



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

RAPORT O STANIE RYNKU

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH INWESTYCYJNYCH POD INWESTYCJE W BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE NA TERENIE WROCŁAWIA

Katarzyna Puterko

Wrocław, 3 marca 2010

**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

www.mrn.pl

RAPORT O STANIE RYNKU GRUNTÓW NABYWANYCH POD INWESTYCJE DEWELOPERSKIE NA TERENIE MIASTA WROCŁAWIA

Ogólna sytuacja rynkowa

Obecnie można już powiedzieć z całą pewnością, że nie sprawdziły się pesymistyczne przepowiednie co do stanu rynku nieruchomości pod koniec 2009 r. W 2008 r. oraz na przełomie 2008/2009 r. najczęstsze prognozy trendów na rynku mieszkaniowym na najbliższy rok przewidywały spadki cen mieszkań na rynku wtórnym o przynajmniej 20-30% oraz problemy firm deweloperskich – brak płynności, a co za tym idzie bankructwa i wstrzymania inwestycji. Wiele podmiotów – zarówno osób fizycznych jak też firm inwestycyjnych - przestraszyło się doniesień o kryzysie, zwłaszcza że przewidywania były bardzo pesymistyczne co do rozwoju sytuacji, część potencjalnych nabywców wstrzymywała się z zakupem czekając na duże obniżki cen.

Na szczęście informacje te okazały się mocno przesadzone – spadki cen mieszkań wystąpiły tylko w pierwszej połowie 2009 r. na poziomie średnio ok. 10% (w niektórych segmentach wręcz tylko ok. 5%) rocznie, natomiast w drugiej połowie roku widać wyraźne ożywienie na tym rynku, objawiające się zarówno wyraźnym wzrostem liczby transakcji, jak też zauważalnie wyższymi przeciętnymi cenami transakcyjnymi oraz krótszym czasem ekspozycji lokalu na rynku. Dotyczyło to zarówno rynku wtórnego mieszkań, jak też rynku pierwotnego. Z informacji uzyskanym w firmach deweloperskich wynika, że jesienią zeszłego roku sprzedaż wyraźnie ruszyła i praktycznie zniknęły z rynku oferty gotowych do oddania mieszkań.

Fakt ten wpłynął korzystnie na sytuację finansową deweloperów, którzy zaczęli myśleć o nowych inwestycjach i rozglądać się za nowymi gruntami inwestycyjnymi. Zwłaszcza, że ceny na rynku działek i gruntów ustabilizowały się i „znormalniały” w porównaniu z okresem boomu z lat 2006-2007. Objawiło się to co prawda spadkiem cen gruntów w latach 2008-2009 sięgającym w niektórych lokalizacjach nawet do 30-40%, jednak spadki takie nie powinny dziwić, biorąc pod uwagę bardzo mocno przeszacowaną wartość tych nieruchomości w okresie poprzednim. Pomimo, że w II półroczu 2009 r. ceny nieruchomości gruntowych we Wrocławiu (podobnie zresztą jak na większości najbardziej rozwiniętych rynków największych aglomeracji miejskich) pozostawały jeszcze w trendzie spadkowym, to sytuacja na rynku wydaje się obecnie ustabilizowana.

O obecnym roku 2010 mówi się już jako o okresie „po kryzysie”. Nie mamy oczywiście powrotu boomu inwestycyjnego, jednak ożywienie w segmentach rynku mieszkaniowego jest wyraźnie widoczne, a w porównaniu do pierwszego półrocza 2009 r. zwiększyła się liczba nowych inwestycji mieszkaniowych.

Koniunkturę na rynku nieruchomości napędza również rynek kredytowy. W tej chwili ten element można określić jako decydujący o możliwości trwałego ożywienia rynku mieszkaniowego lub jego zahamowania. W ostatnich miesiącach banki prowadzą bardziej liberalną politykę kredytową, co skutkuje większymi możliwościami kredytowania zakupów klientów indywidualnych. Co prawda deweloperzy mają nadal problemy z finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, jednak już sama zwiększona sprzedaż mieszkań zauważalnie poprawi płynność tych podmiotów.

Optymizm firm deweloperskich widać z jednej strony we wznowieniu lub rozpoczęciu nowych inwestycji na gruntach już posiadanych, z drugiej strony we wzroście liczby transakcji zakupu nowych działek inwestycyjnych. Większe zainteresowanie gruntami widać również na przetargach gminnych, gdzie na działki inwestycyjne już nie brakuje chętnych i praktycznie wszystkie przetargi dochodzą do skutku.

Rynek gruntów mieszkaniowych

Transakcje gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe stanowią nadal zdecydowanie największy udział w rynku nieruchomości niezabudowanych we Wrocławiu. Również ceny takich gruntów kształtują się nadal na wyższym poziomie niż gruntów o innym przeznaczeniu.

Czynnikiem hamującym rozwój rynku gruntów mieszkaniowych we Wrocławiu jest nadal brak aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego na wielu obszarach miasta.

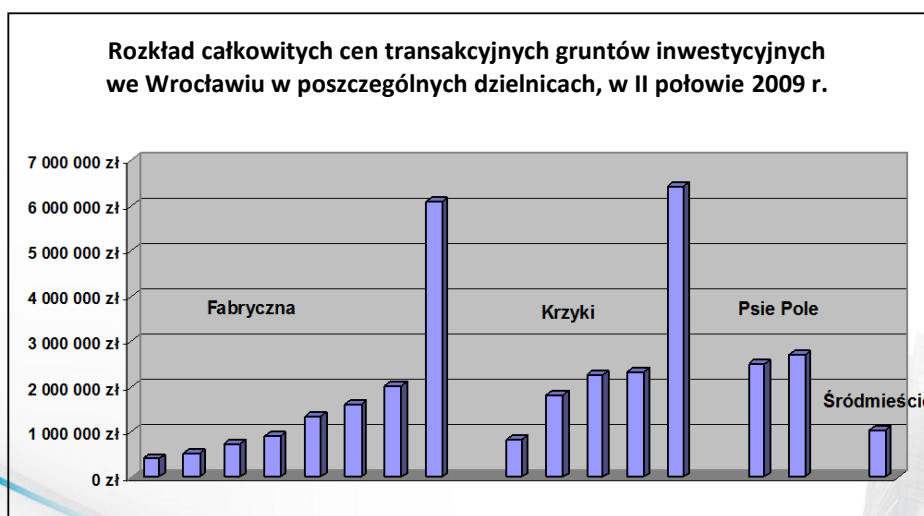
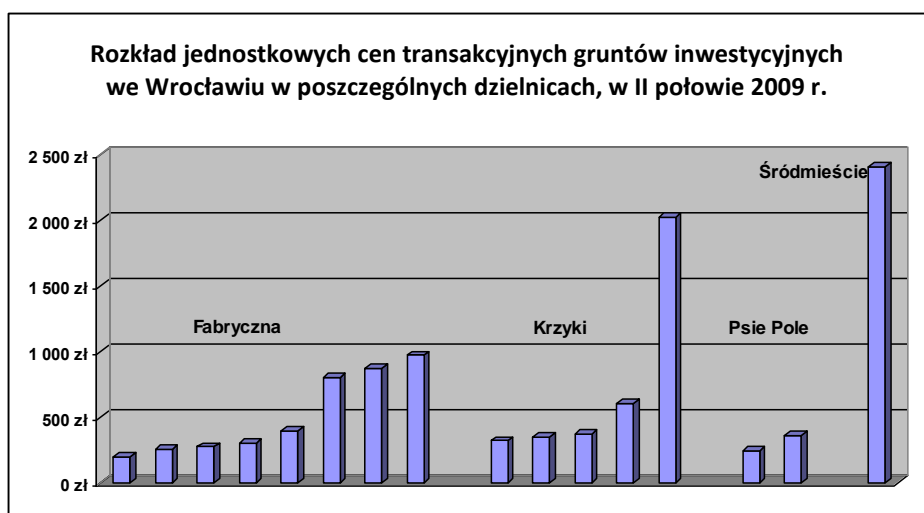
W drugiej połowie 2009 roku zdecydowaną przewagę na rynku gruntów mieszkaniowych stanowiły transakcje działkami budowlanymi pod indywidualną zabudowę jednorodzinną – działki o powierzchniach normatywnych dla takiego budownictwa z przedziału od ok. 300 do ok. 1500 m² (małe działki nabywane były pod zabudowę szeregową).

W okresie od czerwca do grudnia 2009 r. na terenie całego miasta zarejestrowano ok. 100 takich transakcji, w tym ponad 50% dotyczyło sprzedaży przez gminę w formie przetargu. Jest to wyraźny wzrost liczby transakcji w porównaniu do okresów wcześniejszych. Jednostkowe ceny transakcyjne takich działek kształtowały się w przedziale ok. 200 – 700 zł/m², średnio ok. 350 zł/m², chociaż zarejestrowano również kilka transakcji o cenach jednostkowych powyżej 1000 zł/m².

Grunty deweloperskie / inwestycyjne - analiza

Przeprowadzono analizę transakcji gruntami niezabudowanymi nabytymi pod zabudowę mieszkalną (jednorodzinna, wielorodzinną lub mieszkalno-usługową) - pod inwestycje (zarówno przez spółki deweloperskie jak też osoby fizyczne kupujące na cele inwestycyjne).

W II półroczu 2009 r. na obszarze miasta Wrocławia zarejestrowano około dwudziestu takich transakcji. Poniżej na wykresach zaprezentowano wybrane transakcje.



W wyniku analizy badanego segmentu rynku stwierdzono:

- ceny gruntów pod zabudowę MN, MW i MU na terenie Wrocławia są nadal bardzo rozproszone - kształtują się za 1 m² powierzchni działki od ok. 200 zł do ok. 2000 zł; jednak zdecydowana większość cen nie przekracza jednak poziomu 1000 zł/m² (transakcje o cenach ok. 2000 zł/m² dotyczyły atrakcyjnych lokalizacyjnie działek o niedużej powierzchni, na obszarze zurbanizowanym z pełną infrastrukturą techniczną i miejską – przeznaczonych pod zabudowę zwartą),
- niższe ceny dotyczyły gruntów o lokalizacji peryferyjnej, często na obszarze niezurbanizowanym, nieuzbrojonym, mniej atrakcyjnym inwestycyjnie, wyższe ceny (bliżej tysiąca złotych) dotyczyły atrakcyjnych działek o bardzo dobrej lokalizacji (np. Gądów, Grabiszyn) w sąsiedztwie nowej zabudowy wielorodzinnej,
- obecnie można zauważyć odwrócenie proporcji ilości transakcji na rynku wtórnym i pierwotnym – w poprzednich okresach zdecydowaną większość transakcji stanowił wolnorynkowy obrót na rynku wtórnym, obecnie aż 12 transakcji spośród 16 w powyższej tabeli to transakcje sprzedaży przez gminę w formie przetargu; nadal poziom cen sprzedaży tego rodzaju gruntów w trybie przetargowym nie odbiega od cen uzyskiwanych w transakcjach rynkowych - rynek wtórny (podobne nieruchomości uzyskują podobne ceny)
- wszystkie transakcje dotyczyły obrotu prawem własności, co potwierdza tylko fakt że obrót prawem użytkowania wieczystego powoli zanika na rynku (coraz więcej gruntów na rynku stanowi przedmiot prawa własności);
- liczba transakcji w II połowie 2009 r. wyraźnie wzrosła w porównaniu do wcześniejszych okresów – zarówno w I połowie 2009 jak też w 2008 r. – jednak nadal ilość ta nie jest zbyt wysoka z uwagi na brak finansowania przez banki takich inwestycji; analiza rynku ofertowego oraz planów deweloperów na najbliższą przyszłość potwierdziła zjawisko istnienia z jednej strony niezrealizowanej podaży gruntów inwestycyjnych, a z drugiej strony niezaspokojonego popytu deweloperów z uwagi na trudności z kredytowaniem.
- najatrakcyjniejszym rejonem mieszkaniowym we Wrocławiu pozostaje nadal południe miasta – dzielnica Krzyki. Obserwuje się tam nadal najwyższe ceny gruntów (oczywiście poza ścisłym centrum miasta). Deweloperzy nadal chętnie lokują nowe inwestycje na tych obszarach; jednak w II połowie poprzedniego roku utrzymuje się zainteresowanie inwestorów terenami zachodnimi Wrocławia (dzielnica Fabryczna) – w ostatnim okresie najwięcej transakcji dotyczyło właśnie tych lokalizacji zachodnich (są tu bardzo rozwojowe obręby z wieloma obszarami gruntów niezabudowanych i posiadających obowiązujące plany zagospodarowania).

Przetargi gminne

Gmina Miejska Wrocław przygotowuje obecnie bardzo wiele swoich nieruchomości do sprzedaży w formie przetargu. Obecnie w wykazie gminnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaplanowanych do zbycia w najbliższym czasie znajduje się kilkadziesiąt pozycji dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną lub mieszkalno-usługową. Dla części tych nieruchomości ustalono już datę przetargu, część jest dopiero na etapie oszacowania wartości. Zarejestrowano również kilkadziesiąt ofert sprzedaży działek pod indywidualną zabudowę jednorodziną.

W ostatnich miesiącach obserwuje się duże zainteresowanie przetargami gminnymi dotyczącymi gruntów inwestycyjnych – obecnie praktycznie wszystkie przetargi dochodzą do skutku, już nie brakuje chętnych, wręcz przeciwnie, w większości przetargów uczestniczy wielu inwestorów i dochodzi nawet do dość dużego wylicytowania ceny zakupu (zdarza się że o 20 -30 % wyżej od ceny wywoławczej).

Podsumowanie

Obecnie rynek deweloperski, a tym samym rynek gruntów inwestycyjnych znajduje się w sytuacji dość stabilnej – z jednej strony wyhamował już trend spadkowy zarówno cen mieszkań jak i gruntów, a nastroje są raczej optymistyczne z drugiej strony nie należy spodziewać się na razie wielkich spektakularnych wzrostów

cenowych i powrotu boomu inwestycyjnego, zwłaszcza, że nadal banki ograniczają kredytowanie inwestycji deweloperskich ale też zakupów klientów indywidualnych. W obecnej sytuacji należy przewidywać raczej dłuższy okres względnej stabilizacji rynku, z umiarkowaną tendencją rozwojową.

W ostatnim okresie wielu deweloperów zdecydowało się kupić działki pod przyszłe inwestycje – są to z reguły większe firmy, które mimo wcześniejszych trudności ze sprzedażą mieszkań oraz ograniczeń kredytowania w bankach mają pieniądze na zakup lub mogą je pozyskać. Większość inwestorów przewiduje umiarkowany, jednak postępujący wzrost sprzedaży mieszkań uzasadniony ciągle niezaspokojonym popytem. Przewiduje się, że w najbliższym czasie klienci indywidualni będą raczej kupować mieszkania na własne potrzeby, a nie inwestycyjnie.

Z drugiej strony niewykluczony jest również inny scenariusz najbliższej przyszłości - przedłużające się problemy z kredytowaniem inwestycji deweloperskich, czyli brakiem finansowania nowych inwestycji mogą skutkować radykalnym zmniejszeniem liczby rozpoczynanych nowych inwestycji w budownictwo mieszkaniowe, a co za tym idzie w konsekwencji przewagą popytu nad podażą nowych mieszkań. Taka sytuacja może szybko doprowadzić do wyraźnych wzrostów cen lokali na rynku pierwotnym.



Katarzyna Puterko

Rzecznik majątkowy, analityk rynku nieruchomości w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, magister ekonomii.

Członek - założyciel Polskiej Izby Rzecznictwa Majątkowego.

Od 2004 roku, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, świadczy usługi w zakresie wycen nieruchomości, analiz i szeroko rozumianego doradztwa na rynku nieruchomości.

Autorka kilkuset wycen i analiz dotyczących nieruchomości o charakterze mieszkalnym, komercyjnym i inwestycyjnym; zajmuje się kompleksowymi usługami w zakresie wycen wszelkich nieruchomości, analiz rynku oraz analiz opłacalności inwestycji w nieruchomości oraz doradztwem inwestycyjnym i prawnym w zakresie dotyczącym nieruchomości. Obszar działania obejmuje głównie teren Dolnego Śląska.

PROBITAS Kancelaria Rzecznictwa Majątkowego Katarzyna Puterko

ul. Kwiska 5-7, Wrocław

tel.: 71 79 05 168

tel. kom.: 501 351 271

fax: 71 75 03 129

e-mail: k.puterko@mrn.pl

www.probitas.pl