

## Rynek gruntów inwestycyjnych

### ZARYS OGÓLNY

#### TRENDY II POŁ. 2013 RYNEK BIUROWY

PODAŻ	→
POPYT	↗
CENY	→

Źródło: Colliers International

- W minionym półroczu zaobserwowano stabilizację cen gruntów i spokojne nastroje wśród inwestorów.
- Podaż utrzymywała się na relatywnie wysokim poziomie. Obszary dobrze przygotowane pod proces inwestycyjny w zakresie uwarunkowań technicznych, prawnych i planistycznych niezmiennie wyceniane są najwyżej. Dodatkowym czynnikiem podnoszącym ich wartość jest dobra lokalizacja.
- Wśród inwestorów największym zainteresowaniem cieszą się działki pod zabudowę biurową i handlową, które stanowią 65% transakcji, podczas gdy 30% środków przypada na grunty pod zabudowę mieszkaniową, a 5% pod magazyny. Około 80-85% zakupionych gruntów pod biura i mieszkania znajduje się w Warszawie.
- Mimo postępującej stabilizacji, w pierwszym półroczu 2013 r., na rynku gruntów inwestycyjnych zaobserwowano również pewne negatywne tendencje. Ich przejawem były kłopoty finansowe niektórych deweloperów, prowadzące do wyprzedaży gruntów, czy też wystawianie na sprzedaż terenów inwestycyjnych przez banki, które w ten sposób próbują mobilizować swoich klientów do aktywnych działań sprzedażowych.

#### TRENDY II POŁ. 2013 RYNEK HANDLOWY

PODAŻ	→
POPYT	↗
CENY	→

Źródło: Colliers International

### TRENDY

- W przypadku działek pod nieruchomości handlowe, ponownie rośnie zainteresowanie dużymi miastami. Jednocześnie nie słabnie atrakcyjność mniejszych miast, o liczbie mieszkańców przekraczającej 30 tys., w których zakupione tereny przeznaczone są na m.in. małe parki handlowe.
- Coraz bardziej popularne staje się zawieranie umów warunkowych, mające na celu zastosowanie czynnika dyskontującego pieniądź w czasie, nie dłuższym jednak niż 18-24 miesiące.
- Deweloperzy nie mogą pozwolić sobie na „zamrożenie pieniędzy”, dlatego preferują zakup gruntów, na których mogą jak najszybciej rozpocząć budowę. Obecnie większość inwestycji planowana jest krótkoterminowo, co oznacza, że powinny się one rozpocząć i zakończyć w okresie do 5 lat. W przypadku występowania trudnień związanych z nieruchomością, których rozwiązanie możliwe jest w stosunkowo krótkim czasie, zawierana jest umowa przedwstępna sprzedaży. Sfinalizowanie transakcji jest uwarunkowane rozwiązaniem tych problemów.
- Pomimo dużej podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie jest w pełni zaspokajany. Wynika to przede wszystkim z braku nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja, czy sytuacja prawna nieruchomości, uniemożliwiająca jej efektywne zagospodarowanie, stanowią główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie podlegają obrotowi na rynku.
- Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny nieruchomości, warunki najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot z kapitału.

#### TRENDY II POŁ. 2013 RYNEK MIESZKANIOWY

PODAŻ	↑
POPYT	↗
CENY	→

Źródło: Colliers International

### WYBRANE TRANSAKCJE SPRZEDAŻY W I POŁOWIE 2013

INWESTOR	MIASTO	POW. (ha)	CENA (mln PLN)
Poufne	Warszawa	2,2	25
Poufne	Warszawa	1,9	21

Źródło: Colliers International

### CENY ZA BIUROWY GRUNT INWESTYCYJNY (EUR/m<sup>2</sup> GLA)

MIASTO/REGION	MIN	MAX	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	400	800	600
Kraków	150	400	275
Łódź	150	320	235
Poznań	140	280	210
Górny Śląsk	75	160	117,5
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	120	350	235

Źródło: Colliers International

### CENY ZA MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY (EUR/m<sup>2</sup> PUM)

MIASTO/REGION	MIN	MAX	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	300	900	600
Warszawa: Poza Centrum	140	380	260
Kraków	120	300	210
Łódź	70	180	125
Poznań	80	280	180
Górny Śląsk	60	200	130
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	130	300	215

Źródło: Colliers International

### CENY I TRANSAKCJE

- Od początku 2013 r. wartość transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę biurową, handlową, mieszkaniową i przemysłową (uwzględniając przejęcia spółek posiadających takie aktywa), wyniosła około 300 mln PLN. Stanowi to 20% wyniku z całego 2012 r., który zamknął się z wydatkami na poziomie 1,5 mld PLN.
- Statystycznie cena gruntu potrzebnego do wybudowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkaniowej była w pierwszym półroczu 2013 r. niższa niż w roku ubiegłym, o przykładowo 7% w Katowicach, czy 3% w Warszawie (poza obszarem centrum).
- Największy spadek cen gruntów pod biurowce odnotowano w Katowicach (12%), we Wrocławiu (10%) i w Trójmieście (8%), natomiast najmniejszy w Warszawie, gdzie ceny działek pod zabudowę biurową spadły o 2-3% i pozostały na zbliżonym poziomie do lokalizacji mieszkaniowych.
- Ceny gruntów pod zabudowę handlową unormowały się i wydaje się, że w najbliższych miesiącach pozostaną na stabilnym poziomie, zarówno dla terenów pod tradycyjne centra handlowe, jak i parki handlowe.

### PROGNOZY

- W 2013 r. wzrośnie aktywność podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych. Powinna ona przewyższyć liczbę transakcji z roku 2012, co jak do tej pory znajduje potwierdzenie w realizowanych transakcjach i zawieranych umowach warunkowych.
- Dwa ostatnie kwartały 2013 r. będą charakteryzowały się wysoką dynamiką zakupów na rynkach gruntów pod nieruchomości biurowe i handlowe, natomiast mniejsza aktywność będzie widoczna w sektorze mieszkaniowym. Największym zainteresowaniem cieszyć się będą miasta takie jak Warszawa, Wrocław czy Kraków, a w drugiej kolejności Gdańsk i Poznań.
- Można spodziewać się, że nowe transakcje sprzedaży terenów pod zabudowę mieszkaniową zostaną odnotowane głównie w Warszawie i we Wrocławiu. W przypadku pozostałych rynków lokalnych, takich jak Trójmiasto, Poznań, Kraków czy Szczecin, ewentualne transakcje sprzedaży mieszkaniowych gruntów inwestycyjnych będą zawierane głównie przez lokalnych deweloperów.
- Dotychczasowe konsultacje prowadzone przez Colliers International z deweloperami i funduszami inwestycyjnymi, dotyczące zarówno realizowanych obecnie, jak i planowanych transakcji związanych z inwestycjami w nieruchomości w 2013 r., pozwalają prognozować, że na koniec br. możliwe jest przekroczenie wartości transakcji z roku ubiegłego. Należy zaznaczyć, że większość inwestycji zakupowych na rynku gruntów inwestycyjnych będzie miała miejsce w Warszawie.