

Współpraca czy nieuczciwa konkurencja – jaki jest realny wpływ inwestorów na rynek nieruchomości?

Zyski inwestorów zarabiających na rynku nieruchomości od zawsze wzbudzają zainteresowanie i społeczne emocje. Wiele osób dostrzega w nieruchomościach szansę na bezpieczne ulokowanie i sukcesywne pomnażanie swojego kapitału, jednak nie brakuje też głosów osób, które zwracają uwagę, że postrzeganie mieszkań jako wehikułów inwestycyjnych znacząco wpływa na ceny mieszkań oraz ich dostępność, przez co znacznie spada ich dostępność dla osób o mniej zasobnych portfelach. W ostatnich miesiącach rekordowym wartościom cen nieruchomości towarzyszył niemal taki sam wzrost społecznych emocji, a temat zarobki „spekulantów i deweloperów” urósł do rangi poważnej debaty, w którą coraz częściej włączają się także politycy.

Szkodliwe praktyki w imię prywatnych korzyści?

Wizerunek flipera w opinii publicznej daleki jest od pozytywnego i trzeba otwarcie przyznać, że niektórzy z nich dali wiele powodów, by być postrzegani jako osoby skoncentrowane wyłącznie na szybkim zysku, wykorzystujący trudną sytuację innych, a nierzadko po prostu oszukujący swoich kontrahentów. Informacje o kilkudziesięciu tysiącach zarobionych na jednej transakcji z pewnością bardzo rozbudzają wyobraźnię, zwłaszcza u osób, które latami odkładają na własne mieszkanie, który to cel stale oddala się ze względu na nieustannie rosnące ceny. Do społecznej świadomości najłatwiej docierają historie opowiadające skrajne przypadki błyskawicznych sprzedaży, ponadprzeciętnych zysków albo inwestorów wykazujących się szczególną nieuczciwością. Wszystko to sprawia, że określenie „inwestor” coraz częściej zastępowane jest mianem „spekulanta”, który zarabia na cudzym zysku i wykupuje lokale, na które uczciwi ludzie nie mogą sobie pozwolić.

Drugą grupą, która w podobny sposób katalizuje społeczne emocje, są deweloperzy. Tutaj najczęściej mówi się o marżach sięgających 30% i stale podnoszonych cenach, którym niekoniecznie towarzyszy wzrost jakości. Wprost przeciwnie – karierę robi określenie „patodeweloperka”, którą określa się pogardliwie najgorsze praktyki na rynku – tworzenie mieszkań o ekstremalnie małych metrażach, niefunkcjonalnych układach, nieprzyjaznych mieszkańcom a często także na granicy prawa budowlanego. Nie da się ukryć, że w przypadku wielu przedsięwzięć deweloperskich krytyka ta jest w pełni uzasadniona.

Inwestorzy wykupują najlepsze mieszkania z rynku?

Społeczne emocje bardzo często opierają się jednak na przykładach anegdotycznych i konkretnych przypadkach, z których czasami zbyt szybko wyciąga się ogólne wnioski. By móc zachować pełen obraz sytuacji warto skonfrontować to

z twardymi danymi, a także zastanowić się nad tym, co druga strona ma na swoją obronę.

NBP szacuje, że w roku 2023 flipery stanowili 12% wszystkich kupujących. Ich model biznesowy zakłada, że wszystkie te mieszkania w perspektywie najdalej kilku miesięcy ponownie wracają do sprzedaży, trudno więc mówić tutaj o negatywnym wpływie na podaż lokali. Owszem, mieszkania są sprzedawane już w wyższych cenach, ale też często towarzyszy temu podniesienie ich wartości. Najczęściej jest to przeprowadzenie generalnego remontu mieszkania, ale wiele jest też przypadków inwestycyjnych zakupów mieszkań z problemami prawnymi, skomplikowaną sytuacją właścicielską lub w inny sposób niepełnowartościowych. Zdarza się, że inwestorzy kupują mieszkania, których inni konsumenci obawiali by się nabyć lub zwyczajnie nie wywoływały niczego zainteresowania, a którym udało się nadać drugie życie podnosząc standard lub rozwiązując inne trudności natury formalnej. W rzeczywistości większość flipperów nie wyszukuje najlepszych mieszkań, ale raczej tych, któ-