

Inwestycja kapitału w grunty budowlane przed okresem lub w początkowej fazie boomu na rynku nieruchomości mogła zapewnić krociowe zyski, nieraz charakteryzując się poziomem zwrotu, który mógł wywoływać zawroty głowy. Obecnie, aby w okresie kilku lat osiągnąć zadowalającą stopę zwrotu należy dokładniej przemyśleć taką inwestycję.

Opłacalnym rozwiązaniem zwłaszcza dla mniejszych inwestorów, którzy nie dysponują dużymi zasobami gotówki, może być kupno gruntów w miejscowościach położonych w odległości do 30km od dużych miast. Nieruchomości tam położone powinny zyskiwać na wartości, co związane jest z procesem przenoszenia się, zwłaszcza osób w średnim wieku z mieszkań w centralnych dzielnicach dużych ośrodków miejskich do domów jednorodzinnych w podmiejskich miejscowościach. Poza tym ceny znajdujących się tam działek budowlanych są zwykle dużo niższe niż tych położonych w granicach administracyjnych miast.

Pierwsza zasada takich inwestycji głosi, że zysk powinien być tworzony przy zakupie. Trzeba pamiętać, że istnieje pewna granica bezwzględnej ceny, której przekroczenie może spowodować brak chętnych na zakup nawet bardzo atrakcyjnie zlokalizowanej nieruchomości gruntowej. Oznacza to, że jeżeli ceny działek w danej lokalizacji, w ciągu kilku ostatnich lat odnotowały znaczny wzrost do wysokich już obecnie poziomów, to dalszy przyrost ich wartości w przyszłości może być ograniczony.

Bardzo istotne jest spojrzenie na taką inwestycję z punktu widzenia osoby, która poszukuje terenów pod budowę domu jednorodzinnego. Należy więc wybrać działkę, która spełnia oczekiwania takich osób, sama niska cena to za mało. Istotna jest tutaj obecna infrastruktura, otoczenie oraz to czy działka jest „uzbrojona”. Równie ważne są jednak plany gminy odnośnie inwestycji. Jeżeli na określonym terenie w najbliższych latach planowana jest rozbudowa infrastruktury drogowej lub technicznej (np. podciągnięcie prądu), to można się spodziewać wzrostu średnich cen działek w tym rejonie. W tym miejscu należy jednak zaznaczyć, że przy sprzedaży takiej działki, gmina ma prawo pobrać opłatę adiacencką, która może wynieść nawet 50% wzrostu jej wartości w wyniku zrealizowanej przez samorząd przedsięwzięć. Przy wyborze działki pod inwestycję równie ważna jest odległość do, oraz liczba miejsc w najbliższej szkole, czy przedszkolu, jak też czas dojazdu do przychodni medycznej. Warto również zorientować się czy w okolicy nie przepływa strumień oraz jak wygląda kwestia wód gruntowych. Bliskość nawet niewielkiego zbiornika wodnego, oprócz wilgoci może prowadzić w przyszłości do przedostania się wody do piwnicy. Ponadto można się spodziewać, że niewiele osób będzie chciało zamieszkać w okolicy cmentarza, bądź też urwiska. Poza tym ważne jest także czy okoliczne działki również dają możliwość budowy domu jednorodzinnego. Podczas powstawania osiedli złożonych z zabudowy jednorodzinnej wznoszonej przez osoby fizyczne, można mówić o tzw. efekcie domina. Zgodnie z tą zasadą, jeżeli w danym rejonie znajdują się sprzyjające warunki zabudowy, to rozpoczęcie budowy pierwszych obiektów, sprzyja zwiększeniu zainteresowania daną okolicą. Można się więc spodziewać, że z czasem ceny zlokalizowanych w pobliżu działek powędrują w górę.

Myśląc o inwestycji w grunty budowlane należy jednak nastawić się na kilkuletnią perspektywę. Na takie podejście pozwalają m.in. niskie koszty utrzymania takiej nieruchomości.

Choć wymaga to czasu, to w okolicy każdego większego miasta można znaleźć tereny, które mogą spełnić wyżej wymienione warunki. Do atrakcyjnych miejscowości położonych w okolicach Warszawy z pewnością można zaliczyć chociażby Łomianki, gdzie w najbliższym czasie planowana jest rozbudowa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Miejscowości położone w powiecie nowodworskim w perspektywie najbliższych lat mogą liczyć na wzrost wartości gruntów ze względu na rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej (lotnisko w Modlinie). W okolicach Krakowa od lat bardzo popularne są grunty położone w Zabierzowie, Zielonkach, Mogilany i w Niepołomicach. Każdą decyzję inwestycyjną należy jednak gruntownie przemyśleć, gdyż jak pokazał ostatni rok, na takiej lokacie kapitału można również stracić.

Poniżej przedstawiono średnie ceny ofertowe działek budowlanych w okolicznych miejscowościach Warszawy i Krakowa, w IV kwartale odpowiednio 2009 i 2010 r.

Średnie ceny gruntów budowlanych w okolicach Warszawy, (zł/ar)

Lewobrzeżna aglomeracja warszawska

Miejscowość

średnia cena

średnia cena

Zmian

Łomianki

56 908

53 409

-6,1%

Grodzisk Mazowiecki

20 660

19 628

-5,0%

Brwinów

33 453

31 151

-6,9%

Nadarzyn

25 890

24 660

-4,8%

Piaseczno

38 122

47 669

25,0%

Konstancin-Jeziorna

52 625

60 688

15,3%

Prawobrzeżna aglomeracja warszawska

Miejscowość**średnia cena****średnia cena****Zmian****Jabłonna**

28	316
----	-----

31	244
----	-----

10,3%

Radzymin

19	102
----	-----

18	954
----	-----

-0,8%

Marki

47	754
----	-----

46	637
----	-----

-2,3%

Kobyłka

38	103
----	-----

39	946
----	-----

4,8%

Halinów

23	244
----	-----

23	634
----	-----

1,7%

Ząbki

88 865

89 109

0,3%

Źródło: dane pochodzą z raportów Gratka.pl i Emmerson S.A. "Polski rynek nieruchomości. Raport IV kw. 2009 r." oraz "Polski rynek nieruchomości. Raport IV kw. 2010 r."

Średnie ceny gruntów budowlanych w okolicach Krakowa, (zł/ar)

Miejsce**średnia cen****średnia cen****Zmia**

Zielonki

21 656

26	736
----	-----

23,5%

Mogilany

18	760
----	-----

19	072
----	-----

1,7%

Michałowice

16	685
----	-----

16	618
----	-----

-0,4%

Źródło: dane pochodzą z raportów Gratka.pl i Emmerson S.A. "Polski rynek nieruchomości. Raport IV kw. 2009 r." oraz "Polski rynek nieruchomości. Raport IV kw. 2010 r."

Szymon Jungiewicz, Dział Badań i Analiz **Emmerson S.A.**