

Stadiony Sportowe - Dzisiejszy Obraz Dawnej Świetności – Klub Sportowy Kontra Inwestycje Komercyjne

Z punktu widzenia rynku nieruchomości i podmiotów działających na tym rynku, zwłaszcza developerów i inwestorów planujących duże inwestycje biurowe, handlowe czy mieszkaniowe, nabycie nieruchomości zabudowanej stadionem sportowym czy też obiektami sportowymi może być postrzegane jako bardzo opłacalna inwestycja długoterminowa.



Stadion X-Lecia, Warszawa

Jednym ze stadionów, który potencjalnie mógłby być ciekawą ofertą inwestycyjną jest stadion X-Lecia w Warszawie, jednakże władze miasta nie podjęły żadnych decyzji o dalszych jego losach sportowych czy komercyjnych, stąd nadal jest wykorzystywany jako targowisko miejskie.

Podaż nieruchomości zabudowanych stadionami sportowymi jest bardzo ograniczona. W większości przypadków są one sprzedawane w drodze przetargu lub licytacji. Podmiotami, które sprzedały w ostatnich kilku latach lub prezentują oferty sprzedaży tego rodzaju nieruchomości na rynku są przede wszystkim kluby sportowe, które w wyniku kłopotów finansowych zostały zmuszone do likwidacji swojego majątku.

W skład nieruchomości zabudowanej stadionem sportowym wchodzi również budynki techniczne, administracyjne oraz hale sportowe. W większości przypadków są one w złym lub bardzo złym stanie technicznym i w zależności od nowego właściciela przewidywane są do rozbiórki, lub modernizacji w przypadku planowanego przez nabywcę zachowania funkcji sportowej obiektu.

W większości przypadków nieruchomości zabudowane stadionami objęte były do końca 2003r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, według których mogły być przeznaczone wyłącznie na inwestycje usług sportu i rekreacji, oraz nie przewidywały możliwości wykorzystania ich pod inwestycje innego rodzaju. Jednakże biorąc pod uwagę ich potencjał inwestycyjny i zainteresowanie developerów czy sieci handlowych takimi nieruchomościami, możemy zauważyć, że ograniczenia planistyczne nie stanowią i nie stanowią bariery dla potencjalnych inwestorów i zakładają oni możliwość zrealizowania inwestycji komercyjnej czy też mieszkaniowej na terenie danego obiektu sportowego w przyszłości. Takie podejście rynku może wynikać z faktu, że w większości są to obiekty położone w bardzo dobrych lokalizacjach, często na obrzeżach centrum miasta, z dobrym dostępem i dojazdem i są postrzegane jako nieruchomości z dużym potencjałem inwestycyjnym.

Również w wielu przypadkach podaż kreowana jest przez władze lokalne, które w przypadku widocznego zainteresowania danym terenem ze strony sieci handlowych, próbują przejąć stadion i nie dopuścić do zmiany przeznaczenia danego obszaru. Występują również przypadki wręcz odwrotne. Taka sytuacja dotyczy terenów wokół stadionu Olimpia w Warszawie, gdzie pomimo braku planu miejscowego, wydana została decyzja zezwalająca na budowę osiedla

mieszkaniowego, co spotkało się dużym sprzeciwem mieszkańców dzielnicy.

Popyt w zakresie tego rodzaju obiektów można podzielić na dwie kategorie. Pierwsza z nich dotyczy podmiotów zainteresowanych nabyciem danego obiektu sportowego, stadionu w celu kontynuacji prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej. Jako przykład można tu podać transakcję, która miała miejsce w Warszawie i dotyczyła sprzedaży stadionu Legii zlokalizowanego przy ulicy Łazienkowskiej w Warszawie. Nabywca miasto stołeczne Warszawa nabyło nieruchomość w celu realizacji Warszawskiego Parku Sportowo-Rekreacyjnego. Druga kategoria dotyczy podmiotów, które nabywają nieruchomość spekulacyjnie, z założeniem innego niż obecne wykorzystania obiektu. W większości przypadków dotyczy to obiektów położonych w bardzo korzystnych lokalizacjach, z dobrą dostępnością, które potencjalnie mogą być wykorzystane pod cele inne niż sportowo-rekreacyjne.

W wielu przypadkach obiekty sportowe położone w dobrych lokalizacjach, często nieużytkowane lub też znajdujące się w posiadaniu klubów sportowych, często o złej kondycji finansowej stawały się obiektem zainteresowania sieci handlowych lub deweloperów budujących centra handlowe, przy założeniu ich możliwego komercyjnego wykorzystania.

Często jedyną możliwością kontynuacji działalności sportowo-rekreacyjnej jest nabycie nieruchomości przez dane miasto, gminę lub spółki miejskie, które przejmują obiekt w drodze przetargu czy też licytacji od często zadłużonego klubu, który nie ma dalszej możliwości prowadzenia obiektu i działalności sportowej. Sytuacja tak miała miejsce w Stargardzie Szczecińskim. Właścicielem stadionu był klub sportowy który popadł w długi i w rezultacie został wystawiony na licytację. W licytacji wzięli udział przedstawiciele sieci handlowych. Aby nie dopuścić do realizacji hipermarketu na tym terenie, miasto podjęło decyzję o uczestnictwie w licytacji spółki miejskiej, która w efekcie stała się właścicielem stadionu.

W obecnej chwili biorąc pod uwagę zapotrzebowanie rynku i popyt, można zauważyć, że popyt na tego typu obiekty generują również deweloperzy zainteresowani inwestycjami mieszkaniowymi. Przykładem są obiekty zlokalizowane w Warszawie w dzielnicy Wola. Jednym z nich jest obiekt sportowy położony na terenie parku Moczydło. Choć działka formalnie stanowi część miejskiego parku i znajduje się na niej stadion piłkarski klubu sportowego, to jej użytkownikiem wieczystym jest developer, który planuje budowę osiedla mieszkaniowego. W zamian za zgodę na wzniesienie budynków inwestor zobowiązał się do wyremontowania istniejącego boiska oraz wybudowania nowego treningowego.

Ceny tego rodzaju nieruchomości uzależnione były również od intensywności zabudowy i stanu technicznego budynków i budowli znajdujących się na nieruchomości. Przy czym należy tutaj rozróżnić dwie grupy nieruchomości.

Pierwsza dotyczy obiektów nabywanych w dobrym lub średnim stanie technicznym, z założeniem ich dalszego wykorzystania. W tym przypadku ich cena zawiera zarówno wartość gruntu, jak i wartość budynków. Ceny takich obiektów oscylowały na poziomie około 300-400 PLN/m².

Druga dotyczy obiektów w złym stanie techniczno-użytkowym, nabywanych z założeniem ich rozbiórki i nabywanych jako nieruchomość inwestycyjna. W takich przypadkach inwestor zakłada niezbędne do poniesienia koszty rozbiórki i uzgodniona cena transakcyjna praktycznie odzwierciedla wartość gruntu, jednakże z uwzględnieniem niezbędnych do poniesienia nakładów by przygotować go pod nową inwestycję. Na podstawie naszych analiz ceny takich nieruchomości kształtowały się na poziomie około 100-200 PLN/m².

Jak widać popyt na tego typu obiekty generuje zakładane przeznaczenie danego obiektu. Władze miasta czy gminy, jak również lokalna społeczność z reguły dążą do zachowania istniejącej funkcji sportowo-rekreacyjnej obiektów sportowych, stadionów, nawet jeśli są one w złym stanie technicznym. W takich przypadkach w przypadku likwidacji mienia klubu czy też w przypadku przetargów, miasto lub gmina nabywa nieruchomość z przeznaczeniem na prowadzenie działalności sportowej.

Potencjalni inwestorzy uzależniają przeznaczenie danego obiektu od obecnie panującej koniunktury na rynku i popytu na danego rodzaju inwestycje. W latach 1995-2001 zauważalne było nabywanie gruntów, obiektów położonych w dobrych lokalizacjach, o dobrej dostępności w celu realizacji inwestycji komercyjnych, handlowych. W obecnej chwili zmienił się popyt na rynku i zauważalne jest nabywanie atrakcyjnych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Jednakże niezależnie od zamierzenia inwestycyjnego komercyjnego czy też mieszkaniowego inwestorzy traktują takie nieruchomości jako dobrą inwestycje. W wielu przypadkach nabywane grunty miały zupełnie inne przeznaczenie w planie miejscowym, różne od planowanej inwestycji, ale były na tyle atrakcyjne i miały na tyle duży potencjał, że były nabywane pomimo ograniczeń planistycznych i traktowane jako inwestycja długoterminowa o dużym potencjale.