

Grunty inwestycyjne

ZARYS OGÓLNY

TRENDY 2012	RYNEK BIUROWY
PODAŻ	➔
POPYT	➔
CENY	➔

Źródło: Colliers International

TRENDY 2012	RYNEK HANDLOWY
PODAŻ	➔
POPYT	➔
CENY	➔

Źródło: Colliers International

TRENDY 2012	RYNEK MIESZKANIOWY
PODAŻ	➔
POPYT	⬆
CENY	➔

Źródło: Colliers International

- W 2012 roku aktywność podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych powinna utrzymać się na stabilnym poziomie, co jak na razie potwierdza wynik z pierwszego półrocza.
- Wartość transakcji rośnie, jednak nie osiągnie poziomu wartości sprzed załamania rynków. W latach 2006-2007 inwestycje warte łącznie 1 mld PLN przypadały na pojedyncze rynki regionalne.
- Inwestorzy najchętniej kupują działki pod zabudowę biurową i mieszkaniową. Na takie inwestycje wydali 85% środków, 10% kupujący przeznaczili na działki pod zabudowę handlową, a 5% pod magazyny.
- Na Warszawę przypada około 80-85% zakupionych gruntów pod biura i mieszkania.
- Niezmiennie obszary dobrze przygotowane pod proces inwestycyjny w zakresie możliwości technicznych, prawnych i planistycznych są wyceniane relatywnie wyżej. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym ich wartość jest dobra lokalizacja.

TRENDY

- W przypadku działek pod nieruchomości handlowe, coraz popularniejsze stają się lokalizacje w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 20 tys. Zakupione tereny w mniejszych miejscowościach przeznaczane są m.in. na małe parki handlowe.
- Deweloperzy nie mogą pozwolić sobie na „mrożenie pieniędzy”, dlatego kupują takie działki, na których mogą jak najszybciej rozpocząć budowę. Obecnie, z uwagi na mało stabilną sytuację, większość inwestycji planowana jest krótkoterminowo, co oznacza, że powinny się one rozpocząć i zakończyć w okresie do 5 lat. Jeżeli pojawiają się problemy związane z nieruchomością, które można rozwiązać w stosunkowo krótkim czasie, to zawierana jest umowa przedwstępna sprzedaży warunkowana rozwiązaniem tych problemów.
- Pomimo dużej podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie został w pełni zaspokojony, przede wszystkim z uwagi na brak nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja czy kształt działki, uniemożliwiające efektywne zagospodarowanie nieruchomości, stanowią główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie podlegały obrotowi na rynku.
- Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny mieszkań i najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot z kapitału.

Grunty inwestycyjne

WYBRANE TRANSAKcje SPRZEDAŻY W I PÓŁROCZU 2012

INWESTOR	MIASTO	POW. (ha)	CENA (mln PLN)
GetHouse Golub	Grzybowska Warszawa	0,2	43
Poufne	Warszawa	7,0	70
Poufne	Warszawa	1,0	45
Poufne	Warszawa	2,3	14

Źródło: Colliers International

CENY ZA BIUROWY GRUNT INWESTYCYJNY (€/m² GLA)

MIASTO/REGION	MIN	MAX	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	180	900	540
Kraków	150	320	235
Łódź	100	170	135
Poznań	150	300	225
Góry Śląsk	75	160	117,5
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	100	350	225

Źródło: Colliers International

CENY ZA MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY (€/m² PUM)

MIASTO/REGION	MIN	MAX	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	300	800	550
Warszawa: Poza Centrum	140	380	260
Kraków	120	300	210
Łódź	70	180	125
Poznań	80	280	180
Góry Śląsk	60	200	130
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	130	300	215

Źródło: Colliers International

CENY I TRANSAKcje

- Od początku 2012 roku wartość transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych pod nieruchomości biurowe, handlowe, mieszkaniowe sięgnęła 800 mln PLN. To 60% wydatków z całego 2011 roku, które wyniosły ok. 1,2-1,3 mld PLN.
- Ceny transakcyjne w większości miast spadają. Statystycznie cena ziemi potrzebnej do wybudowania 1 m² powierzchni użytkowo-mieszkaniowej była w pierwszym półroczu niższa niż w 2011 roku: w Krakowie o 25%, w Poznaniu o 23%, a w Łodzi o 23%. Ziemia pod biurowce staniała najbardziej w Katowicach o 27% i we Wrocławiu o 26%.
- W stosunku do 2011 roku średnie ceny transakcyjne najmniej spadły w Warszawie. Ceny działek pod zabudowę biurową spadły o 8% 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 galerie jak i parki handlowe.

PROGNOZY

- 2012 rok to dobry okres na rynku gruntów inwestycyjnych. Wartość zamkniętych transakcji powinna być większa niż w roku ubiegłym.
- W 2013 roku na rynku transakcji gruntami możemy obserwować lekkie spowolnienie w porównaniu z 2012 rokiem, a na pewno dojdzie do tego w 2014 roku.
- W nadchodzących miesiącach będziemy obserwować dalsze zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę biurową, szczególnie w Warszawie i Wrocławiu, a także w Krakowie i Trójmieście. Nie mniejsze zapotrzebowanie będzie również na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w największych miastach, z głównym wskazaniem na stolicę.
- W wyniku nowych rozwiązań prawnych (Ustawa deweloperska), które uprawomocniły się w kwietniu 2012 roku, deweloperzy mieszkaniowi rozpoczęli proces konsolidacji, jako że tylko największe i najbardziej stabilne finansowo firmy będą w stanie spełnić wymogi nałożone przez ustawodawcę. W efekcie niektóre z mniejszych firm deweloperskich mogą zostać wystawione na sprzedaż lub będą szukać możliwości wspólnego przedsięwzięcia, a na rynku pojawią się nowe oferty inwestycyjne.