



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

RYNEK GRUNTÓW I LAND DEVELOPMENT WE WROCŁAWIU

***W oczekiwaniu na wzrosty.
Stabilizacja czy stagnacja?***

***PAWEŁ DRELICH
JOANNA NOGAL***

Wrocław, maj 2010

*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.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*

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych we Wrocławiu w latach 2005 – 2009

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano analizę rynku nieruchomości niezabudowanych na terenie miasta Wrocławia obejmującą okres 5 lat (2005 - 2009). Analiza została sporządzona na podstawie bazy danych o transakcjach, gromadzonych przez autora opracowania, w ramach profesjonalnie prowadzonej przez rzeczoznawców majątkowych Bazy Transakcji „WALOR”.

Wrocław w okresie ostatnich lat był dynamicznie rozwijającym się miastem. Przełożyło się to na dynamikę rynku nieruchomości we Wrocławiu. Boom inwestycyjno-budowlany w latach 2006-2008 objął wszystkie rodzaje rynku nieruchomości we Wrocławiu, najbardziej odczuwalny był jednak na rynku nieruchomości mieszkaniowych, a co się z tym wiąże, na rynku gruntów niezabudowanych wykorzystywanych na cele mieszkalne.

Obecnie Wrocław w zakresie rynku nieruchomości jest jednym z trzech najdroższych miast w Polsce, rywalizując o drugie miejsce z Krakowem.

Rok 2005 był rokiem zrównoważonego obrotu. Rok 2006 zaznaczył się wyraźnym wzrostem, zarówno w zakresie ilości sprzedanych powierzchni, jednostkowych cen transakcyjnych jak i pod względem obrotu ogółem. W tym roku miała też miejsce wyjątkowa transakcja, zawarta w listopadzie, której wartość wyniosła 370 mln zł co stanowi 1/3 łącznego obrotu. Była to jednocześnie transakcja o najwyższej cenie jednostkowej. Można zaryzykować stwierdzenie, że była to jedna z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji w mieście, z którą łączy się możliwość wysokiej zabudowy.

W 2007 roku nastąpiło zmniejszenie wszelkich ilości – transakcji (szt.), powierzchni ogółem (m^2), obrotu ogółem (zł) - natomiast utrzymała się tendencja wzrostowa cen jednostkowych. Podkreślić należy, że gdyby pominąć wspomnianą ekstremalną transakcję z 2006 r. tendencja wzrostowa cen jednostkowych w 2007 roku byłaby jeszcze bardziej widoczna.

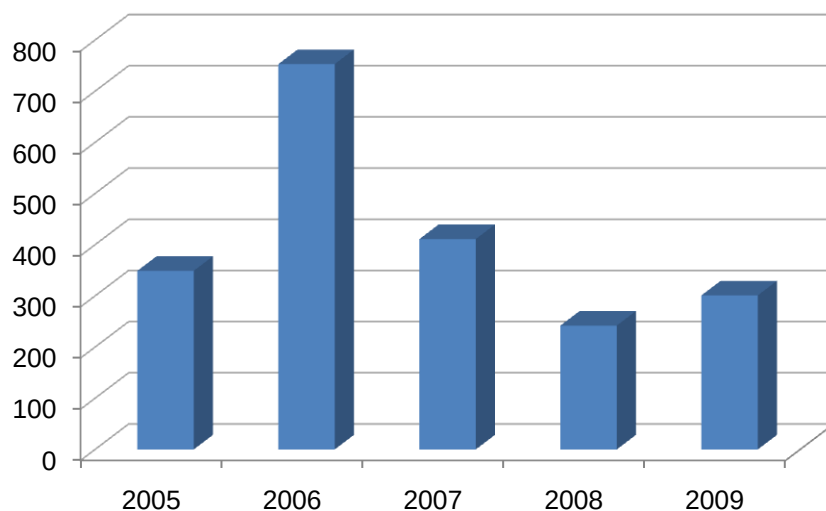
W roku 2008 utrzymała się tendencja spadkowa – zauważamy dalszy spadek ilości transakcji (szt.), ilości sprzedanej powierzchni (m^2) oraz wielkości obrotu (zł). Cały czas utrzymuje się jednak tendencja wzrostowa cen jednostkowych. W roku 2009 nastąpiło zwiększenie się ilości transakcji przy jednoczesnym obniżeniu się jednostkowej ceny sprzedaży i ilości sprzedanej powierzchni.

W tabelach oraz na wykresach przedstawiono ogólną sytuację we Wrocławiu w latach 2005 – 2009 w zakresie obrotu gruntami niezabudowanymi.

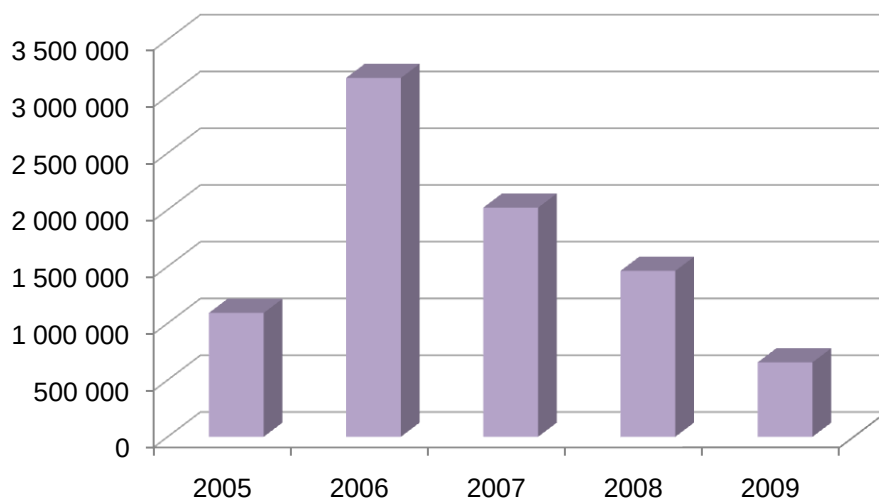
ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE WROCŁAWIA

	2005	2006	2007	2008	2009	ŁĄCZNIE
ilość transakcji	349	753	411	242	301	2056
dynamika zmian		116%	-45%	-41%	24%	
średnia cena jednostkowa	191,57 zł	240,27 zł	373,64 zł	425,30 zł	349,96 zł	
dynamika zmian do poprz. roku		25%	56%	14%	-18%	
dynamika zmian do roku 2005		25%	95%	122%	83%	
wolumen powierzchni	1,09 mln m ²	3,16 mln m ²	2,02 mln m ²	1,46 mln m ²	0,66 mln m ²	8,39 mln m²
dynamika zmian do poprz. roku		190%	-36%	-28%	-55%	
dynamika zmian do roku 2005		190%	85%	34%	-40%	
wolumen obrotu	228 mln zł	901 mln zł	628 mln zł	282 mln zł	194 mln zł	2,23 mld zł
dynamika zmian do poprz. roku		295%	-30%	-55%	-31%	
dynamika zmian do roku 2005		295%	175%	24%	-15%	

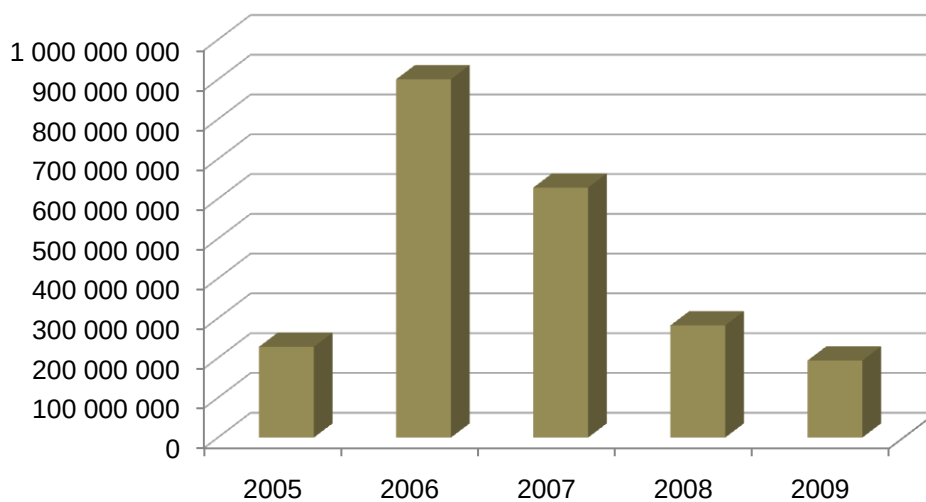
Ilość transakcji (szt.)



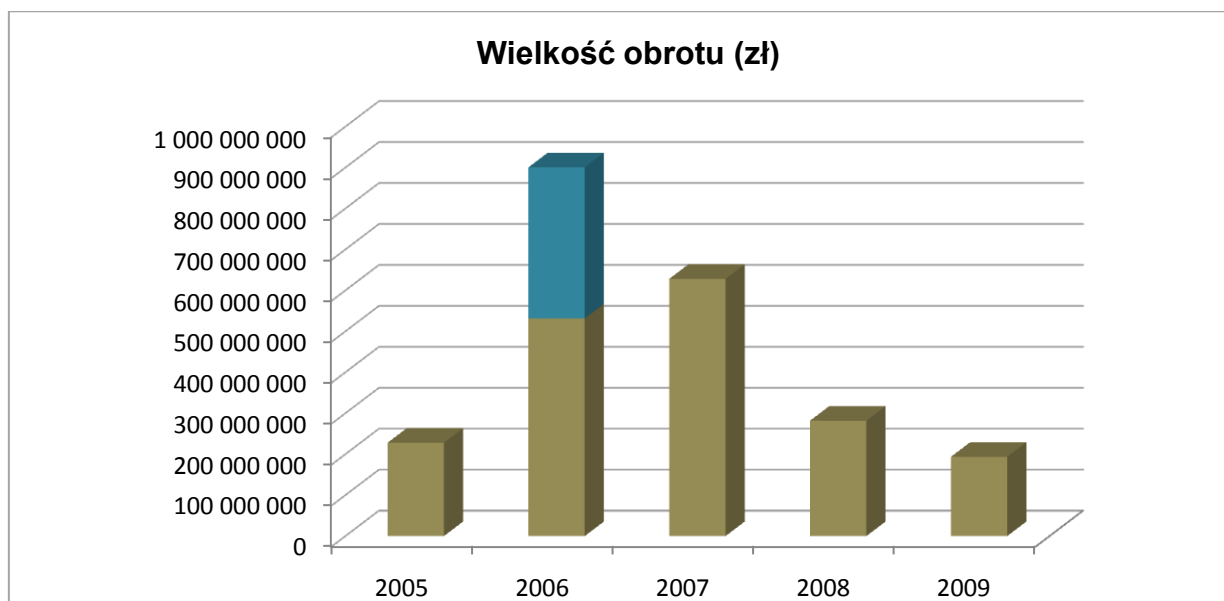
Sprzedana powierzchnia (m2)



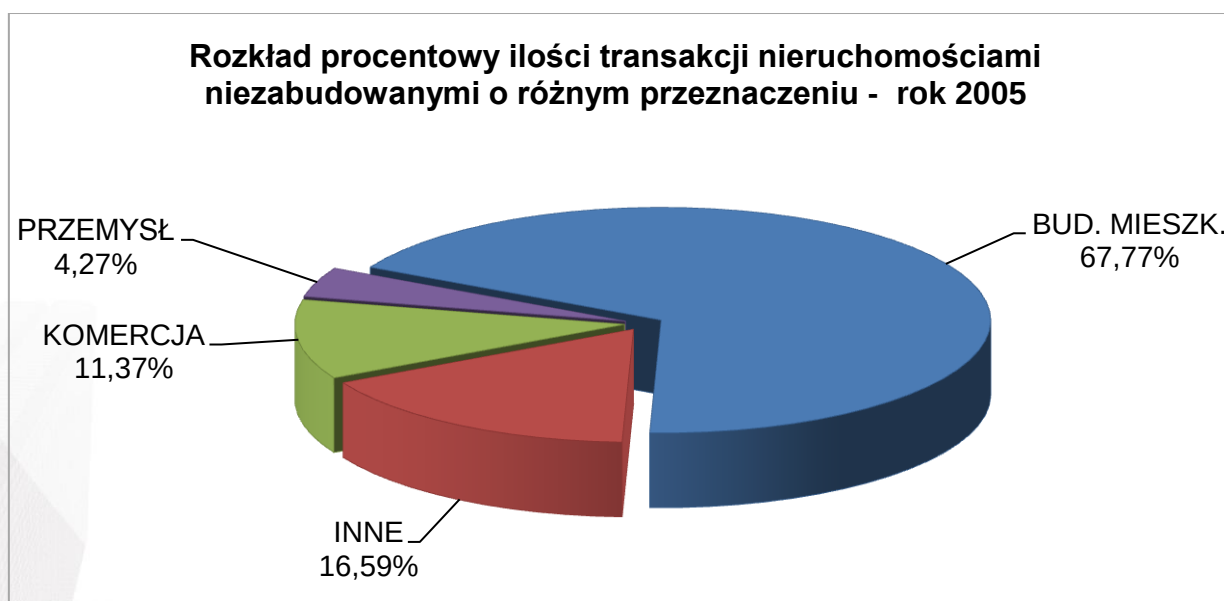
Wielkość obrotu (zł)



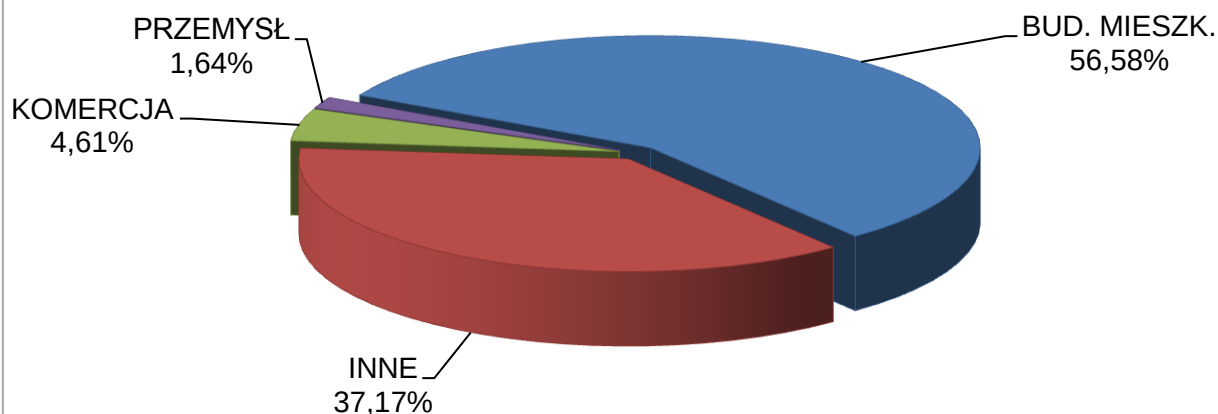
Jak wspomniano wyżej, w 2006 r. wystąpiła transakcja o cenie 370 mln zł, która stanowi 1/3 obrotu w tym roku. Jest to transakcja, która w bardzo znaczący sposób wpływa na obraz wolumenu obrotu w analizowanych latach. Gdyby transakcja ta nie zaistniała różnica w wolumenie obrotu pomiędzy 2006, a 2005 rokiem nie byłaby aż tak ogromna, natomiast widoczne byłoby to, że w 2007 r. wydano więcej pieniędzy na zakup nieruchomości niezabudowanych niż w roku 2006. Pokazano to na wykresie na następnej stronie, gdzie niebieskim kolorem zaznaczono wartość wspomnianej, najdroższej transakcji. Pozostałe badane wielkości tj. ilość zanotowanych transakcji oraz wolumen powierzchni pozostaje bez istotnych zmian.



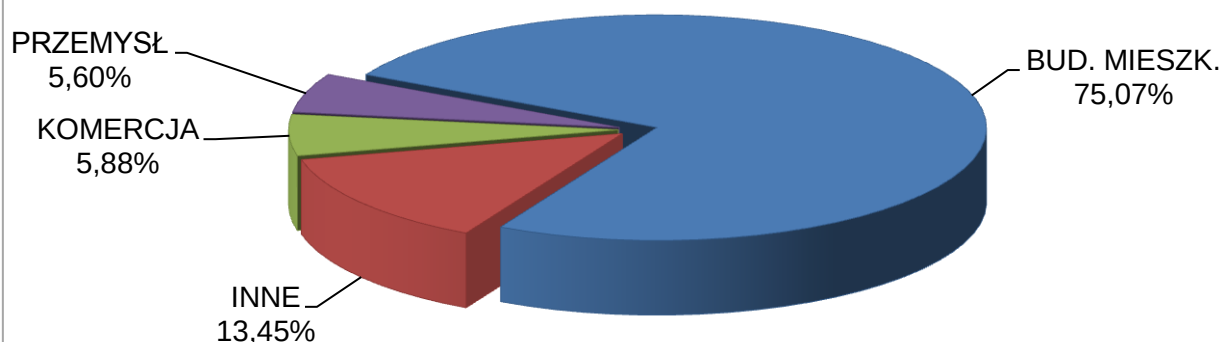
Dla pełniejszego obrazu zachowań rynkowych przeanalizowano transakcje pod kątem wykorzystania zakupionych gruntów. Na kolejnych wykresach pokazano udział procentowy gruntów wykorzystanych w określonym celu w ilości wszystkich zawartych transakcji.



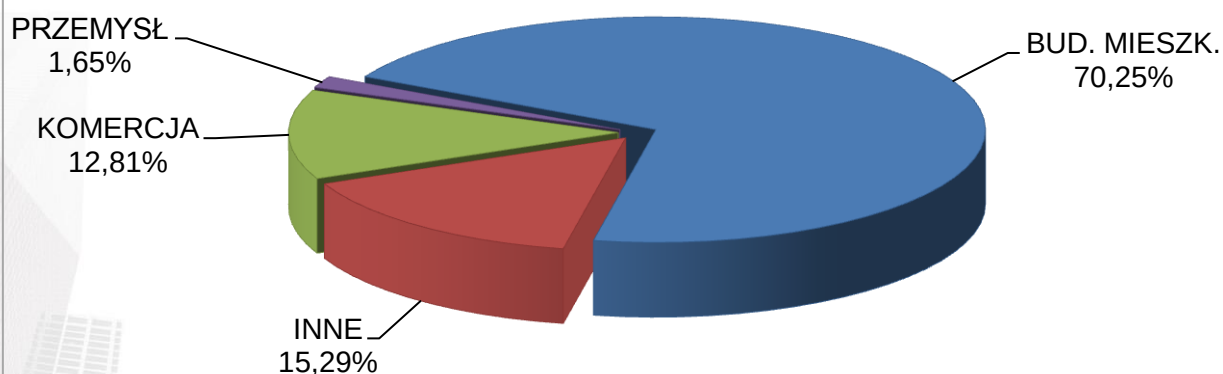
Rozkład procentowy ilości transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o różnym przeznaczeniu - rok 2006



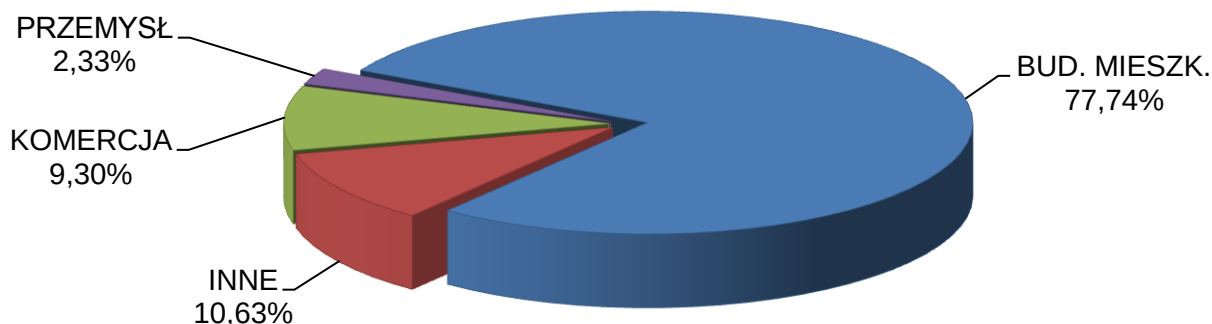
Rozkład procentowy ilości transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o różnym przeznaczeniu - rok 2007



Rozkład procentowy ilości transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o różnym przeznaczeniu - rok 2008



Rozkład procentowy ilości transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o różnym przeznaczeniu - rok 2009



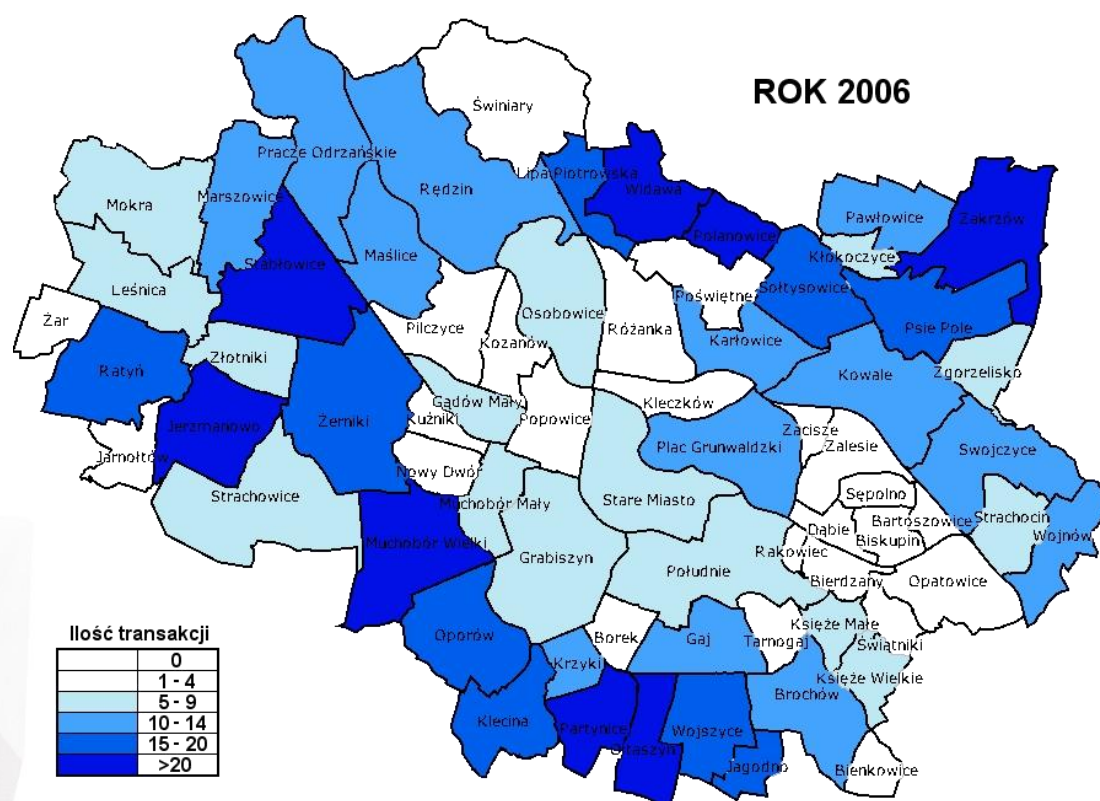
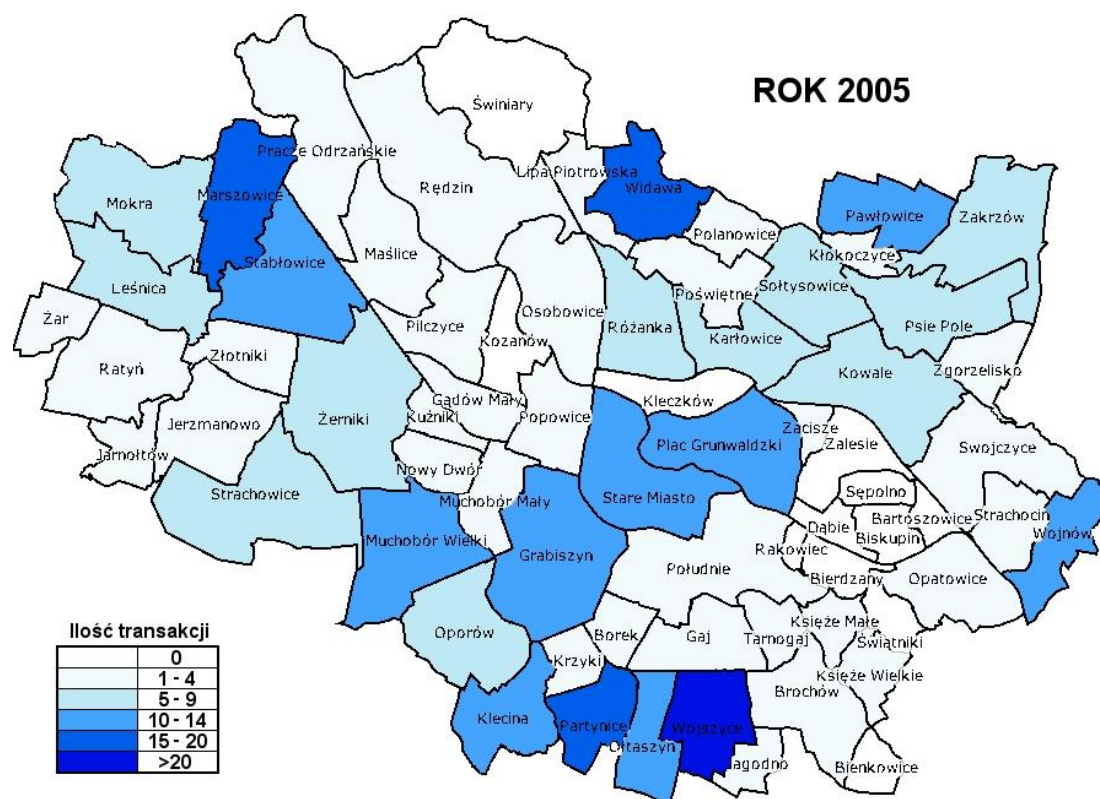
Na potrzeby niniejszego zestawienia transakcje pogrupowano według następującego klucza:

- BUD. MIESZK. – nieruchomości wykorzystane na cele budownictwa mieszkaniowego MN, MW, MN-U, MW-U
- PRZEMYSŁ – nieruchomości wykorzystywane na cele produkcyjne oraz produkcyjno – usługowe
- KOMERCJA – nieruchomości wykorzystywane na cele usługowe, handlowe, centrotwórcze
- INNE – nieruchomości zakupione pod budowę dróg, na polepszenie nieruchomości sąsiedniej, sport – rekreację, zieleń oraz nieruchomości rolne

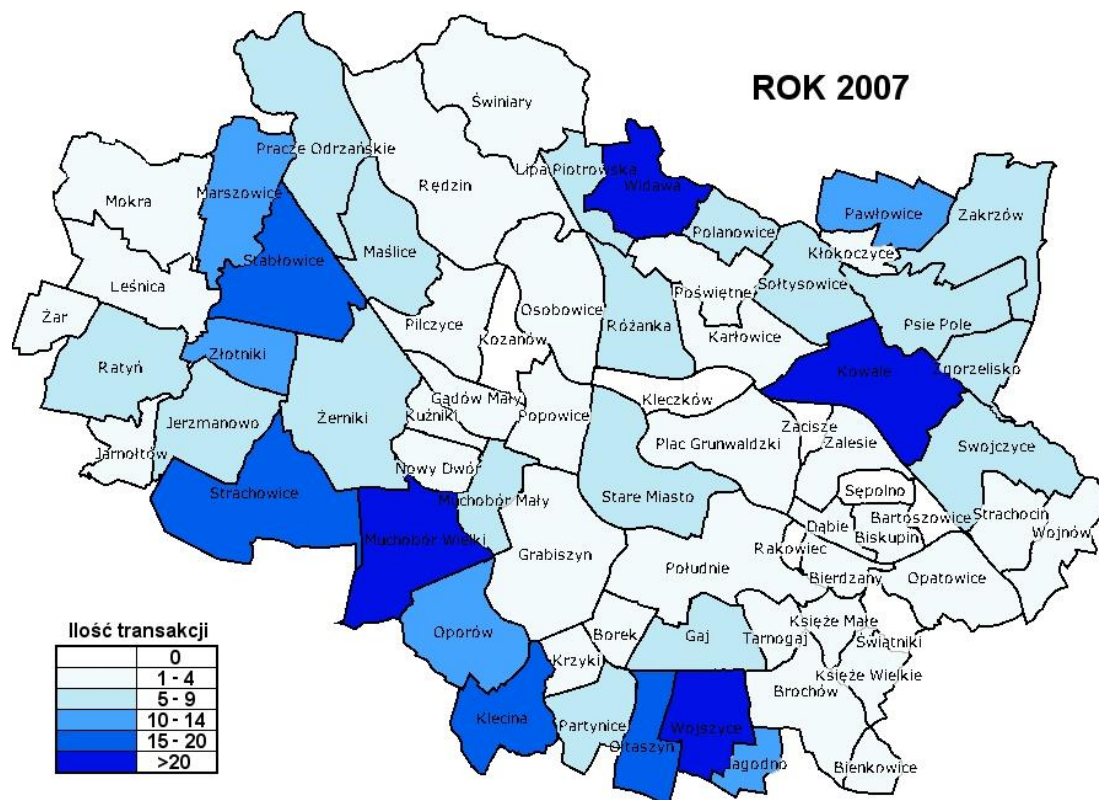
Znowu rok 2006 okazał się wyjątkowy. Znaczny udział w ilości wszystkich zawartych transakcji miały transakcje wykorzystywane na cele INNE – zupełnie inaczej niż w latach: 2005, 2007 i 2008. Zjawisko to miało miejsce ze względu na transakcje zawierane przez Gminę a związane z wykupem gruntów pod drogi. Gdyby te transakcje pominąć, udział gruntów pod budownictwo mieszkaniowe byłby na podobnym poziomie jak w latach: 2005, 2007 i 2008. Wyraźnie też zaznaczyłby się fakt, że udział procentowy gruntów pod przemysł utrzymywałby się na niezmiennym, niskim poziomie. Wiąże się to z polityką przestrzenną polegającą na tym, że produkcja jest wycofywana z centrum miasta na jego obrzeża oraz w ogóle z miasta poza jego granice ale cały czas w obrębie oddziaływania aglomeracji. Transakcje gruntami pod przemysł, które się jeszcze zdarzają dotyczą obszarów przemysłowych dawno wykształconych. Obecnie w mieście powstaje tylko jeden nowy obszar dla produkcji – w południowej części Wrocławia, w niewielkiej odległości od autostrady A4.

W roku 2009 w porównaniu z rokiem 2008 wzrósł udział ilości transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe. Spowodowane jest to zmniejszonym zainteresowaniem inwestorów gruntami przeznaczonymi pod budowę obiektów komercyjnych. Bezpośredni wpływ na taką sytuację miało znaczne ograniczenie ilości udzielanych kredytów komercyjnych.

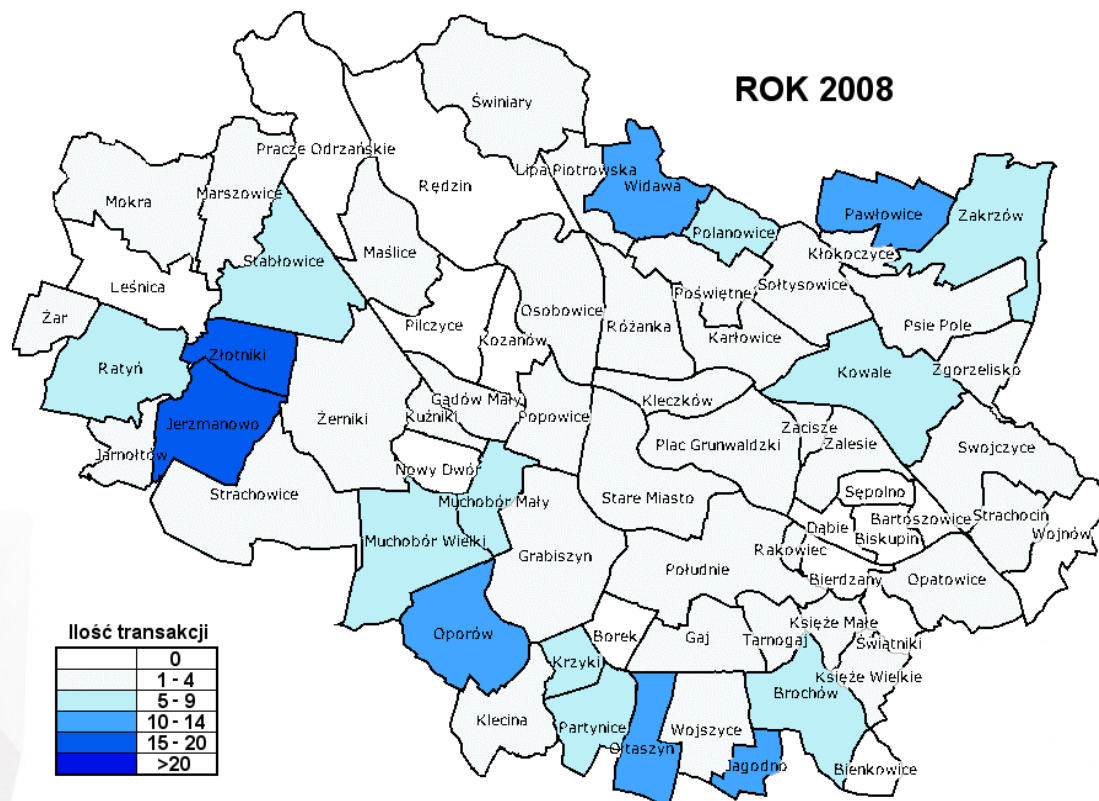
Na mapach Wrocławia pokazano jak w latach 2005 – 2009 ilościowo (szt.) rozkładały się transakcje w poszczególnych obrębach.

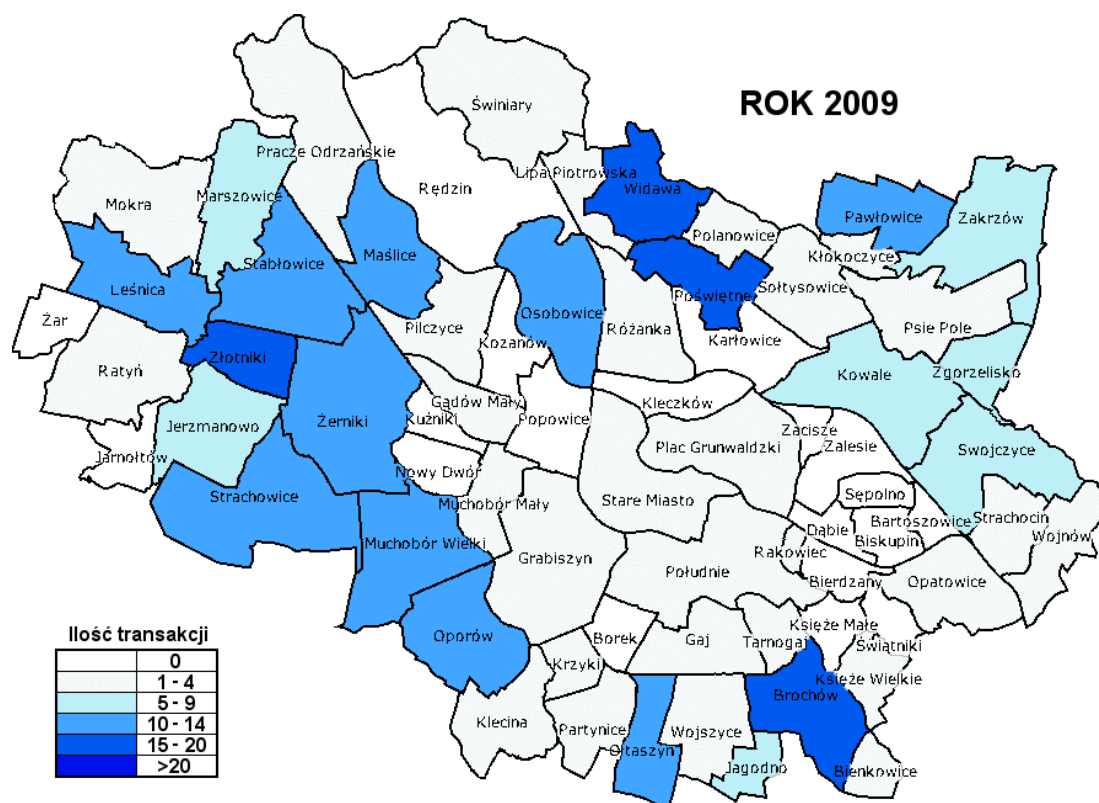


ROK 2007



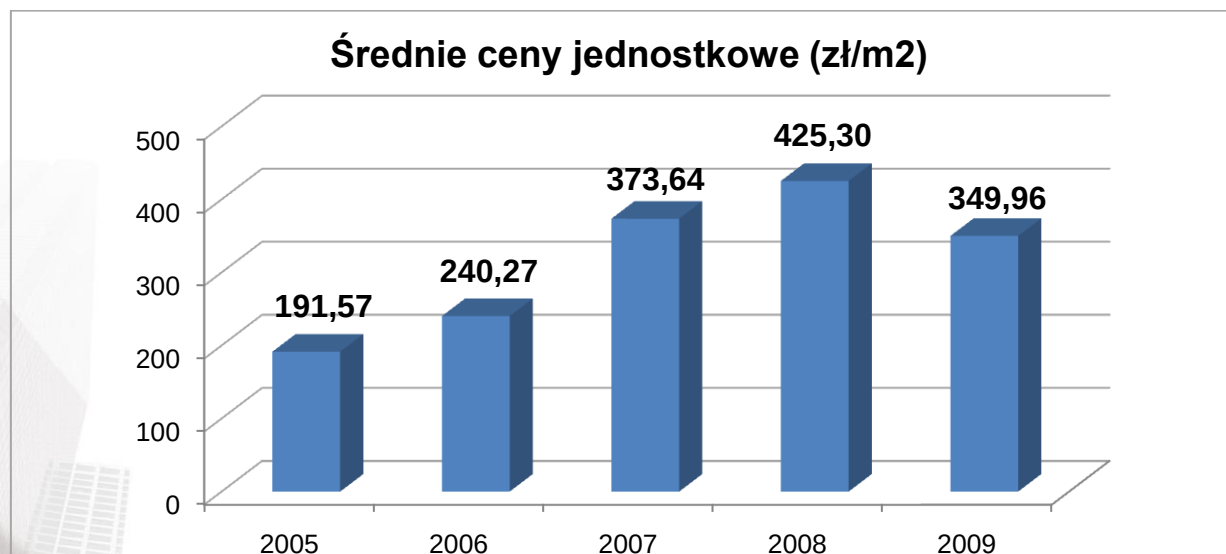
ROK 2008





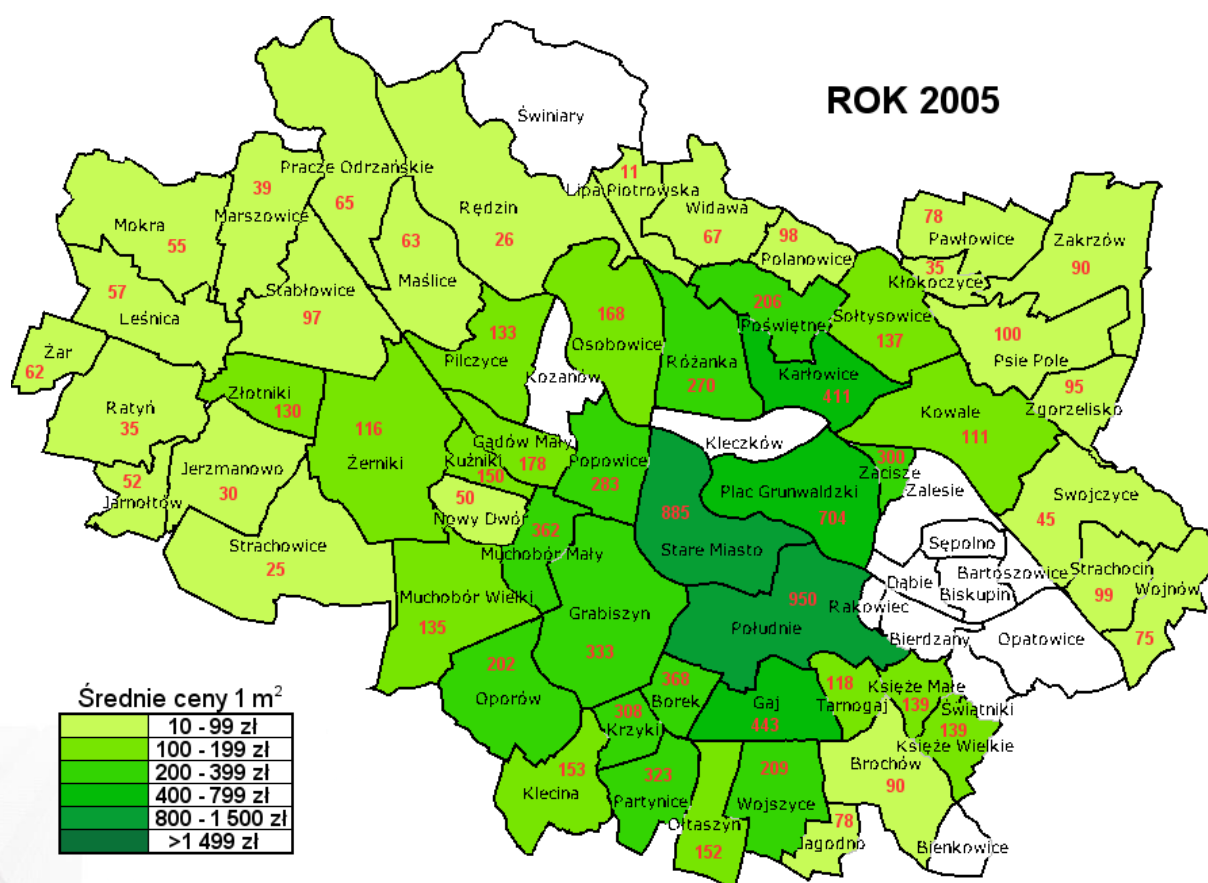
Jak widać na grafach, zdecydowanej zmianie uległa lokalizacja transakcji. O ile w roku 2005 były one rozłożone mniej więcej równomiernie, to w roku 2006 przeważająca część transakcji dotyczyła obrębów przy granicach miasta, a w latach 2007-2009 transakcje przeniosły się poza granice miasta. Proces ten trwa do dzisiaj i obecnie coraz większe znaczenie nabierają grunty położone w obrębach dotychczas nie postrzeganych jako atrakcyjne. Większego znaczenia nabierają również grunty wokół Wrocławia, przy czym odległość od centrum miasta z roku na rok zwiększa się. Obecnie za atrakcyjne lokalizacje uznaje się nawet te, położone w promieniu 30 km od centrum.

Rynek nieruchomości niezabudowanych przeanalizowano również pod kątem jednostkowych cen transakcyjnych. W latach 2005-2008 nastąpił wyraźny wzrost z poziomu 190 zł/m² w 2005 r., poprzez 240 zł/m² w roku 2006, 370 zł/m² w 2007 r. do 425 zł/m² w roku 2008. Rok 2009 był pierwszym rokiem zauważalnego spadku cen jednostkowych. W stosunku do roku 2008 zanotowano spadek średniej ceny jednostkowej o 18%. Sytuację przedstawiono na wykresie poniżej:

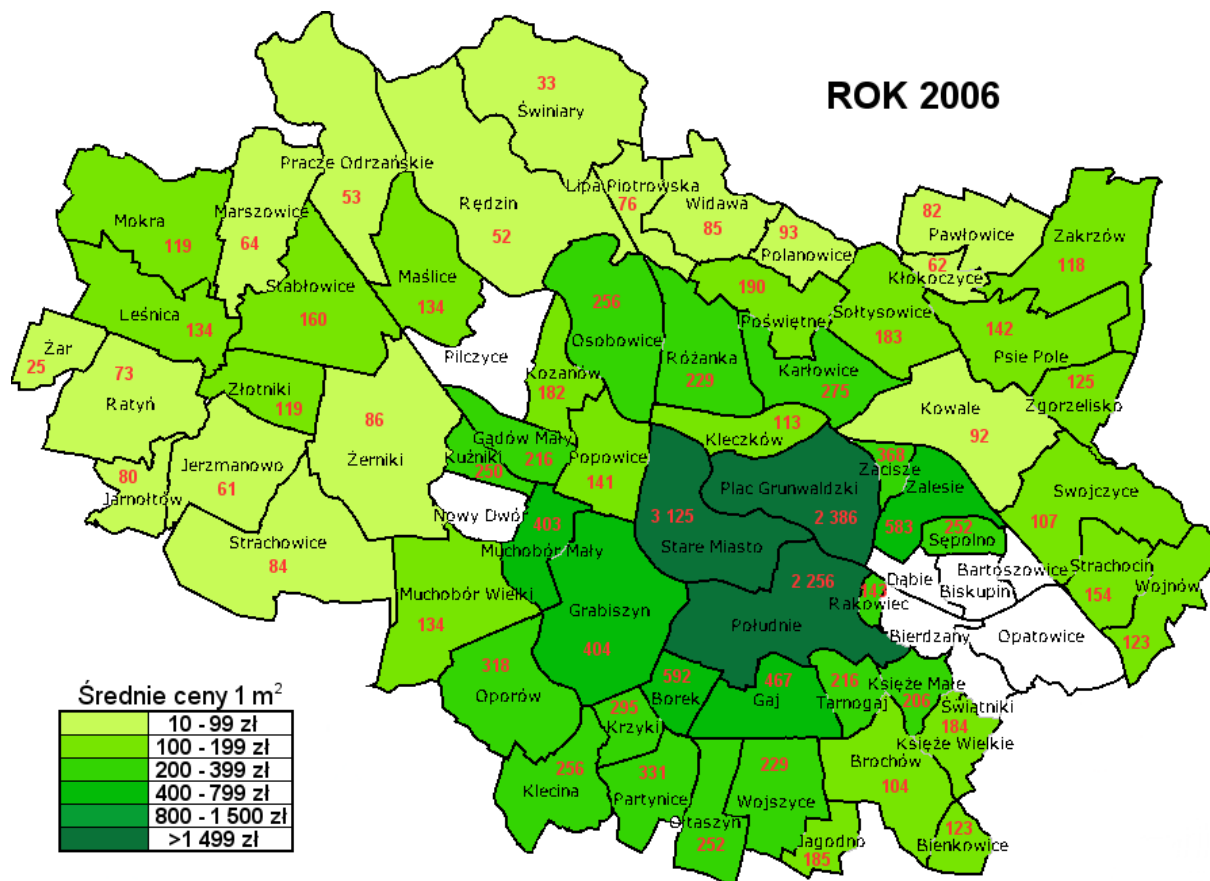


Najdroższe zawsze jest centrum miasta (obręby Stare Miasto, Pl. Grunwaldzki i Południe). Tam też zawarte zostały transakcje o najwyższych cenach jednostkowych. Do bardzo drogiej obszarów Wrocławia zaliczyć należy południe miasta, które przez cały okres utrzymuje wysokie ceny m^2 . Dodatkowo na znaczeniu w tym rejonie uzyskują obręby, które dotąd postrzegane były jako nieatrakcyjne np.: Brochów, Tarnogaj. Wschodnia oraz północna część Wrocławia, na przestrzeni badanych lat, pozostaje bez większych zmian, aczkolwiek średnie ceny jednostkowe zmieniają się z ogólnym trendem. Najbardziej rozwojową częścią miasta jest natomiast zachodnia część Wrocławia gdzie z roku na rok przybywa obrębów o wyższych cenach jednostkowych, które utrzymują swój nowo osiągnięty poziom. Rozwój tej części miasta potwierdza również ilość transakcji dotyczących nieruchomości niezabudowanych z tego rejonu.

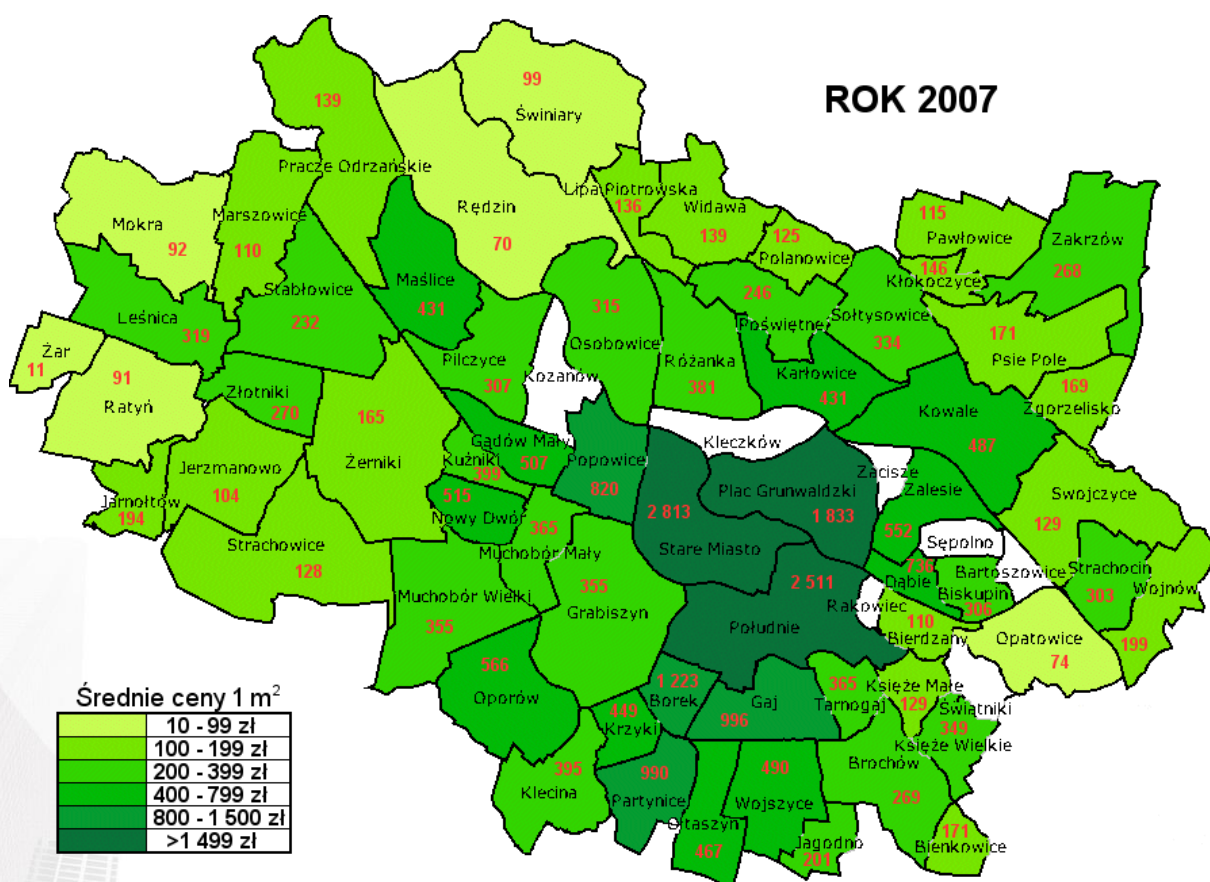
Rozkład średnich cen jednostkowych w latach 2005 – 2009 w poszczególnych obrębach:

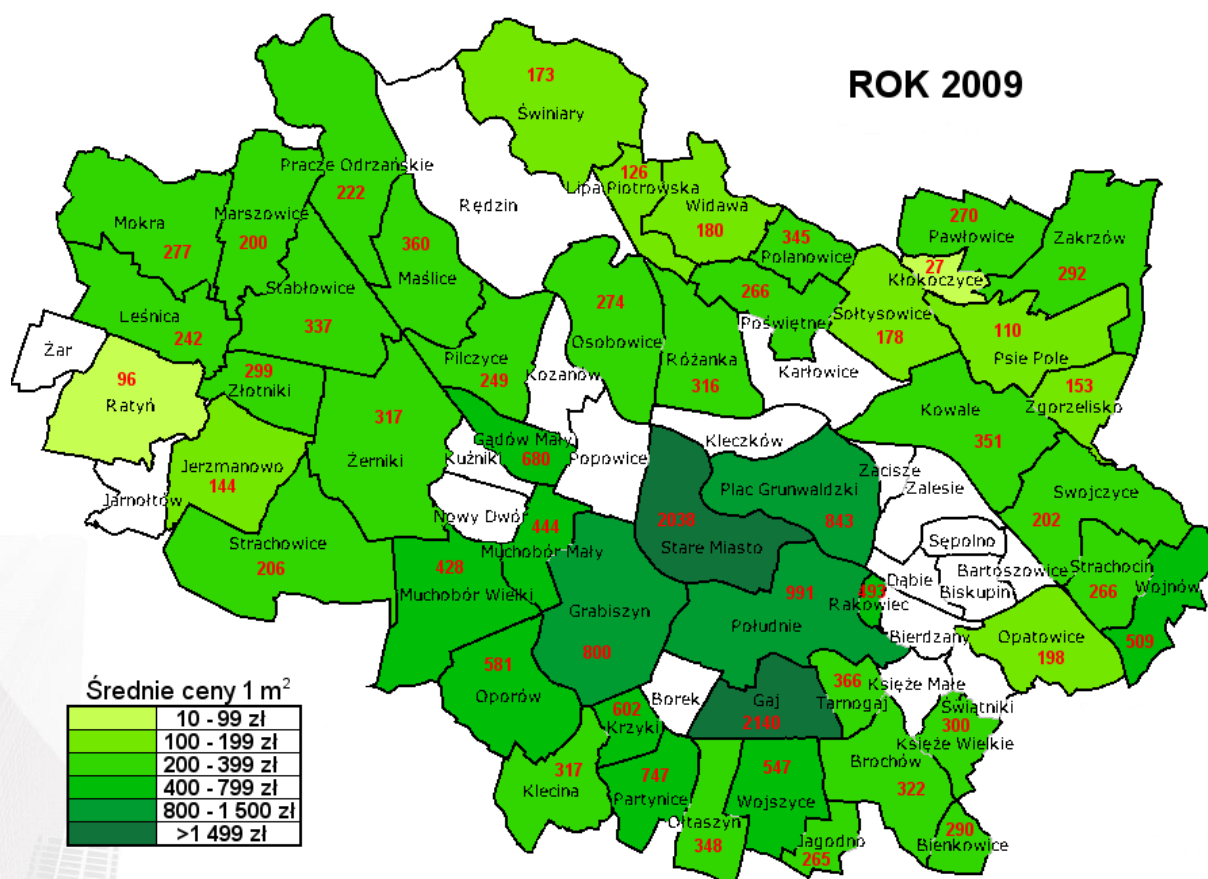
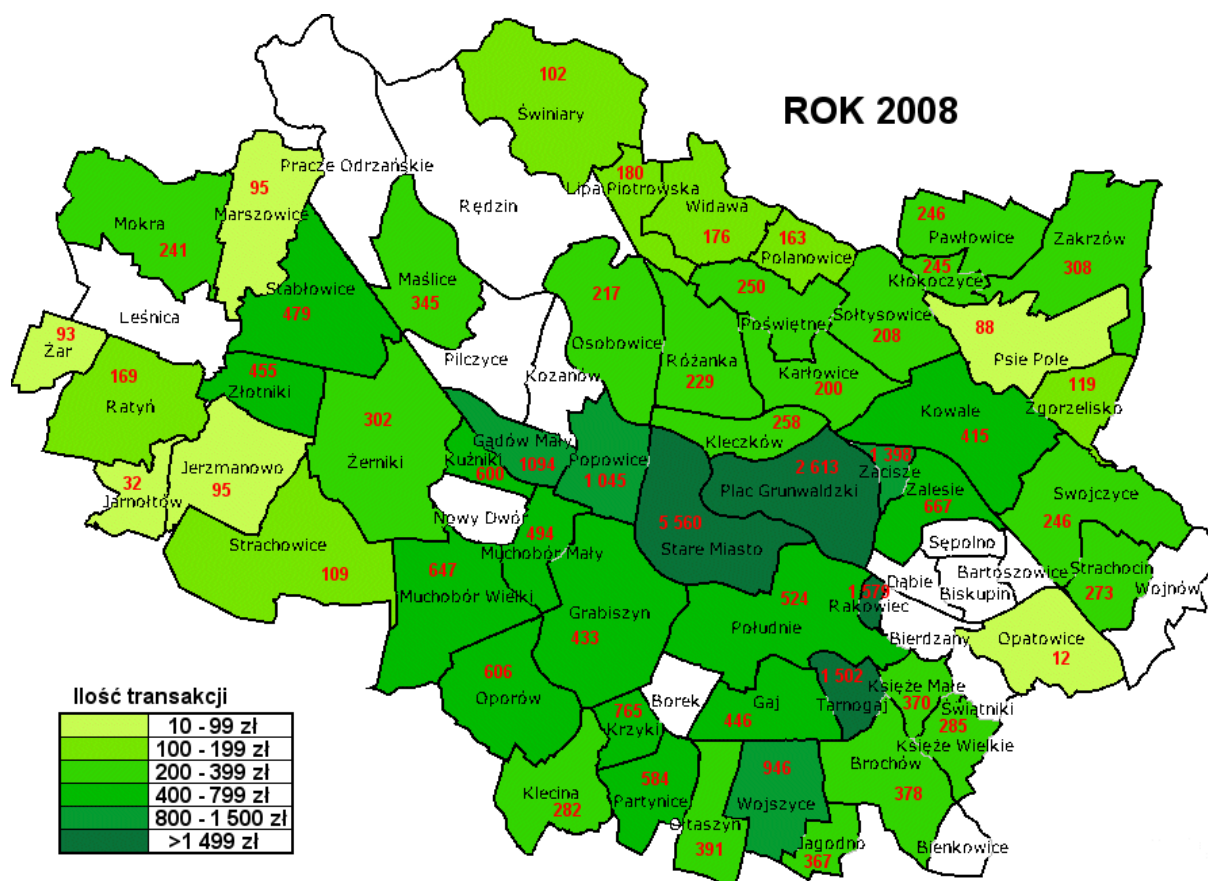


ROK 2006



ROK 2007

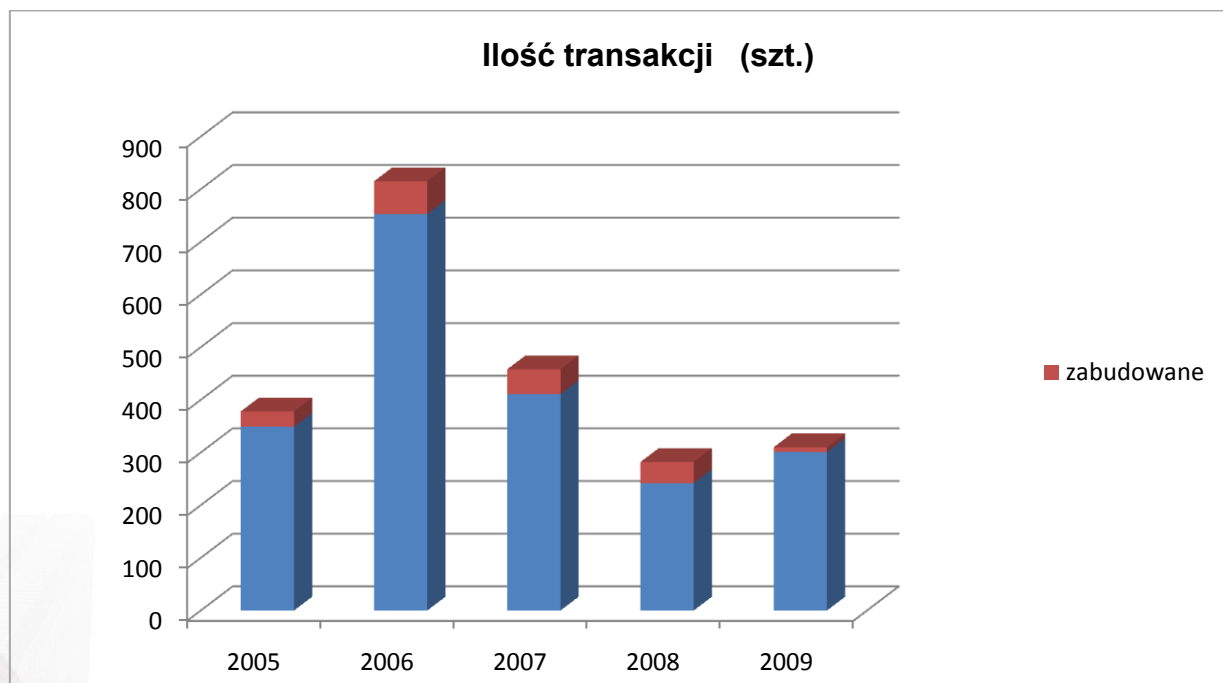




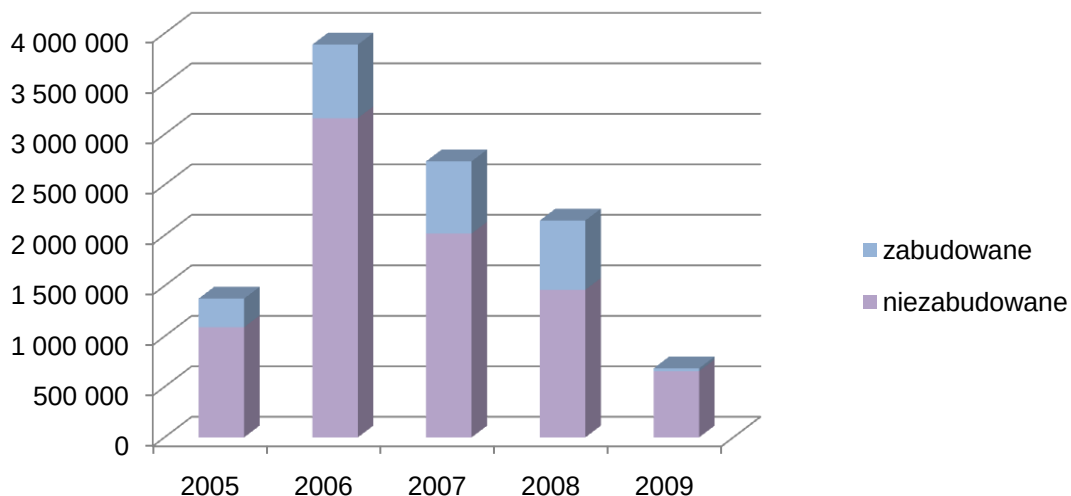
Należy jednak zwrócić uwagę, na inne zjawisko, którego nie można pominąć w rozważaniach o sprzedaży gruntów niezabudowanych. Miasto zmienia swoje oblicze. Generalnie zaobserwować można wycofywanie się przemysłu z terenów dotychczas temu służących i wyprowadzeniem się firm poza granice miasta. Jest to zjawisko wynikające z polityki przestrzennej wspomagane procesami rynkowymi. Ze względu na ograniczoną podaż, coraz częściej występuje fakt kupowania nieruchomości zabudowanych i likwidacji istniejących zabudowań. W takim przypadku zakup nieruchomości staje się praktycznie zakupem gruntu. Trend ten został jednak znacznie ograniczony w roku 2009, z uwagi na trudności z dostępnością kredytów dla przedsiębiorstw, które to są najczęstszymi klientami zainteresowanymi zakupem takich nieruchomości. W ostatnich latach opisana sytuacja jest jednak częstym zjawiskiem i dotyczy to głównie obszarów dotychczas uznawanych za przemysłowe, ale nie tylko; dotyczy również innej zabudowy. Przykładem może być kiedyś typowo przemysłowo-usługowy obręb Tarnogaj, na terenie którego powstają właśnie nowe osiedla mieszkalne będące kontynuacją wysokiej zabudowy wielorodzinnej sąsiedniego obrębu Gaj przede wszystkim z lat 80tych i 90tych ubiegłego wieku.

Przeprowadzono analizę z uwzględnieniem tego zjawiska. Przyjęto do analizy te nieruchomości, które jednoznacznie udało się zakwalifikować jako faktyczny zakup samego gruntu. A więc takie, na których już dokonano rozbiórek i wybudowano nowe obiekty, lub na których aktualnie buduje się nowe obiekty, lub które w aktach sprzedaży mają zaznaczone obiekty jako przewidziane do rozbiórki, lub zakupione bez warunku rozbiórki ale dla których uzyskano już pozwolenia na rozbiórki obiektów.

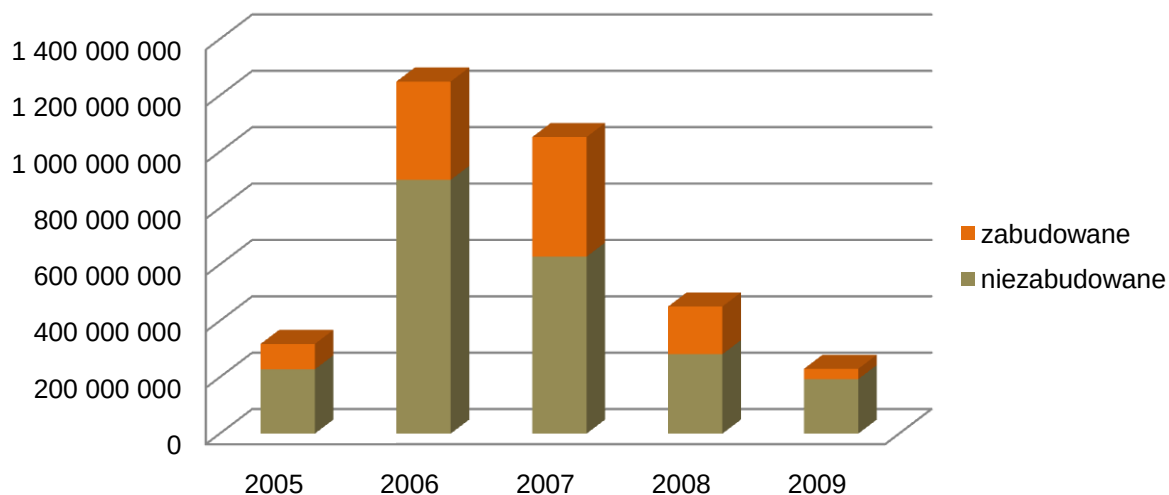
Na wykresach przedstawiono ogólną sytuację we Wrocławiu w latach 2005 – 2009 w zakresie obrotu gruntami niezabudowanymi i zabudowanymi z obiektami przeznaczonymi do rozbiórki.



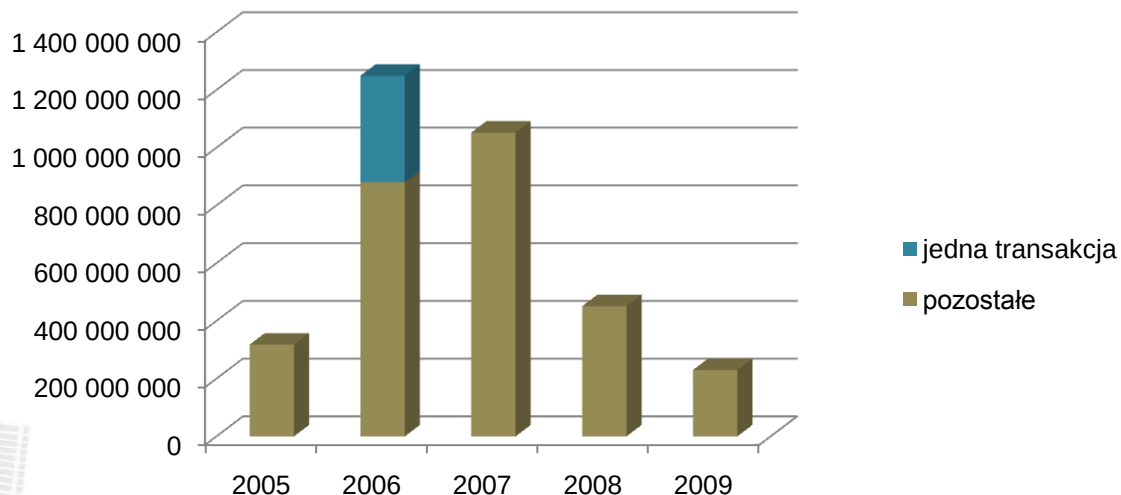
Sprzedana powierzchnia (m2)



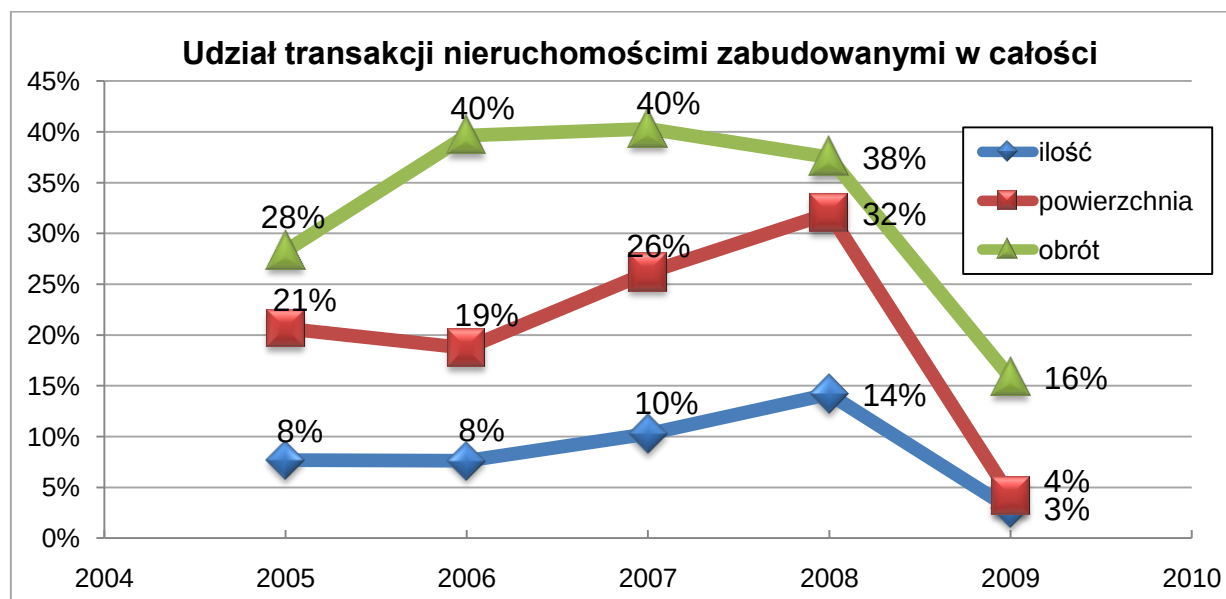
Wielkość obrotu (zł)



Wielkość obrotu (zł)



Na wykresie przedstawiono dynamikę zmian udziału nieruchomości zabudowanych gruntach zabudowanych i niezabudowanych ogółem.



Jak można stwierdzić, udział gruntów zabudowanych w całości gruntów cały czas wzrasta. Należy spodziewać się, że zjawisko to ulegnie dalszemu nasileniu.

Z gruntami odzyskanymi w wyniku rozbiórek wiąże się odrębny kłopot. Z uwagi na coraz większy nacisk na ochronę środowiska, bardziej rygorystycznie przestrzegane są przepisy to regulujące. Obecnie nie można prowadzić inwestycji na gruntach skażonych określonymi w ustawie substancjami. Obowiązek rekultywacji i oczyszczenia gruntu spoczywa na aktualnym właścicielu lub użytkowniku wieczystym. Koszty oczyszczenia gruntu wynoszą obecnie od 150 do 300 zł/tonę. Stąd zakup gruntów zabudowanych i niezabudowanych znajdujących się w dawniejszych obszarach przemysłowych jest obciążony ryzykiem. Problem ten dotknął już, co najmniej kilkunastu lokalizacji we Wrocławiu.

Analiza SWOT rynku gruntów niezabudowanych na terenie Wrocławia

Mocne strony (Strengths)

- w granicach miasta nadal występują obszary niezagospodarowane,
- przystąpienie do opracowania wielu nowych planów zagospodarowania przestrzennego
- wywindowane ceny mieszkań spowodowały podniesienie atrakcyjności na domy jednorodzinne, co przekłada się na dużą atrakcyjność gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Słabe strony (Weaknesses)

- brak aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego na wielu obszarach Wrocławia,
- słaba infrastruktura drogowa z czym przede wszystkim wiąże się trudności komunikacyjne. W ostatnim okresie wybudowano duże osiedla, bez dbałości o drogi dojazdowe. Wrocław jest opóźniony w rozwoju infrastruktury, zwłaszcza dróg wylotowych, z których korzystają mieszkańcy osiedli położonych na

obrzeżach Wrocławia. Powoduje to, że przyjazd z wielu nowych osiedli do centrum miasta trwa bardzo długo pomimo stosunkowo niewielkiej odległości,

- problem uzyskaniem kredytów i globalny kryzys spowodował spadek cen nieruchomości oraz zmniejszenie się ilości transakcji,
- brak dobrej jakości dróg negatywnie wpływa na grunty położone poza miastem, bo obecnie poważnym problemem jest wjechanie do miasta lub wyjechanie z niego.

Szanse (Opportunities)

- trwała tendencja obejmowania kolejnych obszarów planami zagospodarowania przestrzennego. Wrocław pod tym względem korzystnie jawi się na tle innych miast Polski
- wzrost atrakcyjności nowych obszarów (głównie na obrzeżach miasta), do tej pory nie branych pod uwagę z uwagi na słabo rozwiniętą infrastrukturę (uzbrojenie, sieć dróg, komunikacja miejska, itp.) oraz dużą odległość od centrum,
- rozwój infrastruktury miejskiej (dróg, sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, energetycznej), zarówno na terenach już zainwestowanych, jak i rozwijających się,
- zaobserwowane zwiększenie ilości udzielanych kredytów w ostatnich miesiącach roku 2009 co w roku 2010 i 2011 zacznie się przekładać na polepszenie atrakcyjności inwestycji z budownictwo mieszkaniowe,
- chwilowe obniżenie cen gruntów

Zagrożenia (Threats)

- zmniejszając się podaż gruntów zwłaszcza w centralnej części miasta,
- tendencja przenoszenia miejsca zamieszkania poza obszar miasta,
- zdarzające się sytuacje gdzie projekt inwestycyjny nie może być realizowany z uwagi na hamujące go procedury urzędnicze (kilkanaście nie rozpoczętych projektów),
- zdarzające się sytuacje gdzie projekt inwestycyjny nie może być realizowany ze względu na zanieczyszczenie gruntu i konieczność jego oczyszczenia oraz rekultywacji. Dotyczy to przede wszystkim terenów przemysłowych.

Podsumowanie

Obecnie mamy już za sobą okres wielkiego boomu na rynku nieruchomości. Rok 2007 był rokiem uspokojenia i stabilizacji, rok 2008 był rokiem zdecydowanego spadku ilości transakcji i wielkości obrotu. Spadek popytu doprowadził do zauważalnego spadku cen nieruchomości niezabudowanych w roku 2009.

Z uwagi jednak na ograniczoną podaż gruntów w obrębie miasta zjawisko spadku cen nie powinno być długotrwałe. W dłuższej perspektywie ceny jednostkowe gruntów zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta mogą osiągnąć jeszcze wyższy pułap. Powszechne w latach 2006-2008 zjawisko kupowania nieruchomości zabudowanej i dokonania rozbiórek posadowionych na niej budynków w celu uzyskania „czystego gruntu” zostało zahamowane. Głównie z powodu ograniczonych możliwości finansowania inwestycji deweloperskich poprzez kredyt bankowy. Obecnie zjawisko to dotyczy właśnie przede wszystkim ścisłego centrum miasta, a dokładnie trzech obszarów: Stare Miasto, Południe i Pl. Grunwaldzki.

Trwa zagospodarowywanie niezauważalnych dotąd, a przez to tańszych obszarów Wrocławia. Dominuje jednak powszechna tendencja do przenoszenia części inwestycji poza granice miasta. Dotyczy to zarówno projektów

inwestycyjnych komercyjnych, jak i mieszkalnych jednorodzinnych, a nawet wielorodzinnych. Zjawisko to zdecydowanie dłużej występuje w zakresie gruntów wykorzystanych do produkcji. Obecnie jesteśmy świadkami „rozszerzania się miasta” poza jego granice administracyjne.

W latach 2007-2009 miały miejsce transakcje nieruchomościami wraz z konkretnymi projektami deweloperskim. Nierozpoczęte inwestycje niejednokrotnie zostały wstrzymane lub przeprojektowywane. W drugiej połowie roku 2009 zaobserwowano jednak ożywienie się rynku mieszkań, co w perspektywie następnych miesięcy może skutkować wzrostem popytu na gruntu.

Wrocławski tygrys zdecydowanie zwolnił swój bieg i czeka na koniec kryzysu.



Paweł Drelich

Rzecznik majątkowy z Wrocławia.
Ekspert wrocławskiego i dolnośląskiego rynku nieruchomości.
Członek Polskiego Towarzystwa Rzeczników Majątkowych.

pawelwycen@hot.pl



Joanna Nogal

Rzecznik majątkowy, analityk rynku nieruchomości.
Współpracownik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl.
Ekspert wrocławskiego i dolnośląskiego rynku nieruchomości.
Członek Polskiego Towarzystwa Rzeczników Majątkowych
Członek założyciel Polskiej Izby Rzecznictwa Majątkowego.

joanna.nogal@taksator.pl