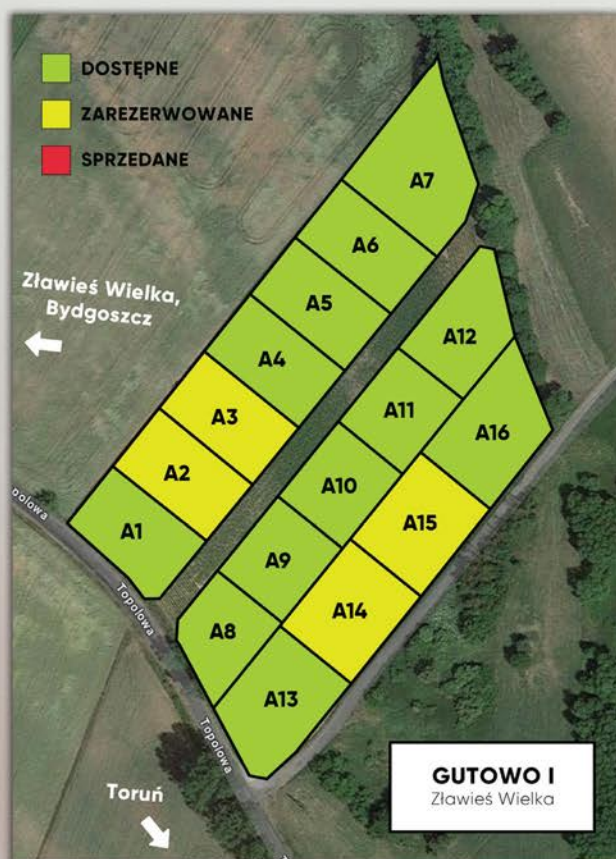


# INWESTYCJA W MIESZKANIE PUŁAPKĄ

Czy w czasach szalejącej inflacji i niepewności gospodarczej mieszkanie na wynajem to nadal król inwestycji? Z jednej strony to popularne rozwiązanie, a z drugiej do wyboru jest spokojna opcja, czyli działka budowlana.



**MOIJE**  
GRUNTY

**TEKST:** MOIJE nieruchomości, które zarabiają – Mosiołek i Jędrzejewski  
**ZDJĘCIA:** materiały prywatne



Na początek należy wziąć pod uwagę cenę wejścia. W przypadku mieszkania kupujący ma do czynienia z gotowym produktem, który można momentalnie wynająć i zacząć zarabiać. Natomiast za cenę jednego mieszkania można kupić nawet kilka działek budowlanych w dobrej lokalizacji. Oznacza to mniejszy próg wejścia, a większe możliwości. Więcej działek oznacza większą dywersyfikację. W tym aspekcie punkt zdobywa zdecydowanie działka budowlana.

#### **Koszty utrzymania**

W przypadku utrzymania, to jeśli ktoś zdecyduje się na mieszkanie, to musi liczyć się z kosztami pod postacią: funduszu remontowego, napraw, czy czynszu. Średni koszt wychodzi ok. 500 złotych miesięcznie, a do tego dochodzi podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie.

W kwestii działki mamy do czynienia z brakiem ryzyka zagrożenia ze strony sąsiadów oraz kosztów wspólnoty. Jedynym kosztem jest niski podatek od nieruchomości, o wiele niższy niż w przypadku mieszkania. Dlatego kolejny punkt korzystnego porównania trafia na konto działki budowlanej.

#### **Rynek i trendy**

W tej kwestii za mieszkaniem przemawia fakt, że w jego przypadku popyt zawsze będzie, ale działka stanowi dobro skończone. Ponadto przy rosnącej urbanizacji, podaż kurczy się z każdym rokiem. Działka w dobrej lokalizacji? To dziś jak złoto! Coraz więcej ludzi szuka spokoju i ucieczki od zgiełku miasta, co zwiększa popyt na działki budowlane pod domy jednorodzinne. Kolejny punkt po stronie działki.

#### **Płynność finansowa**

Zwolennicy mieszkania mogą argumentować, że tego typu lokal dzięki lokalizacji czy rynkowi najmu zawsze można sprzedać. Choć Ci, którzy wolą działki budowlane, wskazują, że w dobie wysokich stóp procentowych i kredytów po 8% to staje się niekorzystne.

Natomiast działka budowlana może zostać sprzedana elastycznie – mniejsza cena zakupu, więcej potencjalnych klientów. Działkę można sprzedać w różnym stanie – od gruntu rolnego po uzbrojoną działkę budowlaną, co daje jeszcze większą elastyczność. W przypadku mieszkań sprzedaż może się przeciągać z powodu długiego czasu oczekiwania na kredyt przez kupującego. W następnym zestawieniu opcja mieszkaniowa wypada błado na tle działki budowlanej.



#### **Zyski z czasu**

Faktem jest, że mieszkanie zapewnia stały dochód z powodu czynszu, ale z drugiej strony wartość działki rośnie bez wynajmu, bez ryzyka pustostanów i problematycznych lokatorów. Do tego przy dobrym podziale – kilka działek można sprzedać z ogromnym zyskiem. Kapitał pracuje spokojnie oraz stabilnie. Na działce można wybudować dom i go sprzedać z dużo większym zyskiem niż sprzedaż samej działki.

#### **Nokautujący atut**

Dodatkowo za działką budowlaną przemawiają zmiany w przepisach: nowe plany miejscowe, rosnące zainteresowanie ziemią pod zabudowę jednorodzinną, inwestorzy i deweloperzy ustawiają się w kolejce. To sprawia, że działka jest bezpieczną przystanią dla kapitału. Stanowi to inwestycję w przyszłość, ponieważ ziemia jest dobrem ograniczonym, a jej wartość będzie rosła wraz z rozwojem miast.

#### **Dlaczego działka budowlana wygrywa?**

Za tą opcją przemawia szereg argumentów: mniejszy próg wejścia i większa elastyczność, brak stałych kosztów utrzymania, ograni-

czona podaż gruntu i rosnące zapotrzebowanie. Do tego dochodzi stabilność inwestycji bez ryzyka najmu, możliwość dużego zysku przy podziale lub przekształceniu gruntu, czy opcja budowy domu i sprzedania go z dużym zyskiem.

W świecie zmiennych stóp procentowych, niestabilnych najemców i rosnących opłat, działka budowlana zostaje niekwestionowanym mistrzem dla świadomych inwestorów. Ta opcja będzie lepszym wyborem dla inwestorów szukających długoterminowej oraz stabilnej inwestycji, którzy chcą ulokować kapitał w bezpieczny sposób i z minimalnym ryzykiem.

#### **Inwestycyjne wskazówki**

Natomiast warto przy zakupie działki budowlanej zwrócić uwagę na lokalizację, plan zagospodarowania przestrzennego oraz dostęp do mediów. Zanim ktoś kupi działkę, należy sprawdzić, czy w okolicy nie są planowane inwestycje, które mogą wpłynąć na jej wartość.

Warto też pamiętać, że inwestycja w działkę budowlaną to nie tylko zysk finansowy, ale także możliwość realizacji własnych marzeń o budowie domu.