

Analiza Rynku Nieruchomości Gruntowych Zabudowanych Kamienicami w Warszawie

Przeprowadzona przez CPRF analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych kamienicami o funkcji mieszkalnej i komercyjnej obejmowała transakcje, które miały miejsce w latach 2002 – 2004. Przedmiotem analizy były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami kamienic wpisanymi do rejestru zabytków lub objętymi ochroną konserwatora oraz nie objęte ochroną konserwatorską, bez wpisu do rejestru zabytków, zlokalizowane w dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

Obszar objęty badaniem rynku dotyczy terenów o stanie własności uregulowanym na podstawie Dekretu z dnia 26 października 1945, na mocy którego grunty stały się własnością Skarbu Państwa lub Gminy. W związku z powyższym uwzględniając rodzaj praw posiadania do nieruchomości, na rynku wtórnym praktycznie nie występują transakcje gruntami/nieruchomościami będącymi własnością prywatną. W okresie badania tylko jedna odnotowana wolnorynkowa transakcja dotyczyła prawa własności, pozostałe zaś prawa użytkowania wieczystego.

Na rynku wtórnym większość kamienic było zbywanych przez osoby prawne. Wśród nabywców ponad 30% stanowili deweloperzy, pozostałe transakcje zawierali inwestorzy indywidualni, przeważnie powiązani z kapitałem zagranicznym. Są to głównie deweloperzy planujący komercyjne inwestycje biurowe, handlowo-usługowe lub hotelowe.

Wśród analizowanych transakcji zanotowano około czterech transakcji przedmiotem których była sprzedaż budynku z lokatorami m.in. przy ulicy Foksal, przy ulicy Mokotowskiej oraz przy ulicy Bednarskiej.

Ceny transakcji uzgadniane były w trzech walutach PLN, USD i EURO. Jednakże wydaje się zauważalne zwiększenie liczby transakcji negocjowanych w PLN.

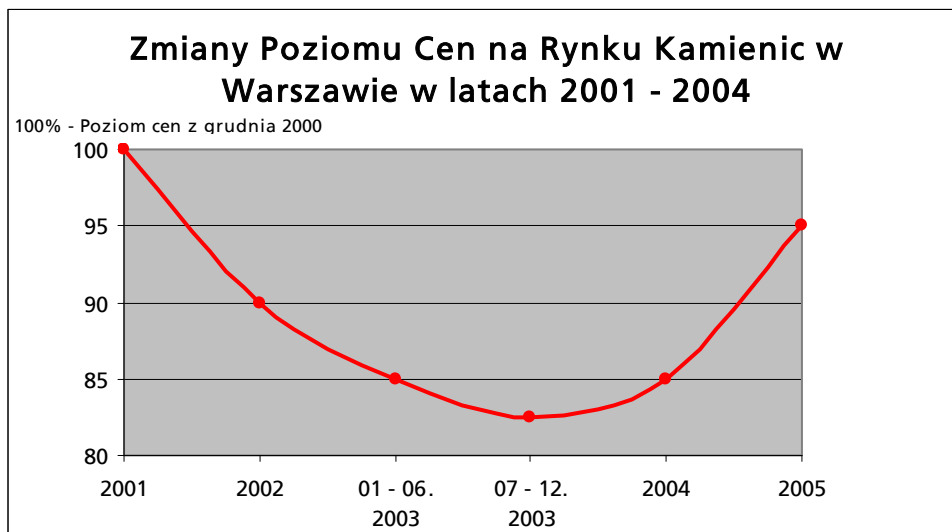
Najwyższe ceny w przeliczeniu na m² powierzchni budynków uzyskiwano w atrakcyjnych lokalizacjach wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych dzielnicy Śródmieście, rejonu tzw. Centrum, natomiast najniższe ceny uzyskiwano za nieruchomości przeznaczone do generalnego remontu, wpisane do rejestru zabytków, jak i położone w rejonach poza centrum Dzielnicy Śródmieście np.: na Powiślu i Muranowie.

Na podstawie przeanalizowanych transakcji rynkowych sprzedaży nieruchomości zabudowanych w badanym okresie oraz podejścia deweloperów i inwestorów nabywających tego rodzaju nieruchomości w Warszawie, wynikających z naszych doświadczeń z kontaktów z nimi, stwierdzono, że na ceny nieruchomości za m² powierzchni budynków w dużym stopniu wpływa lokalizacja, stan prawny nieruchomości oraz stan techniczny budynków. Niższe ceny dotyczyły nieruchomości o gorszych lokalizacjach, z niewystarczającym dostępem komunikacyjnym i wpisanych do rejestru zabytków.

Ceny nieruchomości wpisanych do Rejestru Zabytków osiągają ceny od 40 do 50 % niższe niż sąsiednie nieruchomości nie będące przedmiotem takiego wpisu. W naszej opinii wynika to głównie z ograniczeń inwestycyjnych dla tego rodzaju nieruchomości, jak i wprost z uregulowań wynikających z Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami dających Samorządom i organom Administracji Państwowej prawo do obniżania cen do 50%.

Całkowite ceny transakcyjne kształtują się w zakresie 500 000 PLN – 20 000 000 PLN. Przedział ten odzwierciedla dużą rozpiętość cenową, a tym samym odzwierciedla dużą różnorodność rodzajów nieruchomości i niejednorodność rynku.

Stwierdzono, że począwszy od roku 2002 do połowy roku 2003 ceny transakcyjne nieruchomości w przeliczeniu na m² powierzchni budynków spadały, w 2003 roku nastąpiła stabilizacja cen i od połowy 2003 roku można zauważyć wzrost cen. Wartości procentowe odnoszą się do zmian cen w poszczególnych latach.



Źródło i Przygotowane Przez: CPRF

Po wejściu do Unii Europejskiej Polska stała się niezwykle ważnym miejscem inwestycji w Europie. Wzrost wartości napływającego do Polski zachodniego kapitału, jest zauważalny szczególnie w 2004 roku, w roku przystąpienia Polski do struktur Unii Europejskiej. Ma to swoje odzwierciedlenie również na rynku nieruchomości we wszystkich jego sektorach, również na badanym rynku kamienic. W 2004 roku odnotowano wzmożony popyt na tego typu nieruchomości, co miało swoje odzwierciedlenie w przeprowadzonych na rynku transakcjach i w ich ilości. Można się spodziewać, że popyt na tego typu nieruchomości będzie wzrastał w kontekście niewielkiej ilości atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w samym Śródmieściu oraz atrakcyjności samych budynków z przeznaczeniem zarówno na cele komercyjne, jak i mieszkaniowe.