



” House flipping, czyli niezbadane zjawisko na rynku nieruchomości

Agnieszka Bartoszevska

Młodszy analityk rynku nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

14 maja 2020





„Kupię mieszkanie. Za gotówkę” – tego typu ogłoszenia nieustannie znajduję w swojej skrzynce na listy, w bloku na warszawskiej Woli. Czasem bywa nawet kilka tego typu ogłoszeń w ciągu tygodnia. Wszystkie brzmią i wyglądają podobnie. Najczęściej napisane są odręcznie i kserowane, pod każdym z nich podpisuje się osoba tylko imieniem i podaje swój numer telefonu. Często zainteresowana jest nawet mieszkaniem do remontu i koniecznie dodaje hasło „kupię za gotówkę”. O co chodzi z tego typu ogłoszeniami? Jak się okazuje to jeden ze sposobów działania „flipperów” mieszkaniowych.

HOUSE FLIPPING – CO TO TAKIEGO?

Według definicji zawartej w BusinessDictionary, Flipping Houses to strategia szybkiego zysku, w której inwestor kupuje nieruchomość po obniżonej cenie i ulepsza ją w celu sprzedaży po wyższej cenie. Może to być bardzo rentowna strategia zysku, jeśli rynek mieszkaniowy ma się dobrze. Stare domy, mieszkania, czy przejęte przez komornika nieruchomości są bardzo poszukiwane przez „flipperów”, ponieważ inwestorzy mogą nabyć te nieruchomości dość tanio, zwiększając tym samym potencjalny zysk. Czasami potrzebni są dodatkowi kontrahenci do modernizacji nieruchomości, ale doświadczony „flipper” może wykonać pracę na własną rękę¹.

SKĄD SIĘ TO WZIĘŁO?

Ze względu na wzrastającą w ostatnich latach inflację, oszczędzone przez nas pieniądze z dnia na dzień tracą na wartości. Dlatego też dużo osób zastanawia się, w co zainwestować pieniądze.

Lokaty bankowe pomimo dużego bezpieczeństwa nie powodują pomnożenia kapitału, a jedynie w nieznacznym stopniu chronią przed spadkiem siły nabywczej pieniądza. Wynika to głównie z niskiej stopy procentowej lokat. Wysokie ryzyko inwestowania na giełdzie powoduje, że dużo osób boi się tam lokować swój kapitał.

Możliwość zabezpieczenia swoich pieniędzy, a przy okazji pomnożenia ich z wysoką skutecznością, dopatrzonego się na rynku nieruchomości.

TABELA 1. ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA 1 M² MIESZKANIA W I KW. 2014 R. ORAZ IV KW. 2019 R. ORAZ ZMIANA W OKRESIE 5 LAT

| okres | Warszawa | Białystok | aglomeracja katowicka | Wrocław | Gdańsk | Kraków | Poznań | Łódź |
|----------------------------|----------|-----------|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| I kw. 2014 | 7 265 zł | 4 117 zł | 2 934 zł | 5 436 zł | 5 347 zł | 6 003 zł | 5 343 zł | 3 621 zł |
| IV kw. 2019 | 9 021 zł | 5 301 zł | 3 732 zł | 6 921 zł | 7 711 zł | 7 714 zł | 6 532 zł | 5 037 zł |
| IV kw. 2019/ I kw. 2014 | 24,17% | 28,76% | 27,20% | 27,32% | 44,21% | 28,50% | 22,25% | 39,11% |

źródło: Centrum AMRON

Analizując średnie ceny na 1 m² lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich 5 lat można zauważyć znaczące wzrosty. W przypadku Gdańska zmiana wyniosła aż 44,12%, a łodzi - 39,11%. Żadna lokata i obligacje nie dają takiej stopy zysku.

¹Flipping houses, BusinessDictionary, <http://www.businessdictionary.com/definition/flipping-houses.html> [Dostęp 11.05.2020 r.]



W przypadku rynku deweloperskiego trend kupowania mieszkań za gotówkę, jako lokaty kapitału, zauważono już dawno. Często mieszkania te są wynajmowane, stają się one tym samym dodatkowym źródłem dochodów. Z ankiety przeprowadzonej przez RynekPierwotny.pl wynika, że według większości firm deweloperskich, ok. 1/3 wszystkich zakupów mieszkań realizowanych jest za gotówkę².

Od dłuższego czasu Centrum AMRON obserwuje zmniejszający się dystans cenowy między nieruchomością na rynku wtórnym a pierwotnym. Niektórzy zauważyli, że na rynku wtórnym w przypadku niektórych nieruchomości wartość ich nie spadła, a wręcz przeciwnie – wzrosła, zwłaszcza po remoncie. Właśnie ten mechanizm wykorzystują osoby zajmujące się House Flipping: kupują zasób generujący przychody, który da się szybko odsprzedać z zyskiem. Dla niektórych stała się to jedyna forma zarobkowania. Z drugiej strony nie brakuje takich, którzy w ten sposób utopili swoje oszczędności.

JAK SIĘ STAĆ FLIPPEREM?

By stać się „flipperem mieszkaniowym”, nie wystarczy tylko kupić i sprzedać, trzeba jeszcze robić to mądrze, aby zyski były możliwie jak największe, a koszty jak najniższe. W ostatnich latach powstało dużo publikacji, które pomagają zrozumieć techniki finansowania inwestycji w nieruchomości, aby takie inwestowanie było bezpieczne, efektywne i zawsze zakończone sukcesem. Na rynku można też znaleźć profesjonalne szkolenia dla osób, które chcą się nauczyć od podstaw, jak skutecznie inwestować w nieruchomości. Jak podaje Michał Gutowski z firmy WIWN.PL sp. z o.o., jego firma prowadzi już takie warsztaty od 2015 roku. *„Znaczący wzrost zainteresowania tego typu działalnością nastąpił w 2017 roku. Szacuję, że ok. 3/4 osób korzystających ze szkoleń mojej firmy rozpoczyna później tego typu działalność. Jednakże, w Polsce istnieje kilka osób prowadzących tego typu działalność edukacyjną. Znaczna część osób staje się „flipperami” bez jakiegokolwiek przygotowania mentorskiego, dlatego też ciężko jest ocenić, ile osób w Polsce zajmuje się tego typu działalnością”* – wyjaśnia Gutowski.

JAK TO WYGLĄDA W PRAKTYCE?

Z pewnością House Flipping może być źródłem bardzo wysokich dochodów. Jednakże wszystko zależy od kilku czynników, m. in. stałego dopływu „perełek” inwestycyjnych, posiadania sprawdzonej ekipy remontowej czy umiejętności podejmowania racjonalnych decyzji. Jeden „flip” średnio trwa ok. 2 miesiące. W dużych aglomeracjach atrakcyjne cenowo i lokalizacyjnie oferty znikają bardzo szybko. Dlatego też wyszukiwanie ciekawych nieruchomości wymaga często różnych sposobów. Internet, znajomi czy wspomniane na początku kartki w skrzynce pocztowej, które mogą przykuć uwagę osób, których sytuacja życiowa i finansowa powoduje, że chcą sprzedać nieruchomość w celu uzyskania szybkiej gotówki. Warto jednak zaznaczyć, że nie ma inwestycji bez ryzyka. Sukces „flippera” jest związany z jego znajomością lokalnego rynku nieruchomości. Problem może natomiast pojawić się, gdy krótkoterminowy inwestor kupi mieszkanie na cenę „górcę”. Wtedy do wyboru są dwa warianty: sprzedaż z zerowym zyskiem lub stratą albo wynajem w oczekiwaniu na kolejne wzrosty cen nieruchomości.

²Transakcje gotówkowe na rynku pierwotnym, RynekPierwotny.pl <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sonda-transakcje-gotowkowe-na-ryнку-pierwotnym/11271/> [Dostęp 11.05.2020 r.]



JAK PANDEMIA WPŁYNEŁA NA DZIAŁALNOŚĆ FLIPPERÓW?

W rozmowie z Michałem Gutowskim z WIWN.PL sp. z o.o. usłyszałam, że w relacji osób zajmujących się „flippowaniem” obecna pandemia nie wpłynęła znacząco na ich działalność. Skutki nadchodzącego kryzysu mogły odczuć osoby, które musiały sprzedać szybko swoje inwestycje, by ratować swój biznes, ale flipping zawsze jest związany z ryzykiem. Początek pandemii, czyli końcówka marca, był okresem zastoju, ale teraz zgłasza się do jego firmy większa liczba osób zainteresowana szkoleniami i możliwością przebranżowienia się, czego może od nich wymagać sytuacja na rynku pracy. Popyt na mieszkania nie zmaleje, ze względu na konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce oraz brak alternatyw inwestycyjnych.



AGNIESZKA BARTOSZEWSKA

Młodszy analityk rynku nieruchomości

e-mail: agnieszka.bartoszevska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 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.