



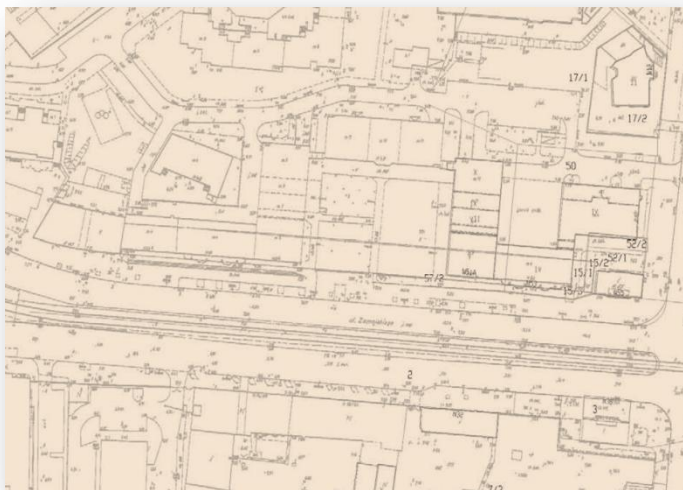
Grunt inwestycyjny – użytkowanie wieczyste

Karina Kreja – zastępca dyrektora w dziale Doradztwa Deweloperskiego CBRE

Wzrasta podaż gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste (UW). Dzieje się tak gdy dotychczasowa działalność, prowadzona na wartościowym gruncie, jest mało zyskowna. Ponieważ wraz ze wzrostem cen działek inwestycyjnych wzrosły roczne opłaty za UW, to w wielu przypadkach dotychczasowa działalność przestaje być opłacalna. Właściciele takich nieruchomości poważnie rozważają ich sprzedaż. Jednak potencjalni kupujący również uważnie analizują opłaty, bo ich wysokość ma kluczowe znaczenie dla rentowności planowanej inwestycji. Atrakcyjność UW spada i w rezultacie obserwujemy rosnące rozróżnienie pomiędzy gruntami oddanymi w UW i własnością.

Wzrost opłat za UW pobudza rynek deweloperski

W ostatnich miesiącach jednym z istotnych stymulantów aktywności na rynku nieruchomości deweloperskich w dużych miastach Polski okazują się przeprowadzane od 2011 roku na dużą skalę przez administrację lokalną podwyżki rocznych opłat za użytkowanie wieczyste. Podwyżki te wynikają z aktualizacji wycen składowa gruntowego nieruchomości (z pominięciem wartości budynków i budowli) pozostających w zasobach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Zwykle nowy operat szacunkowy miasto sporządza po kilku, a nawet kilkunastu latach, w ciągu których na rynku działek deweloperskich nastąpił wielokrotny wzrost cen. W takich przypadkach dochodzi do odpowiednio proporcjonalnego wzrostu opłat rocznych, które po podwyżkach stają się bardzo znaczącym, jeśli nie najważniejszym kosztem związanym z utrzymaniem nieruchomości.



Budzą się 'uśpieni' użytkownicy wieczystości

Podniesienie opłat za użytkowanie wieczyste było szeroko dyskutowane głównie z punktu widzenia interesów właścicieli lokali mieszkalnych (nieruchomości lokalowych) znajdujących się w budynkach położonych na gruncie w użytkowaniu wieczystym. Analogiczna sytuacja podmiotów gospodarczych, prowadzących swoją działalność na gruntach oddanych w UW pozostała mniej zauważona, a generuje ona poważne konsekwencje również na rynku nieruchomości komercyjnych. Dzieje się tak przede wszystkim w sytuacjach, gdy aktywność ekonomiczna prowadzona na danym gruncie jest niewystarczająco dochodowa, co zwykle idzie w parze z nieoptymalnym (tzn. nie odpowiadającym zasadzie najlepszego wykorzystania ang. 'Highest and Best Use') użytkowaniem tych terenów.

Obecnie na rynku nieruchomości deweloperskich – czyli zarówno działek niezabudowanych, jak i tych zabudowanych, ale w sposób nieadekwatny do ich potencjału - obserwujemy wzrastającą aktywność po stronie sprzedających. Masowe wypowiedzenia starych stawek, jakie miały miejsce w latach 2011 i 2012, są rezultatem gwałtownego wzrostu cen nieruchomości gruntowych, który nastąpił w ciągu ostatniej dekady. Stosowane rutynowo przez użytkowników wieczystych odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o uchylenie decyzji organu pierwszej instancji i ustanowienie nowej niższej rocznej opłaty jedynie (choć skutecznie na pewien czas) opóźniły nieuniknione, czyli wzrost opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, proporcjonalny do wzrostu cen gruntów.

Kupujący też są wrażliwi na wysokość opłat rocznych

Wzrastająca podaż tego typu działek nie odpowiada jednak popytowi ze strony deweloperów obiektów komercyjnych. Bowiernie potencjalni kupujący również muszą kalkulować wysokie roczne opłaty za UW w swoje prognozy strumienia dochodów. Przy czym dla gruntów, gdzie plany miejscowe zezwalają na intensywną budowę ten dodatkowy koszt jest stosunkowo mniej znaczący – bo roczna jednostkowa opłata za UW może być rozłożona na kilkukrotnie większą powierzchnię najmu. Inaczej jednak w przypadku gruntów, dla których ze względu na inne ograniczenia lub ustalenia planów możliwe wykorzystanie nie zezwala na wysoką intensywność zabudowy, ale których wartość z różnych względów (jak na przykład jak bardzo korzystna lokalizacja w stosunku do centrum miasta) jest wysoka. Przykładowo ma to miejsce na warszawskich Włochach, gdzie ograniczenia dotyczące zabudowy (wynikające z sąsiedztwa pasa startowego lotniska Okęcie) obejmują obszary świetnie zlokalizowane w okolicy ul. Łopuszańskiej i Al. Jerozolimskich. Powstają w tej lokalizacji parki magazynowo-biurowe, których intensywność zabudowy jest niska, bo zwykle na 1 mkw. gruntu przypada 0,5 mkw. powierzchni użytkowej budynku, i proporcjonalnie jeszcze mniej powierzchni najmu. W efekcie w koszt opłat serwisowych każdego metra musi zostać dodatkowo wliczony koszt opłaty rocznej za Użytkowanie Wieczyste dla około 2 mkw. powierzchni gruntu. Opłata, która przy przeznaczeniu na cele usługowe wynosi najwięcej, bo aż 3% wartości gruntu w skali roku (w porównaniu z 1% wartości gruntu dla obszarów o przeznaczeniu mieszkaniowym).

Wpływa to znacząco na wysokość stawek czynszowych, bo najemcy koszty związane z najmowaną nieruchomością oceniają całościowo, podniesienie opłat eksploatacyjnych w istocie implikuje proporcjonalny spadek stawek czynszowych dla użytkownika wieczystego w porównaniu z podobną nieruchomością, będącą czyjąś własnością.

Rynek coraz mocniej rozróżnia pomiędzy UW i własnością

W praktyce rynek zaczyna rozróżniać pomiędzy prawami własności i UW. Przez ostatnie dwie dekady rozróżnienie to funkcjonowało słabo, a prawo UW gruntu choć jest prawem jedynie zbliżonym do prawa własności (np. dużo

mocniejszym od ograniczonych praw rzeczowych), to przez wielu graczy było traktowane jako niemalże tożsame. Takie podejście jest nadal możliwe jedynie w

stosunku do tych nieruchomości, dla których UW ustanawiane było na podstawie decyzji, a nie umowy, i konsekwencji tak ustanowione prawo UW zwykle nie zawiera innych dodatkowych ograniczeń (które z założenia powinna narzucać użytkownikowi umowa). Jak istotne dla realizacji prawa są zapisy umowy przekonują się ci użytkownicy wieczystości, którzy starają się je zmienić. Otóż obecnie organy administracji lokalnej chętnie sięgają do ustaleń umowy oddania w UW gdy użytkownik wieczysty chce zrealizować zamierzenie inwestycyjne inne od tego zapisanego w umowie oddania w UW. Na przykład w Warszawie za zmianę sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanych w UW naliczana jest opłata w wysokości 12.5% wzrostu wartości pomiędzy dotychczasowym i nowym sposobem użytkowania, czy przeznaczeniem.

UW wyraźnie słabsze od własności

Jeszcze wyraźniej różnica pomiędzy prawem własności a prawem UW ukazuje się w precedensowych przypadkach, kiedy wypowiedziana zostaje umowa użytkowania wieczystego. Umowa o oddanie gruntu w UW może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Dotychczas rzadko wykorzystywany, przepis ten staje się coraz bardziej popularnym narzędziem w rękach organów administracji lokalnej. Z kolei z bieżącej praktyki rynkowej wynika, że możliwość rozwiązania umowy oddania w UW, gdy dotychczasowy użytkownik wieczysty nie zabudował jej w ustalonym w umowie terminie, poważnie niepokoi kupujących grunty deweloperskie, którzy boją się ryzyka utracenia prawa do gruntu. W konsekwencji zmienia się podejście graczy rynkowych do UW, którzy do niedawna traktowali je jako prawo porównywalnie silne do własności, i krystalizuje się pogląd, że w swojej obecnej formie prawo UW bliżej niż do własności jest do ograniczonych praw rzeczowych.

Przekształcenie UW we własność coraz bardziej popularne

Jako konsekwencji tej sytuacji oczekujemy, że otwarcie możliwości przekształcenia prawa UW we własność dla dużo większej grupy użytkowników wieczystych, w praktyce doprowadzi do większej liczby przekształceń oraz utrwali różnicę wartości pomiędzy tymi prawami. Możliwość przekształcenia, w intencji ustawodawcy stworzona przede wszystkim na potrzeby użytkowników wieczystych terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, ale obecnie rozszerzona na wiele innych grup, będzie coraz częściej wykorzystywana również przez inwestorów komercyjnych. Dodatkowo uatrakcyjni przekształcenie UW we własność możliwość rozłożenia ceny przekształcenia (różnicy pomiędzy prawem własności a prawem UW) na 20 rocznych rat, które w wielu przypadkach mogą okazać się niższe od rocznych opłat.

Rynkowa wycena obydwu praw

Inna rzecz, jak relacja wartości pomiędzy prawami zostanie wyceniona przez rynek, bo z dotychczasowych obserwacji wynika, że na przykład w najpopularniejszych dzielnicach centralnych Warszawy, czyli w Śródmieściu, na Mokotowie, Ochocie i Woli, transakcje rynkowe słabo bądź wcale nie odzwierciedlały różnicy pomiędzy tymi dwoma prawami. Obecnie ustawodawca na potrzeby przekształcenia określa tę różnicę za pomocą wskaźnika obliczeniowego, co prawda bazującego na elementach analizy rynkowej jak i cechach danej nieruchomości. Wartość współczynnika korygującego może wynieść od 5% do kilkudziesięciu procent. Wartość tego współczynnika jest zależna zarówno od cech nieruchomości jak i otoczenia rynkowego, bo została powiązana z długością umowy UW, czasem jej trwania, przeznaczeniem nieruchomości oraz jej potencjałem rynkowym określonym jako stopa kapitalizacji uzyskiwana dla nieruchomości podobnych, ale określenie w ten sposób wartości UW jest dalece niedoskonałym odzwierciedleniem rynku. Spodziewamy się że różnica pomiędzy prawami nadal będzie się powiększać i już niedługo podejściem znacznie lepiej odwzorującym rynek będzie niezależna wycena obydwu praw.

Przedsmak Katastru

Wydaje się, że podniesienie opłat za użytkowanie wieczyste i wynikające z tej sytuacji procesy rynkowe dają przedsmak mechanizmów, które będą znacznie

wyrażać niż dzisiaj kształtować rynek nieruchomości po wprowadzeniu podatku od nieruchomości w formie podatku katastralnego, uzależniającego wysokość rocznych opłat od wartości nieruchomości. Co prawda podniesienie opłat za UW, ze względu na ich wysokość, działa niewątpliwie w przejaskrawiony sposób, wymuszając na użytkownikach wieczystych szybkie decyzje sprzedaży. Należy oczekiwać, że podatek katastralny, zapewne wielokrotnie niższy od opłat rocznych za UW, będzie działał na 'uśpionych' właścicieli znacznie łagodniej. Jednak uzależnienie sposobu wykorzystania gruntu od jego wartości, dla którego katalizatorem staje się system podatków i opłat lokalnych, powinno w dłuższym okresie wpłynąć na poprawę zagospodarowania przestrzeni poprzez stymulowanie optymalnego (zblizzonego do HBU) sposobu wykorzystania nieruchomości, który będzie po prostu najbardziej opłacalny dla właściciela.



KONTAKTY

Więcej informacji odnośnie rynku nieruchomości komercyjnych:

CBRE Dział Doradztwa Developerskiego – Sprzedaż Gruntów

Mikołaj Martynuska

Director

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 8029

e: mikolaj.martynuska@cbre.com

Karina Kreja

Associate Director

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 8064

e: karina.kreja@cbre.com

CBRE Doradztwo i Badania Rynku:

Joanna Mroczek

Director

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 8061

e: joanna.mroczek@cbre.com

Agata Czarnecka

Senior Consultant

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 8010

e: agata.czarnecka@cbre.com

CBRE Wyceny

Maciej Wójcikiewicz

Senior Director

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 8021

e: maciej.wojcikiewicz@cbre.com

Grzegorz Woźniakowski

Associate Director

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 8023

e: grzegorz.wozniakowski@cbre.com

+ FOLLOW US



[GOOGLE+](#)



[FACEBOOK](#)



WWW.CBRE.PL

Research and Consulting

Niniejszy raport został przygotowany przez Dział Doradztwa i Badań Rynku CBRE w Polsce, będący częścią CBRE Global Research and Consulting – sieci doświadczonych konsultantów oraz ekspertów zajmujących się badaniem rynku nieruchomości komercyjnych, dostarczających raporty rynkowe, prognozy ekonometryczne oraz rozwiązania doradcze dla inwestorów oraz najemców z całego świata.

Disclaimer

CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.