyszczenie terenu. Jeśli nasza działka jest zarośnięta, warto skorzystać z usług wyspecjalizowanych firm. Koszt to kilkaset lub nawet kilka tysięcy złotych, bez uwzględnienia wycinki drzew. Można także przygotować drogi wewnętrzne na działce, zamontować oświetlenie... Możliwości są duże – ograniczeniem jest tylko koszt i jego potencjalny wpływ na wartość nieruchomości.

Inwestorzy mogą się także zastanowić nad budową nieruchomości. Koszt drewnianego domku letniskowego to kilkanaście tysięcy złotych.

Z wynajmu można czerpać zyski (trzeba tylko zadbać o obsługę), zanim zdecydujemy się na sprzedaż nieruchomości. Ciekawym pomysłem są domy modułowe. To specjalne obiekty, które mają funkcję mieszkalną, ale które można umieścić niemal w dowolnym miejscu. Ich koszt zaczyna się od 100 tys. zł. Wyróżniają się bardzo wysoką efektywnością energetyczną. Jak tłumaczą producenci takich projektów, inwestycje stają się coraz bardziej popularne m.in. nad polskim morzem czy jeziorami.



Emil Domeracki
dyrektor
Działu Gruntów
Inwestycyjnych,
Colliers
Internationala

Główną barierą zniechęcającą do zakupu gruntu jest planistyka – niewiedza związana z tym, jakie dany grunt może mieć przeznaczenie obecnie i w przyszłości. Pamiętajmy, że to samorządy tworzą prawo miejscowe. Jeśli plany nie istnieją, to za każdym razem te decyzje dotyczące zabudowy są wydawane w sposób indywidualny. Inwestor nie jest w stanie przewidzieć, jaka będzie treść tej decyzji. Warto jednocześnie dodać, że urzędnicy kierują się racjonalnymi przesłankami, takimi jak możliwość zapewnienia przez gminę infrastruktury wystarczającej dla skali i charakteru inwestycji. Ich celem jest to, aby grunty nie były zabudowywane bez kontroli.



NADRABIAMY DYSTANS

Rejon Warmii i Mazur, dzięki inwestycjom infrastrukturalnym i finansowaniu ze środków unijnych, nadrabia dystans nie tylko do największych ośrodków gospodarczych Polski, ale też innych krajów Wspólnoty – mówi **Gustaw Marek Brzezina, marszałek województwa warmińsko-mazurskiego.**



Rejon Warmii i Mazur jeszcze do niedawna nie kojarzył się z miejscem, w którym można zrobić wielki biznes

„Warmia i Mazury regionem, w którym warto żyć” – to hasło przewodnie strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do 2025 r. Jako samorządowcy i gospodarze regionu przypominamy je w wystąpieniach, publikacjach, rozmowach z mieszkańcami. Dlatego, że w centrum wszystkich działań samorządu województwa jest człowiek. Naszym celem są działania skierowane przede wszystkim na wzrost gospodarczy, innowacyjność, na współpracę z inwestorami, lokalnymi samorządami, sferą nauki. Wszystko to z jednoczesnym poszanowaniem natury. Dzięki takiemu podejściu zyskaliśmy wpływ na kierunki rozwoju Warmii i Mazur, jesteśmy partnerem dla przedsiębiorców i wspólnie kreujemy

wizerunek regionu nie tylko atrakcyjnego turystycznie, ale także gospodarczo i inwestycyjnie.

Jakie są kluczowe czynniki wpływające na te zmiany?

Zmiany, które dokonują się na naszych oczach, wyraźnie pokazują, że ten proces ma ciągłość. Zmieniają się bowiem ludzie, ale nie zmieniają się zadania, cele, wyzwania. Strategia rozwoju, którą opracowaliśmy wiele lat temu, a którą na bieżąco aktualizujemy, wyznaczyła nam wizję rozwoju, a fundusze europejskie dały nam instrumentarium ich realizacji. W ten sposób zyskaliśmy realny wpływ na zrównoważony proces rozwoju regionu, a więc na jakość życia jego mieszkańców.

Jakie są efekty tej strategii?

Fundusze unijne zmieniają region. Warmia i Mazury nadrabiają dystans rozwojowy w stosunku do innych regionów Unii Europejskiej, systematycznie zwiększamy swój udział w średniej wartości unijnego PKB per capita, wzrasta nasza pozycja w rankingu atrakcyjności inwestycyjnej, obserwujemy szybszy niż średnio w kraju wzrost wydajności pracy. W ostatnich latach w województwie utrzymuje się stały wzrost

liczby przedsiębiorstw, co więcej zauważamy rosnące zainteresowanie inwestowaniem w rozwój.

Jaka jest pana wizja rozwoju Warmii i Mazur?

Coraz częściej mamy do czynienia z sytuacją, że wszystko, czego potrzeba do życia, mamy w jednym miejscu. Tu pracujemy i tu odpoczywamy. Minuty dzielą nas od miejsc, gdzie po pracy można znaleźć wytchnienie, jakiego inni doznają dopiero na wczasach. Na Warmii i Mazurach swobodnie można zaspokoić potrzeby kulturalne, prężnie działają teatry, filharmonia, mamy szeroką ofertę edukacyjną. Nasz region stwarza kompleksowe warunki do życia. Dzięki licznym inwestycjom w infrastrukturę transportową, a także uruchomieniu Portu Lotniczego Olsztyn-Mazury znacznie poprawiła się zewnętrzna dostępność komunikacyjna województwa – również z innymi regionami Europy. Wszystko to jest potwierdzeniem, że strategia, którą obraliśmy jest słuszna. Efekty będą coraz wyraźniejsze w kolejnych latach. Zachęcam do korzystania ze wszystkich narzędzi dostępnych na rynku stworzonych przy dużym udziale samorządu województwa.



KUPUJCIE ZIEMIĘ. JUŻ JEJ NIE PRODUKUJĄ

Rozmawiamy z **Maciejem Kaweckim**, prezesem Rodzinnych Inwestycji

Czy inwestowanie w nieruchomości, a dokładnie zakup ziemi, dzięki niskim stopom procentowym staje się coraz bardziej atrakcyjne?

Tak, inwestycje w ziemię zawsze charakteryzowały się bardzo wysokim poziomem bezpieczeństwa. Już Franklin D. Roosevelt głosił, że „Nieruchomości nie da się zgubić, ani ukraść, ani nie można ich komuś odebrać. Zakupione z rozsądkiem, zapłacone w całości i zarządzane z ostrożnością, są najbezpieczniejszą inwestycją na świecie”. Widzimy to na przykładach.

Jeden z naszych inwestorów kupował działki w dniu inwazji Rosji na Ukrainę. Na pytanie, czy na pewno chce zainwestować w takim momencie, odpowiedział: „Czołgi wjadą, czołgi wyjadą, a ziemia zostanie”.

W dobie piramid finansowych, afer o podłożu kryminalnym, oszustw i licznych naciągaczy ziemia okazuje się inwestycją doskonałą. Oczywiście nie ma tu gwarantowanych stóp zwrotu. W perspektywie średnio i długoterminowej okazuje się jednak, że to właśnie inwestycje w ziemię są nie tylko bezpieczne, ale również zyskowne.

Ryzyko przy inwestycji zawsze istnieje. Jak to wygląda w przypadku inwestowania w ziemię?

Jedynym minusem inwestycji w ziemię jest jej mniejsza, w porównaniu z innymi rodzajami inwestowania, płynność. W praktyce to niewielki mankament dla inwestorów, którzy myślą w sposób dojrzały. Nasza firma zaledwie w ciągu pięciu pierwszych miesięcy

tego roku odnotowała znacząco wyższy wzrost obrotów w porównaniu do roku ubiegłego, mimo, że dotychczas inwestycje rosły kilkadziesiąt procent. Co ciekawe, w 2018 r. zanotowaliśmy spadek. Jednak wynikało to właśnie z paraliżu inwestorów spowodowanego licznymi aferami i oszustwami na polskim rynku. Inwestorzy zrozumieli, że obiecywane krociowe zyski w ciągu roku są nierealne.

Jakie nieruchomości są obecnie najbardziej atrakcyjne dla inwestorów?

Najbardziej atrakcyjne są zawsze nieruchomości unikatowe. Tak jak najdroższe apartamenty w topowych lokalizacjach nigdy nie potanieją, tak działki zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach również nie będą narażone na przecenę. W praktyce nasza firma oferuje wyłącznie grunty z linią brzegową jezior lub z dostępem do jezior poprzez wspólną, prywatną plażę. Liczba jezior jest ograniczona,

a działek nieobjętych restrykcjami jest niewiele. Więcej ich już nie będzie, więc do nabywania, a potem odsprzedaży, pozostają tylko perełki. Zakup takiego terenu gwarantuje atrakcyjne stopy zwrotu, wysoką płynność i stały wzrost wartości.

Czy inwestorzy kupują, ponieważ liczą na wzrost wartości ziemi, czy też chcą np. wybudować ośrodek wypoczynkowy?

Przykładowo, od kilku lat obserwujemy na Mazurach wzrost liczby realizowanych inwestycji. Wynika to z relatywnie małego poziomu zagospodarowania tych terenów. Boom na inwestycje w górach i nad morzem już wystąpił. Na Mazurach, z uwagi na liczne do niedawna uwarunkowania, takie jak uboga infrastruktura drogowa czy też moda na tzw. slow life, liczba inwestycji dopiero nabiera przyspieszenia. Ziemia na Mazurach jest kilkakrotnie tańsza niż w najbardziej popularnych



„ Boom na inwestycje w górach i nad morzem już wystąpił. Na Mazurach dopiero nabiera przyspieszenia

odbierane przez pozostałych inwestujących.

Rodzinne Inwestycje koncentrują się na działalności w północno-wschodniej Polsce. Jak pan ocenia ten rynek pod kątem atrakcyjności dla inwestorów prywatnych?

Jak już wspominałem, to rejon niedoinwestowany, a w dodatku unikatowy i rozwojowy. Obecne ceny zdecydowanie odstają od tych w innych regionach turystycznych,

a proszę pamiętać, że ceny ziemi w rejonach turystycznych w miarę wzrostu zamożności społeczeństwa zrównują się z tymi w aglomeracjach miejskich. W miarę wzrostu dochodów coraz więcej czasu, a co za tym idzie środków finansowych, przeznaczamy na rekreację, w tym także na inwestycje w rejonach turystycznych. W praktyce oznacza to, że inwestowanie w górach, nad morzem czy Mazurach jest niezwykle perspektywiczne. Gdy porównamy ceny tych regionów, dostrzegamy, że

ziemia na Mazurach jest kilkakrotnie tańsza niż we wspomnianych lokalizacjach. Mamy pewność, że warto w nią inwestować. Kiedy dodamy do tego, że ziemia z linią brzegową w Niemczech jest 10-krotnie droższa niż taka sama w Polsce, wniosek nasuwa się sam. Od razu widać, gdzie należy lokować kapitał. Przedstawię panu konkretne przykłady. Jeden z naszych inwestorów w 2012 r. zdecydował się kupić działkę z dostępem do wspólnej plaży nad jeziorem Mamry za 94 tys. zł. Odsprzedał ją w 2015 r., aż za 174,3 tys. zł. Jego zysk brutto wyniósł 85%! Drugi przykład: osada nad jeziorem Dargin, tam w 2013 r.

inwestor zakupił u nas działkę z linią brzegową za 238 tys. zł. Już w 2015 r. sprzedał ją za 649 tys. zł. Zysk brutto 172% w 2 lata.

Dotychczasowe przepisy raczej nie ułatwiały inwestowania w ziemię. Czy pana zdaniem nowelizacja ustawy o obrocie ziemią rolną to zmieni?

Przepisy sukcesywnie ulegają modyfikacjom. Ziemia to ojcowiżna. Zarówno sprzedający, jak i kupujący bardzo szanują przedmiot, którym obracają. To polskie dziedzictwo narodowe. Nie wyobrażam sobie, czy coś bardziej niż posiadanie ziemi

może definiować naród. Moim zdaniem Polacy doskonale rozumieją, czym jest ziemia. W momencie wejścia w życie nowelizacji w 2016 r. nastąpiła na rynku pewna dezinformacja. Teraz wszyscy czekali na nowelizację ustawy i ją mamy. Uważam, że własność to podstawa demokracji, a ingerowanie w możliwość władania własnym gruntem jest jej ograniczaniem. Czy jest coś bardziej nietykalnego i niepodważalnego, oprócz nietykalności osobistej, niż własność gruntu? Nie ma!

Dlaczego zdecydował się pan zaangażować w ten model biznesowy?

Może zabrzmieć to patetycznie, ale ziemia to skarb narodowy, to dobro rzadkie i niezwykle unikatowe. Tożsamość każdego narodu opiera się m.in. na granicach geograficznych danego kraju. Osobiście byłbym najszczęśliwszą osobą na świecie, gdyby każdy Polak mógł być właścicielem kawałka naszej ukochanej Ojczyzny. Nam się to wszystkim należy! Wspominam czasy, gdy jako dziecko spędzałem czas nad Zalewem Koronowskim u rodziny czy też Jeziorem Raduńskim na Mazurach. Żadne późniejsze, w tym liczne podróże po świecie, nie dostarczyły mi tylu pozytywnych emocji. Dlatego też, łącząc pasję inwestycji i zamiłowanie do rekreacji doszliśmy do punktu, w którym jesteśmy. A że przy okazji możemy zaofiarować dla potomnych bezpieczne pomnażanie majątku, czy może być coś wspanialszego?

Jakie są państwa plany na przyszłość?

Rynek docenia nasze starania, więc rozwijamy bieżącą działalność. Naszym marzeniem jest stworzenie największego w Polsce resortu turystycznego na Mazurach. Rozpoczęliśmy budowę unikatowego kompleksu z szeroką bazą hotelową, osadą domów jednorodzinnych z linią brzegową jeziora, nowoczesną mariną, a także stokiem narciarskim, centrum handlowym i rozrywkowym. Wszystko wzbogacone o place zabaw, park linowy, stadninę koni, strzelnicę czy też sieć ścieżek rowerowych. Ostatnio dzięki intensywnym działaniom wszystkich współników udało się nam nabyć blisko 500 ha gruntu zlokalizowanego na szlaku Wielkich Jezior Mazurskich. Mamy nadzieję, iż w przeciągu kilku lat nasz wymarzony Masurian Yacht & Golf Resort stanie się rzeczywistością. I to wszystko wyłącznie przy udziale polskiego kapitału. Korzystając z okazji, dziękuję wszystkim inwestorom za zaufanie. Jak mawiał Mark Twain: „Kupujcie ziemię, już jej nie produkują”.



Jeden z inwestorów kupił działkę za 238 tys. zł.
Po dwóch latach sprzedał ją z zyskiem 172%!



PATRONAT HONOROWY



PATRONAT HONOROWY

Marszałek
Województwa Warmińsko-Mazurskiego
Gustaw Marek Brzezin

PARTNER MERYTORYCZNY



Rodzinne
Inwestycje

Inwestuj z zyskiem
grunt to ziemia®

PARTNER STRATEGICZNY

distribev
ORBICO

Mercedes-Benz
MB Motors



PATRONAT MEDIALNY

 RZECZPOSPOLITA

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
www.dwutygodnik.krn.pl

MY
COMPANY
POLSKA

 cenatorium

money.pl

wp

 KRN.pl
KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

PARTNERZY WYDARZENIA



KOPEC & ZABOROWSKI
ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI



UNIVERSE PROPERTIES GROUP®



MOWCY
INSPIRUJACY.PL

Grunt
to ziemia

ITFiS
Instytut Techniki Finansowej i Sukcesu

CMF
www.cmf.pl



BRILL AVMEDIA

Inwestuj z zyskiem **grunt to ziemia**





uiz.pl

