

A2, S8, S7 - te hasła do niedawna wywoływały drwiący uśmiech. Teraz wypowiedane są w pozytywnym kontekście. Wiadomo już, że w najbliższych latach odcinki tych dróg na terenie województwa mazowieckiego znacznie się wydłużą. Rośnie atrakcyjność inwestycyjna nieruchomości zlokalizowanych w ich pobliżu.

Ziemia zamiast mieszkania

Najciekawszym terenem inwestycyjnym, z punktu widzenia planowanego przebiegu autostrady A2 i tras szybkiego ruchu S7 i S8, jest kierunek południowo-zachodni od granic Warszawy. Myśląc o inwestowaniu poza miastem powinniśmy skupić się na ziemi - przede wszystkim rolnej. Zakup mieszkań lub domów nie przyniesie nam zbyt dużych zysków.

W ostatnich latach ceny działek w najbliższej okolicy Warszawy (do 25 km) rosły w bardzo szybkim tempie. Było to spowodowane znacznym wzrostem cen mieszkań w stolicy. W momencie największego boomu na rynku mieszkaniowym, czyli w latach 2007-2008, za cenę trzypokojowego mieszkania w centrum stolicy można było wybudować okazały dom na dużej działce kilkanaście kilometrów od Warszawy. W dalszej odległości ceny były jeszcze niższe, jednak ze względu na dłuższy czas dojazdu do miasta niewiele osób było zainteresowanych tymi terenami. W efekcie ceny tych działek nie rosły tak silnie, jak bliżej Warszawy.

Dzięki planowanemu rozwojowi tras szybkiego ruchu ta sytuacja szybko ulegnie zmianie. Dlatego też już teraz należałoby się zainteresować terenami oddalonymi od Warszawy o 25-65 km, skąd za kilka lat dojazd do centrum zajmie maksymalnie godzinę, czyli tyle, ile w tej chwili zajmuje dojazd na przykład z Tarchomina na Mokotów.

Daleko ale coraz bliżej

Szukając ciekawych terenów inwestycyjnych powinniśmy skupić się na tych, gdzie do tej pory ceny były stosunkowo niskie. Okolice Pruszkowa czy Piaseczna są już bardzo drogie ze względu na rozbudowaną infrastrukturę, dużą popularność i niewielką odległość, jednak dalsze tereny mają w sobie ogromny potencjał. Żyrardów, Grójec, Tarczyn czy nawet Grodzisk Mazowiecki to miejsca wciąż niedoceniane. To zaskakujące, zwłaszcza, że w miastach tych znajdziemy wszystko, co potrzebne do normalnego funkcjonowania: szkoły, przedszkola, przychodnie czy sklepy itp.

Oczywiście w tej chwili dojazd z tych miejsc do Warszawy zajmuje sporo czasu. Jednak myśląc o inwestowaniu powinniśmy skoncentrować się na tym, jak będzie wyglądała sytuacja za kilka lat, czyli w momencie, gdy autostrada oraz trasy szybkiego ruchu będą już gotowe. Dlatego teraz jest jeszcze czas na zakup taniej ziemi rolnej w tych okolicach. Kupując kilka hektarów ziemi zapłacimy zaledwie kilkanaście-kilkadziesiąt złotych za metr kwadratowy.

Jakie działki wybierać

Ziemia ziemi nie równa, dlatego trzeba zwracać szczególną uwagę na to co chcemy kupić. Bardzo ważna jest lokalizacja. Powinniśmy wybierać działki, które nie będą znajdowały się w najbliższym sąsiedztwie autostrady czy trasy szybkiego ruchu. Duży potencjał mają tereny zlokalizowane w okolicy lasów lub akwenów wodnych. Bardzo ważne jest również to, aby jak najbliżej znajdowała się utwardzana droga publiczna.

Znaczące jest też, czy działka ma bezpośredni dostęp do mediów. Zdarza się, że dwie działki sąsiadujące ze sobą będą miały zupełnie inną cenę, ponieważ jedna będzie miała media na terenie działki (droższa), a druga będzie musiała korzystać z tych dostępnych np. na drodze (tańsza). Jeśli doprowadzenie mediów, z uwagi na odległość, będzie kosztowne, warto zapłacić więcej za tę działkę, na której nie trzeba nic w tym zakresie zmieniać.

Poza lokalizacją, bardzo duże znaczenie dla przyszłych zysków ma wielkość działki. Kupując małe działki (kilka tysięcy metrów) musimy liczyć się z tym, że po ich przekształceniu nasz zysk nie będzie duży, ponieważ będziemy

mogli sprzedać ją jako jedną, maksymalnie dwie działki budowlane. Najbardziej dochodowe (i najtańsze w momencie zakupu) są te grunty, które po kilku latach można podzielić na kilkanaście lub kilkadziesiąt działek gotowych pod zabudowę.

- Jeżeli nie dysponujemy wystarczającą kwotą na zakup dużego areалу ziemskiego możemy ulokować znacznie mniej korzystając z ofert wspólnego inwestowania w ziemię. W ten sposób stajemy się współwłaścicielami kilku czy kilkunastu działek. Ich wyborem, a następnie przekształcaniem ziemi rolnej w budowlaną, zajmują się eksperci – mówi Kuba Karliński, Prezes Zarządu Wealth Solutions-Inwestycje Ziemskie Sp. z o.o.

Wealth Solutions