



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce

Podsumowanie 2013 roku

Grunt
na sprzedaż

Rok 2013 upłynął pod znakiem ożywienia na rynku gruntów inwestycyjnych.

Wzrost aktywności na rynku gruntów inwestycyjnych

W porównaniu z latami 2009 - 2012, w 2013 r. obserwowaliśmy wyraźne ożywienie na rynku gruntów inwestycyjnych. Jego symptomy były odczuwalne już w 2012 r., jednak dopiero aktywność deweloperów i inwestorów, którzy w 2013 r. przeszli od prowadzenia rozmów i negocjacji do faktycznej realizacji transakcji kupna i sprzedaży, pozwala w pełni mówić o prawdziwym ożywieniu na rynku gruntów.

Segment gruntów mieszkaniowych lokomotywą wzrostu

Ożywienie na rynku gruntów w 2013 r. było widoczne w szczególności sposób w III kwartale tego roku w segmencie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Rekordowe wyniki sprzedaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym, spowodowane przez takie czynniki jak: niskie stopy procentowe, aktywność nabywców „gotówkowych”, jak również mobilizacja nabywców, zaciągających kredyty na 100% wartości nieruchomości w ostatnich miesiącach przed wejściem w życie rekomendacji SIII, wpłynęły na zmniejszenie wielkości oferty deweloperów oraz ich zainteresowanie zakupem nowych terenów inwestycyjnych.

Z jednej strony możemy więc mówić o powrocie trendu zakupowego sprzed 2008 r. Z drugiej strony warto zauważyć, że nie jest to już ten sam model transakcyjny, który funkcjonował przed załamaniem finansowym. Niemal regułą stanowiły wtedy negocjacje trwające 6 - 12 miesięcy i kończące się podpisaniem wstępnej umowy sprzedaży. Jednocześnie podpisanie ostatecznej umowy sprzedaży było często uzależniane od uzyskania pozwolenia na budowę lub uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości.



Średnie ceny gruntów inwestycyjnych w Polsce w 2013 r.

Przeznaczenie gruntu	Warszawa COB*	Warszawa poza COB	Miasta powyżej 400 tys. mieszkańców
Biurowy grunt inwestycyjny (PLN / m ² PUB)	2 000 – 4 000 PLN	600 – 2 000 PLN	400 – 1 100 PLN
Handlowy grunt inwestycyjny (PLN / m ² PUU)	2 000 – 2 500 PLN	1 500 – 2 000 PLN	600 – 1 700 PLN
Mieszkaniowy grunt inwestycyjny (PLN / m ² PUM)	1 500 – 4 000 PLN	400 – 2 500 PLN	400 – 1 300 PLN

*COB – Centralny Obszar Biznesowy

Dla odmiany w 2013 r. byliśmy świadkami transakcji, które zostały sfinalizowane po kilku tygodniach rozmów i dotyczyły nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym. Zjawisko to można wytłumaczyć tym, że zachęteni rekordowymi wynikami sprzedaży bieżącej oferty deweloperzy i inwestorzy starali się zabezpieczyć pod przyszłe projekty mieszkaniowe tereny inwestycyjne położone w dobrych lokalizacjach, niezależnie od stopnia ich przygotowania. Tym samym wyjątkowo krótkie terminy finalizacji procesu sprzedaży, jak również bardziej elastyczne podejście do nieuregulowanej sytuacji prawnej nieruchomości, to cechy wyróżniające transakcje zawierane pod koniec roku 2013 r. na rynku nieruchomości gruntowych.

Grunty mieszkaniowe i biurowe w dużych miastach niezmiennie w centrum zainteresowania

W 2013 r. największym zainteresowaniem inwestorów segmentu mieszkaniowego oraz biurowego cieszyły się niezmiennie grunty w takich miastach Polski jak Warszawa, Wrocław, Kraków i Poznań. Warszawa zajmowała stabilną od lat pozycję lidera pod kątem liczby zapytań o grunty inwestycyjne kierowanych przez deweloperów i inwestorów. Ożywienie było zauważalne również w Łodzi i Katowicach, a także w aglomeracji Trójmiejskiej.

Grunty pod zabudowę handlową w Warszawie na celowniku

Pomimo coraz większego nasycenia powierzchnią handlową w stolicy, Warszawa wciąż cieszyła się sporym zainteresowaniem inwestorów poszukujących gruntów pod zabudowę komercyjną.

Wzrost podaży gruntów inwestycyjnych

W 2013 r. obserwowaliśmy również wzrost podaży gruntów w obrocie inwestycyjnym spowodowany między innymi przez zmianę strategii funduszy inwestycyjnych i deweloperów. Reorientacja w kierunku innego segmentu gruntów zmuszała ich do zbycia posiadanych gruntów, nierzadko położonych w atrakcyjnych lokalizacjach. Dodatkowym źródłem nowych komercyjnych gruntów inwestycyjnych były nieruchomości stanowiące zabezpieczenie niespłaconych kredytów bankowych.

Aktualne trendy

Biurowe grunty inwestycyjne

- Wzrost podaży powierzchni biurowej i ostrożny dobór nowych projektów przez inwestorów.
- Stałe zainteresowanie gruntami biurowymi w największych miastach Polski.
- Napływ kapitału z mniejszych miast do stolicy.
- Stałe utrzymująca się, wysoka popularność gruntów położonych w Warszawie, w Centralnym Obszarze Biznesowym, na bliskiej Woli oraz na Powiślu.

Mieszkaniowe grunty inwestycyjne

- Rekordowy popyt na mieszkania i ograniczona liczba nowych inwestycji pod koniec 2013 r.
- Zwiększone zainteresowanie gruntami mieszkaniowymi wyrażane przez największych deweloperów, którzy niemal wyprzedali bieżącą ofertę mieszkań i są w stanie zdobyć finansowanie dla nowych projektów.
- Na skutek przyjęcia przez rząd programu *Mieszkanie dla młodych*, który ma obowiązywać w latach 2014-2018, powrót do analizy gruntów inwestycyjnych pod projekty mieszkaniowe niższego i średniego standardu i zainteresowanie deweloperów lokalizacjami umożliwiającymi realizację tego typu inwestycji.
- Minimalny wzrost cen i potencjał do dalszego zrównoważonego wzrostu (maksymalnie 5-10% w 2014 r.).

Handlowe grunty inwestycyjne

- Coraz większe nasycenie powierzchnią handlową.
- Tendencja do rewitalizacji i/lub rozbudowy oraz repozycjonowania funkcjonujących obiektów.
- Lokowanie projektów handlowo-usługowych w miastach o niskiej podaży powierzchni handlowej.
- Stała atrakcyjność gruntów przeznaczonych pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

Prognoza na 2014 rok

Podaż

W 2014 r. spodziewamy się wzrostu podaży gruntów w segmencie mieszkaniowym.

Popyt

W 2014 r. będziemy obserwować stały popyt na biurowe i handlowe grunty inwestycyjne. Zwiększony popyt będzie dotyczył terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym również mniej atrakcyjnych działek inwestycyjnych, pozwalających na wzniesienie budynków mieszkaniowych niższej klasy, w których lokale będą mogły zostać zakupione z wykorzystaniem dofinansowania w ramach programu rządowego *Mieszkanie dla młodych*.

Ceny

Ceny gruntów pozostaną stabilne w segmencie biurowym i handlowym. W segmencie mieszkaniowym występuje już teraz wyraźny trend zwyżkowy, który nie powinien jednak przekroczyć 5-10% w skali roku.

Warto zwrócić uwagę, że główną przyczyną aktualnego wzrostu cen działek w segmencie mieszkaniowym jest nie tyle liczba zawieranych transakcji, ale wcześniejszy spadek cen gruntów w okresie załamania finansowego oraz wyprzedaż bieżącej oferty mieszkań przez deweloperów, która skutkuje wzrostem ich zainteresowania nowymi inwestycjami. Tym samym, jeśli oczekiwania cenowe sprzedających znacząco wzrosną, tempo zawierania nowych transakcji sprzedaży zwolni.

Prognozowane zmiany popytu, podaży i cen w 2014 r.			
Wskaźnik	Biurowe grunty inwestycyjne	Handlowe grunty inwestycyjne	Mieszkaniowe grunty inwestycyjne
Podaż	➡	➡	↗
Popyt	➡	➡	↑
Ceny	➡	➡	↗

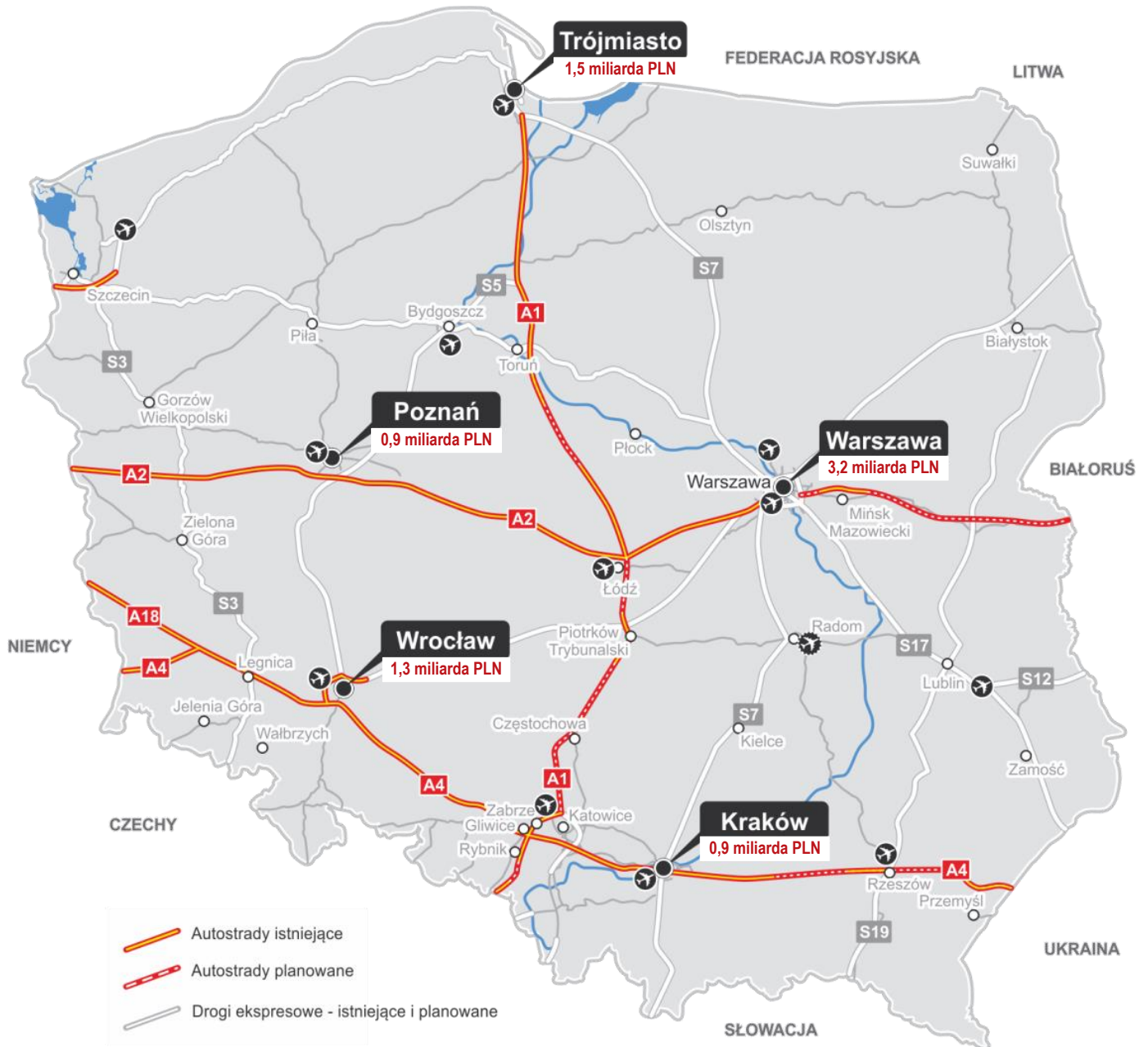
Źródło: Jones Lang LaSalle

W 2014 roku zwiększy się zainteresowanie inwestorów gruntami mieszkaniowymi.



Szacunkowa wartość gruntów inwestycyjnych

Dotyczy gruntów w wybranych miastach Polski, przygotowanych lub będących aktualnie przedmiotem sprzedaży*



Źródło: Jones Lang LaSalle

* Dotyczy nieruchomości gruntowych posiadających warunki zabudowy lub uchwalony plan miejscowy, bez uwzględnienia terenów oferowanych na sprzedaż przez Skarb Państwa i Agencję Mienia Wojskowego;

Podane wartości odnoszą się do aktualnych, średnich cen rynkowych.

Przykładowe nieruchomości gruntowe oferowane na rynku

Warszawa

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Marywilska	mieszkaniowa	70 261 m ² PUM*
ul. Wolska	biurowo-usługowa	14 200 m ² PUB**
Al. Prymasa Tysiąclecia	wielofunkcyjna	40 000 m ² PUM* i 4 000 m ² PUU*** i 35 000 m ² PUB**
ul. Suwak	biurowa	10 000 m ² PUB**
ul. Kasprzaka	biurowo-usługowa	30 000 m ² PUB**
ul. Powązkowska	biurowo-usługowa	22 000 m ² PUM*
ul. Żwirki i Wigury	wielofunkcyjna	300 000 m ² PUU***

Konstancin Jeziorna

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Mirkowska	wielofunkcyjna	250 000 m ² PUU*** i PUM*

Wrocław

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Popowicka	wielofunkcyjna	60 000 m ² PUM* i 9 000 m ² PUU***
ul. Piłsudskiego	wielofunkcyjna	23 000 m ² PUU***

Kraków

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Mogilska	biurowa	23 000 m ² PUB**
ul. Konopnickiej	wielofunkcyjna	12 000 m ² PUU***

Gdańsk

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Jagiellońska	wielofunkcyjna	5 500 m ² PUU*** i 12 000 m ² PUM*
ul. Jana z Kolna	wielofunkcyjna	200 000 m ² PUU***

Poznań

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Polska	wielofunkcyjna	45 000 m ² PUU*** i PUB**

Konin

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Spółdzielców	usługowa	2 000 m ² PUU***

Sosnowiec

Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny
ul. Staszica	usługowa	4 300 m ² PUU***

Źródło: Jones Lang LaSalle

*PUM powierzchnia użytkowo-mieszkaniowa
 **PUB powierzchnia użytkowa biur
 ***PUU powierzchnia użytkowa usług



Kontakty

Daniel Puchalski

National Director

Land Advisory Services

+48 607 606 660

daniel.puchalski@eu.jll.com

Marta Sikora-Drozda

Senior Consultant

Land Advisory Services

+48 508 122 312

marta.sikora-drozda@eu.jll.com

Mateusz Dembiński

Senior Consultant

Land Advisory Services

+48 602 756 256

mateusz.dembinski@eu.jll.com

Joanna Kieszczyńska

Consultant

Land Advisory Services

+48 660 664 704

joanna.kieszczynska@eu.jll.com

On Point • Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce • Styczeń 2014

www.joneslanglasalle.pl