Wrocław, 17.06.2022

**Co się lepiej sprzedaje – mieszkania, domy czy grunty? Komentarze ekspertów rynkowych**

**Mieszkania, domy czy grunty – w co obecnie inwestować? Zdaniem ekspertów od nieruchomości każdy z tych produktów ma swojego klienta. Można mówić o pewnych trendach, które dzisiaj występują. Duży popyt i dość niska podaż na działki budowlane sprawiają, że ich ceny nadal będą rosnąć. Nie zabraknie także klientów na mieszkania i domki jednorodzinne. Jaki z tego wniosek? Inwestycje w nieruchomości i grunty są opłacalne, gdyż występuje na nie niesłabnący popyt.**

Ceny gruntów rolnych w Polsce wahają się od ponad 68 tysięcy złotych za hektar w województwie wielkopolskim, do 32 tysięcy złotych w podkarpackim. Średnia cena gruntu rolnego w naszym kraju wynosi obecnie 47 510 zł – podaje Główny Urząd Statystyczny. Do budowy domów czy osiedli wykorzystywane są z reguły ziemie klasy średniej (3b, 4), a także słabe (5 i 6 klasa). Jaka jest cena tych gruntów? To średnio kolejno 48 675 zł i 34 488 zł za hektar (mowa o gruntach rolnych) lecz ten sam hektar gruntu wpisany w MPZP jako grunt budowlany może mieć wartość 10-cio a nawet 20-sto krotnie wyższą

**Popyt na grunty nie będzie słabnąć**

Marcin Kuryło – współwłaściciel i mentor w Horyzoncie Inwestycji podkreśla, że popyt na grunty nie będzie słabnąć. Tym bardziej, iż nadal jest ogromne zapotrzebowanie na realizowanie nowych inwestycji.

– *Na grunty trzeba patrzeć bardziej inwestycyjnie. Z punktu widzenia przedsiębiorcy mogą być nawet lepszą lokatą kapitału niż mieszkania czy domy. Grunty będą dawały i dają dużo większe stopy zwrotu w czasie – z racji tego, że ziemi nie przybędzie. Dziś przeznacza się do sprzedaży czy przekształca się jedynie ziemię słabszej klasowo, zazwyczaj jest to czwarta klasa, czasami trzecia. Wysokiej klasy ziemia nie jest przekształcana, ponieważ daje dobre plony i zaspokaja potrzeby żywieniowe ludzi. Oczywiście zdarzają się wyjątki, ale wynika to wówczas z bardzo dużej potrzeby społecznej* – wyjaśnia Marcin Kuryło.

Ekspert dodaje, że biorąc pod uwagę domy, mieszkania i grunty – najlepiej zarabia się właśnie na ziemi. Aktywności zakupowe inwestorów i deweloperów, a także osób prywatnych na tym polu utrzymają się na wysokim poziomie.

**Dom czy mieszkanie? W co inwestować?**

Wolumen sprzedaży domów i mieszkań jest na porównywanym poziomie. Oznacza to, iż wybudowane nowe lokale znajdują kupców. Mimo informacji o rzekomych obniżkach, oferowanych przez deweloperów, ceny nieruchomości z rynku pierwotnego nie spadają.

– *Pomiędzy domami a mieszkaniami należałoby postawić znak równości. Mieszkania się sprzedają i będą się sprzedawały. Głównie z racji tego, że są mniejsze. Zazwyczaj największy popyt jest na te od 30 do 40 metrów kwadratowych, następnie od 70 do 80 i później już ponad 100 metrów kwadratowych. Niemniej jednak, obserwując przyrost procentowy, można powiedzieć, że to mieszkania sprzedają się lepiej, bo ich jest po prostu więcej, z uwagi na większą podaż. Z kolei patrząc przez pryzmat wzrostu sprzedaży to na pewno zdecydowanie większy wzrost obserwujemy w przypadku domów jednorodzinnych, zarówno w zabudowie jednorodzinnej, bliźniaczej czy też szeregowej* – dodaje Marcin Kuryło.

Obserwowany jest także trend sprzedaży mieszkań w mieście na rzecz zakupu domów w dowolnej z w/w zabudów na obrzeżach miast. Dlaczego? Coraz więcej osób pracuje zdalnie bądź w trybie hybrydowym. W związku z tym wybierają okolice, które umożliwiają ucieczkę od miejskiego zgiełku.

**Moda na domy za miastem**

Coraz większy popyt na domy za miastem potwierdza także firma deweloperska RealCo, która ruszyła ze sprzedażą lokali w podwarszawskich Michałowicach. Miejscowość jest zlokalizowana zaledwie 2,5 kilometra od granic stolicy.

Moda na domy za miastem

Coraz większy popyt na domy za miastem potwierdza także firma deweloperska RealCo, która ruszyła ze sprzedażą lokali w podwarszawskich Michałowicach. Miejscowość jest zlokalizowana zaledwie 2,5 kilometra od granic stolicy.

 – *Mieszkańcy coraz chętniej migrują z miast na przedmieścia. Wybierają okolice Warszawy, Krakowa, Poznania czy Łodzi. Wszędzie tam, gdzie w dużym mieście można znaleźć pracę, a jednocześnie cieszyć się ciszą w spokojnej okolicy. Potencjalni właściciele pytają o prywatne ogródki i poszukują takich o powierzchni nawet do 500 metrów kwadratowych. Najchętniej wybierane powierzchnie mieszkalne to od 140 do 150 metrów kwadratowych. Konsumenci cenią sobie także nowoczesne rozwiązania, jak ogrzewanie podłogowe, przygotowanie domu do łatwego montażu instalacji fotowoltaiki i klimatyzacji. Mocno w trendzie są wszelkie energooszczędne i ekologiczne rozwiązania. Przykładem może być energooszczędna wentylacja mechaniczna czy gniazdo z możliwością ładowania samochodu elektrycznego* – Martyna Budziszewska, specjalista ds. sprzedaży w RealCo.

Eksperci zgodnie potwierdzają, że popyt na ziemię, domy i mieszkania utrzyma się bądź będzie wzrastał – nawet gdy ich ceny nadal będą rosnąć.

Kontakt dla mediów:

Małgorzata Knapik-Klata

PR Manager

[m.knapik-klata@commplace.com.pl](mailto:m.knapik-klata@commplace.com.pl)