

Inwestowanie w nieruchomości

Dr Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska

PODSTAWOWY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI:

- nieruchomości gruntowe
- nieruchomości budynkowe
- nieruchomości lokalowe

Podział nieruchomości

Nieruchomości gruntowe - to grunty, które stają się odrębną własnością, z chwilą wydzielenia granicami części powierzchni ziemi (granice mogą być naturalne lub sztuczne).

Nieruchomości tego typu podlegają obrotowi wraz z częściami składowymi, czyli wraz z urządzeniami służącymi do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu i innymi podobnymi urządzeniami, o ile nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu; drzewami i innymi roślinami od chwili zasadzenia lub zasiania, a także prawami związanymi z własnością nieruchomości.

Pojęcie i podział nieruchomości

Nieruchomości budynkowe - to budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem;

są one częściami składowymi gruntu i jako takie nie powinny być przedmiotem odrębnej własności i innych praw rzeczowych.

Budynek uważany jest za obiekt trwale związany z gruntem, jeżeli nie może być od niego odłączony bez naruszenia konstrukcji.

Pojęcie i podział nieruchomości

Nieruchomości lokalowe - to samodzielne lokale mieszkalne, a także samodzielne lokale, wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, jeżeli stanowią odrębną własność.

Lokal musi zapewniać samodzielność w sensie architektonicznym i funkcjonalnym.

Częściami składowymi odrębnej nieruchomości lokalowej są tzw. pomieszczenia przynależne, takie jak: piwnica, strych, garaż, nawet gdy nie przylegają do lokalu.

Podział nieruchomości

KLASYFIKACJA RYNKU NIERUCHOMOŚCI:

KRYTERIUM PRZEDMIOTOWE

- rynek nieruchomości mieszkaniowych
- rynek nieruchomości komercyjnych
- rynek nieruchomości przemysłowych
- rynek nieruchomości rolnych i leśnych
- rynek nieruchomości specjalnego przeznaczenia

Do nieruchomości mieszkaniowych zalicza się:


- obiekty mieszkaniowe, zarówno te, które są użytkowane bezpośrednio, jak i te, które przeznaczone są na wynajem,
- domy jednorodzinne (wolnostojące, w zabudowie zwartej, bliźniaczej),
- domy wielorodzinne.

Nieruchomości te budowane są w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub w celu osiągnięcia zysku z wynajmu bądź sprzedaży.

Nieruchomości komercyjne obejmują m.in.:

- obiekty handlowe,
- biurowe,
- usługowe,
- rozrywkowe,
- sportowe.

W nieruchomości te inwestuje się przede wszystkim po to, aby osiągać zyski w dłuższej perspektywie czasowej.



Nieruchomości przemysłowe to obiekty, określone przez wymagania produkcyjne, które są charakterystyczne dla danego profilu działalności wytwórczej. Charakteryzują się one przede wszystkim bardzo niskim stopniem płynności.

Nieruchomości specjalne to nieruchomości w postaci budynków i gruntów specjalnych. Należą do nich:

- obiekty publiczne,
- gmachy instytucji urzędowych,
- kościoły,
- szkoły,
- placówki kultury,
- szpitale,
- obiekty wojskowe,
- konstrukcje mostowe,
- drogi,
- lotniska,
- obszary parków narodowych itp.

KRYTERIUM PODMIOTÓW DZIAŁAJĄCYCH NA RYNKU

- osoby fizyczne (klienci indywidualnych)
- inwestorzy,
- deweloperzy,
- pośrednicy,
- specjaliści rynku nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości, architekci, inżynierowie budownictwa, doradcy inwestycyjni, doradcy finansowi, prawnicy)

Inwestorzy na rynku nieruchomości

- Według kryterium geograficzno-politycznego inwestorzy mogą być:
 - **krajowi**, którzy lokują kapitał na terenie własnego kraju,
 - **zagraniczni**, którzy inwestują na rynkach międzynarodowych

Inwestorzy na rynku nieruchomości

- Według kryterium aktywności inwestora można podzielić na:
 - **aktywnych**, którzy np. inwestują w rozwój przedsiębiorstw budowlanych,
 - **pasywnych**, którzy dokonują zakupu udziałów lub akcji oczekując osiągnięcia wysokiej stopy zwrotu.

Inwestorzy na rynku nieruchomości

- Według kryterium rodzaju nabywanych przez inwestorów praw, inwestorów można sklasyfikować jako:
 - **bezpośrednich**, którzy poprzez inwestycje nabywają prawa do nieruchomości;
 - **pośrednich**, którzy nabywają akcje i udziały przedsiębiorstw budowlanych, inwestują w certyfikaty inwestycyjne lub jednostki rachunkowe funduszy inwestujących na rynku nieruchomości lub dokonują zakupu obligacji hipotecznych;
 - **semi-bezpośrednich**, którzy inwestują w nieruchomości poprzez tzw. spółki celowe, które powstają w celu zrealizowania danego przedsięwzięcia inwestycyjnego na rynku nieruchomości.

Inwestorzy na rynku nieruchomości

- Według kryterium rodzaju przedmiotu inwestorzy dzielą się na:
 - **gospodarstwa domowe** (klienci indywidualni), najmniejsza jednostka inwestująca na rynku nieruchomości, w celu:
 - 1) zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) osiągnięcia dodatkowych dochodów pochodzących np. z najmu nieruchomości.

Inwestorzy na rynku nieruchomości

- **przedsiębiorstwa**, które dysponują większym kapitałem niż klient indywidualny;
- **inwestorów instytucjonalnych**, których można podzielić na:
 - **prywatnych**, do których należą w szczególności: zakłady ubezpieczeń, fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne,
 - **państwowych**, wśród których wyróżnia się: samorządy oraz państwo

Inwestorzy na rynku nieruchomości

- Według kryterium celu inwestycji, wśród inwestorów znajdują się:
 - **użytkownicy**, którzy dokonują zakupu nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb;
 - **właściciele**, którzy najczęściej czerpią korzyści finansowe z najmu posiadanych nieruchomości;
 - **akcjonariusze**, którzy lokują środki finansowe w akcje przedsiębiorstw inwestujących na rynku nieruchomości,
 - **spekulanci**, którzy nabywają nieruchomość w celu późniejszej odsprzedaży, licząc na wzrost cen nieruchomości.

Podział nieruchomości

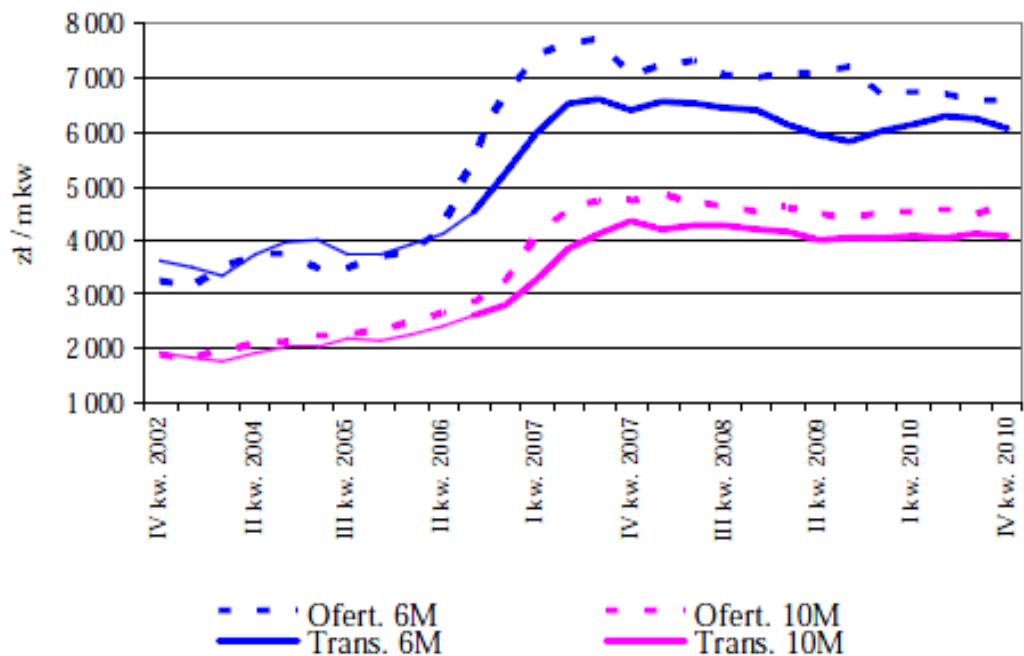
KRYTERIUM PRZESTRZENNE

- rynek lokalny
- rynek regionalny
- rynek krajowy
- rynek międzynarodowy



Rynek nieruchomości

Ceny mieszkań (ofertowe i transakcyjne) na rynku wtórnym w 6 i 10 miastach Polski

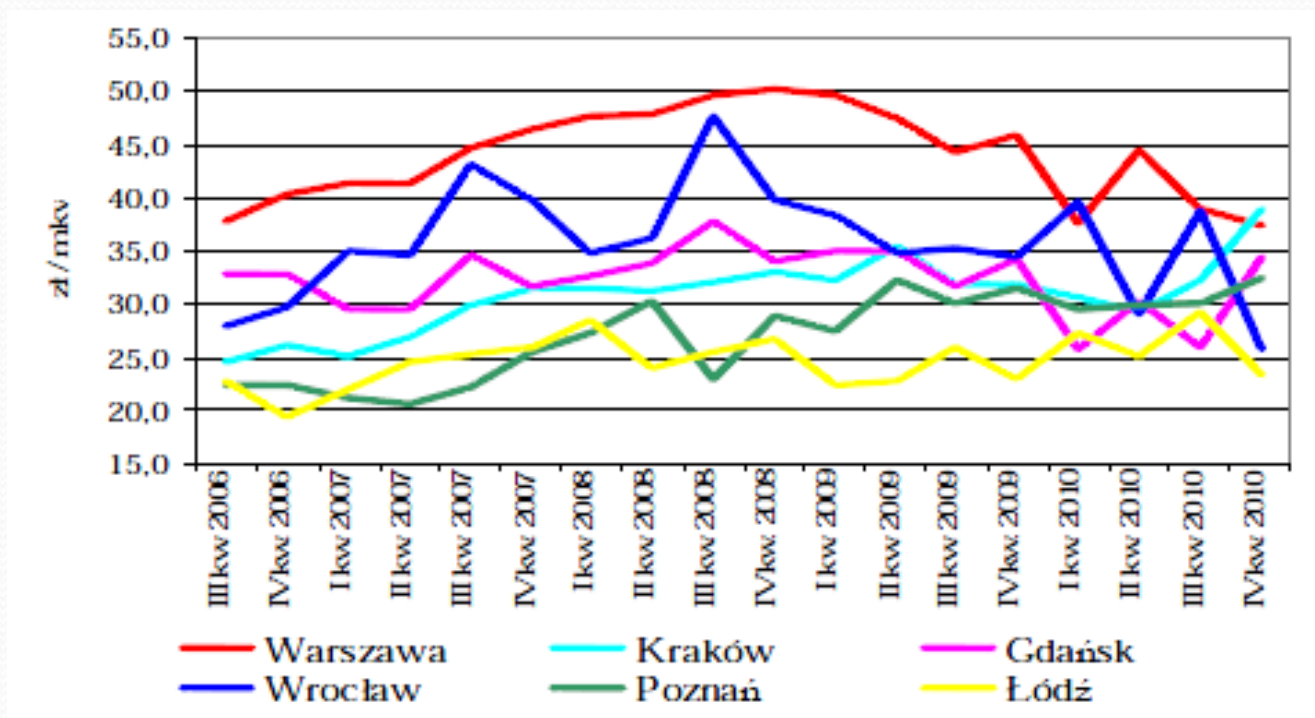


6 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk;

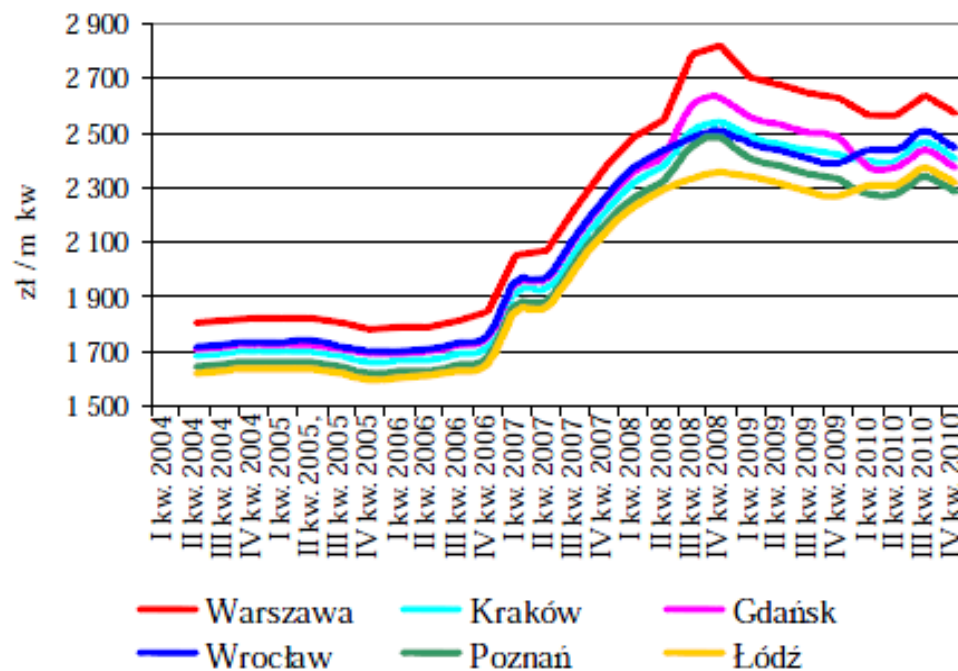
O ile procent cena transakcyjna różni się od ceny ofertowej

notowanie	rynek pierwotny	rynek wtórny
III kw. 2006	-32,40%	-10,02%
IV kw. 2006	-34,42%	-15,79%
I kw. 2007	11,95%	-15,04%
II kw. 2007	-15,97%	-11,67%
III kw. 2007	-9,44%	-4,61%
IV kw. 2007	0,91%	-17,91%
I kw. 2008	-9,97%	-19,33%
II kw. 2008	-16,30%	-17,71%
III kw. 2008	3,31%	-11,80%
IV kw. 2008	7,94%	-14,46%
I kw. 2009	0,98%	-15,21%
II kw. 2009	-0,94%	-16,80%
III kw. 2009	-4,79%	-13,37%
IV kw. 2009	-2,98%	-14,87%

Cena m kw. najmu mieszkania (średnia z cen transakcyjnych)

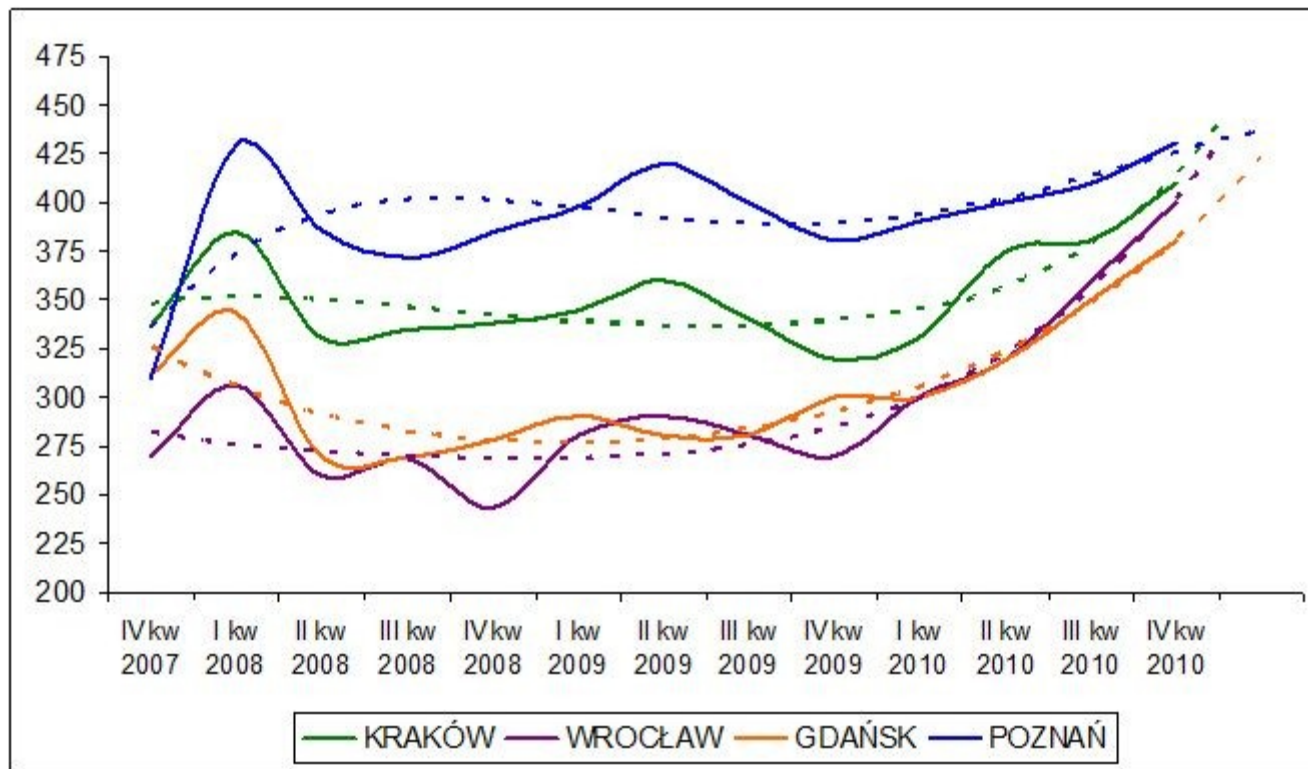


Koszt budowy m kw. mieszkania przeciętnego

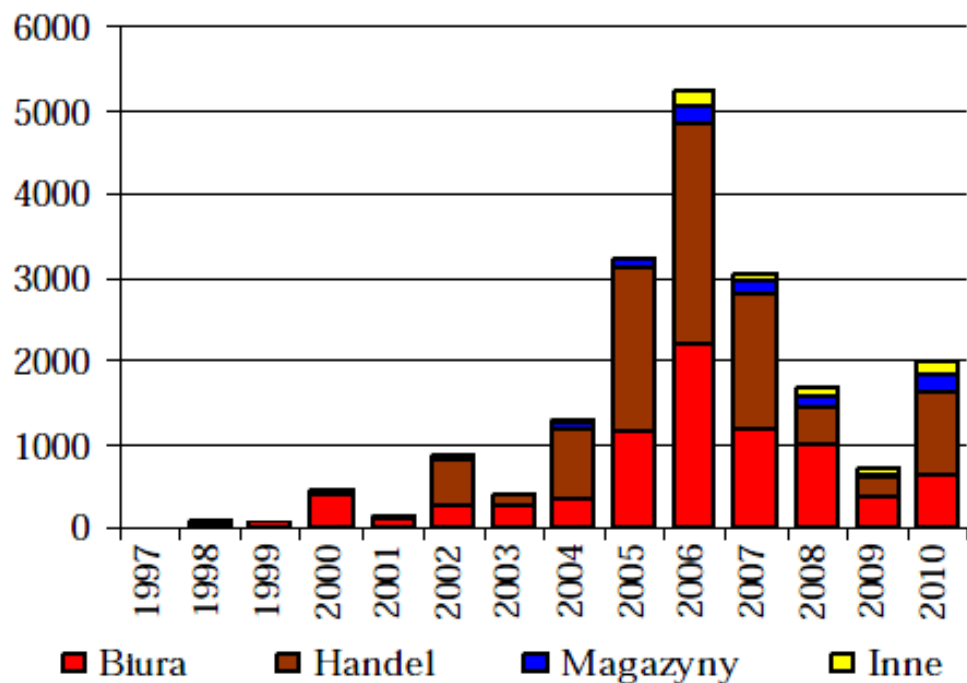


Źródło opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud.

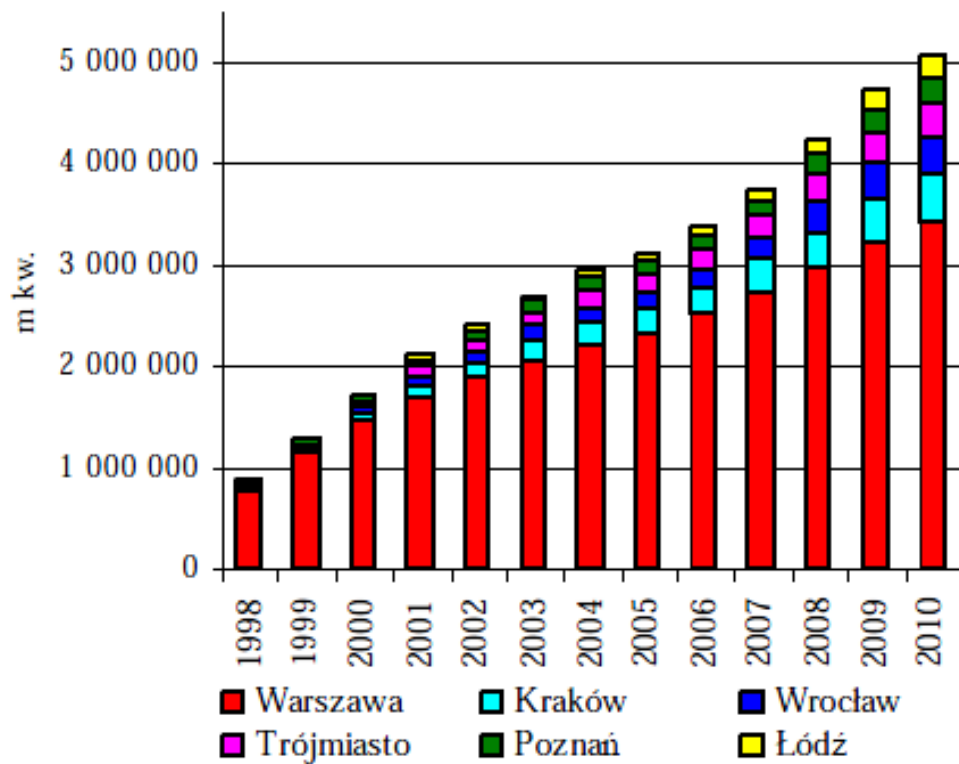
Ceny działek budowlanych o pow. do 5 000 m² - Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań



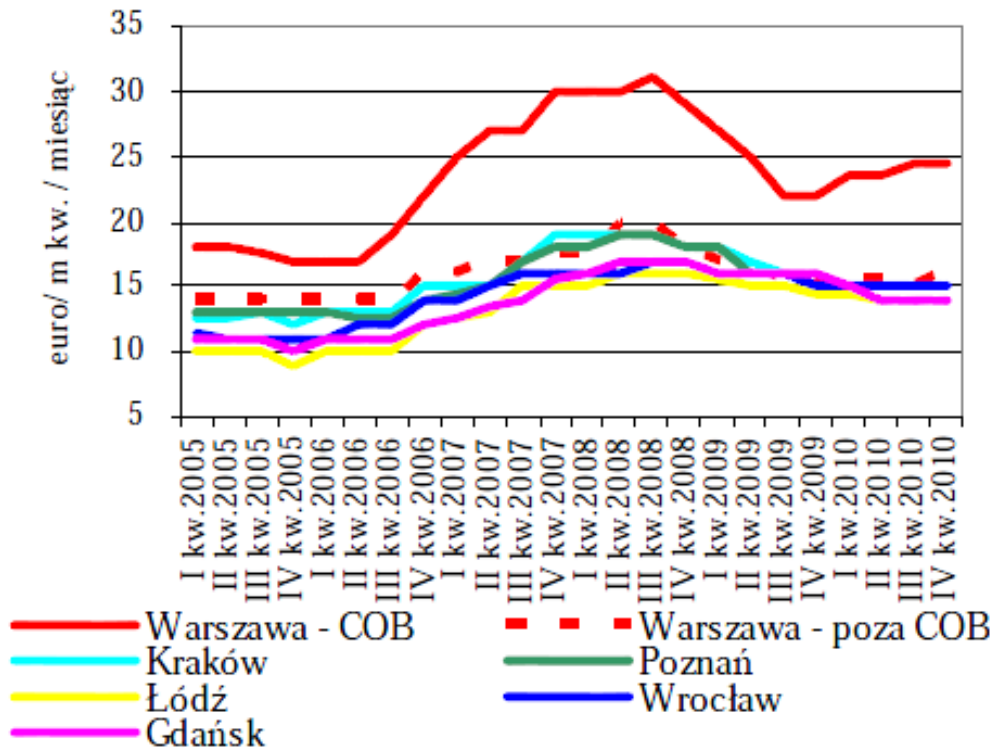
Wartość transakcji inwestycyjnych w mln EUR



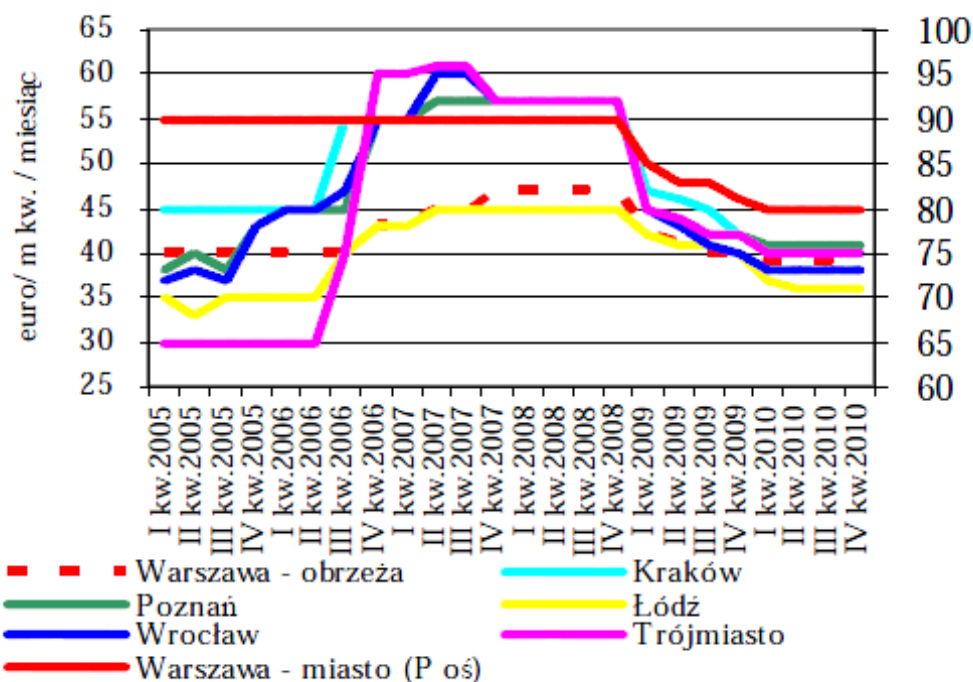
Skumulowana podaż nowoczesnych powierzchni biurowych



Czynsze za powierzchnie biurowe w najlepszych lokalizacjach



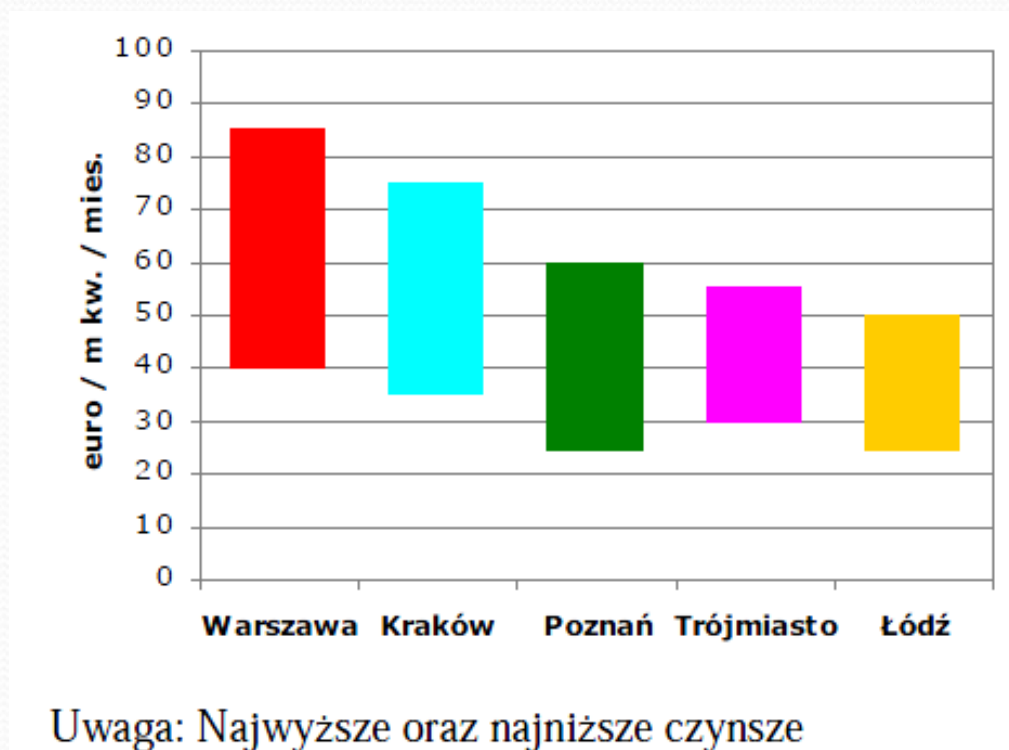
Czynsze* za m kw. Powierzchni handlowej w centrach handlowych w najlepszej lokalizacji



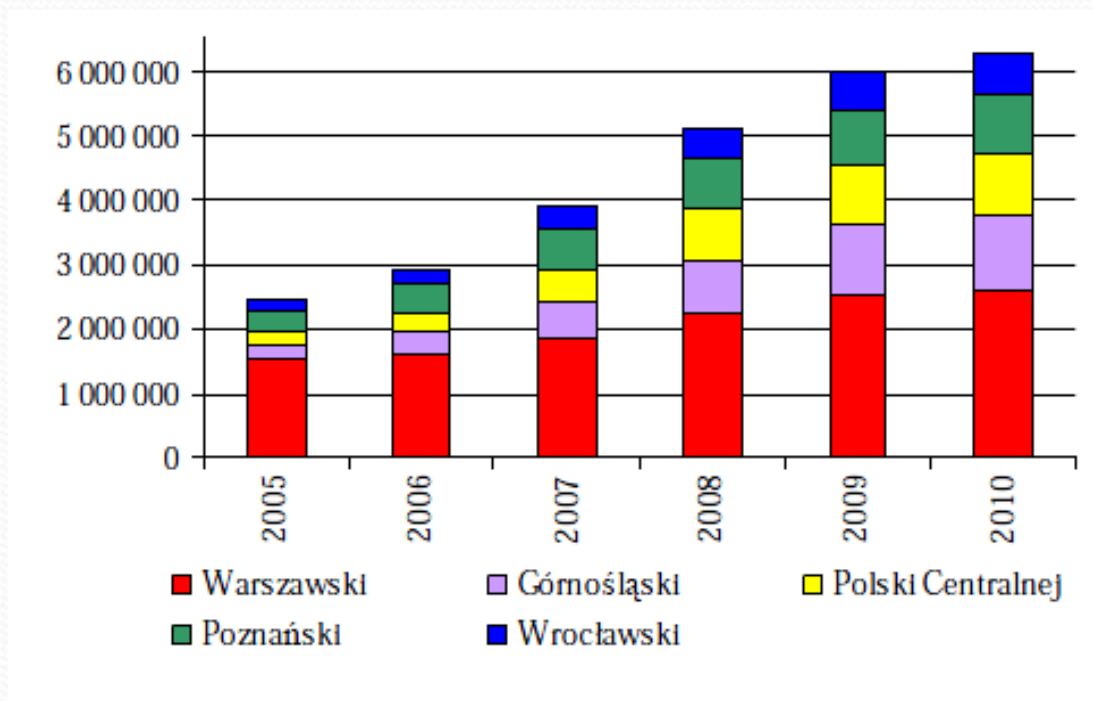
Uwaga: * Czynsze dotyczą powierzchni o wielkości ok. 100 m², na parterze, z branży moda i akcesoria.

Czynsz dla Warszawy – miasta pokazany jest na prawej osi.

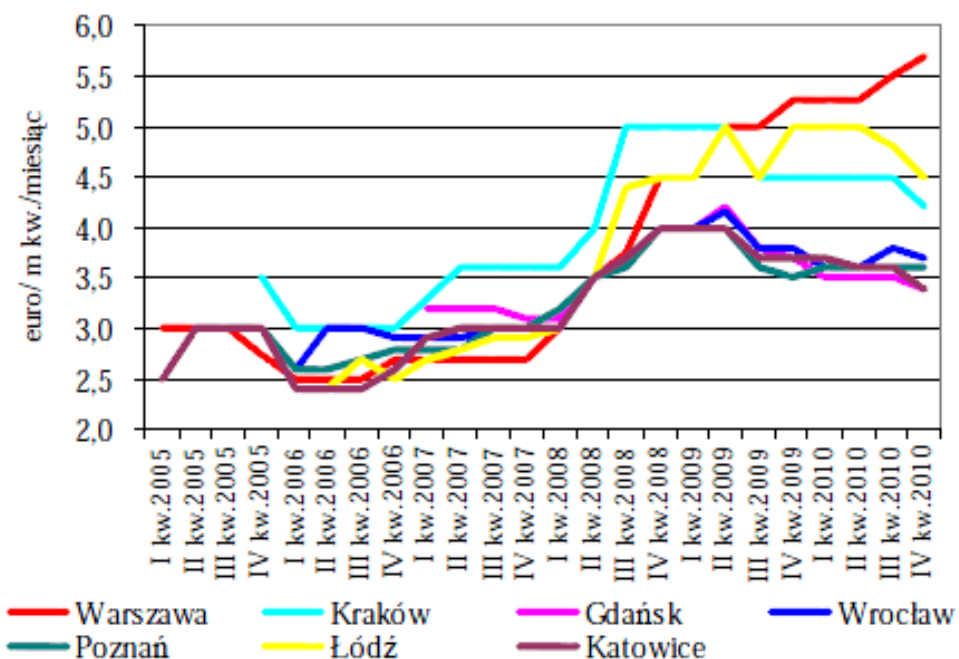
Czynsze przy głównych ulicach handlowych w 2010 r.



Skumulowana podaż powierzchni magazynowej w regionach Polski w m kw.



Czynsze za m kw. powierzchni w najlepszej lokalizacji (w euro)



Dziękuję za uwagę 😊