

View Point – Okiem Eksperta

Rynek Gruntów w Polsce 2015

GRUNTY

INWESTYCYJNE

CBRE





Grzegorz Woźniakowski MRICS
Associate Director, Valuation & Advisory Services
+48 22 544 8023
grzegorz.wozniakowski@cbre.com

„Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce jest stosunkowo stabilny, choć popyt na najlepsze lokalizacje stale rośnie.”

SYTUACJA NA RYNKU GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

Od początku 2013 roku do dnia dzisiejszego obserwujemy ogólną stabilizację rynku z tendencją do stopniowej poprawy sytuacji w wybranych sektorach. Aktualnie liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi wzrasta, choć ciągle jest niższa niż w latach 2005 – 2008.

W odróżnieniu od wcześniejszego okresu, zainteresowanie deweloperów skupia się przede wszystkim na najbardziej atrakcyjnych działkach przeznaczonych pod projekty o średniej wielkości. Bardzo duże grunty inwestycyjne sprzedają się okazjonalnie, z uwagi na konieczność zaangażowania znacznego kapitału. Rozbieżność cenowa pomiędzy bardzo dobrymi a średniej jakości gruntami znacznie wzrosła w stosunku do okresu przed kryzysem. Najlepsze grunty w centrach dużych miast wręcz utrzymały swą wartość, podczas gdy przeceny mniej atrakcyjnych gruntów sięgają nawet kilkudziesięciu procent. Co więcej, tendencja ta wydaje się pogłębiać. Najbardziej atrakcyjne tereny stopniowo zyskują na wartości, podczas gdy mniej atrakcyjne grunty utrzymują ceny lub tanieją. Rozbieżność dotyczy też czasu potrzebnego na sprzedaż nieruchomości. Atrakcyjne obiekty sprzedają się dość szybko, podczas gdy średniej jakości grunty mogą czekać na nabywcę wiele miesięcy, nawet pomimo niskiej ceny.

Zauważalną zmianą w stosunku do lat 2005 - 2008 jest bardziej zachowawcze podejście inwestorów przy wyborze nieruchomości gruntowych oraz dużo bardziej szczegółowa analiza możliwości ich zabudowy. W odróżnieniu od lat poprzednich wyznacznikiem atrakcyjności terenu przestaje być maksymalna powierzchnia zabudowy możliwa do realizacji, a coraz częściej jest brane pod uwagę optymalne zagospodarowanie, maksymalizujące stosunek powierzchni budynku do cen mieszkań lub czynszów.

Pozytywny wpływ na ceny gruntów może mieć spadek kosztów budowy w latach 2008-2013, jednakże ostatnio obserwujemy stabilizację cen robót budowlanych. Czynnikiem hamującym popyt nadal jest trudność w uzyskaniu finansowania, chociaż w 2014 roku obserwowaliśmy zmniejszenie restrykcyjności polityki banków. Kryterium komercjalizacji na dzień dzisiejszy może być największą przeszkodą dla uzyskania finansowania, ze względu na dużą ilość realizowanych projektów i ostrą konkurencję praktycznie we wszystkich segmentach rynku.

Jednocześnie od 2013 roku obserwujemy wzrost podaży gruntów spowodowany wyprzedawaniem nieruchomości przez duże spółki Skarbu Państwa (PKP, Poczta Polska).

CENY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

W sektorze gruntów biurowych szczególnie cenione są centra dużych miast, szczególnie Warszawy i najdynamiczniejszych miast regionalnych (Kraków, Wrocław). Cenione są też lokalizacje poza-centralne rozpoznawalne jako ośrodki biurowe. Najwyższe ceny osiągnęte są w centrum Warszawy, czyli tam, gdzie stawki czynszu są najwyższe. W tym segmencie obserwujemy stopniowy wzrost cen dla najlepszych nieruchomości.

W segmencie terenów przeznaczonych pod handel, największym zainteresowaniem cieszą się grunty w lokalizacjach, gdzie konkurencja jest stosunkowo słaba, czyli tam gdzie podaż nowoczesnych obiektów handlowych jest mała. W tym segmencie szczególnie cenione są tereny, dla których obowiązują ważne pozwolenia planistyczne, czynnik ten odgrywa większą rolę niż w pozostałych sektorach. Obecnie obserwujemy spadek zainteresowania gruntami pod handel, ze względu na ogólne osłabienie koniunktury na rynku handlowym, dużą konkurencję, nasycenie rynku w większości atrakcyjnych lokalizacji i ogólne osłabienie dynamiki rozwoju sieci hipermarketów i dyskontów.

Wśród nabywców gruntów przeznaczonych pod

obiekty magazynowe największym zainteresowaniem cieszą się lokalizacje w pobliżu zarówno istniejących jak i planowanych dużych węzłów autostradowych, w sąsiedztwie dużych miast, np. Stryków k. Łodzi, Gądkki k. Poznania, Górny Śląsk, okolice Warszawy (Ożarów, Pruszków). Zainteresowanie tego typu terenami rośnie, z uwagi na dynamiczny rozwój przemysłowo/magazynowego rynku inwestycyjnego. Z drugiej strony, znaczna podaż tego typu terenów sprawia, iż ceny są stabilne, mimo wzrostu popytu.

Najbardziej poszukiwane grunty pod deweloperskie projekty mieszkaniowe znajdują się w cenionych lub dynamicznie rozwijających się dzielnicach mieszkalnych – w Warszawie są to Mokotów, Żoliborz, Wola, Ochota. Atrakcyjna działka powinna znajdować się w sąsiedztwie terenów zielonych, mieć dobrą komunikację z centrum miasta, ale nie znajdować się bezpośrednio przy głównej drodze. Poza Warszawą, deweloperzy są też zainteresowani gruntami pod projekty mieszkaniowe w dużych miastach regionalnych (szczególnie Kraków, Wrocław i Trójmiasto); potencjał tego sektora w mniejszych miastach jest znacznie niższy. W tym segmencie obserwujemy stabilizację cen, ale najbardziej atrakcyjne tereny mogą osiągać wysokie ceny.

Ceny gruntów w Polsce

PRZEZNACZENIE DZIAŁKI	CENTRUM WARSZAWY	WARSZAWA POZA CENTRUM	GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE	MNIEJSZE MIASTA
Biura (za mkw. powierzchni najmu)	500 – 1100 EUR	150 – 400 EUR	100 – 300 EUR	< 100 EUR
Handel (za mkw. powierzchni najmu)	> 500 EUR	400 – 500 EUR	300 – 400 EUR	200 – 300 EUR* 100 – 250 EUR**
Magazyny (za mkw. powierzchni gruntu)	n/a	< 100 EUR	20 – 50 EUR***	< 20 EUR
Mieszkania (za mkw. PUM)	> 1500 PLN****	600 – 1500 PLN	400 – 1000 PLN	< 500 PLN

- * Powyżej 300.000 mieszkańców
- ** Pozostałe miasta
- *** Także okolice dużych miast w pobliżu węzłów komunikacyjnych
- **** Najlepsze lokalizacje w centrum i poza centrum w najlepszych dzielnicach

Źródło: CBRE, 2015.

CZYNNIKI CENOTWÓRCZE

Z punktu widzenia inwestora, ogólnie rzecz biorąc, cztery czynniki są decydujące przy określaniu atrakcyjności gruntu inwestycyjnego:

LOKALIZACJA - zarówno w skali makro (wielkość i atrakcyjność miasta) jak i mikro (położenie w stosunku do centrum, atrakcyjności dzielnicy, jakości otoczenia, dostępności komunikacyjnej, itp.). Warto jednocześnie podkreślić, iż nie istnieje uniwersalne kryterium lokalizacyjne definiujące wartość działki, jakoś lokalizacji w znacznym stopniu jest determinowana przez charakter przedsięwzięcia inwestycyjnego planowanego przez inwestora. Położenie bezpośrednio przy głównej arterii komunikacyjnej byłoby zaletą w przypadku galerii handlowej, jednocześnie będąc istotną wadą przy realizacji osiedla mieszkaniowego.

UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE - przy zakupie terenu brane są pod uwagę nie tylko aktualne uwarunkowania, ale też planowane zmiany w otoczeniu (rozbudowa dróg, zmiany w okolicy wynikające z planów zagospodarowania). Potencjał inwestycyjny postrzegany jest przede wszystkim przez pryzmat obowiązujących uwarunkowań planistycznych i możliwości zagospodarowania. W specyficznych warunkach polskiego rynku, gdy znaczna część kraju nie jest objęta planami zagospodarowania, inwestorzy poszukują terenów, dla których obowiązują plany lub wydane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodatkowym atutem jest ważne pozwolenie na budowę, pod warunkiem, że pokrywa się ono z zamierzeniem inwestycyjnym kupującego. Najważniejszym kryterium jest możliwość zagospodarowania, która wprost określa jak duży budynek może zostać

wybudowany na działce. Warto przy tym pamiętać, że maksymalizacja wybudowanej powierzchni nie zawsze jest tożsama z optymalizacją inwestycji - często bardziej kameralny projekt może ułatwić jego komercjalizację, szczególnie w przypadku deweloperskich projektów mieszkaniowych.

Czynnikiem obniżającym wartość nieruchomości jest obecność starych zabudowań; wiąże się ona z koniecznością ponoszenia dodatkowych wydatków i przedłuża proces inwestycyjny. Oznacza też dodatkowe ryzyko inwestora.

WIELKOŚĆ NIERUCHOMOŚCI - najbardziej poszukiwanymi gruntami są te o średniej wielkości. Mały grunt zmniejsza możliwości zagospodarowania i minimalizuje korzyści skali, podczas gdy duży teren wymaga zaangażowania znacznego kapitału - zarówno na zakup terenu jak i na późniejszą realizację dużego obiektu. Zwykle też, im mniejszy jest grunt, tym wyższe osiąga on ceny jednostkowe.

TYTUŁ PRAWNY - działki objęte prawem użytkowania wieczystego osiągają niższe ceny niż te z prawem własności. W latach ubiegłych czynnik ten często był pomijany przez inwestorów, obecnie zyskuje na znaczeniu. Częściowo miała na to wpływ znaczna podwyżka opłat dla niektórych terenów w latach 2011-2012, co w niektórych przypadkach mocno rzutowało na opłacalność całej inwestycji i wprowadziło dodatkowy czynnik ryzyka inwestora. Poza tym, duża konkurencja wśród inwestorów sprawia, że szukają oni nowych możliwości przyciągnięcia klientów. Takim argumentem może być własność gruntu, czyli brak konieczności ponoszenia rocznych opłat, czy to przez nabywców mieszkań, czy przez najemców (w opłacie eksploatacyjnej).

Więcej informacji odnośnie rynku nieruchomości komercyjnych:

CONTACTS**Joanna Mroczek**

Research & Marketing

+48 22 544 8061

joanna.mroczek@cbre.com

Maciej Wójcikiewicz

Valuation & Advisory Services

+48 22 544 8021

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

Grzegorz Woźniakowski

Valuation & Advisory Services

+48 22 544 8023

grzegorz.wozniakowski@cbre.com

Mikołaj Martynuska

Development Consultancy

+48 22 544 8029

mikolaj.martynuska@cbre.com

Michał Żelazek

Industrial Land

+48 22 544 8041

michal.zelazek@cbre.com

CBRE OFFICE**CBRE Sp. z o.o.**

Rondo ONZ 1, 24 piętro

Warszawa, 00-124

www.cbre.pl

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.