

# 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 transakcja można rozumieć, że dotyczyła 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 Mokotowa	Zachodnia
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.