Informacja prasowa

**Jak wygląda zakup działki pod inwestycję deweloperską**

**– czy metoda szukania z okna samochodu się sprawdza?**

**Grunty to ograniczony zasób. Nie da się ich wyprodukować w fabryce. Z roku na rok maleje dostępność działek przeznaczonych na inwestycje mieszkaniowe i usługowe. Rosną natomiast ich ceny. W 2023 roku ziemia pod zabudowę mieszkaniową zdrożała o 20% w stosunku do roku poprzedniego. Zdaniem Tomasza Stogi, prezesa PROFIT Development, grunty są dziś niczym klejnoty rodowe, a firmy deweloperskie są oceniane przez pryzmat banku ziemi. Jak więc pozyskują obecnie działki pod inwestycje? Metod jest co najmniej kilka, każda jednak ma swoje plusy i minusy.**

**Co wpływa na atrakcyjność działki inwestycyjnej?**

Atrakcyjność działki inwestycyjnej zależy od wielu czynników, które mogą wpływać na jej wartość oraz potencjał inwestycyjny. Do jednego z najważniejszych należy lokalizacja. Deweloperzy zdają sobie sprawę, co ma w tym zakresie znaczenie dla potencjalnych mieszkańców. Odległość do centrum miasta, dostęp do infrastruktury, jak drogi, szkoły, sklepy i usługi publiczne. Istotna jest także dostępność transportu publicznego, bliskość do głównych arterii komunikacyjnych, takich jak autostrady i linie kolejowe. Mieszkańcy dużą wagę przywiązują także do otoczenia. Cenią sąsiedztwo terenów zielonych, parków oraz ogólną estetykę okolicy.

A na co zwracają uwagę sami deweloperzy? Kwestią zasadniczą jest plan zagospodarowania przestrzennego. – *Musimy sprawdzić zgodność działki z lokalnym planem zagospodarowania przestrzennego, który określa, jakie inwestycje mogą być realizowane na danym teren*ie. – tłumaczy Tomasz Stoga, prezesa PROFIT Development. *– Istotny jest także stan prawny. Sprawdzamy ewentualne obciążenia prawne, takie jak hipoteki, służebności czy spory sądowe dotyczące własności działki. Jeśli chodzi o infrastrukturę techniczną, interesuje nas dostępność lub możliwość przyłączenia mediów, takich jak woda, prąd, gaz i kanalizacja.* – wylicza.

Zarówno deweloperzy jak i inwestorzy patrzą także na potencjał wzrostu wartości inwestycji na danym terenie. Najpierw jednak dany teren trzeba pozyskać.

**Najskuteczniejsze sposoby pozyskiwania gruntów**

Mimo, że gruntów pod inwestycje mieszkaniowe ubywa, deweloperzy mają sposoby na ich skuteczne pozyskiwanie. Jedną z nich jest przetarg. Zakup gruntów na przetargach organizowanych przez gminy lub inne instytucje publiczne to bezpieczna metoda, ponieważ transakcje są przejrzyste i regulowane prawnie. Kolejną możliwością jest korzystanie z usług pośredników, którzy mają dostęp do szerokiej bazy danych nieruchomości i mogą pomóc w znalezieniu odpowiednich działek. Zdarza się także, że deweloperzy kontaktują się z właścicielami gruntów bezpośrednio i negocjują z nimi warunki zakupu, uzyskując korzystniejsze warunki finansowe.

– *Częstą praktyką jest tworzenie banku ziemi, czyli gromadzenie gruntów na przyszłe inwestycje. Deweloperzy często kupują działki, które mogą być wykorzystane w przyszłości, gdy będą bardziej atrakcyjne. Niektóre tego typu transakcje opierają się na spekulacji, czyli zakupie gruntów w mniej rozwiniętych obszarach z nadzieją, że ich wartość wzrośnie w przyszłości wraz z rozwojem infrastruktury i urbanizacji*. – wyjaśnia prezes PROFIT Development.

**Metoda pozyskiwania działek inwestycyjnych z okna samochodu**

Kiedy podaż gruntów jest niewystarczająca, liczą się wszelkie metody, dzięki którym można osiągnąć sukces. Jedną z nich jest poszukiwanie gruntów z okna samochodu, co polega na jeżdżeniu po mieście i okolicach w poszukiwaniu pustych działek. Wymaga to dużego zaangażowania i cierpliwości, ponieważ proces może być długotrwały i frustrujący.

Metoda ta pozwala jednak na bezpośrednie zlokalizowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych, które mogą nie być dostępne w bazach danych pośredników nieruchomości. Kolejną zaletą jest możliwość dowiedzenia się od sąsiadów, kto jest właścicielem działki, co może prowadzić do bezpośrednich negocjacji z właścicielem i uzyskania korzystniejszych warunków zakupu, ponieważ omija się pośredników.

Z drugiej strony taka metoda jest czasochłonna, ponieważ wymaga wielu godzin spędzonych na jeżdżeniu i poszukiwaniu odpowiednich działek. Zawsze też Istnieje ryzyko, że nie uda się znaleźć odpowiedniego terenu, albo działka nie będzie spełniać wszystkich wymagań inwestora. Wówczas jeżdżenie okaże się jedynie stratą czasu i zasobów.

**Różne strategie deweloperów**

Jak widać możliwości pozyskiwania działek pod inwestycje deweloperskie jest całkiem sporo.

– *Strategie są różne. Są firmy, które nie mając banku ziemi, decydują się kupić daną nieruchomość. Inne kupują wielkie areały nieuzdatnionego gruntu i czekają na uzdatnienie. Jeszcze inne, jak PROFIT Development, gdy dostają pozwolenie na budowę, mają już przygotowany cały plan sprzedaży i załatwiony kredyt. Wynika to z faktu, że przepływ pieniądza ma w tym przypadku większe znaczenie niż oczekiwanie, iż dany grunt urośnie z czasem na wartości*. – konkluduje Tomasz Stoga.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175