



GRUNTY

POD ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ
WIEŁORODZINNĄ

ANALIZA ŚREDNICH CEN
ORAZ UDZIAŁU W WARTOŚCI
INWESTYCJI DEWELOPERSKIEJ

czerwiec 2018



EMMERSON
EVALUATION

Spis treści

WSTĘP

strona 3

PODSUMOWANIE
SYTUACJI
NA RYNKU
GRUNTÓW

strona 4

WARSZAWA

strona 7

KRAKÓW

strona 9

TRÓJMIASTO

strona 11

WROCŁAW

strona 13

POZNAŃ

strona 15

ŁÓDŹ

strona 17

SZCZECIN

strona 18

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

przedstawiamy Wam pierwszą edycję naszego raportu dotyczącego tematyki gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Analiza została przeprowadzona dla największych miast Polski, również w podziale na dzielnice. Umożliwiło nam to dokładne zbadanie rynku i przedstawienie rozkładu cen gruntów w każdym z analizowanych miast.

Wyniki przedstawione w publikacji zostały wyliczone w oparciu o dane transakcyjne, dla zakupów dokonanych w 2017 roku. Wszystkie wyliczenia przeprowadzono na podstawie faktycznie zawartych transakcji sprzedaży gruntów pod zabudowę wielorodzinną w tym okresie.

W niniejszym raporcie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną analizujemy w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM). W naszej ocenie jest to jednostka bardziej miarodajna, posiadająca lepsze odzwierciedlenie w rzeczywistości, niż 1 m kw. gruntu. To właśnie w oparciu o średnią cenę 1 m kw. PUM oraz warunki zabudowy deweloperzy podejmują decyzje o zakupie działki, a także szacują przyszły zysk. W raporcie przeprowadzamy również analizę minimalnego, maksymalnego i średniego udziału ceny gruntu w wartości inwestycji, dla których znaleźliśmy rzeczywiste parametry zabudowy (PUM+PUU) i byliśmy w stanie określić docelową ich wartość. Naszą publikację uzupełniamy także warstwą tekstową opisującą specyfikę rynku gruntów w każdym z analizowanych miast. Zapraszamy do lektury raportu. W przypadku pytań lub chęci uzyskania bardziej szczegółowej analizy danego tematu, a także opracowania o innym zakresie, zachęcamy do kontaktu.

Przeprowadzono analizę prawie 400 transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną


Dla wszystkich znane były rzeczywiste realizowane parametry zabudowy (PUM* i PUU**)

*PUM – powierzchnia użytkowa mieszkalna
**PUU – powierzchnia użytkowa usług

Obliczono średnią cenę gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w przeliczeniu na rzeczywiste parametry zabudowy PUM + PUU

Określono wartości docelowe inwestycji w oparciu o średnią cenę m kw. PUM i PUU

Na tej podstawie wyliczono minimalny, maksymalny oraz średni udział ceny gruntu w wartości całej inwestycji



PODSUMOWANIE SYTUACJI NA RYNKU GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

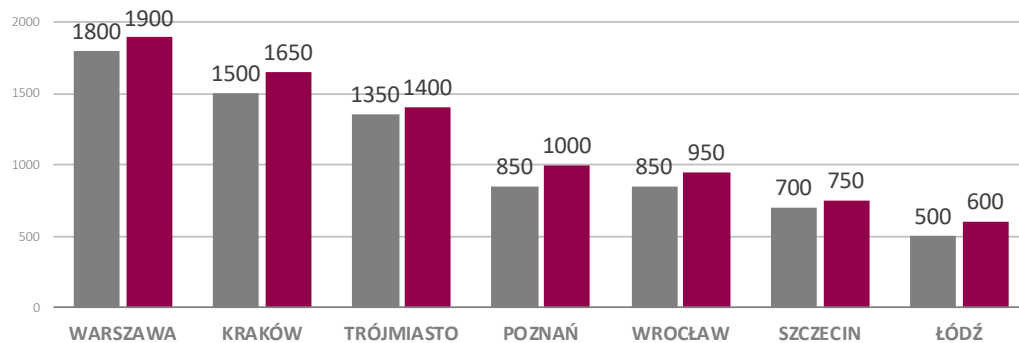
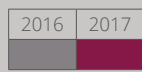
Rekordowe wyniki sprzedaży mieszkań w większości miast sprawiają, że inwestorzy uruchamiają nowe projekty w zawrotnym tempie.

Rosnące przychody firm deweloperskich i łatwość pozyskania finansowania przyczyniają się do wysokiej płynności finansowej spółek i są dodatkowym bodźcem skłaniającym do inwestycji i poszukiwań działek pod nowe projekty. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2017 roku była rekordowa, a duża liczba rozpoczętych projektów wpływa na zmniejszanie się zasobów dostępnej ziemi. Zmusza to deweloperów do coraz bardziej intensywnych poszukiwań działek budowlanych. Pomimo bardzo wysokiego popytu ze strony deweloperów, w 2017 roku nie zaobserwowaliśmy rekordowych wolumenów transakcji gruntami. Poziom sprzedaży był zbliżony do roku 2016, co wskazuje, że deweloperzy mają coraz większe problemy z zakupem ziemi. Nie zaskakuje więc fakt, że ostatni rok przyniósł wzrosty cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną we wszystkich większych miastach Polski.

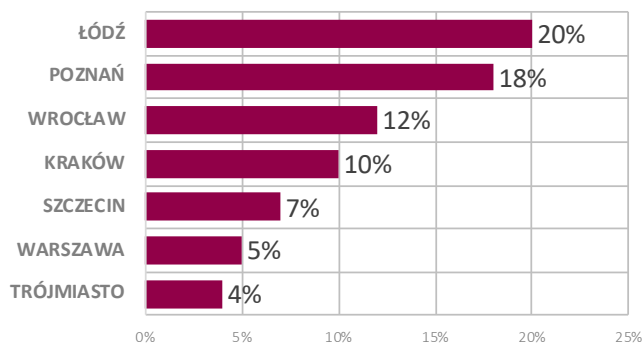
Dobra passa na rynku mieszkaniowym oraz deficyt działek pod zabudowę przyczyniły się do zakupów gruntów deweloperskich po znacznie wyższych cenach niż rok wcześniej.

Wzrost cen m kw. gruntu w przeliczeniu na PUM wahał się od 4% do nawet 20% w skali roku. Taka sytuacja miała np. miejsce w Łodzi, gdzie wzrost średnich cen był największy z analizowanych miast wojewódzkich. Rejony, gdzie od kilku lat ceny za grunty są najwyższe w kraju, jak Warszawa czy Trójmiasto (szczególnie Sopot) nie zanotowały tak dużych zwyżek cen m kw. gruntu w przeliczeniu na 1 m kw. PUM. W Warszawie średnia cena m kw. PUM w 2017 roku wyniosła 1 900 zł i była o 5% wyższa w porównaniu z ubiegłym rokiem. W Trójmieście zaś średnia cena w tym samym okresie osiągnęła 4% wzrost r/r i poziom 1 400 zł za m kw. PUM. Obszary, na których hossa na rynku deweloperskim rozpoczęła się nieco później niż w stolicy, jak np. Łódź, Szczecin, czy peryferyjne rejony Poznania i Wrocławia odnotowały znacznie większe ożywienie na rynku nieruchomości gruntowych. Wzrosty średnich cen gruntów w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkalnej wynosiły tam odpowiednio: 20% w Łodzi, 18% w Poznaniu, 12% we Wrocławiu, 10% w Krakowie oraz 7% w Szczecinie. Na rynku widać więc wyraźny trend podwyżki cen gruntów w miastach regionalnych, w ślad za ostatnimi wzrostami cen w stolicy. Jednak mimo dużych wzrostów, średnie ceny gruntów w przeliczeniu na 1 m kw. PUM w Łodzi czy Szczecinie są nadal ok. 2-3 razy niższe niż w Warszawie, a podaż gruntów w tych rejonach jest nadal stosunkowo duża (np. w Łodzi znaczna część zabudowy śródmiejskiej jest wyburzana pod nowe inwestycje).

ŚREDNIA CENA
[PLN/M KW. PUM]
GRUNTU POD
ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ



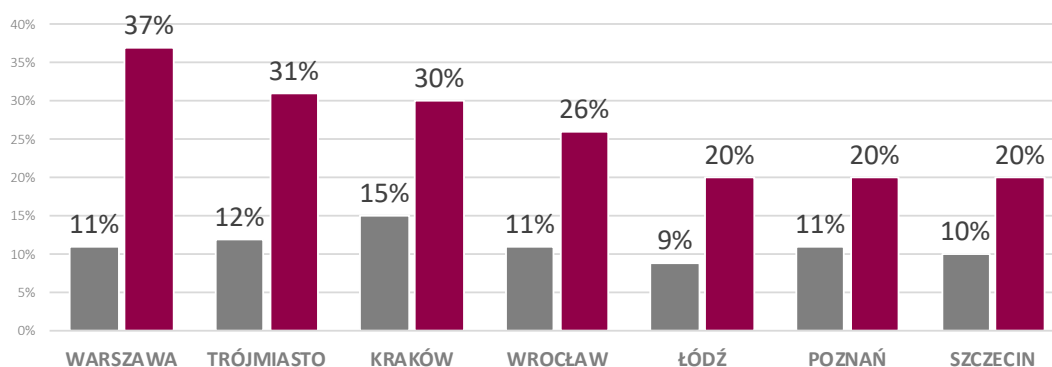
ZMIANA
ŚREDNIEJ CENY
[PLN/M KW. PUM]
GRUNTU POD
ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ
2017/2016



Koszt zakupu gruntu ponoszony przez dewelopera, a także koszt generalnego wykonawstwa są istotnymi kwestiami wpływającymi na cenę mieszkania, a co za tym idzie na rentowność całej inwestycji. Inwestor, już na etapie zakupu działki, szacuje przyszły zysk z inwestycji i określa wysokość marży, którą uzyska z danego projektu. Dlatego, proces doboru odpowiedniego terenu jest niezwykle ważny. Malejące w szybkim tempie zasoby wolnych gruntów skłaniają deweloperów do zakupu działek z zabudową zdekapitalizowaną, przeznaczoną do rozbiórki, nierzadko z wadami (prawnymi, środowiskowymi). Na cenę gruntu, którą deweloperzy są w stanie zapłacić ma wpływ przede wszystkim: lokalizacja, wstępowanie odpowiednich warunków zabudowy oraz rodzaj samej inwestycji (np. duże inwestycje pozwalają wygenerować większy zysk, ze względu na tzw. korzyści skali). Z tego powodu różnica między maksymalnym a minimalnym udziałem ceny gruntu w wartości inwestycji może być znaczna, a nawet dwukrotnie większa.

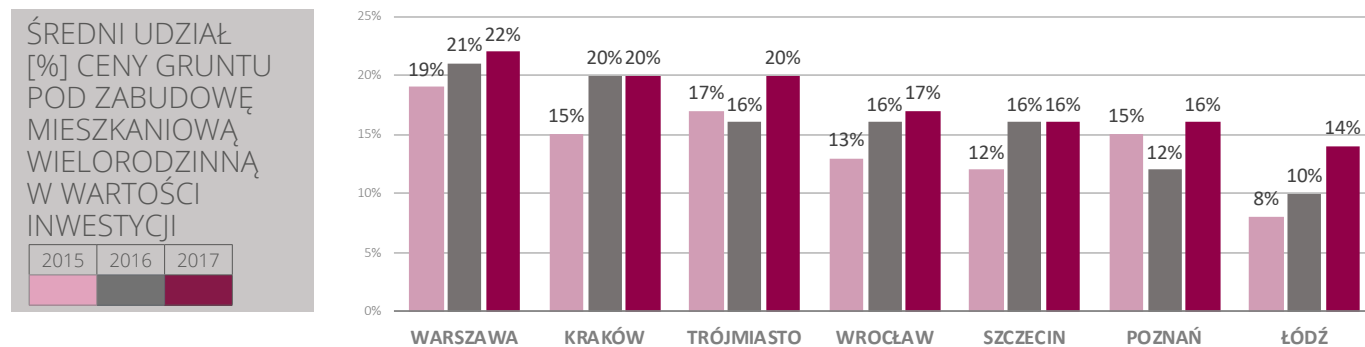
Rozpiętości udziału ceny gruntu w wartości inwestycji w 2017 r. zawierały się w przedziale od 9 do ponad 30%. Najwyższe ceny za grunty w stosunku do wartości inwestycji deweloperzy płacili w Warszawie. Deweloperzy często są w stanie zapłacić wysokie kwoty za grunty zlokalizowane w centralnych dzielnicach Stolicy, ponieważ przy dużym popycie na mieszkania, jaki obecnie obserwujemy, inwestycja w śródmiejskiej lokalizacji z pewnością zapewni odpowiedni zysk. Jedne z najmniejszych różnic pomiędzy minimalnym a maksymalnym udziałem cen gruntów w wartości inwestycji w 2017 roku odnotowaliśmy w Szczecinie. Zdaje się, iż deweloperzy dobierają tam grunty bardziej starannie i nie ulegają tak mocno presji cenowej, jak w stolicy. Dodatkowo, relatywnie wysoka podaż wolnych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie powoduje tam nazbyt częstego występowania transakcji o cenach znacznie powyżej średniej rynkowej.

UDZIAŁ [%] CENY
GRUNTU POD
ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ
W WARTOŚCI
INWESTYCJI 2017 R.
[MIN-MAX]



Średni udział ceny gruntu w wartości inwestycji w 2017 roku wzrósł praktycznie we wszystkich analizowanych miastach (oprócz Krakowa i Szczecina, gdzie udział był identyczny, jak rok wcześniej). Największy wzrost, bo aż o 4 punkty procentowe, nastąpił w Trójmieście i Łodzi. Są to równocześnie też lokalizacje, które zanotowały w tym okresie

największy wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym. Widać więc, że deweloperzy chcąc utrzymać swój zysk na dotychczasowym poziomie, musieli dokonać szybkich podwyżek cen lokali. Niemniej jednak na rynkach wszystkich większych miast w perspektywie ostatnich 3 lat widać tendencję wzrostową średniego udziału cen gruntu w wartości inwestycji.



W Emerson Evaluation spodziewamy się, że ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną mieszkaniową w najbliższej czasie będą nadal rosły. W związku z czym sądzimy, że coraz częściej na polskim rynku będą się pojawiać inwestycje typu „brownfield”, wykorzystujące powtórnie tereny zabudowane, gdzie rewitalizuje lub wyburza się istniejącą już zabudowę. Z drugiej strony, ogólnopolscy inwestorzy posiadają „banki ziemi”, z których zasobów będą korzystać przez kolejne kilka lat. Rynek zmierza w kierunku konsolidacji, tzn. coraz większą rolę prawdopodobnie będą odgrywać firmy deweloperskie posiadające własne spółki budowlane. Przy rosnących kosztach produkcji budowlanej, takie przedsiębiorstwa będą w stanie wygenerować mniejsze koszty związane z budową inwestycji, niż firmy, które korzystają z zewnętrznego generalnego wykonawstwa.



WARSZAWA



Na stołecznym rynku terenów inwestycyjnych w sektorze mieszkaniowym obserwujemy bardzo dobrą koniunkturę, jednakże podaż gruntów w Warszawie jest obecnie bardzo ograniczona.

Małe zasoby powierzchni inwestycyjnej są najmocniej odczuwalne w dzielnicach o gęstej zabudowie, jak Śródmieście, Ochota czy Praga-Północ. Sytuacja wygląda nieco lepiej na terenach peryferyjnych dzielnic Warszawy, takich jak Białołęka lub też rozległych, jak Mokotów. Podaż gruntów w stolicy jest niewielka także ze względu na małą liczbę uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie jedynie 37% powierzchni Warszawy jest objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Dostępność potencjalnych gruntów inwestycyjnych ograniczyła także tzw. ustawa o ochronie gruntów rolnych, która skutecznie zmniejszyła obrót gruntami, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Kolejnym czynnikiem wpływającym na ograniczenie podaży gruntów inwestycyjnych jest tworzenie Krajowego Zasobu Nieruchomości, gdzie mają znaleźć się grunty przeznaczone pod budowę mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus. W związku z powyższym, nastąpiło praktyczne całkowite wstrzymanie sprzedaży przetargowej gruntów należących do Miasta Warszawa lub spółek z udziałem Skarbu Państwa.

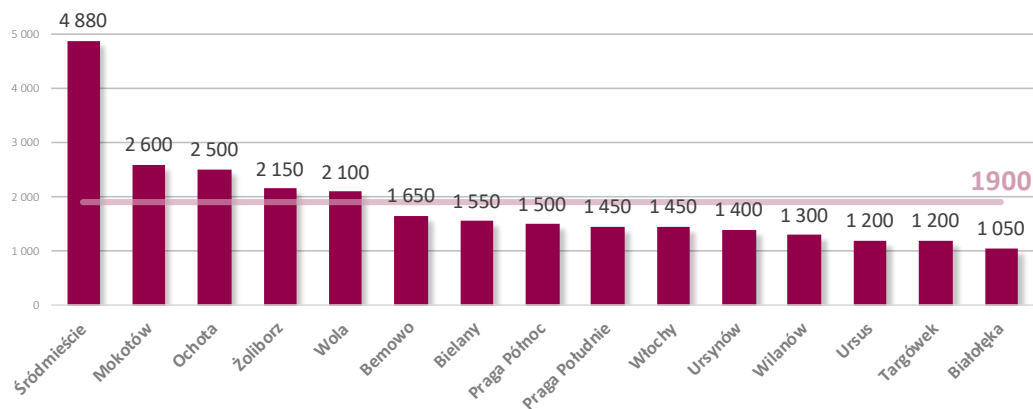
Wśród najbardziej pożądanym przez inwestorów gruntów można wskazać tereny wokół II linii metra. Stąd też obserwujemy bardzo dużą aktywność deweloperów w zachodniej części Bemowa, okolicach Ronda Daszyńskiego (Wola), na Pradze-Północ oraz Targówku. W ostatnim czasie zauważamy również dużą liczbę transakcji gruntami na terenach przemysłowych, takich jak okolice ul. Kłobuckiej na Ursynowie, tereny po zakładach Ursus, rejon ul. Instalatorów na Włochach czy ul. Mińskiej na Pradze-Południe.

Ograniczona podaż sprawia, że obecnie w Warszawie niezwykle trudno znaleźć grunty „czyste” i bezproblemowe. Inwestorzy są więc zmuszeni rozważać nabycie działek z wadami prawnymi, zanieczyszczone lub wymagające regulacji sytuacji planistycznej. Zakupy te jednak odbywają się z odpowiednim dyskontem za „wady” terenu, co pozwala zachować odpowiednią rentowność inwestycji.

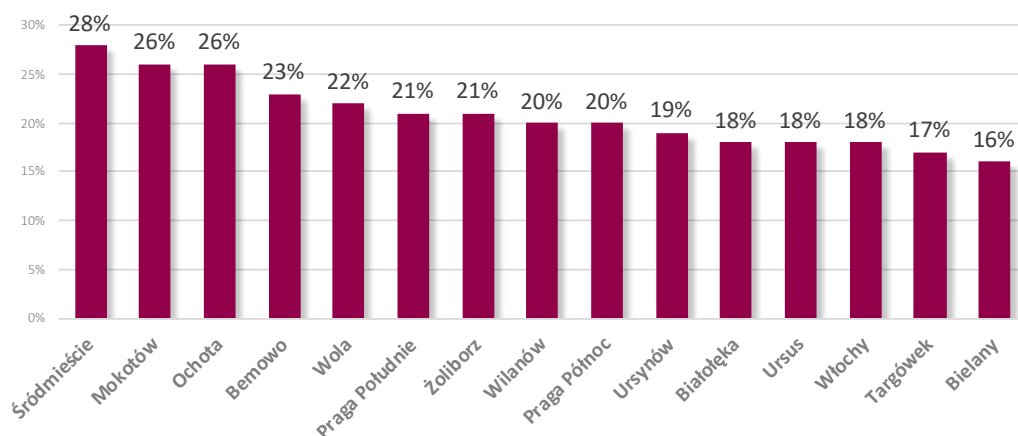
Z kolei grunty pozbawione wad i przygotowane pod inwestycje, tj. posiadające prawomocne pozwolenie na budowę, wyprzedają się natychmiast. Jednak ich ceny osiągają bardzo wysokie poziomy, ograniczając marże deweloperów do minimum. Zakupy po tak wyśrubowanych kwotach wymagają dużego doświadczenia i ostrożności ze strony dewelopera, gdyż błędy przy takiej inwestycji mogą być niezwykle kosztowne.

ŚREDNIA CENA GRUNTU [PLN/M KW. PUM] POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ 2017 R.

średnia dla dzielnicy
średnia dla miasta



ŚREDNI UDZIAŁ [%] CENY GRUNTU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ W WARTOŚCI INWESTYCJI 2017 R.



Ceny gruntów w Warszawie są bardzo zróżnicowane w rozkładzie przestrzennym. Najniższe średnie ceny gruntów w przeliczeniu na 1 m kw. PUM występują w skrajnych dzielnicach miasta jak Białołęka, Targówek, Ursus i wynoszą tam odpowiednio 1 050 zł, 1 200 zł, 1 200 zł. Najwięcej za grunt deweloperzy muszą zapłacić w dzielnicach: Śródmieście (4 880 zł/ m kw. PUM), Mokotów (2 600 zł/ m kw. PUM) oraz Ochota (2 500 zł/ m kw. PUM). Średnia cena dla Warszawy kształtuje się na poziomie 1 900 zł/ m kw. PUM.

W Emerson Evaluation przewidujemy, że w najbliższym czasie w Warszawie nadal widoczny będzie bardzo wysoki popyt na grunty ze strony deweloperów. Jednak ich niewielka podaż będzie ograniczała liczbę notowanych transakcji i powodowała dalszy wzrost cen. Sądzimy też, że na stołecznym rynku nadal będzie widoczne wypieranie starej zabudowy przemysłowej i zastępowanie jej nowymi obiektami, podobnie jak dalszy wzrost znaczenia inwestycji w renowację starych kamienic. Inwestorzy będą musieli także podążać za zmianami komunikacyjnymi w Warszawie. Poza II linią metra coraz większe zainteresowanie budzić będą rejon III linii metra prowadzącej na Goław, Południowej Obwodnicy Warszawy czy nowej trasy tramwajowej na Wilanów i Pragę-Południe. Ograniczona podaż gruntów sprawi, że nowe inwestycje zaczną pojawiać się w miejscach, gdzie do tej pory nie występowała zabudowa wielorodzinna, jak np. w okolicach ul. Puławskiej na pograniczu Ursynowa i Piaseczna, a także w rejonie Augustówka, w okolicy elektrociepłowni Siekierki, w dzielnicy Mokotów.

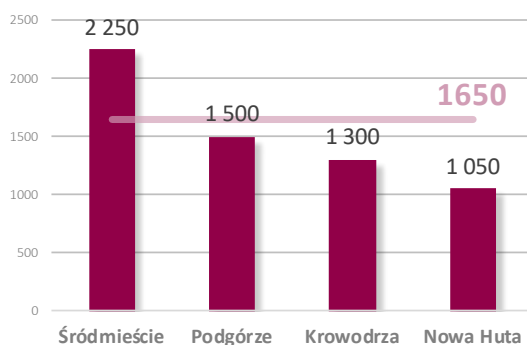
KRAKÓW

W 2017 roku mieszkania w Krakowie wyprzedawały się szybciej niż rok wcześniej. Prawie połowa mieszkań w nowych inwestycjach sprzedawała się już na początkowym etapie realizacji. Mimo rosnących cen, popyt utrzymywał się na rekordowo wysokim poziomie, co doprowadziło do zmniejszenia się liczby mieszkań w ofercie deweloperów i w dużym stopniu przełożyło się na konieczność poszukiwania przez nich nowych gruntów inwestycyjnych. **Wysoki popyt na grunty i ich ograniczona podaż miała swoje odzwierciedlenie w cenach. Średnia cena w przeliczeniu na 1 m kw. PUM w 2017 roku w Krakowie wzrosła o 10% w porównaniu do 2016 roku.**

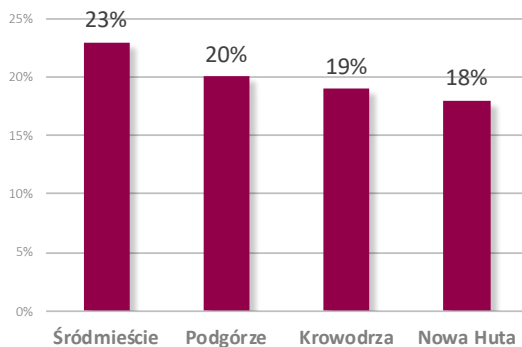
Powierzchnie sprzedawanych gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zawierały się w bardzo szerokim przedziale od ok. 640 m kw. (grunty pod zabudowę plombową) do ponad 25 tys. m kw. Średnia powierzchnia nieruchomości będących w obrocie wyniosła ok. 4 850 m kw., a średnia cena jednostkowa w przeliczeniu na 1 m kw. PUM 1 650 zł/ m kw. Najdroższe grunty w przeliczeniu na PUM znajdują się na terenie dzielnicy Śródmieście (2 250 zł), ale wysokie ceny (średnio 1 500 zł/ m kw. PUM) uzyskuje się również za działki zlokalizowane w dzielnicy Podgórze (na obszarach Zabłocia). Najniższe ceny gruntów w 2017 roku występowały natomiast w dzielnicy Nowa Huta (1 050 zł/ m kw. PUM).

ŚREDNIA CENA GRUNTU [PLN/M KW. PUM] POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ 2017 R.

średnia dla dzielnicy
średnia dla miasta



ŚREDNI UDZIAŁ [%] CENY GRUNTU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ W WARTOŚCI INWESTYCJI 2017 R.



Stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w Krakowie wynosi prawie 53% powierzchni miasta, a transakcje gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne stanowią znaczny udział w strukturze obrotu na rynku nieruchomości gruntowych. Z uwagi na dostępność działek zdecydowana większość nabywanych w Krakowie gruntów znajduje się w części pośredniej lub peryferyjnej miasta. Znacznie rzadziej notowane są transakcje gruntami zlokalizowanymi w ścisłym centrum.

Z uwagi na tę niewielką podaż gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, również w stolicy Małopolski inwestorzy często decydują się na zakup gruntów z zabudową zdekapitalizowaną. Przykładem jest chociażby Zabłocie w dzielnicy Podgórze, które jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się rejonów Krakowa. Na obszarach śródmiejskich taka sytuacja często ma miejsce na terenie Grzegórzki, która ze względu na sąsiedztwo centrum miasta cieszy się dużą popularnością wśród deweloperów.

W Emerson Evaluation spodziewamy się, że ze względu na malejącą liczbę działek na terenach śródmiejskich, nowe bloki coraz częściej będą pojawiać się w peryferyjnej strefie miasta.

Atrakcyjna okolica Osiedla Europejskiego w dzielnicy Podgórze jest już gęsto zabudowana, ale w przypadku możliwości zakupu nowych terenów deweloperzy nie rezygnują z takiej okazji. Także obszar Kliny-Zacisze, do tej pory nie cieszący się dużym zainteresowaniem z uwagi na położenie w peryferyjnej części miasta, zaczyna zyskiwać na znaczeniu. Wspomniane tereny to tylko jedne z licznych przykładów dynamicznie rozwijających się rejonów w granicach Krakowa. Przy wysokim popycie na nowe mieszkania deweloperzy budują praktycznie na każdej dostępnej działce gruntu przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną.



TRÓJMIASTO

Trójmiasto jest od kilku lat jednym z najbardziej intensywnie rozwijających się rynków, na którym szczególną dynamikę wzrostu odnotowuje się w sektorze nieruchomości mieszkaniowych.

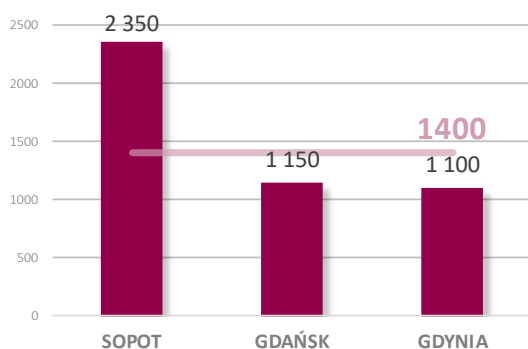
Ma to przełożenie na działania deweloperów na rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe. Odnotowywane w 2017 roku transakcje obejmowały przede wszystkim tereny położone w strefach pośrednich oraz peryferyjnych aglomeracji, gdzie podaż niezabudowanych gruntów inwestycyjnych jest największa. Na obszarach śródmiejskich zauważalny jest wzrost popytu deweloperów na nieruchomości zagospodarowane zabudową przeznaczoną do rozbiórki,

a także objętą ochroną konserwatorską. Taka nieruchomości może być zmodernizowana tylko na warunkach określonych przez odpowiednie organy miejskie. Opisany stan rzeczy jest wynikiem wysokiego stopnia zurbanizowania terenów śródmiejskich i bardzo małej podaży niezabudowanych gruntów inwestycyjnych na tych obszarach.

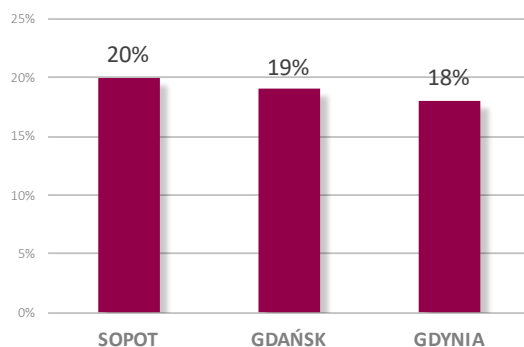
Wysoki stopień zabudowy strefy śródmiejskiej sprawia, iż działalność deweloperów przenosi się na peryferyjne obszary miast aglomeracji trójmiejskiej. W ostatnim czasie dużą aktywność inwestorów w sektorze mieszkaniowo-usługowym zauważyć można przede wszystkim w południowo-zachodnich dzielnicach Gdańska

ŚREDNIA CENA GRUNTU [PLN/M KW. PUM] POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ 2017 R.

średnia dla miasta
średnia dla Aglomeracji



ŚREDNI UDZIAŁ [%] CENY GRUNTU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ W WARTOŚCI INWESTYCJI 2017 R.



(Chełm, Ujeścisko-Łostowice, Jasień, Kokoszki). Z kolei w Gdyni są to dzielnice położone wzdłuż Obwodnicy Trójmiasta (Wielki Kack, Dąbrowa, Chwarzno-Wiczlino) oraz obszary położone przy północnej granicy miasta (Pogórze, Obłuże, Oksywie). Intensywna działalność deweloperska na tych terenach sprawia, że są one postrzegane jako coraz bardziej atrakcyjne przez potencjalnych nabywców. Na wskazanych obszarach w ostatnich latach równolegle do osiedli mieszkaniowych rozwijają się liczne punkty handlowo-usługowe oraz infrastruktura społeczna.

W największym mieście wchodzącym w skład Trójmiasta – Gdańsku, dostępność gruntów jest zdecydowanie najszersza. Ich średnie ceny, w przeliczeniu na możliwy do zrealizowania PUM w tym mieście, wynoszą 1 150 zł. W Sopocie za działkę pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną trzeba zapłacić średnio 2 350 zł/ m kw. PUM, a w Gdyni 1 100 zł/ m kw. PUM. Średnia cena gruntu w przeliczeniu na 1 m kw. PUM dla całego Trójmiasta wynosi 1 400 zł, a średnia powierzchnia sprzedawanych działek wyniosła 11 500 m kw. Miastem, gdzie pokrycie miejscowymi planami jest najwyższe, jest Gdańsk. Wynosi ono tam prawie 65% całkowitej powierzchni, podczas gdy w Sopocie jest to 57%, a w Gdyni jedynie 30%. Nie dziwi więc fakt, że inwestycje realizowane są tam znacznie częściej niż w pozostałych obszarach Trójmiasta.

Trójmiasto, podobnie jak inne rejony Polski, charakteryzuje się strefowym rozkładem cen, w zależności od atrakcyjności okolicy, w której położona jest działka. Najwyższe ceny jednostkowe osiągają grunty położone w śródmiejskich i centralnych obszarach miasta Gdańsk, jak Śródmieście, Przymorze, Oliwa, Wrzeszcz, Aniołki, Strzyża, w Gdyni (w rejonach Śródmieście, Redłowo, Działki Leśne), a na obszarze Sopotu w sąsiedztwie pasa nadmorskiego. Ceny gruntów położonych w pośrednich i peryferyjnych obszarach Trójmiasta, o słabo rozwiniętej infrastrukturze, jak peryferyjne części obrębów Maćkowy, Szadółki, Kokoszki, Wyspa Sobieszewska w Gdańsku oraz Chwarzno-Wiczlino w Gdyni notują już od 20 do 40% niższe ceny.

Aktualnie najatrakcyjniejszymi obszarami dla deweloperów są rejony w południowych i zachodnich dzielnicach Gdańska, np. obszar Maćkowy w dzielnicy Chełm, Łostowice w dzielnicy Ujeścisko-Łostowice czy Szadółki w dzielnicy Jasień. Są to tereny, gdzie podaż niezabudowanych gruntów jest jeszcze stosunkowo duża i ceny działek inwestycyjnych są najniższe na tle całego rynku trójmiejskiego. Powstają tam osiedla mieszkaniowe o charakterze „sypialnianym”, które z uwagi na relatywnie niskie ceny mieszkań przyciągają młodych ludzi. W Emerson Evaluation zakładamy, że duży popyt ze strony deweloperów w tych rejonach będzie się utrzymywał głównie ze względu na wciąż stosunkowo wysoki udział wolnych gruntów pod zabudowę, a także rozwój infrastruktury drogowej, sieciowej oraz handlowo-usługowej.

Innym obszarem, na którym widać wzmożony ruch w branży deweloperskiej, jest gdańskie Śródmieście, szczególnie wschodnia część tej dzielnicy (na wschód od Kanału Motławy). Aktualnie trwają też intensywne prace budowlane na terenie Wyspy Spichrzów, nowe inwestycje powstają także w okolicy ulic Angielska Grobla, Długie Ogrody, Długa Grobla. Atrakcyjność tej lokalizacji, podyktowana głównie bliskim sąsiedztwem historycznej starówki Gdańska, powoduje, że zakup gruntów w tych rejonach jest niezwykle pożądanym przez deweloperów. Dodatkowo, we wschodniej części dzielnicy Śródmieście w Gdańsku występuje znaczna podaż gruntów o charakterze przemysłowym, które są przeznaczone do rewitalizacji i stanowią potencjalnie atrakcyjne tereny inwestycyjne.

Inwestorzy poszukujący gruntów pod zabudowę mieszkaniową na obszarze Trójmiasta są bardzo aktywni, dlatego w Emerson Evaluation przewidujemy, że stosunkowo wysoki poziom cen na tym rynku utrzyma się. Spodziewamy się, że coraz częściej obserwowane będą zakupy gruntów po cenach znacznie wyższych od średnich cen rynkowych, szczególnie w najbardziej prestiżowych obszarach aglomeracji.

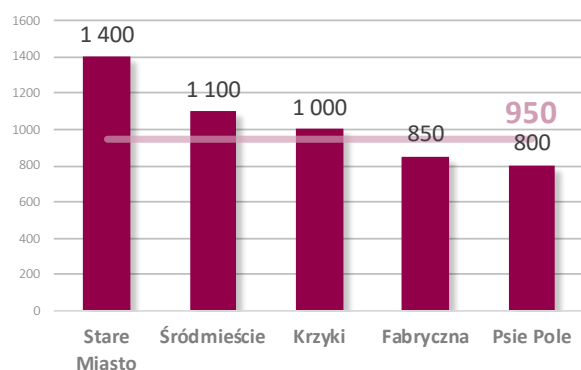
WROCLAW

Transakcje gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne stanowią znaczny udział w strukturze obrotu na rynku nieruchomości niezabudowanych we Wrocławiu.

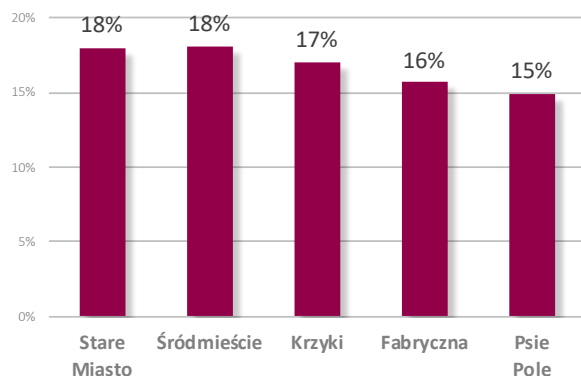
W stolicy Dolnego Śląska deweloperzy najczęściej decydują się na zakup gruntów mniejszych, o powierzchni do 5 tys. m kw. Transakcje terenami o powierzchni od 5 tys. do 10 tys. m kw. zdarzają się nieco rzadziej, a najrzadziej sprzedają się grunty największe, o powierzchni powyżej 10 tys. m kw. Wiąże się to z ograniczoną podażą gruntów w większości rejonów miasta. Średnia powierzchnia sprzedanych działek w 2017 roku wyniosła 6 490 m kw.

Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego we Wrocławiu obecnie wynosi ok. 58% powierzchni miasta. Podaż gruntów jest podstawowym czynnikiem decydującym o liczbie i częstotliwości zawieranych transakcji w danej dzielnicy. Obecnie deweloperzy pozyskują głównie tereny w dzielnicach słabiej zurbanizowanych, o dużej dostępności gruntów, jak Fabryczna czy Psie Pole. W ostatnim czasie w tej części miasta można było zanotować transakcje gruntami o powierzchni nawet do 55 tys. m kw. (np. w rejonie Oporów w dzielnicy Fabryczna). Najbardziej pożądane przez deweloperów są tereny położone w sąsiedztwie centrum oraz w pobliżu rzeki Odry (głównie rejony Popowice, Grabiszyn, Gądów Mały w dzielnicy Fabryczna oraz Kleczków, Różanka, Karłowice, Kowale w dzielnicy

ŚREDNIA CENA GRUNTU [PLN/M KW. PUM] POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ 2017 R.



ŚREDNI UDZIAŁ [%] CENY GRUNTU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ W WARTOŚCI INWESTYCJI 2017 R.



Psie Pole). Ceny działek w tych obrębach są też wyraźnie wyższe niż w pozostałej części dzielnic Fabryczna i Psie Pole, gdzie średnia cena 1 m kw. PUM wynosi odpowiednio 850 zł i 800 zł.

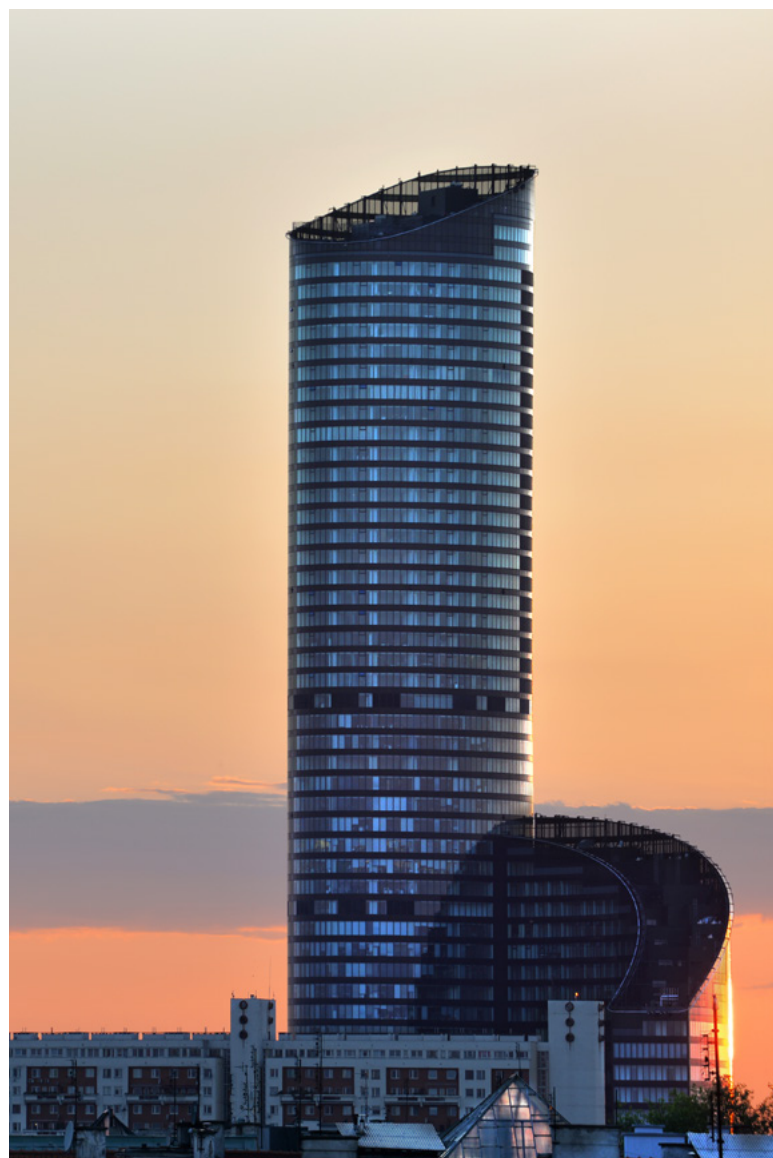
Znacznie niższy poziom podaży w porównaniu z dzielnicą Fabryczna czy Psie Pole, można obserwować w Starym Mieście i Śródmieściu. Ze względu na niewielką powierzchnię tych dzielnic, a także gęstą zabudowę wielorodzinną i handlowo-usługową, sprzedaż gruntów zdarza się tu kilkukrotnie rzadziej. Jednakże, deweloperzy są w stanie zapłacić bardzo wysokie kwoty za działki zlokalizowane w śródmiejskich obszarach Wrocławia. Średnia cena gruntu w przeliczeniu na 1 m kw. PUM w 2017 roku kształtowała się na poziomie 1 400 zł w dzielnicy Stare Miasto i 1 100 zł w dzielnicy Śródmieście.

Atrakcyjna dla potencjalnych nabywców jest również dzielnica Krzyki, powierzchniowo większa niż Stare Miasto i Śródmieście, ale wciąż położona blisko centrum miasta. Dlatego też notowane tam ceny gruntów są znacznie wyższe niż w dzielnicy Fabryczna czy Psie Pole. Średnia cena gruntu w przeliczeniu na PUM w dzielnicy Krzyki kształtuje się na poziomie 1 000 zł/ m kw. Najbardziej popularne rejony to osiedle Południe ze względu na bliskie sąsiedztwo Starego Miasta, a także obręby Klecina i Patrynice w okolicy Bielán Wrocławskich, gdzie zlokalizowane jest tzw. „zagłębienie centrów handlowych”.

We Wrocławiu podobnie jak w innych miastach, coraz częściej nabywane są grunty z zabudową przeznaczoną do wyburzenia. Wiele takich działek zlokalizowanych jest w rejonie ulic Robotniczej, Góralskiej i Tęczowej, gdzie istniejąca zabudowa będzie likwidowana kosztem tworzenia nowych inwestycji mieszkalno-usługowych. Podobna sytuacja ma miejsce w rejonie ul. Poznańskiej, gdzie w miejscu starych zabudowań magazynowo-biurowych powstanie osiedle mieszkaniowe.

Obecnie rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną we Wrocławiu jest bardzo „rozgrzany”, a wśród deweloperów niezadko toczy się walka o wolne działki. Z tego względu w Emerson Evaluation spodziewamy się, że w stolicy Dolnego Śląska inwestorzy coraz częściej będą spotykali się z cenami mocno przewyższającymi dotychczasową średnią rynkową.

Szacujemy także, że w dalszym ciągu dużą popularnością będą cieszyć się grunty położone w granicach dzielnicy Krzyki, jednak ze względu na zmniejszającą się podaż gruntów, większość transakcji będzie dotyczyła obrębów przy granicy miasta, takich jak Wojszyce i Jagodno. Przewidujemy, że wzrost zainteresowania gruntami wśród deweloperów będzie rósł także w dzielnicy Fabryczna, głównie ze względu na nowe inwestycje w infrastrukturę (np. budowę obwodnicy Leśnicy, planowane linie tramwajowe), a także istniejące już obiekty, jak obwodnica Wrocławia, Stadion Miejski czy lotnisko. Ponadto, w dzielnicy Fabryczna tworzone jest modelowe osiedle „Nowe Żerniki” będące ciekawą alternatywą dla masowego budownictwa mieszkaniowego. „Nowe Żerniki” to swego rodzaju „miasto w mieście” gdzie oprócz zabudowy mieszkaniowej znajdują się także przedszkole, szkoła, dom seniora, ośrodek kultury, a także punkty handlowo-usługowe.



POZNAŃ

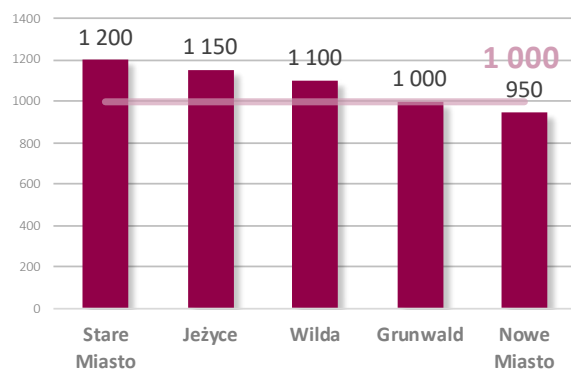


Sytuacja na rynku poznańskim, nie różni się znacznie od tej obserwowanej na innych rynkach miast regionalnych. **Ograniczona dostępność gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w centrum miasta, brak sprawdzonych informacji dotyczących możliwości inwestycyjnych niektórych terenów, np. z uwagi na brak planów zagospodarowania przestrzennego czy decyzji o warunkach zabudowy (w Poznaniu plany miejscowe uchwalone są jedynie dla 45% terenów) powoduje znaczne problemy w nabyciu działek i wydłużenie okresu przedinwestycyjnego.**

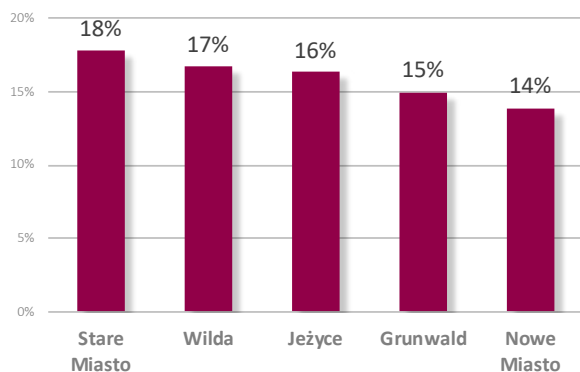
W ciągu ostatniego roku na terenie Poznania grunty pod zabudowę wielorodzinną nabyło kilku nowych inwestorów, którzy dotychczas nie inwestowali w tym mieście. W stolicy Wielkopolski najwięcej gruntów nabywanych jest na wolnym rynku, jednak dużym zainteresowaniem cieszą się również tereny, które można nabyć w postępowaniach przetargowych, organizowanych przez Urząd Miasta. Zdecydowana większość kupowanych terenów znajduje się w części pośredniej i peryferyjnej miasta. Znacznie rzadziej notowane są transakcje gruntami zlokalizowanymi w ścisłym centrum.

ŚREDNIA CENA GRUNTU [PLN/M KW. PUM] POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ 2017 R.

średnia dla dzielnicy
średnia dla miasta



ŚREDNI UDZIAŁ [%] CENY GRUNTU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ W WARTOŚCI INWESTYCJI 2017 R.



W przypadku gruntów usytuowanych w strefie pośredniej i peryferyjnej największą popularnością cieszą się grunty usytuowane na terenie dzielnic Nowe Miasto (Żegrze, Chartowo i Rataje), Stare Miasto (Naramowice) oraz dzielnicy Jeżyce (Gołęcin i Jeżyce).

Powierzchnie sprzedawanych działek o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w 2017 roku zawierały się w bardzo szerokim przedziale od ok. 660 m kw. (grunty pod zabudowę plombową) do ponad 18 tys. m kw. (teren, na którym powstaną 4 budynki wielorodzinne w dzielnicy Nowe Miasto, obręb Żegrze). Średnia powierzchnia nieruchomości będących w obrocie wynosiła ok. 6 620 m kw. Najczęściej nabywane są nieruchomości o powierzchniach z przedziału 5-10 tys. m kw., często kupowane są również grunty o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną o powierzchniach do 5 tys. m kw. gruntu. Działki duże, o wielkości powyżej 10 tys. m kw. sprzedają się najrzadziej, ponieważ występują jedynie na obrzeżach Poznania.

Średnia cena gruntu w Poznaniu w przeliczeniu na PUM wyniosła 1 000 zł/ m kw. Dzielnice miasta charakteryzują się podobną odległością względem centrum oraz rozkładem przestrzennym cen (w każdej dzielnicy występuje strefa śródmiejska, pośrednia oraz peryferyjna). Najdroższe grunty w przeliczeniu na 1 m kw. PUM znajdują się na terenie dzielnicy Stare Miasto, gdzie średnia cena wynosi 1 200 zł, ale wysokie ceny gruntów występują również w dzielnicy Jeżyce (średnia 1 150 zł/ m kw. PUM), Wilda (średnia 1 100 zł/ m kw. PUM) oraz Grunwald (średnia 1 000 zł/ m kw. PUM). Najtańsze ceny gruntów odnotowano w dzielnicy Nowe Miasto (średnia 950 zł/ m kw. PUM). Zróżnicowanie cenowe pomiędzy poszczególnymi dzielnicami jest mniejsze niż w innych największych miastach Polski.

Z uwagi na fakt, że na terenie Poznania jest coraz mniej wolnych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (również terenów z zabudową zdekapitalizowaną) i coraz trudniej kupić atrakcyjny teren pod inwestycję, w Emerson Evaluation przewidujemy, że ceny gruntów w najlepszych lokalizacjach będą systematycznie rosły. Spodziewamy się wzrostu zainteresowania potencjalnych inwestorów gruntami zlokalizowanymi w obrębie Naramowice, gdzie rusza budowa linii tramwajowej mającej usprawnić skomunikowanie tego rejonu z pozostałymi dzielnicami miasta. Wzrasta również zainteresowanie terenami dzielnicy Jeżyce, głównie w obrębach Strzeszyn i Gołęcin, gdzie w dalszym ciągu występują duże możliwości inwestycyjne. Innym przykładem jest teren Łaciny w dzielnicy Nowe Miasto, gdzie nadal zauważalna jest duża podaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dobre skomunikowanie z centrum miasta oraz rozwinięta infrastruktura (szkoły, przedszkola, przychodnie, tereny zielone oraz zaplecze handlowo-usługowe) czyni ten teren dobrym miejscem pod rozwój nowych inwestycji.



ŁÓDŹ

Łódź na tle pozostałych miast regionalnych charakteryzuje się relatywnie dużą dostępnością gruntów pod inwestycje deweloperskie.

Proinwestycyjna polityka miasta, a także coraz lepsza sytuacja społeczno-ekonomiczna wpłynęły na pojawienie się w mieście deweloperów o zasięgu ogólnopolskim i międzynarodowym, którzy do tej pory omijali ten rynek. Pomimo jednego z najniższych spośród polskich miast stopnia pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (i niecałe 20% powierzchni miasta), nowe inwestycje w Łodzi pojawiają się coraz częściej.

W 2017 roku w Łodzi zaobserwowaliśmy jeden z najwyższych wzrostów cen mieszkań w Polsce na rynku pierwotnym. Wzrost ten nie przełożył się jednak na spadek popytu na mieszkania, co jest dobrym sygnałem dla deweloperów. Niewątpliwym atutem przyciągającym inwestorów do Łodzi jest także wykreowanie przez władze nowych terenów inwestycyjnych w centralnych rejonach miasta. Rewitalizacja kamienic, terenów poprzemysłowych, a przede wszystkim projekt tzw. Nowego Centrum Łodzi, są unikatowymi konceptami w skali kraju, których efekty są już widoczne w zmianie wizerunku śródmiejskich terenów, które przez wiele lat były niechlubną wizerunkową miastem. Największe dotychczas zrealizowane inwestycje deweloperskie, powyżej 100 mieszkań, powstały na terenach delegatur Polesie, Górna, Widzew. Wiele nowych inwestycji odnotowano także w obrębie Śródmieścia oraz w jego bliskim sąsiedztwie.

Relatywnie duża dostępność terenów inwestycyjnych i nadal atrakcyjne ceny łódzkich gruntów na tle rynków innych największych polskich miast mają duże znaczenie dla marż uzyskiwanych przez deweloperów. Taki stan zachęca inwestorów do zakupu gruntów w stolicy województwa łódzkiego. Średnia cena gruntów w przeliczeniu na 1 m kw. PUM kształtuje się tu na poziomie 600 zł. Odnotowana średnia powierzchnia gruntów będących przedmiotem transakcji sprzedaży w 2017 roku wyniosła ponad 2 200 m kw.

W ocenie Emmerson Evaluation, popyt na tereny inwestycyjne w Łodzi będzie skierowany przede wszystkim w stronę dzielnicy Śródmieście i obszarów położonych blisko centrum. Zmiana estetyki centralnej części miasta będzie zachęcać kupujących do zakupu mieszkań w tej lokalizacji, a tym samym deweloperów do realizacji nowych inwestycji.

W wybranych lokalizacjach w peryferyjnych rejonach miasta, w miarę poprawy infrastruktury, również można spodziewać się większego popytu na grunty pod inwestycje deweloperskie. Większe planowane projekty na obrzeżach Łodzi zlokalizowane będą m.in. na Złotnie, które to, z uwagi na liczne tereny zielone, jest jedną z atrakcyjniejszych lokalizacji w dzielnicy Polesie. W przyszłości można spodziewać się więc kolejnych zakupów gruntów pod inwestycje mieszkaniowe w tym rejonie. W Łodzi nadal będą powstawać inwestycje polegające na rewitalizacji obiektów na terenach dawnych fabryk, gdzie bardzo często tworzone są przestrzenie typu mixed-use łączące funkcję mieszkaniową z usługowo-biurową i kulturalną.



SZCZECIN

Największa dostępność gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Szczecinie występuje w dzielnicy Prawobrzeże, położonej w południowo-wschodniej części miasta, za jeziorem Dąbie. Ceny gruntów są tam też relatywnie niskie. Na nieco mniejszą, ale wciąż wysoką dostępność działek deweloperzy mogą liczyć w dzielnicach Północ i Zachód, gdzie szczególnie eksploatowane w ostatnim czasie tereny to osiedle Osów i Gumieńce w dzielnicy Zachód oraz południowa część osiedla Warszewo w dzielnicy Północ.

Najmniejsza podaż gruntów występuje w Śródmieściu, gdzie gęsta, plombowa zabudowa powoduje, iż inwestorom ciężko jest pozyskać „czysty grunt” pod zabudowę. Jedne z najbardziej atrakcyjnych terenów w obrębie tej dzielnicy to rejony w okolicach ul. Raginisa, Dąbrowskiego i Kusocińskiego.

Zauważalną tendencją na szczecińskim rynku nieruchomości gruntowych jest częściowe skierowanie popytu na tereny podmiejskie. Położone poza granicami miasta działki, posiadające dobre połączenie z centrum są interesującą alternatywą dla deweloperów poszukujących terenów pod nowe inwestycje. Przykładem takiej lokalizacji jest miejscowość Warzymice, położona w kierunku północnym od Szczecina, w powiecie polickim.

Zakup nieruchomości gruntowych w Szczecinie odbywa się często w drodze sprzedaży przetargowej gruntów należących do Agencji Mienia Wojskowego. Najczęściej są to tereny położone na obrzeżach miasta, zabudowane obiektami stanowiącymi dawne koszary czy magazyny. Takie zabudowania są najczęściej przeznaczone do rozbiórki, a deweloperzy z powodzeniem realizują na nich inwestycje mieszkaniowe.

Średnia cena gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w przeliczeniu na 1 m kw. PUM w Szczecinie w 2017 roku kształtowała się na poziomie 750 zł i wykazywała tendencję wzrostową w porównaniu do poprzedniego roku (wzrosła o 7%). Powierzchnia sprzedawanych gruntów wahała się w bardzo szerokim przedziale – od 215 m kw. nawet do 27 tys. m kw. (grunt przy ul. Cukrowej), średnia wyniosła blisko 4 400 m kw.

Szczecin do niedawna był miastem często pomijanym przez największych deweloperów. Działali tu głównie mniejsi, lokalni inwestorzy, niewiele było ogólnopolskich firm. Coraz częściej jednak, także więksi deweloperzy wkraczają na rynek stolicy województwa zachodniopomorskiego i realizują tu swoje inwestycje. **W Emmerston Evaluation przypuszczamy, że w najbliższych latach wraz z rozwojem rynku biurowego w Szczecinie, a także tworzeniem nowej infrastruktury komunikacyjnej, w mieście będzie pojawiać się coraz więcej inwestycji dużych firm. Prognozujemy również, że popyt na tereny inwestycyjne będzie zwiększał się w dzielnicy Prawobrzeże, która do tej pory budziła mniejsze zainteresowanie inwestorów.** W niedalekiej przyszłości planowana jest tam Sieć Tramwajowa Prawobrzeże, która lepiej skomunikuje tę dzielnicę z zachodnią częścią miasta, co poprawi jej atrakcyjność pod kątem inwestycji.

WARSZAWA

KONTAKT

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 56C
00-803 Warszawa
tel. 22 379 99 00
warszawa@emmerson-evaluation.pl
www.emmerson-evaluation.pl

WROCŁAW

ul. Nabycińska 19, lok. 102
53-677 Wrocław
tel. 71 780 01 41
wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Grottgera 6/1
60-757 Poznań
tel. 61 222 54 41
poznan@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4
81-771 Sopot
tel. 58 341 99 45
trojmiasto@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON
EVALUATION