

[inwestycja](#)

Jak lokować doskonale - murowana inwestycja

Rekordowo niskie stopy procentowe, likwidacja firmowych depozytów i zapowiedzi banków o wprowadzeniu opłat za prowadzenie kont – to czynniki gospodarcze, które dziś wprowadzają niepokój wśród oszczędnych, posiadających dotychczas lokaty, konta oszczędnościowe lub inne formy depozytowe. Jednocześnie, przy niskich kosztach kredytów, coraz więcej osób rozważa inwestowanie w nieruchomości. Skoro nie opłaca się trzymać pieniędzy w banku (a przechowywanie ich w przysłowiowej skarpecie w domu jest co najmniej nierozważne), to może dobrym pomysłem jest kupno mieszkania na wynajem? Powstają już całe inwestycje budowane pod kątem klientów planujących taki zakup – w dedykowanej wynajmowi zabudowie wielorodzinnej na próżno szukać luksusowych penthouse'ów z tarasem i panoramą na całe miasto. Są za to kawalerki i niewielkie M2, którymi zainteresowani potencjalnie będą, np. studenci lub turyści.

A może dobrym pomysłem jest kupno mieszkania, domu lub działki dla siebie? Choć ceny zarówno mieszkań, jak i działek nie są niskie, chętnych nie brakuje.

Czy wiosną 2021 r. warto inwestować w nieruchomości? Oddajmy głos ekspertom.

Tomasz Bleszyński, prezes Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej uważa, że obecny stan gospodarki stwarza niezwykle korzystną sytuację dla osób inwestujących na rynku lokali użytkowych. Ma na to wpływ duża podaż lokali w ciekawych lokalizacjach, atrakcyjne ceny zakupu oraz wynajmu.

Lokowanie ponadczasowe

Według prezesa Bleszyńskiego to doskonały moment na uruchomienie gabinetów lekarskich. – Trzeba pamiętać, że sfera usług lekarskich jest niezagrożona – mówi. – Nie ma tu obaw związanych z funkcjonowaniem branży, gdyż ochrona zdrowia mieści się w zakresie usług pierwszej potrzeby. Ciągłe mamy niedobory w usługach medycznych, więc działalność będzie przez długie lata rentowna.

Ekspert od trzydziestu lat obserwuje polski rynek nieruchomości jako certyfikowany doradca. Jego zdaniem inwestowanie w nieruchomości, połączone z inwestycją w rozwój własnego biznesu stanowi najrozsądniejszą lokatę finansową. Nazywa ją lokowaniem ponadczasowym, gdyż jest to bezpieczna inwestycja również z perspektywy czasu.

- Inwestycja w nieruchomości gwarantuje lepsze dochody niż lokowanie środków w banku, inwestycje w fundusze, waluty, akcje czy obligacje, z których zyski znacznie osłabły – tłumaczy doradca. – Również klasyczne źródła lokat, jak złoto czy dzieła sztuki, nie gwarantują teraz pewnego zysku, zwłaszcza dla mniej wytrawnego inwestora.

Przykład? Najwyższe lokaty bankowe oprocentowane są poniżej 2 proc. Przy lokalach mieszkalnych stopa wzrostu jest szacowana na 5 proc., przy innych inwestycjach nieruchomościowych nawet do 6 proc.

Przyszłość w kamperze

Notariusz **Ewa Sługocka** również uważa, że przyczyny lokowania w rynek nieruchomości są dwie – uciekanie od pieniędzy oraz bezpieczeństwo inwestycji. Pierwszy rok pandemii zaowocował dla jej kancelarii falą spraw, których regulowanie było zwykle przekładane na później. Klienci przychodzili spisywać darowizny, podziały majątku i testamenty. Teraz w kancelarii pojawiają się coraz częściej osoby kupujące nieruchomości.

- Powodzeniem cieszą się duże mieszkania z tarasami lub rozległymi balkonami – mówi Ewa Sługocka. - Wzrosło również zainteresowanie domami na podmiejskich letniskach, koniecznie na dużej działce leśnej lub z ogrodem. Wiele transakcji, np. zakup działek budowlanych jest przeprowadzanych z myślą o przyszłości dzieci – tłumaczy.

Wiele osób nabywa domy niedaleko miasta z zamiarem ich przebudowy na całoroczne. Liczy się głównie dobra komunikacja, zarówno ta wirtualna, czyli silny Internet, jak i rzeczywista w postaci dobrego dojazdu. Hitem stały się podmiejskie domy w miejscowościach letniskowych.

Z perspektywy kancelarii Ewy Sługockiej widać, jak na zakupy nieruchomości wpływa zamknięcie branży hotelowej i turystycznej. Odpowiedzią na brak możliwości wyjazdów i korzystania z bazy noclegowej staje się turystyka indywidualna, np. podróże kamperami. Rodzi to popyt na tereny z odpowiednią infrastrukturą, dostosowane do takich pojazdów.

- Pojawiają się inwestorzy zainteresowani atrakcyjnymi, dobrze wyposażonymi miejscami dla osób podróżujących kamperami – mówi Ewa Sługocka. - Bywają też przedsiębiorcy, którzy kupują działki i sami zamierzają je odpowiednio dostosować do potrzeb rozwijającej się gałęzi turystyki.

Pierwotny czy wtórny

Na pytanie, czy lepszy rynek wtórny czy pierwotny, Tomasz Bleszyński odpowiada, że

wszystko zależy od konkretnej oferty. Uważa, że podczas kryzysu zawsze warto się uważnie rozglądać. Radzi zwracać uwagę na lokalizację – ona jest zawsze najważniejsza, a z jego doświadczeń zawodowych wynika, że klienci nie przykładają do niej takiej wagi, jak powinni.

– Rynek nieruchomości jest niezwykle elastyczny i stanowi dobre rozwiązanie dla osób z różnymi zasobami finansowymi – mówi Błeszyński. – Największą jego zaletę stanowi to, że każdy segment rynku jest korzystny. Sprawdzi się zarówno zakup działki budowlanej na własne potrzeby, jak i jako lokata, kupno mieszkania dla siebie lub na wynajem, inwestowanie w lokal na własną działalność lub celem wynajmu.

Kupując ziemię o większym areale, np. 5 tys. metrów kwadratowych, możemy zostawić ją jako lokatę na przyszłość, przeznaczyć pod budowę własnego domu lub podzielić na 5 działek o powierzchni 1000 metrów kwadratowych. Tomasz Błeszyński uważa, że to największa zaleta inwestowania na rynku nieruchomości – można w razie potrzeby zmienić pierwotny zamysł i jeszcze na tym zarobić – jak w przypadku podziału działki na mniejsze.

Notariusz Ewa Sługocka zawsze przy takiej okazji radzi sprawdzić zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium zagospodarowania przestrzennego. Dobrze jest zorientować się również co do planu remontów okolicznych dróg i planowanych dużych inwestycji drogowych. Pozwoli to skutecznie uniknąć niespodzianek, które mogą zmienić plany naszych inwestycyjnych zamierzeń.

Marzena Korosteńska

Panaceum 5/2021

Ewa Sługocka

Wcześniej adwokat, od kilkunastu lat notariusz. Wiceprzewodnicząca Sądu Dyscyplinarnego Izby Notarialnej w Łodzi. Absolwentka studiów podyplomowych w zakresie spółek prawa handlowego. Posiada certyfikat mediatora drugiego stopnia.

Tomasz Błeszyński

Certyfikowany doradca rynku nieruchomości. Licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz certyfikowany zarządca nieruchomości. Audytor energetyczny, uprawniony do sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej.

Prezydent Federacji Porozumienia Polskiego Rynku Nieruchomości, Prezes Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej, członek Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości. Autor analiz, raportów, prognoz i komentarzy na temat polskiego i europejskiego rynku nieruchomości.