

## 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 Pomiedzy 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.