

Biuletyn CPRF Wrzesień 2011

Rynek Nieruchomości Komercyjnych

Spis treści

Tytuł	Strona
Rewolucja !!! Zmiana Rozporządzenia Rady Ministrów z Dnia 21 września 2004 r. w Sprawie Wyceny Nieruchomości i Sporządzania Operatu Szacunkowego	2
Wartość Godziwa Nie Oznacza Wartości Rynkowej	5
Wyższe Ceny w Specjalnych Strefach Ekonomicznych	8
Podaż Biur na Mokotowie – Nadchodzą Lata Posuchy?	10

REWOLUCJA!!!

Zmiana Rozporządzenia Rady Ministrów z Dnia 21 września 2004r w Sprawie Wyceny Nieruchomości i Sporządzania Operatu Szacunkowego

W dniu 14 lipca 2011 r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 165, Poz. 985) zwanym dalej „Nowelizacją Rozporządzenia”, zmieniono Rozporządzenie w Sprawie Wyceny Nieruchomości i Sporządzenia Operatu Szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. zwanego dalej „Rozporządzeniem”. Zmiany wprowadzono w zakresie 22 istniejących paragrafów. Niektóre z nich można określić jako „rewolucyjne” znacząco wpływające na koszty posiadania lub nabywania nieruchomości. Jednymi z istotniejszych zmian jakich dokonano są zmiany:

1. zmiany w zakresie przeprowadzania wyceny dla celu ustalenia opłaty planistycznej,
2. w zakresie określania wartości na potrzeb ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu,
3. zmiany dotyczące wyceny terenów przejętych pod drogi,
4. zmiany w zakresie przeprowadzania wyceny nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

W poniższym tekście chcielibyśmy przybliżyć znaczenie nowowprowadzonych zapisów głównie w zakresie trzech pierwszych zagadnień oraz zmiany w zakresie opłaty planistycznej.

Opłata Planistyczna – Zniesienie Podstawowych Reguł Gry

Nowelizacja Rozporządzenia uchyla §50 Rozporządzenia co stanowi niezwykle kontrowersyjną zmianę. Wykreślony został zapis:

§50

1. *Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr, poz. 41i Nr 141, poz. 1492), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.*
2. *W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny – z dnia zbycia nieruchomości.*

Wykreślenie tego zapisu powodować może dalekie w skutkach rozbieżności i nieporozumienia w określanych wartościach nieruchomości dla celu ustalenia opłaty planistycznej.

Możliwe Przypadki Drastycznego Wzrostu lub Spadku Rocznych Opłat za Użytkowanie Wieczyste

Jednym z ważnych zapisów Rozporządzenia, którego treść uległa zmianie był §28 pkt. 5. Paragraf ten określa zasady wyceny dla celów określenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji rocznych opłat z tego tytułu. Zmiana dotyczyła ustępu 5, oraz rozszerzenia paragrafu o ust. 6 i 7, które w obecnej formie wg. stanu na wrzesień 2011 r. brzmią następująco:

§28

ust. 5 Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste,

z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (przyp. autora: Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o Gospodarce Nieruchomościami zwana dalej Ustawą).

ust. 6 Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie §35 ust. 3 pkt. 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

ust. 7 Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.

Obecny kształt zapisów §28 Rozporządzenia wprowadza gruntowną zmianę w procesie ustalenia wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Przed ich wejściem w życie, określenie wartości dla tego celu było określane na podstawie stanu nieruchomości, a co się z tym wiąże ściśle powiązane z jej przeznaczeniem, mniej z funkcją/celom na jaki dana nieruchomość została oddana/przekazana (art. 154 Ustawy). Wprowadzone zmiany narzucają, by określając wartość nieruchomości dla tego celu określić ją „z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy”. Zapis ten w praktyce determinuje, że podstawą do określenia przeznaczenia nieruchomości jest obecna wiodąca funkcja budynku(ów) na danej nieruchomości w przypadku nieruchomości zabudowanej lub funkcja nieruchomości na jaki została oddana w przypadku nieruchomości niezabudowanej.

Konsekwencje tej zmiany zapisu w niektórych przypadkach mogą powodować, że otrzymywane po wejściu w życie Nowelizacji Rozporządzenia wartości nieruchomości będących podstawą do aktualizacji rocznych opłat za użytkowanie wieczyste mogą znacząco odbiegać od oszacowanych wartości tych samych nieruchomości w operatach szacunkowych jeszcze kilka miesięcy temu. Przykładowo jeśli dana nieruchomość kilkanaście/kilkadziesiąt lat temu została oddana na cele magazynowe i jest obecnie użytkowana zgodnie z tym celem, natomiast zlokalizowana jest w obszarze zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej zgodnie z aktualnie obowiązującym planem miejscowym, to przed wejściem w życie Nowelizacji Rozporządzenia określona wartość gruntu mogłaby być wyższa nawet o kilkaset procent w stosunku do określonej wartości tego terenu po zmianie przepisów. Analogicznie może zdarzyć się sytuacja odwrotna, w której wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym w obecnym stanie przepisów, może być określona na poziomie kilkudziesięciu procent niższym, niż to miało miejsce w okresie sprzed wejścia w życie Nowelizacji Rozporządzenia.

Ponadto zakres zmian paragrafu 28 obejmuje dodanie ust. 6 i ust. 7, które dotyczą sposobu określania wartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W obecnym kształcie zapisy §28 mówią, iż wartość nakładów określa się jako funkcję różnicy wartości rynkowej nieruchomości przed ich dokonaniem oraz jej wartości rynkowej po ich dokonaniu. Tym samym zniesiono możliwość określania wartości nakładów według zasad kosztowych.

Urynkowienie Odszkodowań za Nieruchomości Pod Drogi

Innymi istotnymi zmianami wprowadzonymi Nowelizacją Rozporządzenia są zmiany dotyczące wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za tereny zajęte pod drogi - §36, oraz pod linie kolejowe - §37. Nowe brzmienie §36 precyzuje założenia przyjmowane do wyceny i podczas sporządzania operatu szacunkowego m.in.: „Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeby ustalenia odszkodowania(...)określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji”. Ponadto zakres paragrafu został rozszerzony o ust. 6, który precyzuje iż zapisy §36 ust. 1-4 stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi a w szczególności:

A) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998r we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nie stanowiące ich własności a zajęte pod drogę,

- B) przy określaniu wartości działek wydzielonych pod drogi publiczne na wskutek podziału dokonanego przez właściciela lub użytkownika wieczystego pod drogi publiczne,
- C) przy ustaleniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości zajęte na cele przedsięwzięcia EURO 2012,
- D) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy,
- E) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

Powyższe zmiany w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za tereny zajęte pod drogi, włącznie z terenami zajmowanymi dla celu EURO2012, mają na celu przyspieszenie procesu związanego zarówno z zajmowaniem nieruchomości jak i z wypłatami adekwatnych rynkowym odszkodowań.

Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego weszło w życie 26 sierpnia 2011 r.

WRZESIEŃ 2011

Wartość Godziwa Nie Oznacza Wartości Rynkowej

Wartość godziwa stanowi specyficzną kategorię wykorzystywaną do ustalania wartości aktywów i pasywów. Obecnie stała się ona nieodzownym elementem wyceny wprowadzonym do międzynarodowego prawa bilansowego przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz polskiego prawa w Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Zgodnie z art. 28, ust. 6 Ustawy o Rachunkowości: *„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”*

Zgodnie z definicją zawartą w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości (MSR) Nr 16, pkt. 6 Wartość Godziwa jest kwotą, za jaką na warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi ze sobą stronami transakcji. Zgodnie z MSR 16, pkt. 32 Wartość Godziwą gruntów oraz budynków ustala się zazwyczaj na podstawie wyceny opartej na ewidencji transakcji rynkowych dokonywanej zwyczajowo przez profesjonalnych rzeczoznawców. Wartość godziwą maszyn i urządzeń stanowi zazwyczaj ich wartość rynkowa ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawców.

Wartość rynkowa jest podstawą wyceny większości zasobów w gospodarkach rynkowych, ogólnie mówiąc odzwierciedlającą percepcje i działanie rynku. Choć jej dokładne definicje mogą się niekiedy różnić z zależności od źródła ich zamieszczenia to jest to pojęcie powszechnie stosowane i raczej zrozumiałe. Z punktu widzenia naszej codziennej pracy wyceny wartości rynkowych nieruchomości przeprowadzamy zgodnie z odpowiednimi regulacjami prawnymi w Polsce, na czele z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz najlepszą praktyką na rynku ze szczególnym uwzględnieniem Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW), Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC – International Valuation Standards Committee).

Wartość rynkową nieruchomości zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1/ strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2/ upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

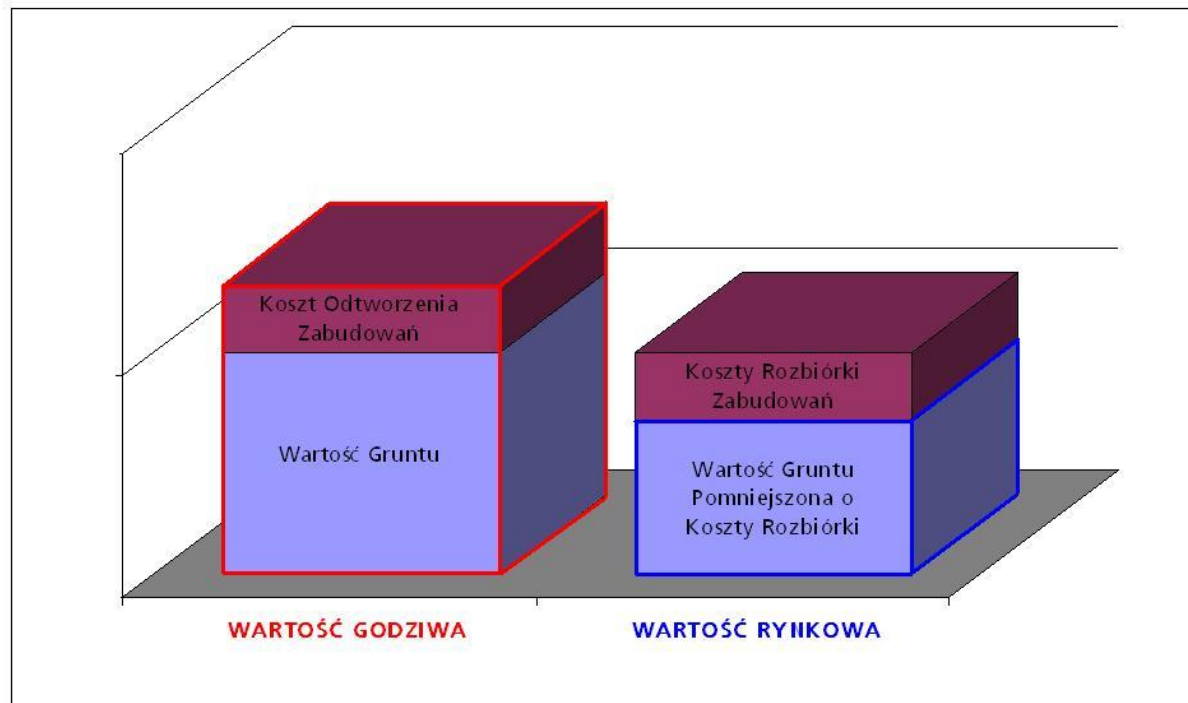
Natomiast na potrzeby Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW), została przyjęta następująca definicja wartości rynkowej:

„Wartość rynkowa to szacowana kwota jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.”

Wartość Godziwa Vs. Wartość Rynkowa

Pojęcie wartości godziwej często jest utożsamiane z wartością rynkową ale w rzeczywistości wartość godziwa może, lecz nie musi, być równa wartości rynkowej. Analizując przywołane definicje wartości godziwej i wartości rynkowej, trudno jest na pierwszy rzut oka wskazać, czym te wartości różnią się od siebie w praktyce. Jednak twierdzenie, że nie ma między nimi różnic, jest często błędne. Chociażby na przykładzie wyceny nieruchomości jako środków trwałych stanowiących aktywa operacyjne, niezbędne do prowadzenia działalności przez jednostkę, nie stanowiących nieruchomości inwestycyjnych, można stwierdzić, że ich wartość godziwa w większości przypadków będzie wyższa od wartości rynkowej.

Przykładem potwierdzającym to stwierdzenie i skrajnie obrazującym występującą różnicę pomiędzy wartością godziwą i rynkową jest przykład wyceny wartości wielohektarowej nieruchomości intensywnie zabudowanej budynkami produkcyjnymi o znacznym stopniu zużycia, wzniesionymi kilkadziesiąt lat temu, wykorzystywanymi na cele działalności produkcyjnej zakładu. Z punktu widzenia określenia jej wartości rynkowej odzwierciedlającej postrzeganie tej nieruchomości przez rynek, czyli przede wszystkim zgodnie z występującymi trendami na rynku nieruchomości produkcyjno-magazynowych, inwestor nabywający tą nieruchomość traktuje znajdujące się na niej przestarzałe zabudowania jako element niepotrzebny, nie spełniający jego potrzeb, przeznaczony do rozbiórki i kolidujący z planowanym do zrealizowania na tym terenie zamierzeniem inwestycyjnym. Przez co istniejące obiekty budowlane, których rozbiórka a następnie uporządkowanie terenu pociąga za sobą niekiedy wysokie koszty, wpływają negatywnie na wartość rynkową tego rodzaju nieruchomości. Natomiast z punktu widzenia określenia wartości godziwej tej nieruchomości, traktując ją jako środek trwały, zgodnie z występującą na polu rachunkowości „zasadą kontynuacji” zakładającą, że przedsiębiorstwo będzie w przyszłości kontynuować prowadzenie działalności gospodarczej na tej nieruchomości, to istniejące budynki i budowle są wykorzystywane/niezbędne do jego działalności operacyjnej, nawet jak są w złym stanie technicznym i/lub przestarzałe technologicznie, i przedstawiają wartość dla ich obecnego właściciela i użytkownika. Wpływają pozytywnie na wartość godziwą tego rodzaju nieruchomości.



W przytoczonym powyżej przykładzie, ze względu na różne postrzeganie części składowych nieruchomości (budynków i budowli) przez jednostkę wykorzystującą te obiekty do działalności operacyjnej oraz potencjalnych inwestorów zainteresowanych nabyciem tej nieruchomości na rynku, wartość godziwa nieruchomości będzie zapewne znacznie wyższa od jej wartości rynkowej. Przykładowo, w jednej zrealizowanej przez CPRF wycenie nieruchomości stanowiącej teren o

powierzchni około 20 ha zabudowany budynkami produkcyjnymi wybudowanymi w latach od 1920 do 1980 o łącznej kubaturze około 150 000 m³ wartość godziwa była dwukrotnie wyższa od wartości rynkowej, głównie w skutek zaistniałych przytoczonych wyżej czynników.

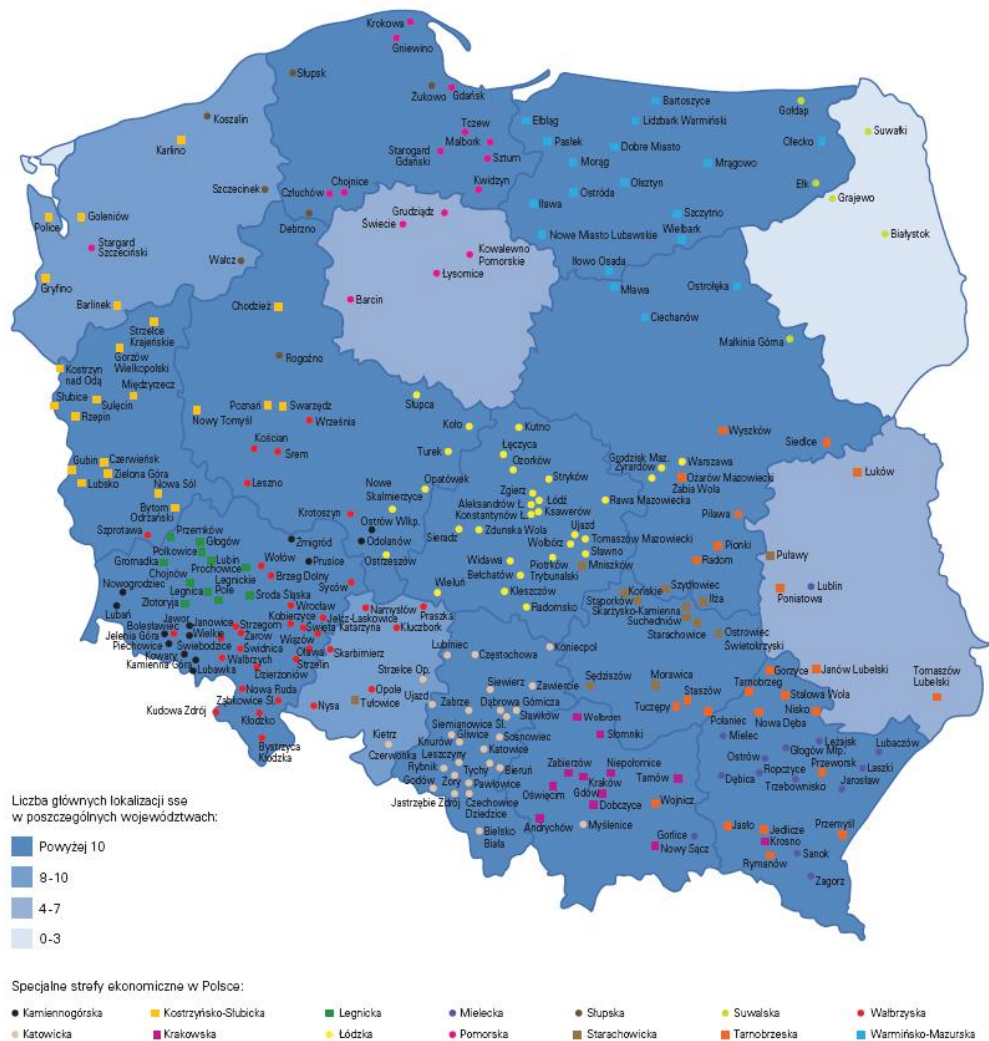
WRZESIEŃ 2011

Wyższe Ceny w Specjalnych Strefach Ekonomicznych

Pogarszająca się koniunktura gospodarcza na rynku oraz niekorzystne nastroje inwestycyjne wynikające z kryzysu światowego powodują, iż tereny w ramach specjalnych stref ekonomicznych są bardzo interesującą alternatywą dla terenów znajdujących się poza nimi ze względu na liczne ulgi podatkowe. Taki stan rzeczy powoduje, że ceny za tereny inwestycyjne przeznaczone pod zabudowę magazynową i/lub lekką produkcję położone w porównywalnych lokalizacjach, lecz poza specjalną strefą ekonomiczną są niższe od cen terenów położonych w ramach specjalnych stref ekonomicznych.

Specjalne strefy ekonomiczne zostały stworzone w Polsce przede wszystkim celu przyspieszenie rozwoju gospodarczego regionów, zagospodarowania majątku przemysłowego i infrastruktury, tworzenie nowych miejsc pracy oraz przyciąganie do Polski inwestorów zagranicznych. Pierwsza w Polsce strefa powstała w Mielcu w 1995 roku, natomiast najmłodszą jest strefa krakowska, która powstała w 1998 roku. W chwili obecnej w Polsce istnieje 14 Specjalnych Stref Ekonomicznych, które obejmują łączny obszar o powierzchni niecałych 12 000 ha. Tak olbrzymi obszar oraz związane z nim ograniczenia/wymagania stawiane przez ustawodawcę oraz występujące zależności i trendy powodują, iż powinien on być zawsze analizowany jako odrębny rynek lokalny. Jednakże na przestrzeni lat funkcjonowania rynku tego rodzaju terenów inwestycyjnych można stwierdzić, iż podlegał on licznym ewolucjom prawnym i rynkowym.

Lokalizacje poszczególnych sse na terytorium Polski*



* Miasta i gminy objęte przez poszczególne sse wg rozporządzeń Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie każdej ze stref.

Źródło: Przewodnik po specjalnych strefach ekonomicznych w Polsce – KPMG i PAIiZ S.A.

Podstawową korzyścią wynikającą z inwestowania w specjalnej strefie ekonomicznej jest możliwość skorzystania z ulgi podatkowej, polegającej na zwolnieniu przedsiębiorcy z płacenia podatku dochodowego. Jednakże, aby móc skorzystać z tych ulg trzeba spełnić liczne wymagania m.in.: inwestor musi ponieść nakłady inwestycyjne w określonej wysokości i w określonym czasie, działalność gospodarczą związaną z daną inwestycją musi być prowadzona przez zdefiniowany okres oraz przedsiębiorca ma obowiązek utrzymać w tych okresach nowo utworzone miejsca pracy.

W związku z wyżej wymienionymi ograniczeniami i obowiązkami stawianymi przed inwestorami w specjalnych strefach ekonomicznych ceny za grunty w latach 2005-2006 (*patrz Biuletyn CPRF 02.2006*) kształtowały się w zależności od lokalizacji i regionu od 15 – 50 PLN/m². W okresie tym występował trend, iż ceny za tereny inwestycyjne pod zabudowę magazynową i/lub lekką produkcję położone poza strefami były wyższe niż w ramach stref. Natomiast w chwili obecnej na podstawie zebranych przez CPRF transakcji terenami inwestycyjnymi znajdującymi się na przykład w ramach krakowskiej specjalnej strefie ekonomicznej można stwierdzić, iż ceny za te tereny oscylują w przedziale 75-105 PLN/m², podczas gdy tereny o tym samym przeznaczeniu i porównywalnej lokalizacji, lecz położone poza strefą są sprzedawane po cenach w przedziale 65-80 PLN/m². Na podstawie powyższego można wysnuć wniosek, iż pogarszająca się koniunktura gospodarcza na rynku oraz niekorzystne nastroje inwestycyjne wynikające z kryzysu światowego powodują iż tereny w ramach specjalnych stref ekonomicznych są bardzo interesującą alternatywą dla terenów znajdujących się poza nimi ze względu na liczne ulgi podatkowe. Dodatkowo potencjalny inwestor zainteresowany wejściem do specjalnej strefy jest bardziej świadomy ograniczeń i obowiązków, w porównaniu do inwestorów będący pionierami na tych rynkach, oraz cena zakupu gruntu jest kosztem kwalifikowanym, który potencjalny inwestor musi ponieść, aby uzyskać ulgi podatkowe. Te wyżej wymienione czynniki mogą mieć wpływ na fakt, iż ceny za grunty w specjalnych strefach ekonomicznych „poszybowały” znacznie w górę.

Kolejnym zauważalnym trendem, który uległ zmianie na przestrzeni lat jest zmiana podaży jakościowej terenów w specjalnych strefach ekonomicznych. W latach 2005-2006 większość transakcji nieruchomościami, położonymi w obszarach SSE to transakcje zawierane na rynku pierwotnym. Natomiast w chwili obecnej zdarzają się również transakcje w których obrót odbywa się na rynku wtórnym. Przedsiębiorcy, którzy nabyli tereny w celu realizacji przedsięwzięć w ramach SSE na przykład w wyniku zmiany polityki firm rezygnują z inwestycji w specjalnej strefie ekonomicznej i teren przeznaczają na sprzedaż. Dodatkowo zarządcy poszczególnych stref ekonomicznych, którzy nabyli na rynku pierwotnym grunty, po ich odpowiednim przygotowaniu sprzedali lub sprzedają je inwestorom i przedsiębiorcom.

Uwzględniając fakt, iż zgodnie z rozporządzeniami dla poszczególnych specjalnych stref ekonomicznych każda z nich ma przewidziany jeszcze dość znaczny okres istnienia, dlatego można się spodziewać, iż w ciągu kolejnych lat będzie można zauważyć wiele nowych i zmieniających się trendów i zachowań rynkowych w zależności od kolejnych nowelizacji ustaw regulujących funkcjonowanie tych stref w Polsce oraz koniunktury i sytuacji gospodarczej w Polsce.

WRZESIEŃ 2011

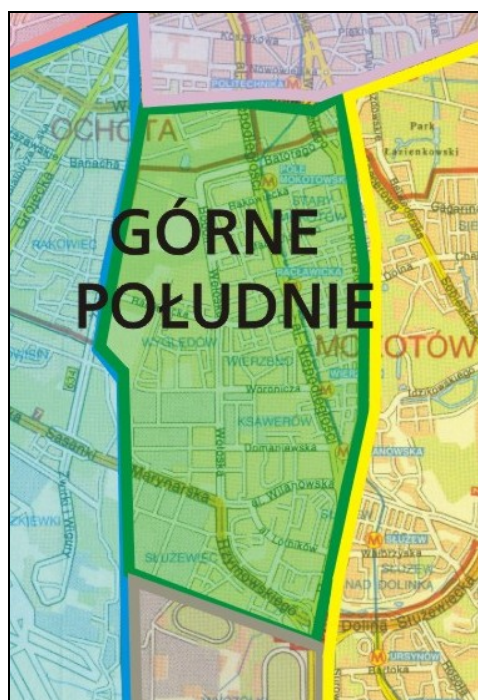
Podaż Biur na Mokotowie - Nadchodzą Lata Posuchy?

Znaczna część Mokotowa - jednej z największych warszawskich dzielnic - w nomenklaturze rynku powierzchni biurowych określana jest jako strefa Górne Południe. Odnosząc się do łącznej wielkości zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie, jest to największa pod względem zasobów strefa poza Centralnym Obszarem Biznesu. Wielkość zasobów powierzchni biurowej w tej strefie osiągnęła poziom 900 000 m², co stanowi około 25 % zasobów w Warszawie, szacowanych obecnie na około 3,5 mln m².

Analizując liczbę projektów w trakcie realizacji w strefie Górne Południe można dojść do wniosku, że najbliższe lata będą charakteryzowały się dramatycznie niską podażą powierzchni biurowej. Warto zatem bardziej szczegółowo przyjrzeć się podaży w omawianej strefie.

Górne Południe - lokalizacja strefy

Strefa Górne Południe położona jest poza Centralnym Obszarem Biznesu w Warszawie. Jej lokalizację prezentuje **Plan Nr 1: Położenie strefy Górne Południe w Warszawie.**



Granice strefy zostały ściśle określone - jest ona ograniczona:

- od północy: południową stroną Al. Armii Ludowej;
- od wschodu: ulicami Marszałkowską oraz Puławską (obie strony ulic);
- od południa: ulicami Bokserską oraz Wyścigową (obie strony ulic);
- od zachodu: wschodnią stroną ulicy Żwirki i Wigury oraz wschodnią stroną linii kolejowej w stronę Radomia.

Strefa Górne Południe jest bardzo zróżnicowana wewnętrznie. Od północy sąsiaduje z Centralnym Obszarem Biznesu, jednakże charakter strefy w części północnej tworzą budynki Szkoły Głównej Handlowej, Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego oraz Głównego Urzędu Statystycznego, jak również park Pole Mokotowskie. Pas pomiędzy ulicami Puławską, Niepodległości oraz Woronicza to prestiżowe dzielnice mieszkalne - Stary Mokotów oraz Wierzbno.

Niegdyś przemysłowy, a obecnie biznesowy charakter strefie nadaje jej południowo-zachodnia część - Służewiec. Od lat 50-tych XX wieku lokowane tu były zakłady produkcyjne - jak Unitra Unima produkująca elektronikę, fabryka półprzewodników Tewa, fabryka kondensatorów Elwa, zakłady ceramiki radiowej oraz fabryka dźwigów Zremb.

Górne Południe w latach 90-tych XX wieku

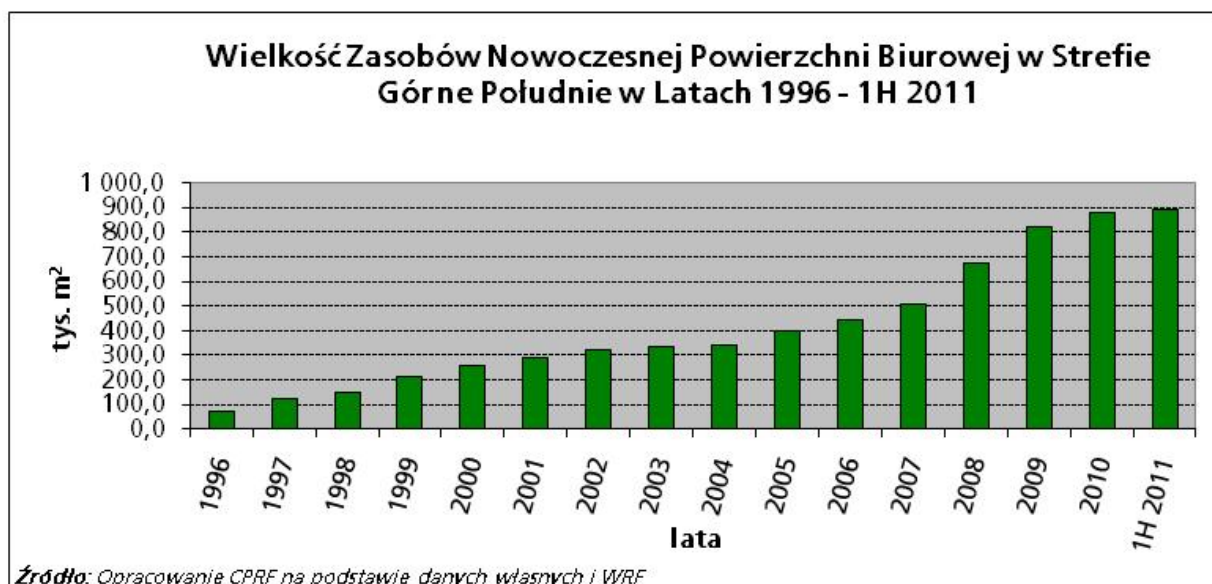
Pierwsze nowoczesne obiektu biurowe przeznaczone na wynajem zaczęły powstawać około połowy lat 90-tych XX wieku. Swoje biura zdecydowały się tutaj ulokować duże firmy międzynarodowe, które nie potrzebowały prestiżowej lokalizacji w ramach Centralnego Obszaru Biznesu. Jednocześnie dla lokujących się na Górnym Południu firm ważna była dostępność siły roboczej oraz które widziały korzyści w bliskiej odległości od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina. Jeszcze w latach 90-tych swoje biura zdecydowały się zlokalizować m.in. Hewlett-Packard w ramach University Business Center przy ul. Szturmowej, Pfizer w budynku BTA przy ulicy Rzymowskiego, bank PKO BP w budynku Centrum Finansowe Puławska przy ulicy Puławskiej.

Gospodarcza atrakcyjność miasta i strefy dla dużych firm międzynarodowych oraz polskich doprowadziła do szybkiego wzrostu popytu na nowoczesną powierzchnie biurową również w strefie Górne Południe. Biorąc pod uwagę transformację i zmiany polityczne zauważalne były ogromne braki nowoczesnej powierzchni biurowej w Stolicy. W pierwszej połowie lat 90-tych w strefie Górne Południe zrealizowany został jeden na tamte czasy nowoczesny budynek biurowy przy ulicy Wołoskiej - Curtis Plaza, przeznaczony głównie dla spółek z grupy Curtis - zrealizowany w 1992 roku, o powierzchni biurowej 14 600 m².

W 1996 roku zostały zrealizowane dwa kolejne obiekty. Pierwszy to Centrum Finansowe Puławska przy ul. Puławskiej, o powierzchni 46 700 m² przeznaczony głównie dla spółek z grupy banku PKO BP. Drugi obiekt był obiektem typowo spekulacyjnym - został zrealizowany przez amerykańskiego dewelopera Globe Trade Centre. Był to budynek Galaxy przy ulicy Domaniewskiej o powierzchni 3 600 m² - pierwszy z kompleksu 9 budynków biurowych w ramach Mokotów Business Park. W 1997 roku w Górnym Południu powstały cztery kolejne obiekty biurowe, w 1998 roku kolejne trzy. W 2000 roku podaż nowoczesnej powierzchni w strefie przekroczyła 250 000 m², a w 2007 roku 500 000 m².

Podaż po 2000 roku

Oszacowaliśmy, że na koniec pierwszej połowy 2011 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w strefie Górne Południe wynosiły około 894 000 m². Szczegółowe dane dotyczące wielkości zasobów w strefie Górne Południe w latach 1996 - I połowa 2011 prezentuje **Wykres Nr 1: Wielkość Zasobów Nowoczesnej Powierzchni Biurowej w Strefie Górne Południe w Latach 1996 – 1H 2011.**



Szybkie przyrosty podaży nowoczesnej powierzchni biurowej przeznaczonej na wynajem w strefie Górne Południe w XX wieku miały miejsce w latach 1996 - 1997 oraz 1999 - 2000 - po około 110 tys. m². Najbardziej dynamiczny skok podaży miał miejsce w latach 2008 - 2009 - w tych dwóch latach przybyło około - 313 tys. m² co stanowiło wzrost zasobów o ponad 60 %.

Najbardziej aktywni deweloperzy

Zestawienie deweloperów, którzy dotychczas mieli największy wpływ na kształtowanie się zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach strefy Górne Południe zostało zamieszczone w **Tabeli Nr 1: Najwięksi Deweloperzy w Strefie Górne Południe.**

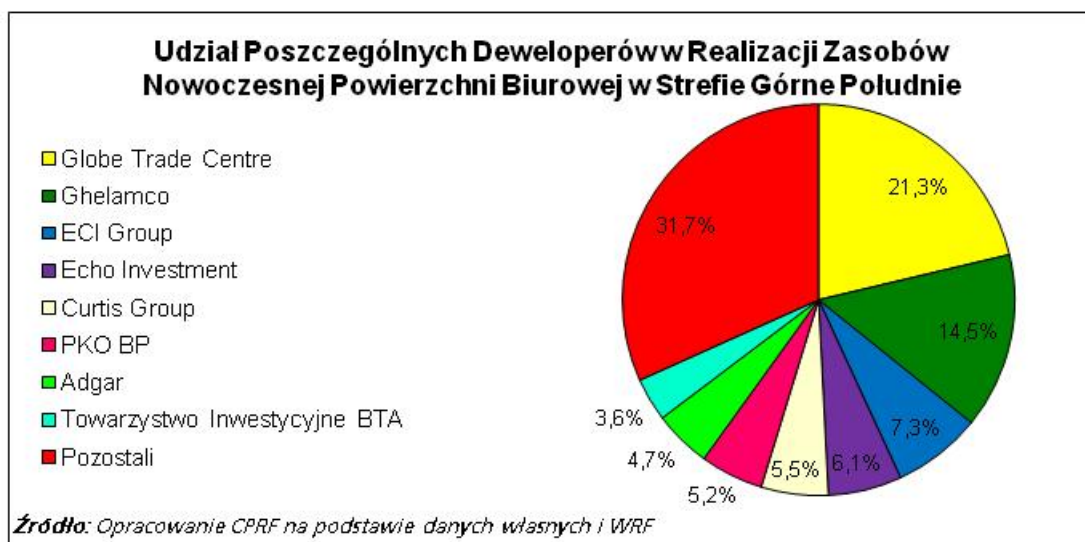
Najwięksi Deweloperzy w Strefie Górne Południe		
Deweloper	Liczba zrealizowanych obiektów	Powierzchnia zrealizowanych obiektów [m ²]
Globe Trade Centre	16	190 400
Ghelamco	6	129 400
ECI Group	4	65 700
Echo Investment	2	54 400
Curtis Group	2	49 600
PKO BP	1	46 700
Adgar	4	42 400
Towarzystwo Inwestycyjne BTA	4	32 000

Źródło: Opracowanie CPRF na podstawie danych własnych i WRF

Warto zaznaczyć, że czterech pierwszych deweloperów aktualnie realizuje bądź przygotowuje realizację kolejnych projektów biurowych zlokalizowanych w strefie Górne Południe.

Deweloperzy, którzy zostali przedstawieni w powyższej tabeli, dostarczyli prawie 70 % zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w strefie Górne Południe.

Udział poszczególnych deweloperów w istniejących zasobach nowoczesnej powierzchni biurowej w strefie Górne Południe, według stanu na koniec drugiego kwartału 2011 roku, **Wykres Nr 2: Udział Poszczególnych Deweloperów w Realizacji Zasobów Nowoczesnej Powierzchni Biurowej w Strefie Górne Południe.**



Obiekty w trakcie realizacji

Co prawda jeszcze nie w 2011 ani 2012 roku, jednakże biorąc pod uwagę obiekty w trakcie realizacji w 2013 roku zostanie zrealizowany milionowy metr kwadratowy.

Według stanu na koniec pierwszej połowy 2011 roku, w realizacji znajdowało się sześć obiektów biurowych o łącznej powierzchni około 158 400 m². Krótkie zestawienie tych projektów zawiera **Tabela Nr 2: Zestawienie Obiektów w Realizacji w Strefie Górne Południe.**

Zestawienie Obiektów w Realizacji w Strefie Górne Południe		
Planowany Termin Oddania do Użytkowania	Liczba realizowanych obiektów	Powierzchnia realizowanych obiektów [m ²]
2011	2	44 000
2012	1	11 000
2013	3	103 400

Źródło: Opracowanie CPRF na podstawie danych własnych i WRF

Podsumowanie

Biorąc pod uwagę roczne wielkości popytu na powierzchnię biurową w strefie Górne Południe, szczególnie rok 2012 będzie rokiem trudnym dla najemców. Ze względu na okres realizacji obiektów biurowych nie można spodziewać się, że w 2012 roku wielkość podaży ulegnie zmianie, co może przełożyć się na spadek i tak niewysokiego współczynnika powierzchni niewynajętej oraz wzrost czynszów.

Uwzględniając wspomniany powyżej okres realizacji projektów biurowych oraz liczbę projektów planowanych w strefie Górne Południe, rok 2013 może okazać się rokiem znaczącego wzrostu podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Czy zatem po 'chudym' 2012 roku nastanie 'tłusty' rok 2013?

Raport przygotowany przez CP Roman Fortuna Sp. z o.o.

CP Roman Fortuna Sp. z o.o. (CPRF) jest firmą oferującą usługi w zakresie doradztwa i obrotu nieruchomościami komercyjnymi na terenie Polski.

WRZESIEŃ 2011