# 3 błędy, które mogą przesądzić o sukcesie lub porażce inwestycji budowlanej

**Jak wynika z najnowszego raportu The Polish Real Estate Guide 2023, opracowanego przez EY, łączny wolumen inwestycji budowlanych w Polsce w 2022 roku osiągnął 5,8 miliarda euro. Mimo ogólnego spowolnienia aktywności inwestycyjnej w Europie, nieruchomości w Polsce pozostają atrakcyjne zarówno dla lokalnych, jak i zagranicznych inwestorów.** **Niemniej realizacja inwestycji budowlanej wymaga szerokiej wiedzy. Składa się bowiem z szeregu działań, które muszą być starannie zaplanowane, zintegrowane i przeprowadzone, co pozwala na wyeliminowanie potencjalnych, kosztownych błędów. Przedstawiamy cenne wskazówki i narzędzia, które pomogą inwestorom uniknąć wielu pułapek już na początku inwestycji budowlanej.**

Jeden błąd, niczym efekt domina, często pociąga za sobą kolejne. Start inwestycji budowlanej może być więc kluczowym momentem, który wpłynie na ostateczny sukces lub porażkę całego przedsięwzięcia. Podjęcie właściwych decyzji i wyeliminowanie błędów na tym etapie jest niezwykle istotne dla dalszego efektywnego zarządzania projektem budowlanym i osiągnięcia zamierzonych celów. Inwestycja budowlana składa się z całego szeregu działań, są jednak newralgiczne punkty, na które warto zwrócić szczególną uwagę. Przyjrzymy się bliżej trzem z nich.

## Brak wstępnego audytu terenu

Analiza terenu przed inwestycją to kluczowy krok, uwzględniający aspekty środowiskowe, planistyczne i techniczne. Oprócz oceny atrakcyjności terenu dla danej inwestycji, ważne jest także sprawdzenie, czy na wybranym obszarze jest ona w ogóle możliwa. Informacje na temat przeznaczenia danego obszaru – co dla inwestora stanowi wskazówkę odnośnie możliwości jego wykorzystania – zwykle są zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Jeżeli dany teren nie jest w nim ujęty, należy złożyć wniosek o wydanie warunków zabudowy. Niemniej nawet w przypadku możliwości zrealizowania projektu, warto podjąć dodatkowe kroki, w postaci identyfikacji ograniczeń, ryzyk i szans. Wszystko to pozwala lepiej oszacować koszty i czas realizacji, a w niektórych przypadkach może prowadzić nawet do podjęcia decyzji o zaniechaniu budowy. – Przykładowo, badania geotechniczne mogą ujawnić potrzebę kosztownej wymiany gruntu, co znacząco wpłynie na budżet, a tym samym może sprawić, że inwestycja stanie się nieopłacalna – zauważa Andrzej Przesmycki, CEO w Project Management, firmie zajmującej się wspieraniem inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego: od wstępnych analiz, przez projektowanie, po nadzór budowlany.

Poza aspektami technicznymi i środowiskowymi, warto również „zbadać” nieruchomość pod kątem prawnym, aby uniknąć potencjalnych problemów związanych z własnością i prawami do gruntu. Staranne przygotowanie analizy terenu pomoże inwestorowi podejmować mądrzejsze decyzje i zminimalizować ryzyko nieprzewidzianych komplikacji, które mogłyby się pojawić w trakcie realizacji inwestycji.

## Niedoszacowanie terminu realizacji i budżetu inwestycji

Nieuwzględnienie wszystkich istotnych aspektów w harmonogramie i budżecie inwestycji na samym początku przedsięwzięcia niesie ze sobą poważne obawy co do ostatecznej rentowności projektu. Część błędów może wynikać z braku przeprowadzenia wspomnianej wstępnej analizy terenu. Niektóre dodatkowe zadania, konieczne do wykonania przed realizacją inwestycji, jak np. rozbudowa sieci wodociągowych, kanalizacyjnych itd. czy budowa odcinka drogi, są nie tylko kosztowne, ale również czasochłonne. Co jeszcze może pójść nie tak? – Z naszych obserwacji wynika, że często popełnianym błędem jest brak uwzględnienia konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy warunków zabudowy – mówi Kaja Sawicka, Head of PM Predevelopment w Project Management. – Proces ten co prawda nie wiąże się dużymi nakładami finansowymi, ale trwa od kilku do kilkunastu miesięcy i praktycznie całkowicie wstrzymuje możliwość realizacji przedsięwzięcia jeszcze przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę – ostrzega.

Podczas wstępnego rozpoznania terenu inwestorzy muszą pamiętać, że to tylko pierwszy krok w procesie realizacji inwestycji. Także otrzymanie warunków technicznych i uzgodnień odnośnie dostarczenia mediów, mimo, że to ważne etapy, to nie gwarantują jeszcze pełnej możliwości realizacji projektu, ponieważ wydawane są terminowo. Podobnie jak decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach czy uzgodnienia z konserwatorem zabytków. Dlatego, zwłaszcza w przypadku długotrwałych inwestycji, szczególnie istotne jest upewnienie się, że uzgodnienia wciąż obowiązują i umożliwią zrealizowanie zamierzonych celów.

## Wybór nieodpowiednich partnerów

Część inwestorów, chcąc zmaksymalizować zyski, decyduje się działać samodzielnie, począwszy do wyboru terenu po koordynowanie wszystkich prac. Z tych samych pobudek starają się uzyskać pozwolenie na budowę z pomocą niedoświadczonych biur architektonicznych. Niestety, często to najprostsza droga do frustracji, zwłaszcza, gdy pojawiają się przeciwności losu, które wymuszają rozpoczęcie procedur od początku, generując dodatkowe koszty i opóźnienia w realizacji projektu.

Jak więc uniknąć tych pułapek i zapewnić sukces inwestycji? Kluczem może być współpraca z zaufanym partnerem, który kompleksowo „zaopiekuje się” wszystkimi aspektami projektu budowlanego - od wyboru odpowiedniej ziemi, po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Taki partner, będący doświadczonym przewodnikiem na drodze do sukcesu, może wspierać inwestora krok po kroku, pomagając w tworzeniu harmonogramu i optymalizacji budżetu.

– Takie podejście ma wielorakie korzyści – zauważa Kaja Sawicka z Project Management Predevelopment. – Po pierwsze, oszczędza cenny czas inwestora, pozwalając mu skoncentrować się na istotnych aspektach inwestycji. Po drugie, zapewnia profesjonalne planowanie i zoptymalizowanie budżetu, co minimalizuje ryzyko wystąpienia nieoczekiwanych kosztów. – wylicza. Dlatego właśnie współpraca z zaufanym partnerem może być kluczem do sukcesu inwestycji. Taki partner nie tylko pomaga zrealizować projekt, ale także daje pewność, że cały proces inwestycyjny od samego początku będzie przemyślany, skuteczny i pozbawiony zbędnych komplikacji.

Audyt terenu, skrupulatne szacowanie terminu i budżetu oraz dobór rzetelnych partnerów – te trzy aspekty są podstawą do tego, aby rozpocząć inwestycję „zgodnie ze sztuką”. Dzięki temu inwestorzy będą mogli uniknąć wielu pułapek już na początku inwestycji budowlanej i efektywniej zarządzać całym przedsięwzięciem.