



” Flipping na rynku nieruchomości

Karol Kacprzak

Kierownik Projektu AMRON III, Specjalista ds. Analiz i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

5 sierpnia 2024





Flipping nieruchomości w ostatnich latach stał się niezwykle popularną strategią inwestycyjną na całym świecie. Zjawisko to, pierwotnie rozwinięte w Stanach Zjednoczonych, zyskuje coraz większą popularność także w Polsce. Tego rodzaju strategia inwestycyjna przyciąga zarówno doświadczonych inwestorów, jak i osoby będące nowicjuszami na rynku nieruchomości. Dlaczego zdobył taką popularność i jakie czynniki mają wpływ na rozwój tego rynku? Jakie są kluczowe kroki w procesie flippingu i na jakie ryzyka trzeba być przygotowanym?

Flipping nieruchomości jest to strategia szybkiej odsprzedaży domów lub lokali mieszkalnych po ich renowacji/ modernizacji. Tym samym, flipper to nieoficjalna nazwa podmiotów, działających w sposób zorganizowany, których celem jest zakup nieruchomości po okazyjnej cenie, następnie wprowadzenie zmian zwiększających jego wartość i szybką sprzedaż z zyskiem.

Proces flippingu składa się z kilku kluczowych etapów, każdy z nich wymaga starannego planowania i realizacji. Wybór odpowiedniej nieruchomości jest fundamentem sukcesu w flippingu. Najważniejsze czynniki podczas wyboru nieruchomości, na które zwraca się uwagę to:

- Lokalizacja – jest kluczowym elementem determinującym wartość nieruchomości. Najcenniejsze są nieruchomości położone w rozwijających się dzielnicach z dobrą infrastrukturą, bliskością szkół, sklepów i rozwiniętym transportem publicznym.
- Stan techniczny – podczas flippingu unika się nieruchomości wymagających generalnego remontu. Wybiera się nieruchomości, które można w szybki sposób i niedrogo odnowić.
- Cena – powinna być poniżej ich wartości rynkowej. Poszukiwanie okazji, takich jak domy z licytacji komorniczych czy sprzedaże z problemami prawnymi, są częstą praktyką flipperów.

Znalezienie odpowiedniego finansowania jest bardzo istotne w flippingu nieruchomości. Najpopularniejszą metodą finansowania zakupu nieruchomości jest kredyt hipoteczny. Niektóre banki i instytucje finansowe oferują kredyty na krótki okres, które także są częstym wyborem. Jeśli flipper jest zaawansowany w swojej działalności oraz wykazuje się doświadczeniem może poszukać prywatnych inwestorów, którzy chętnie zainwestują w projekty w zamian za udział w zyskach.

Następnym etapem jest renowacja, która może ostatecznie zadecydować o końcowym zysku. Flipper, aby mógł przeprowadzić ją jak najbardziej racjonalnie, powinien mieć zaplanowany realistyczny budżet, korzystać ze sprawdzonych, rzetelnych wykonawców oraz posiadać plan na modernizację. Decyzja dotyczące tego, które elementy powinny zostać zmodernizowane powinny być oparte przede wszystkim na wpływie na wartość nieruchomości. Choć potencjalnie flipping wydaje się dochodowy, wiąże się również z ryzykiem (np. niewłaściwe oszacowanie kosztów).

Ostatnim etapem jest sprzedaż nieruchomości. Kluczowy na tym etapie jest marketing, oferty z profesjonalnymi zdjęciami czystego mieszkania z przeprowadzoną inscenizacją (home staging) z pewnością przykuwają oko i wydają się być bardziej atrakcyjne dla szukających. Zdarza się, że flipperzy współpracują z agentami nieruchomości, który znacząco może przyspieszyć proces sprzedaży.

Co jednak przyczyniło się do tego, że flipping nieruchomości zyskał na znaczeniu? Były to przede wszystkim zmiany ekonomiczne, które stworzyły dogodne warunki dla tego typu inwestycji:

- Niskie stopy procentowe – zachęcały inwestorów do zaciągania kredytów hipotecznych, co ułatwiło finansowanie zakupów nieruchomości.
- Rosnące ceny nieruchomości – wzrost wartości nieruchomości w wielu regionach sprawił, że inwestorzy mogli liczyć na szybkie zyski ze sprzedaży odnowionych domów.
- Wysoki popyt na mieszkania – rosnąca liczba osób poszukujących mieszkań, zwłaszcza w większych miastach.

Ponadto, duży wpływ na popularność tego zjawiska mają aspekty psychologiczne. Mowa tutaj przede wszystkim o szybkim zysku. Perspektywa osiągnięcia wysokiego zysku w stosunkowo krótkim czasie stanowi główną motywację dla wielu inwestorów.

Flipping, jak każda branża, podlega wpływom różnych czynników ekonomicznych, społecznych i technologicznych. Jaka może być przyszłość flippingu w Polsce biorąc pod uwagę aktualne trendy i prognozy na nadchodzące lata?

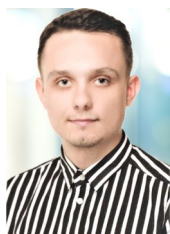


Jednym z procesów mających wpływ na tę strategię inwestycyjną jest urbanizacja, a co za tym idzie – rosnące zainteresowanie mieszkaniami w dużych miastach, napędzające popyt na rynku nieruchomości. Z procesem urbanizacji mają także związek inwestycje w infrastrukturę (np. nowe linie/przystanki metra) zwiększają atrakcyjność niektórych dzielnic, co może przynieść dodatkowe zyski flipperom. Jednakże, należy pamiętać, że oprócz dużych miast, coraz większe znaczenie zyskują mniejsze miejscowości, zwłaszcza te dobrze skomunikowane z większymi aglomeracjami. Inwestowanie w takie lokalizacje może przynieść zyski ze względu na niższe ceny zakupu i rosnący popyt.

Polski rynek nieruchomości jest ściśle regulowany przez przepisy prawne, które mogą wpływać na flipping. Ostatnim takim wydarzeniem było wejście w życie nowej ustawy deweloperskiej, gdzie część regulacji była skierowana do flipperów. Głównym celem tej ustawy było zwiększenie ochrony nabywców mieszkań w zakresie m.in. regulacji dotyczących umów rezerwacyjnych w tym w szczególności w zakresie wymaganej formy pisemnej, maksymalnej wysokości opłaty rezerwacyjnej i zwrotu opłaty w przypadku nie uzyskania kredytu przez nabywcę lub niewykonania umowy przez przedsiębiorcę. Bezpośredni wpływ będą miały również podatki i ewentualne zmiany w ich przepisach (takich jak podatek od nieruchomości czy VAT).

W flippingu nieruchomości coraz większą rolę odgrywa technologia. Inwestorzy korzystając z różnych narzędzi, mogą zwiększyć efektywność swoich działań, np. za pomocą Big Data - dzięki narzędziom analitycznym można lepiej przewidywać trendy rynkowe i identyfikować najbardziej opłacalne lokalizacje i nieruchomości.

Podsumowując, popularność flippingu nieruchomości wynika z kombinacji sprzyjających warunków ekonomicznych, psychologii inwestorów oraz dostępności nowoczesnych technologii. Wszystkie te czynniki razem sprawiły, że flipping stał się atrakcyjną i coraz powszechniejszą strategią inwestycyjną. Choć przyszłość flippingu nieruchomości w Polsce wydaje się obiecująca będzie wymagała dostosowania się do dynamicznych zmian rynkowych, technologicznych i regulacyjnych.



KAROL KACPRZAK

Kierownik Projektu AMRON III, Specjalista ds. Analiz i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: karol.kacprzak@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.