

Choć podaż ziemi jest duża, do transakcji dochodzi rzadko, gdyż działki inwestycyjne są przeszacowane a tanie, rolne oferty wymagają wiele czasu i wysiłku by móc na nich budować. Zatem kupno ziemi rolnej, jej odrolnienie, przygotowanie pod inwestycje i odsprzedaż to ryzykowny ale dochodowy interes.

Tradycyjnie wiosną ożywił się popyt na działki budowlane, zwłaszcza w północnej części Polski (Gdynia, Gdańsk, Koszalin) oraz na Górnym i Dolnym Śląsku. Liczba transakcji na tym rynku wzrosłaby znacznie i to w całej Polsce gdyby nie zbyt wysokie stawki ofertowe tych nieruchomości. Bo choć ceny znacznie spadły od czasu hossy na rynku nieruchomości (2006 — 2007), jednak wielu właścicieli ziem ani myśli obniżyć ceny wywoławcze sprzed kilku lat. W efekcie podaż gruntów inwestycyjnych jest duża, nawet mimo wiosennego ożywienia.

Popyt na ziemię

Ciekawych ofert szukają intensywnie nie tylko inwestorzy indywidualni lecz również deweloperzy mieszkaniowi. Spółki te często posiadają swoje banki gruntów, jednak były tworzone zwykle w czasie hossy, na projekty droższe, np. o podwyższonym standardzie czy apartamentowce które, z wyjątkiem lokalizacji turystycznych, dziś nie wzbudzają większych emocji wśród klientów. Wprawdzie największy popyt na działki pod budowę osiedli panuje w Warszawie, Krakowie czy Gdańsku ale za atrakcyjnymi gruntami deweloperzy oglądają się też w innych, większych i mniejszych miastach. Sporym zainteresowaniem cieszą się także grunty pod inwestycje magazynowo-logistyczne. Podobnie jak w przypadku deweloperów mieszkaniowych, spółki budujące hale również mają spore banki ziemi, jednak te nieruchomości kupowano w okresie bańki cenowej także często „na oślep”. Dziś okazują się nietrafioną inwestycją, która nie ma szans przyciągnąć najemców, bo na znaczeniu przybierają nowe lokalizacje. Deweloperzy magazynowi koncentrują się głównie na ofertach z Warszawy, Górnego Śląska, Poznania, Polski Centralnej, Trójmiasta. Coraz więcej spółek szuka ziemi wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy. Firmy doradcze zapewniają, że w kręgu zainteresowania znajdują się nadal również grunty pod zabudowę wielkopowierzchniową w miastach, nawet liczących 30 tys. mieszkańców. Ponadto ze względu na niedosyt nowoczesnych pokoi hotelowych, spółki inwestujące w nieruchomości wakacyjne szukają nowych lokalizacji pod hotele, pensjonaty czy apartamentowce w miejscowościach turystycznych od morza po góry.

Dodatkowa gotówka

Jednak większość ofert nie spełnia oczekiwań nabywców, z różnych powodów — niewłaściwego kształtu, wielkości, lokalizacji czy — oczywiście najczęściej — zawyżonej ceny. W tej sytuacji kupno działki rolnej czy siedliskowej, przygotowanie jej do inwestycji i sprzedaż może okazać się strzałem w dziesiątkę — gdyż grunt za kilkanaście złotych za mkw., po odrolnieniu i przygotowaniu infrastruktury może kosztować kilkadziesiąt zł za mkw. Nawet jeśli inwestor spekulacyjny nie posiada gotówki, może posiłkować się kredytem — jeśli kupi grunt „z głową” i tak na tym przedsięwzięciu nieźle zarobi.

Np. według portalu Oferty.net, działki rolne czy siedliskowe o pow. 5 tys. mkw. można na Dolnym Śląsku w dobrych lokalizacjach kupić już za 58 tys. zł. Jeśli zdecydujemy się kupić taką ziemię na kredyt, który spłacamy przez trzy lata, wydamy w sumie 63,5 tys. zł, a łącznie z dodatkowymi kosztami blisko 67 tys. zł (prowizja, ubezpieczenie pomostowe itd.). By dostać kredyt musimy zarabiać prawie 3 tys. zł netto (oferta Lucas Banku). W obydwu przypadkach miesięczna rata nie przekroczy 1800 zł. Natomiast trzyletnia spłata kredytu podobnej działki na Mazowszu, która kosztuje ok. 83 tys. zł, pochłonie prawie 91 tys. zł (blisko 93 tys. zł z opłatami) przy miesięcznej racie 2,5 tys. zł (oferta Lukas Banku), pod warunkiem, że zarabiamy miesięcznie 5,3 tys. zł netto. Jeśli natomiast chcemy posiłkować się finansowaniem z BGŻ, zostawimy w banku nieco więcej, bo prawie 96 tys. zł łącznie z dodatkowymi kosztami (prowizja, ubezpieczenie pomostowe itd.) ale wówczas nasza minimalna, wymagana pensja spada do 3,5 tys. zł netto miesięcznie - wylicza Jakub Augustynowicz doradca Aspiro.

To jednak nie koniec wkładu kapitału bo dodatkowo trzeba przeznaczyć 8 -15 proc. wartości ziemi rolnej na

przygotowanie jej pod inwestycję (odrolnienie polegające na uchwaleniu lub zmianie planów zagospodarowania miejscowego, budowa infrastruktury, doprowadzenie mediów). Zatem w przypadku kupna działki o wartości 30 tys. zł, warto mieć w żywej gotówce ok. 5 tys. zł a kupując ziemię za 83 tys. zł, trzeba mieć do dyspozycji dodatkowe 13 tys. zł.

Ale, jak szacują pośrednicy, tak „zamrożony” na trzy lata kapitał, co najmniej się podwaja choć zyski mogą być znacznie wyższe, sięgające nawet 400 — 500 proc. w przypadku tzw. złotych strzałów.

Z drugiej strony spekulowanie na działkach jest bardzo ryzykowną lokatą, wymagająca fachowej wiedzy rynkowej i cierpliwości, gdyż po pierwsze - nie każdy grunt uda się odrolnić, po drugie — nie każdą taką działką zainteresuje się inwestor, gotów wydać miliony.

Aspiro