

**Biuletyn CPRF Wrzesień 2007**  
**Rynek nieruchomości komercyjnych**

**Spis treści**

<b>Tytuł</b>	<b>Strona</b>
Wzrost Popytu Na Tereny Inwestycyjne Obok Centrów Handlowych	2
Polskie Tereny Inwestycyjne Przyciągają Kolejnych Globalnych Inwestorów	4
Autostrada Dźwignią Gospodarczą Mniejszych Miast Polski?	6
Rynek Terenów Inwestycyjnych Pod Magazyny i Produkcję w Stalowej Woli	8
Warszawa, Służewiec Przemysłowy – Enklawa Rynku Terenów Inwestycyjnych Mokotowa?	11

## Wzrost Popytu Na Tereny Inwestycyjne Obok Centrów Handlowych

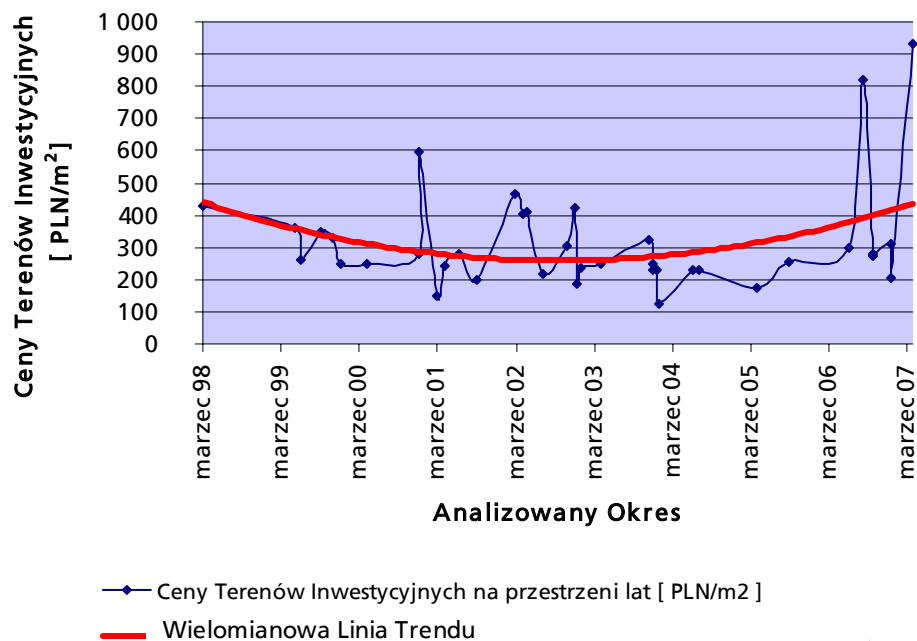
W ciągu ostatnich miesięcy na terenach przyległych do funkcjonujących centrów handlowych znajdujących się w wielu miastach w Polsce m.in. w Bytomiu, Warszawie i Łodzi lokalizują się nowe / komplementarne różnorodne sieci handlowe lub usługowe takie jak: Selgros, Meble Agata, Bricoman, Norauto, Fauvert, Komfort, Burgerking, McDonalds, OBI. Coraz wyraźniej i częściej grunty nadające się pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowo-usługowe bezpośrednio przyległe do funkcjonujących centrów handlowych przyciągają uwagę komplementarnych sieci handlowo-usługowych. Tego rodzaju tereny są bardziej atrakcyjne dla nich niż inne lokalizacje.

W obecnej chwili występuje rosnący trend ilościowy oraz zakresowy firm zainteresowanych terenami w sąsiedztwie centrów handlowych. Wiele znanych marek sieci handlowo-usługowych np.: Selgros czy Meble Agata, które w swej dotychczasowej polityce nigdy nie lokalizowały się w sąsiedztwie funkcjonujących centrów handlowych obecnie poszukują takiego rodzaju terenów. Rosnący popyt powoduje jednocześnie, iż właściciele gruntów, którymi są w większości deweloperzy i sieci hipermarketów prowadzą jakościową selekcję. Wybór odpowiedniej sieci handlowej lub usługowej poprzedzony jest dokładną analizą potencjalnych korzyści dla całego centrum handlowego. Rosnący trend związany z zainteresowaniem terenami w sąsiedztwie centrów handlowych jest kształtowany przez różnorodne czynniki. Ważnym argumentem jest chęć pozyskania konsumentów funkcjonujących centrów handlowych, które cieszą się dużym zainteresowaniem i chętnie są odwiedzane przez potencjalnych konsumentów. W większości przypadków istniejące centra handlowe zlokalizowane są w atrakcyjnych miejscach, dobrze wyekspozowanych z dobrym dostępem dla transportu samochodowego czy też do komunikacji miejskiej. Istniejąca infrastruktura w bliskim sąsiedztwie jest również kolejną zaletą.

Działki tego rodzaju stanowią w większości przypadków nadwyżkę terenu, która została zakupiona dla pierwszych faz realizacji centrów handlowych. Na przestrzeni ostatnich lat właściciele tych terenów nie posiadali koncepcji dotyczącej sposobu zagospodarowania nadwyżki gruntów. Sytuacja na rynku spowodowała, iż tereny stały się bardzo atrakcyjne. Zarówno ze względu na rosnący popyt konsumencki, jaki i faktu, iż deweloperzy i sieci handlowe zainteresowane budową obiektów handlowych ograniczyły znacznie podaż terenów w Polsce poprzez zajęcie już w Polsce sporo cennych lokalizacji i terenów. Nadwyżka ta jest w obecnej chwili sprzedawana lub oddawana do dzierżawy.

Czynnik bezpośredniego sąsiedztwa funkcjonujących centrów handlowych determinuje wzrost cen / wartości przyległych terenów, jak również wzrost stawki czynszu w przypadku dzierżawy. W wielu przypadkach wzrost cen terenów inwestycyjnych położonych w sąsiedztwie funkcjonujących centrów handlowych jest wyższy o około 10 - 30 % względem tych terenów, które nie posiadają takiej cechy. W przypadku terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod dzierżawę jeszcze 3 lata temu stawki czynszów dzierżawczych kształtowały się na poziomie 2,0 – 16,0 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc w zależności od stanu zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Wówczas koszty związane z uzbrojeniem terenu pokrywał dzierżawca. Na przestrzeni tych lat w wyniku dynamicznych zmian na rynku wysokość ofertowych stawek dzierżawczych za tereny inwestycyjne pod handel i usługi wzrosła nawet o 300%. Analizując wysokość stawek czynszów dzierżawczych dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie centrów handlowych w niektórych przypadkach stawki te są wyższe nawet o około 80-100% w odniesieniu do stawek czynszów za inne tereny pod handel / usługi. Wysokie stawki ofertowe czynszów można tłumaczyć ograniczoną podażą podobnych terenów.

### Krzywa Zależności Cen Terenów Inwestycyjnych o Powierzchni Powyżej 6,0 ha pod Handel i Usługi od Czasu



Źródło: CPRF

Przygotowane przez: CPRF

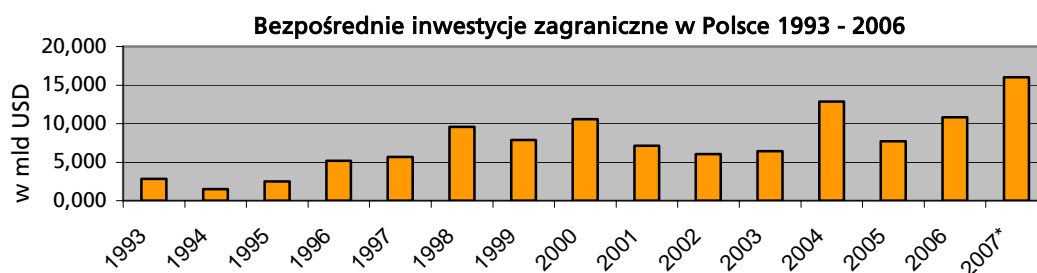
#### Uwagi:

1. Krzywa dotyczy kilkudziesięciu transakcji znanych firmie CPRF Sp. z o.o.
2. Krzywa dotyczy transakcji na terenie całej Polski w okresie 03.1998 - 03.2007
3. Wielomianowa Krzywa Trendu jest to najlepiej dopasowana krzywa dla fluktuujących danych, która w tym przypadku odzwierciedla najbardziej prawdopodobną krzywą zmian cen w czasie

## Polskie Tereny Inwestycyjne Przyciągają Kolejnych Globalnych Inwestorów

Modlniczka, sierpień 2007 roku, wójt gminy Wielka Wieś pod Krakowem sprzedaje w drodze przetargu grunt o powierzchni 315 515 m<sup>2</sup> za cenę 80,8 mln PLN. Nabywcą jest firma będąca jednym z największych globalnych deweloperów/inwestorów, którego wartość rynkowa szacowana jest na około 11,8 mld USD. Powyższa cena jest najwyższą ceną osiągniętą za m<sup>2</sup> gruntu terenów inwestycyjnych pod centra magazynowo – produkcyjne o powierzchni przekraczającej 12,0 ha w Polsce.

Przedmiotem przetargu, do którego przystąpił również prężnie działający deweloper na rynku ogólnopolskim, była nieruchomość gruntowa zabudowana zdewastowanymi obiektami wojskowymi położonymi w bardzo atrakcyjnej lokalizacji przy zjeździe z Autostrady A4 Kraków – Katowice i około 8,0km od centrum Krakowa.



### Podstawowa segmentacja rynku

Rynek gruntów przeznaczonych pod inwestycje magazynowe, lekką produkcję, centra logistyczne ze względu na wielkość terenu podzielony jest na trzy segmenty. Są to tereny inwestycyjne do 4 ha, pomiędzy 4 – 12 ha, oraz tereny powyżej 12 ha. Segmenty te określają różne wskaźniki rynkowe, w których występują zróżnicowane relacje, zależności, na każdy z osobna przypada inna charakterystyka popytu.

### Ceny - Segment Terenów Inwestycyjnych o Powierzchni Powyżej 12,0 ha.

Ceny transakcyjne za tereny inwestycyjne pod budowę obiektów magazynowych/lekką produkcję w okresie pomiędzy początkiem 1998r a 2002r spadły o około 30-40 %. W latach 2003 - 2005 można było zauważyć wyhamowanie spadku cen. Natomiast w 2006r zaobserwowany został niewielki wzrost cen na przestrzeni roku, w którym na koniec roku wielkość wzrostu oscylowała na poziomie nieco ponad 15% w stosunku do cen pod koniec 2005 roku. Pomimo tego stanu rzeczy ceny podobnych terenów inwestycyjnych w Polsce nie przekraczały wartości 180 PLN/m<sup>2</sup>.

Najaktywniejszy popyt w zakresie terenów inwestycyjnych jest na tereny o powierzchni pomiędzy około 12,0 – 60,0 ha. O ile wielkość terenu mieszczącego się w tym przedziale nie ma przełożenia na poziom ich cen za m<sup>2</sup>, które są na tym samym poziomie, to w przypadku większych terenów można przypuszczać że ceny za m<sup>2</sup> gruntu powinny być niższe niż dla terenów o powierzchni pomiędzy około 12,0 – 60,0 ha. Ponieważ w całej Polsce zanotowano w okresie ostatnich 2 lat niewielką ilość sprzedaży gruntów z przeznaczeniem pod magazyny i centra logistyczne o powierzchni przekraczającej 60,0 ha w jednej transakcji, to nie można wyznaczyć i stwierdzić o ile cena za m<sup>2</sup> gruntu o takiej powierzchni różni się od ceny za m<sup>2</sup> gruntu o powierzchni pomiędzy około 12,0 – 60,0 ha. Można jedynie przypuszczać, że ze względu na niewielką ilość graczy rynkowych, którzy są w stanie nabyć i zainwestować w tak duży teren, ceny dla terenów inwestycyjnych o całkowitej powierzchni przekraczającej 60,0 ha mogą być o około 5-15% niższe za m<sup>2</sup> gruntu od analizowanych cen transakcyjnych.

Najwyższe ceny osiągają tereny inwestycyjne położone w bezpośredniej bliskości głównych krajowych dróg, w sąsiedztwie zjazdów z autostrad położonych w granicach administracyjnych 8 największych miast w Polsce. Najniższe ceny osiągnięte zostały za tereny określane mianem logistycznych, położeniem nie związanym z głównymi miastami, natomiast z zapewnionym dobrym dojazdem do dróg krajowych oraz międzynarodowych. Różnice w cenie pomiędzy terenami położonymi w skrajnie różnej pod względem wyżej przedstawionej cechy różniły się o ponad 100%.

Na ceny gruntów w bardzo istotny sposób wpływa sytuacja planistyczna terenu inwestycyjnego. Za nieruchomości dla których brak jest uchwalonego planu miejscowego i nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, osiągnięte ceny były niższe o około 40-50% od gruntów posiadających odpowiednie przeznaczenie planistyczne.

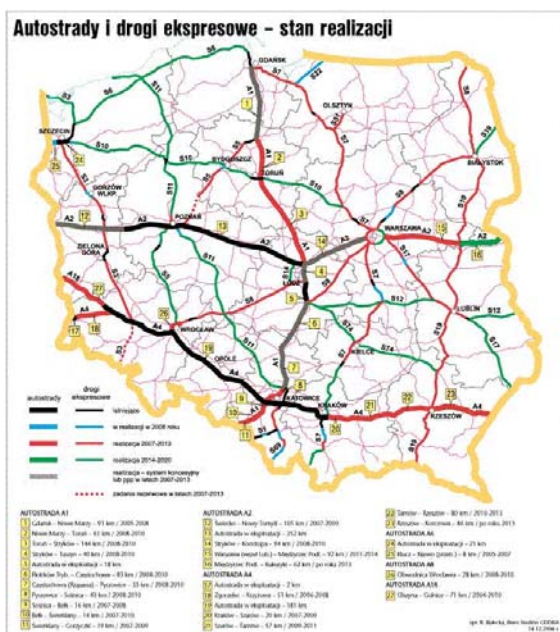
Zauważyć również należy, iż w przypadku przekwalifikowania gruntu rolnego na grunt pod zabudowę magazynowo – produkcyjną w formie uchwalenia Planu Miejsowego wzrost cen/wartości o 40-50% następuje w ciągu 2 -6 miesięcy od daty uchwalenia Planu Miejsowego dla danego terenu.

### **Transakcja w Mydlniczce**

Osiągnięta cena na poziomie 256 PLN/m<sup>2</sup> nasuwa pytanie: „Co spowodowało, że osiągnięta cena jest jedną z najwyższych w Polsce (w segmencie rynku terenów o powierzchni przekraczającej 12 ha)?” Czy nabywca w ten sposób chciał zaakcentować swoją obecność na rynku? Czy cena potwierdza prognozy dotyczące dynamicznego wzrostu cen terenów inwestycyjnych pod zabudowę magazynowo-produkcyjną? Czy na cenę wpływają pośrednio rosnące czynsze za powierzchnię magazynową? Forma sprzedaży? Przygotowanie inwestycji? Wysoki wzrost gospodarczy w Polsce? Atrakcyjna lokalizacja?

Trudno jednoznacznie odpowiedzieć na to pytanie. Najbliższy okres z pewnością dostarczy większej ilości informacji mogących uzupełnić jedną z powyższych tez. W kolejnym wydaniu Biuletynu CPRF spróbujemy powrócić do tego tematu i dokładniej odpowiedzieć na to pytanie.

## Autostrada Dźwignią Gospodarczą Mniejszych Miast Polski?



Wpływ inwestycji budowy autostrady na ceny gruntów położonych w okolicach węzłów autostradowych w okresie ich planowania i przeprowadzania inwestycji jest bardzo zróżnicowany. Zarówno deweloperzy jak i końcowi użytkownicy z dystansem podchodzą do informacji zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określających planowany przebieg drogi. Deweloperzy i inwestorzy uważają, że ryzyko realizacji inwestycji na terenach zlokalizowanych do około 2-3 km od planowanych zjazdów/węzłów autostradowych dopiero maleje wraz z rozpoczęciem realizacji autostrady. Dopiero wtedy ceny tych gruntów zaczynają stopniowo rosnąć. Uważa się jednak, iż największą kotwicą cen w okresie planowania i prowadzenia inwestycji budowy autostrady jest zakup gruntu w danej okolicy przez pierwszego poważnego dewelopera lub końcowego użytkownika.

Informacje o planowanym przeprowadzeniu autostrady przez dany obszar i lokalizacji zjazdu z niej w danym rejonie motywują jednak zarówno inwestorów działających na rynku nieruchomości komercyjnych jak i okolicznych mieszkańców do podejmowania wzmożonych działań związanych dla jednych z zakupem terenów inwestycyjnych, drugich ich sprzedażą. Sytuacja ta często wymaga ingerencji władz lokalnych w zakresie przeprowadzenia zmian planistycznych na danym obszarze. Tereny rolne przekształcane na inwestycyjne w planach miejscowych wymuszają na inwestorach ponownej analizy danego obszaru, co w niektórych przypadkach przekonuje ich do podjęcia decyzji o lokalizacji inwestycji w sąsiedztwie danego węzła / zjazdu autostradowego. Jednakże w Polsce terenów inwestycyjnych położonych przy zjazdach z autostrad, zarówno planowanych jak i istniejących, jest znaczna ilość. Ze względu na specyficzne uwarunkowania np. planowaną datę oddania do użytkowania danego odcinka autostrady i/lub węzła autostradowego, odległości od granic państwa, łatwości włączenia do istniejącej siatki głównych dróg Polski, odległość od większych miastach, itd., uwagę przyciągają tylko nieliczne.

### Żory

Przykładem obszaru, dla którego istnieje projekt przeprowadzenia autostrady wraz z ulokowaniem węzła autostradowego, jest teren miasta Żory. Jest to miasto na prawach powiatu liczące blisko 65 000 mieszkańców, położone około 38km na południowy zachód od Katowic, oraz około 40km od granicy polsko – czeskiej. Od 2005 roku dla miasta Żory obowiązuje Plan Miejsowy, który określa lokalizację autostrady A1 biegnącej po północno – zachodniej części miasta Żory, oraz projekt zjazdu z autostrady w okolicy ulicy Rybnickiej i Kasztanowej. Planowany zjazd ma być pierwszym od granicy polsko – czeskiej.

Aktualnie ceny terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w Żorach w obrębie planowanego przebiegu autostrady kształtują się pomiędzy 25-50 PLN/m<sup>2</sup>. Zaobserwowana w ostatnich trzech latach ograniczona liczba transakcji terenami inwestycyjnymi na terenie Żor, sugeruje, że rynek ten na dzień dzisiejszy jest mało rozwinięty. Inwestorzy z uwagi na odległą perspektywę realizacji autostrady i węzła autostradowego nie postrzegają położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów jako atrakcyjnych.

Analizując rynek terenów inwestycyjnych w Żorach należy jednak wspomnieć o zaobserwowanym wzroście cen w okresie 2006-2007 roku. Po długim okresie stabilnych cen wzrosły one w tym okresie o około 20-35 %. Jednakże uważamy, że wzrost ten spowodowany

jest reakcją na ogólny wzrost cen podobnych terenów na rynku ogólnopolskim, podobną dynamiką zmian cen w różnych dzielnicach Żor i okolicznych miejscowości, co potwierdza iż wzrost ten nie jest powiązany z planowaną inwestycją budowy autostrady i węzła autostradowego w Żorach.

### **Stryków**

Przykładem lokalizacji, dla której budowa autostrady przyciągnęła wielu inwestorów jest obszar gminy Stryków, położonej w odległości około 20km na północny wschód od Łodzi. W przyszłości przetną się tutaj dwie autostrady A1 i A2. Pierwszymi inwestorami były firmy Raben – firma logistyczna i sieć handlowa hiper- i supermarketów Geant, które wybudowały swoje obiekty przed 2001r. Obecnie realizowane jest centrum magazynowe Tulipan Park pod które grunty początkowo zakupił holenderski developer Grontmij Real Estate, a obecnie właścicielem centrum logistycznego jest firma brytyjska firma Segro. Również firmy ALG/Lincoln, Prologis i inne zakupiły grunty w gminie Stryków planując budowę dużych obiektów magazynowo-produkcyjnych na wynajem. Transakcje zakupu gruntów przez tych inwestorów nastąpiły po 1.01.2004r. Przy czym pod względem ilościowym nabytych gruntów najbogatszym był rok 2006. Również z końcowych użytkowników, sieć supermarketów Lidl wybudowała w 2005r w gminie Stryków swój jeden z dwóch centralnych magazynów na Polskę.

Ceny gruntów w Strykowie w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych oscylowały na poziomie nieco ponad złotówkę za m<sup>2</sup>. Za podobną cenę w 1996 roku Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wykupywała działki pod przyszłą autostradę, wówczas zainteresowanie okolicznymi działkami było znikome. W 1998 roku w którym pierwszy inwestor zdecydował się zainwestować w tej lokalizacji ceny gruntów wzrosły ponad 10-krotnie. W niektórych przypadkach przekraczały 20 PLN/m<sup>2</sup>. Wejście na miejscowy rynek kolejnych graczy powodowało stopniowy wzrost cen. W zeszłym roku ceny uzyskiwane ze sprzedaży terenów inwestycyjnych w tym regionie osiągały już około 100 PLN/m<sup>2</sup>. Jak duży jest popyt na grunty zlokalizowane w tym obszarze świadczyć może również dotychczas zakupiona łączna powierzchnia gruntów w Gminie Stryków która do chwili obecnej wynosi ponad 150 ha.

Poza wzbogaceniem wielu miejscowych mieszkańców, plan wybudowania węzła autostrady A1 i A2 przyczynił się do dynamicznego rozwoju gminy. W połowie lat 90-tych sytuacja finansowa Strykowa była krytyczna, rozważano między innymi likwidację jednej z sześciu szkół. Aktualnie podatki nowych inwestorów stanowią już 25% wszystkich dochodów Strykowa, gmina jest w całości podłączona do wodociągów i kanalizacji, co roku odnawiane jest około 12 km dróg. Istnieją plany przekształcenia kolejnych terenów rolnych pod inwestycyjne.

Proces budowy autostrady odgrywa kluczowe znaczenie gospodarcze dla mniejszych miast Polski. Ogrom i różnorodność prac związanych / towarzyszących tego rodzaju inwestycji stwarza możliwości produkcyjne zarówno dla firm budowlanych, jak również dla małych i średnich przedsiębiorstw o zróżnicowanych profilach produkcyjnych i usługowych. Na przykładzie Strykowa łatwo zauważyć, że miejscowość która jeszcze kilka lat temu była miastem mało znanym, aktualnie ma możliwość stać się jednym z największych centrów logistycznych w Polsce.

### **Podsumowanie**

Małe miasta w Polsce, które ze względu na swoją lokalizację, potencjał gospodarczy i podjętą decyzję umiejscowienia węzła autostradowego w ich granicach, lub ich pobliżu, mogą w przyszłości przeżyć dynamiczny rozwój. Również, w zakresie rynku terenów inwestycyjnych pod magazyny, lekką produkcję, centra logistyczne mogą być świadkiem dynamicznego wzrostu aktywności i cen na tym rynku. Jednakże na podstawie analizy tego co się wydarzyło w innych podobnych miastach w Polsce pierwsze symptomy mających nadejść wzrostów na rynku wystąpią dopiero gdy budowa węzła autostradowego będzie bliska ukończeniu. Deweloperzy i inwestorzy do chwili obecnej nie dyskutowali wyraźnie w swoich decyzjach informacji o tym, że w danym obszarze w przyszłości powstanie węzeł / zjazd autostradowy.

## Rynek Terenów Inwestycyjnych Pod Magazyny i Produkcję w Stalowej Woli

Stalowa Wola jest niewielką miejscowością o powierzchni 82,5 km<sup>2</sup> i liczbie około 70 000 mieszkańców. Sprzyjająca lokalizacja Stalowej Woli oraz powołanie w 1997 r. Tarnobrzskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN przyczyniają się do dynamicznego rozwoju tego miasta. Aktualnie zarejestrowanych jest ponad 6 500 podmiotów gospodarczych. Rozwinął się sektor prywatny, zmieniono struktury prywatyzując wiele przedsiębiorstw, utworzono spółki z udziałem kapitału zagranicznego. Korzystna sytuacja rynkowa sprawia, iż Stalowa Wola cieszy się zainteresowaniem inwestorów, którzy poszukują atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w szczególności pod działalność produkcyjno-magazynową.

Rynek nieruchomości terenów inwestycyjnych w Stalowej Woli przeznaczonych pod działalność produkcyjno-magazynową ze względu na charakter i stan nieruchomości można podzielić na podsektory:

- nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, oraz
- nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod produkcję i magazyny.

### Nieruchomości Gruntowe Zabudowane – Podaż

Główna podaż nieruchomości zabudowanych budynkami w złym lub średnim stanie technicznym kreowana jest przez dawne przedsiębiorstwa państwowe, które zostały sprywatyzowane. W wielu przypadkach te podmioty nie były w stanie sprostać nowym wyzwaniom stawianym przez gospodarkę wolnorynkową i mają/miały duże trudności operacyjne i finansowe. W wyniku czego decydują się na sprzedaż nadwyżek nieruchomości lub wręcz w wyniku bankructw nieruchomości będące w ich posiadaniu wystawiane są na rynek. W latach 2005 – 2006 największymi podmiotami oferującymi swoje nieruchomości w Stalowej Woli były Huta Stalowa Wola S.A oraz Agencja Rozwoju Przemysłu (ARP). Nieruchomości te kupowane są głównie przez inwestorów planujących wyburzenie lub generalny remont istniejących na nich budynków w celu dostosowania nieruchomości do planowanych przez nich inwestycji.

### Nieruchomości Gruntowe Niezabudowane – Podaż

Podaż nieruchomości gruntowych w stosunku do nieruchomości zabudowanych jest znacznie większa. Największym sprzedającym na terenie Stalowej Woli jest również Huta Stalowa Wola S.A., która w latach 2005-2006 sprzedała około 5 terenów inwestycyjnych. W przypadku gruntów niezabudowanych w wielu przypadkach podaż kreowana jest przez władze lokalne, które w przypadku widocznego zainteresowania lub potencjalne atrakcyjności danego obszaru wszczynają procedurę jego sprzedaży w drodze przetargu. Zdarzają się również przypadki, że władze lokalne decydują się na odpowiednie przekształcenie przeznaczenia danego obszaru miasta w Planie Miejsowym lub uchwalają dla niego nowy Plan Miejsowy a następnie oferują go inwestorom na rynku.

### Korelacja Pomędzy Podsektorami Rynku

Duża dostępność niezabudowanych terenów inwestycyjnych na terenie Stalowej Woli ma duży wpływ na rynek nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjnymi, magazynowymi oraz gospodarczymi w średnim lub złym stanie technicznym. Wzajemne zależności występujące pomiędzy nimi są duże. W wielu przypadkach nabywcy równolegle rozpatrują zakup niezabudowanego terenu jak i nieruchomości zabudowanej pod planowaną przez nich inwestycję.

## **Nieruchomości Gruntowe Zabudowane i Niezabudowane – Popyt**

Na przełomie lat 2005-2006 odnotowano w Stalowej Woli 18 transakcji sprzedaży nieruchomości produkcyjno-magazynowych. Z czego 10 transakcji zanotowano w 2005 o łącznej powierzchni gruntów 138 855 m<sup>2</sup> i użytkowej budynków 48 477 m<sup>2</sup>. Natomiast 8 transakcji w 2006r o łącznej powierzchni gruntów 103 558 m<sup>2</sup> i użytkowej budynków około 21 056 m<sup>2</sup>. Można na tej podstawie wnosić, że popyt ilościowy w 2006r w porównaniu z 2005r spadł pomiędzy 30-50%. Analizując popyt pod względem jakościowych zauważalne jest iż, Stalowa Wola przyciąga w uwagę międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych. Na obszarze Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, w podstrefie Stalowa Wola funkcjonują m.in.: ATS Stahlschmidt & Maiworm Sp. z o.o., Uniwheels Production Sp. z o.o.

Lp	Data Transakcji	Powierzchnia Działki [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia Budynku
1	2005-10-12	6 178	1 100
2	2005-11-25	3 600	549
3	2005-08-03	46 833	31 679
4	2005-07-25	9 029	
5	2005-04-12	13 277	3 200
6	2005-05-31	16 218	11 949
7	2005-05-17	27 838	
8	2005-04-26	12 853	
9	2006-03-03	8 214	1 074
10	2006-04-04	2 500	661
11	2006-06-01	21 944	14 100
12	2006-06-01	18 209	
13	2006-06-21	8 214	588
14	2006-07-09	12 872	1 600
15	2006-12-18	10 063	
16	2006-12-21	21 542	3 226

### **Ceny**

Ceny gruntów w Stalowej Woli kształtują się w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych w granicach około 80 – 500 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. Natomiast w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem pod magazyny, składy, produkcję w granicach około 10 – 40 PLN/m<sup>2</sup>. Duże różnice cen wynikają z różnorodnych czynników i uwarunkowań.

Głównym czynnikiem mającym znaczący wpływ na cenę nieruchomości zarówno terenów inwestycyjnych, jak i nieruchomości gruntowych zabudowanych jest lokalizacja wraz z jakością dostępności komunikacyjnej do nieruchomości. Najwyższe ceny osiągane są przy głównych ciągach komunikacyjnych, z bardzo dobrym dostępem i dojazdem dla samochodów oraz do środków komunikacji miejskiej, posiadających bardzo dobrą ekspozycję. Natomiast najniższe ceny występowały dla terenów położonych na obrzeżach, przy ulicach o mniejszej intensywności ruchu i utrudnionym dostępem dla samochodów.

W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych wpływ na ceny ma również współczynnik intensywności zabudowy wyrażony jako stosunek powierzchni użytkowej budynku do powierzchni działki, na której jest on usytuowany. Nieruchomości o wysokim współczynniku powyżej 0,6 osiągały ceny w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niższe od nieruchomości dla których ten współczynnik mieścił się w przedziale do około 0,2. Na cenę wpływała również wielkość nieruchomości oraz rodzaj istniejącej zabudowy. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości z obiektami biurowymi, natomiast najniższe nieruchomości zabudowane obiektami magazynowo-produkcyjnymi. Istotny wpływ ma również aktualny stan techniczny obiektów.

## **Nieodkryte Rynki**

Stalowa Wola pomimo lokalizacji poza głównymi arteriami komunikacyjnymi kraju jest dynamicznie rozwijającym się miastem. Głównym bodźcem rozwoju gospodarczego jest prężnie działająca Tarnobrzaska Specjalna Strefa Ekonomiczna, która przyciąga licznych inwestorów-producentów. Jednakże w zakresie rynku nieruchomości przeznaczonych pod magazyny i produkcję, rynek ten nie odbiega od rynków występujących w innych miastach liczących do 100 000 mieszkańców. Ceny są stabilne i podobne do występujących w innych miastach tego rodzaju w Polsce. Popyt ilościowy jest stały i obiektywnie można określić go na niskim poziomie. Ze względu na swój specyficzny charakter rynki te wydają się w dalszym ciągu nieodkryte i nie do końca doceniane. Zdarzają się jednak inwestorzy, którzy dostrzegli atrakcyjność lokalizacji swoich inwestycji w tego rodzaju miejscowościach. Przykładem może być firma Samsung, która wybudowała swoje zakłady w Łysomicach, małej miejscowości koło Torunia.

Różnorodność oferowanych terenów inwestycyjnych sprawia, że każdy potencjalny inwestor znajdzie dla siebie odpowiedni teren inwestycyjny spełniający jego wymagania. Wydaje się, że rynek terenów pod inwestycje produkcyjno-magazynowe w miastach do 100 000 mieszkańców jest dla inwestorów-producentów atrakcyjnym. Pomimo, iż miasta te wielokrotnie oddalone są od głównych ciągów komunikacyjnych i wielkich aglomeracji miejskich.

# Warszawa, Służewiec Przemysłowy – Enklawa Rynku Terenów Inwestycyjnych Mokotowa?

## Obszar i Zakres Analizy

Na potrzeby przedmiotowej analizy przeprowadzono badania dotyczące obszaru dzielnicy Mokotów ograniczonego ulicami Raclawicką i Odyńca od północy, Aleją Niepodległości od wschodu, Aleją Wilanowską i Marynarską od południa, a od zachodu zgodnie z granicą dzielnicy Mokotów.

Do analizy przyjęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych traktowanych jako tereny inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową lub komercyjną.

W okresie badania cen na badanym obszarze dzielnicy Mokotów przeanalizowano transakcje sprzedaży, które miały miejsce w latach 01.2004 – 12.2006.

Biorąc pod uwagę rodzaj praw posiadania do nieruchomości na rynku wtórnym, badaniem objęto zarówno transakcje gruntami będącymi własnością prywatną, jak i będącymi w użytkowaniu wieczystym.

## Popyt

Ze względu na umiarkowaną podaż terenów w analizowanym obszarze można zauważyć, że umacnia się tendencja nabywania terenów inwestycyjnych ze starymi budynkami i budowlami, które po wyburzeniu stanowią miejsce dla nowych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Do roku 2005 takimi zdegradowanymi nieruchomościami interesowali się głównie deweloperzy planujący komercyjne inwestycje biurowe lub handlowo-usługowe. Natomiast od roku 2005 można zaobserwować, że tereny inwestycyjne nabywane są przez deweloperów planujących inwestycje mieszkaniowe.

Począwszy od roku 2004 zanotowano jedynie około 9 transakcji o łącznej powierzchni terenów około 50 727 m<sup>2</sup>, z których wszystkie dotyczyły obrotu wtórnego. Prawie połowa z nich, czyli 4 transakcje, zostały zawarte w 2004 roku. Jednakże dotyczyły one około 34 235 m<sup>2</sup>, co stanowiło około 67,5% całkowitej wielkości powierzchni terenów nabytych w analizowanym okresie. Odpowiednio 2 (4 509 m<sup>2</sup>) i 3 (11 983 m<sup>2</sup>) transakcje odnotowano w 2005r i 2006r.

Powyższe dane mogą wskazywać na małe zainteresowanie inwestorów nabyciem nieruchomości inwestycyjnych w analizowanym obszarze części dzielnicy Mokotów, co wydaje się być sprzeczne z obecnym rozwojem tej części dzielnicy pod względem ilości nowych inwestycji biurowych. Przykładami mogą być realizowane budynki biurowe Tulipan Mouse i Marynarska Business Park, zrealizowana i wynajęta I i II Faza kompleksu biurowego Trinity Park oraz inwestycja Hydrobudowy obejmująca budynki Alfa i Beta kompleksu Domaniewska Park, czy też nowe planowane kolejne budynki GTC. W naszej opinii mała ilość transakcji związana jest bezpośrednio z małą ilością dostępnych terenów inwestycyjnych w analizowanym obszarze, a deweloperzy realizujący obecnie swoje inwestycje nabyli grunty dużo wcześniej.

Obserwując zmiany zachodzące na rynku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie i w dzielnicy Mokotów, zauważalne na analizowanym obszarze wydaje się również zainteresowanie inwestorów terenami z możliwością przeznaczenia ich pod budownictwo mieszkaniowe. Trzy z wymienionych transakcji zostały zakupione przez deweloperów pod inwestycje mieszkaniowe. Ponieważ nastąpiły one w okresie od 28.07.2005r do 13.03.2006r świadczy to o zaakceptowaniu przez deweloperów mieszkaniowych tej części dzielnicy Mokotowa jako możliwej pod inwestycje mieszkaniowe. Pozostała transakcje można rozumieć, że dotyczyły zakupów pod planowane inwestycje biurowe. W szczególności na popyt na tereny inwestycyjne w analizowanym obszarze może mieć wpływ niewystarczająca ilość ciekawych inwestycji mieszkaniowych na terenie Mokotowa i występująca sytuacja przewagi popytu nad podażą na rynku lokali mieszkalnych, związanej z brakiem gotowych terenów, objętych planami miejscowymi.

## **Ceny**

Bazując na naszych doświadczeniach wynikających z zebranych informacji od pośredników, doradców d/s nieruchomości, deweloperów i sprzedających grunty, jak i naszych bezpośrednich wynikających z uczestnictwa w negocjacjach dotyczących sprzedaży gruntów w Dzielnicy Mokotów obecnie ceny w analizowanym obszarze za tereny inwestycyjne uzgadniane są głównie w PLN.

Według naszych analiz, doświadczeń i informacji rynkowych ceny gruntów na terenie analizowanej części dzielnicy Mokotów kształtowały się na stałym poziomie i na podstawie transakcji, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 01.2004 – 03.2006 nie można określić trendu czasowego wskazującego na wzrost czy też spadek cen w badanym okresie. Jednakże trzeba zaznaczyć, że według naszych analiz, doświadczeń, informacji rynkowych i przede wszystkim zanotowanych transakcji rynkowych dotyczących terenów inwestycyjnych pod inwestycje mieszkaniowe na terenie Warszawy ceny tego rodzaju gruntów znacznie wzrosły począwszy od połowy 2005 roku, a ich wzrost od tego momentu do końca 2006 roku można określić, na podstawie odnotowanych transakcji na około 150%. Chcielibyśmy również zwrócić uwagę, że w wyniku tak dynamicznego wzrostu cen gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i wzrastających czynszów za wynajem powierzchni biurowych wzrosły ceny terenów inwestycyjnych pod inwestycje komercyjne biurowe. Rynek nieruchomości charakteryzuje duża bezwładność i ewidencja rynkowa jeszcze za mało dostarcza informacji w tym zakresie. Jednakże ocenia się, że wzrost ten nastąpił od około połowy 2006r.

Ceny transakcyjne za nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane traktowane jako tereny inwestycyjne na obszarze analizowanej części dzielnicy Mokotów kształtowały się na poziomie około 470 - 711 PLN/m<sup>2</sup>. Dotyczyły one zarówno transakcji pod planowane inwestycje biurowe jak i mieszkaniowe wielorodzinne.

### **Analizowany Obszar Służewca Przemysłowego v Część Zachodnia Dzielnicy Mokotów**

Ceny transakcyjne za nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane traktowane jako tereny inwestycyjne pod budynki mieszkaniowe wielorodzinne na obszarze Części Zachodniej Dzielnicy Mokotowa, bez wzięcia pod uwagę analizowanego Obszaru Służewca Przemysłowego będącego częścią obszaru Części Zachodniej Dzielnicy Mokotowa, kształtowały się w przedziale około 1013 - 6000 PLN/m<sup>2</sup>. Począwszy od roku 01.2004 zanotowano około 22 transakcji, głównie pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne, w tym obszarze o łącznej powierzchni terenów około 67 000 m<sup>2</sup>, z których wszystkie dotyczyły obrotu wtórnego. Prawie około 20 492 m<sup>2</sup> zostało zakupione w 2004 roku. Odpowiednio w latach 2005r i 2006r zostało zakupionych około 23 794 m<sup>2</sup> i 23 949 m<sup>2</sup>. Jednakże warte uwagi jest, że w/w roczne wielkości nabytych terenów zostały nabyte: w 2004r – w 2 transakcjach, w 2005r – w 7 transakcjach, w 2006r – w 13 transakcjach, co świadczy jednocześnie o wyraźnym wzroście popytu i spadku podaży gruntów. Na rynku jest kilku deweloperów, dla których wielkość terenu nie ma większego znaczenia i jeżeli na rynku byłyby dostępne duże tereny, obejmujące kilkanaście tysięcy metrów kwadratowych, to z całą pewnością by je nabyli. Niestety musieli zadowolić się mniejszymi terenami. Średnia wielkość terenów zakupionych w 2004r wynosiła około 10 000 m<sup>2</sup>, natomiast w 2005r około 3 000 m<sup>2</sup> i odpowiednio w 2006r około 2 200 m<sup>2</sup>.

## Podsumowanie

Porównując powyższe dane odnośnie występujących cen i popytu w analizowanym obszarze Służewca Przemysłowego i Części Zachodniej Dzielnicy Mokotowa nie obejmującej analizowanego Obszaru Służewca Przemysłowego będącego częścią obszaru Części Zachodniej Dzielnicy Mokotowa:

	Służewiec Przemysłowy	Część Zachodnia Mokotowa
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	470 - 711	1013 - 6000
Łączna Nabyta Powierzchnia Gruntów [m <sup>2</sup> ]	50 727	67 000
Ilość Transakcji		
2004	4	2
2005	2	7
2006	3	13

Na podstawie powyższych danych można mieć wrażenie, że mamy do czynienia z dwoma oddzielnymi rynkami pomiędzy, którymi nie występują związki i zależności. Zarówno zakresowo, obszarowo, w zakresie wskaźników, jak i trendów. Można nawet wysnuć wniosek, że powyższe dane dotyczą rynków występujących w dwóch różnych miastach. Dlatego w naszej opinii można mówić, że w zakresie podaży, popytu i cen obszar Służewca Przemysłowego tworzy wydzieloną enklawę w rynku terenów inwestycyjnych w Części Zachodniej Dzielnicy Mokotów w Warszawie.