Wrocław, 09.03.2022

# Czy fliperzy naprawdę kreują ceny na rynku nieruchomości?

Ceny mieszkań rosną w zawrotnym tempie i wszystko wskazuje na to, że jeszcze przez jakiś czas nie wyhamują. Coraz częściej słyszy się, że to fliperzy napędzają wzrost cen i pompują bańkę na rynku nieruchomości. Ile w tym prawdy?

## Podaż i popyt – zjawisko odjeżdżającego pociągu

Wiele osób kupuje mieszkania ze strachu, że ceny nieruchomości będą dalej wzrastać. Często kupujemy szybko i bez większego zastanowienia. Podaż nie nadąża za popytem, więc ceny mieszkań automatycznie idą w górę i nie ma w tym winy fliperów. Jeszcze do niedawna dodatkowym bodźcem były niskie stopy procentowe. Teraz ten czynnik nie gra roli, ale strach, że ceny będą dalej drastycznie wzrastać, pozostał. Jeśli dodamy do tego szalejącą inflację i nieruchomości jako bezpieczny sposób na zabezpieczenie kapitału, nietrudno zrozumieć, dlaczego coraz więcej osób decyduje się na zakup mieszkania.

## Ile procent rynku to flipy mieszkań?

Z danych wynika, że flipy mieszkaniowe stanowią około 10% transakcji na całym rynku nieruchomości. Nie jest to zawrotna ilość, dlatego należy postawić sobie pytanie: czy te 10% może realnie wpłynąć na ogólny kształt rynku? Odpowiedź jest prosta - oczywiście, że nie. Nie możemy mówić w takim wypadku, że fliperzy napędzają koniunkturę i windują ceny. - *W Horyzoncie Inwestycji nie kupujemy mieszkań dla siebie, bo te trafiają do sprzedaży i znajdują finalnego klienta. Czasami jest nim rodzina, która w tym mieszkaniu będzie mieszkać, a czasami klientem finalnym jest inwestor, który będzie je później wynajmował. Myślę, że w naszym przypadku ci drudzy stanowią około 40% transakcji. Zwykle są to osoby, które mają więcej kapitału albo dobrą zdolność kredytową i kupują mieszkania, by móc je wynajmować i generować w ten sposób dochód pasywny* - informuje Marcin Kuryło, ekspert z firmy Horyzont Inwestycji.

## Fliper zawsze chce kupić tanio

Podstawową zasadą flipowania mieszkań jest zakup nieruchomości tanio, często tak tanio, jak tylko to możliwe, by następnie sprzedać je z zyskiem. - *Prawdziwi fliperzy, czyli osoby z dużym doświadczeniem i odpowiednią wiedzą, zawsze dążą do tego, aby nie kupować mieszkań drogo, a możliwie jak najtaniej. Tylko wtedy możemy mówić o satysfakcjonującej stopie zwrotu, a przecież pod uwagę należy też wziąć chociażby koszty remontu. To kolejny argument świadczący za tym, że fliperzy nie są odpowiedzialni za wzrost cen na rynku* - dodaje Marcin Kuryło.

## Mieszkanie w wysokim standardzie

Coraz więcej fliperów decyduje się na wykończenie mieszkania w wysokim standardzie i to najprawdopodobniej jedyny punkt, który mógłby przemawiać za tym, że inwestorzy po części są odpowiedzialni za wzrost cen. Im lepiej wykończone mieszkanie, tym wyższa finalna cena zakupu nieruchomości. Dziś koszt remontu to około 2000 złotych za metr kwadratowy.

To po części spowodowało, że mieszkanie zakupione od flipera faktycznie jest droższe, ale oferuje też zupełnie inną jakość. Trzeba jednak powiedzieć, że w obecnych czasach nikt nie chce żyć jak „za komuny” – w mieszkaniu z aluminiową instalacją, do której nie podłączymy nawet płyty grzewczej.

## Dlaczego jest tak drogo?

Remont mieszkania to duży koszt dla inwestora. Raz, że w górę poszły ceny materiałów budowlanych, a dwa, że dobry fachowiec będzie chciał zarobić znacznie więcej. W wielu przypadkach, kiedy dochodzi do generalnego remontu i trzeba wymienić chociażby instalację, to wraz z nią i nałożyć nowe tynki. - *Większość mieszkań w Polsce to stare mieszkania, które pamiętają jeszcze czasy Gierka. Często są to domy z tak zwanej wielkiej płyty, stare kamienice ze starymi pionami kanalizacyjnymi. To powoduje, że remont ciągnie za sobą większe koszty, a pamiętajmy, że dzisiaj wszystko robi się w nowej technologii. Do tego trzeba doliczyć wydatki poniesione na utylizację starych materiałów oraz robociznę. Dla fachowca minimalna stawka to 6000 zł za miesiąc pracy. Mieszkanie o powierzchni 60 metrów kwadratowych remontuje się średnio przez półtorej miesiąca, jeśli pracują przy tym dwie osoby -* komentuje ekspert z Horyzont Inwestycji.

Wniosek? Mieszkania są drogie z wielu różnych względów i nie chodzi tu wyłącznie o fliperów, którzy mieliby napędzać ceny nieruchomości.