

Biuletyn CPRF Luty 2010

Rynek Nieruchomości Komercyjnych

Spis treści

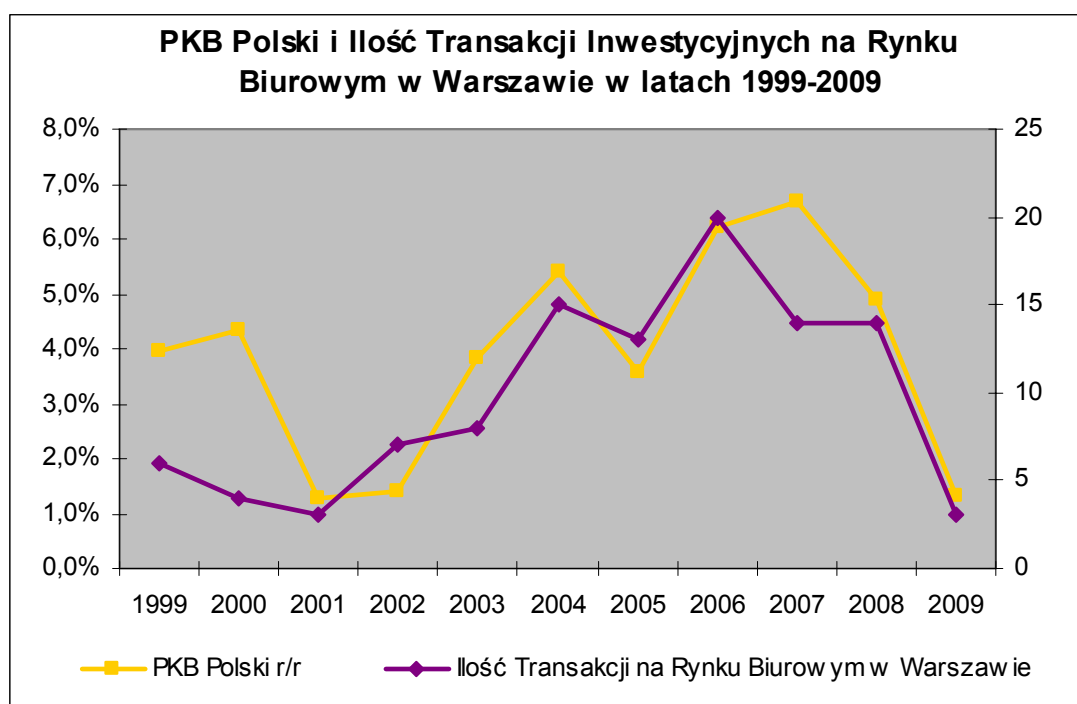
Tytuł	Strona
Jaki Wpływ na Rynek Inwestycyjny Obiektów Biurowych w Polsce ma Produkt Krajowy Brutto oraz Referencyjna Stopa Procentowa?	2
Rynek Powierzchni Biurowej w Warszawie – Powiało Chłodem...	5
Trendy Na Rynku Gruntów/ Terenów Inwestycyjnych w Warszawie	8
Rok 2012 – Rewolucja na Warszawskich Drogach, Rewolucja na Rynku Nieruchomości?!	11
Usługi CP Roman Fortuna Sp. z o.o.	14

Jaki Wpływ na Rynek Inwestycyjny Obiektów Biurowych w Polsce ma Produkt Krajowy Brutto oraz Referencyjna Stopa Procentowa?

W roku 2009 obserwowaliśmy znaczący spadek aktywności inwestycyjnej na polskim rynku nieruchomości biurowych. W różnego rodzaju raportach i artykułach można przeczytać, iż zjawisko to spowodowane było głównie zawirowaniem na rynkach finansowych i wynikającym z tego ogólnym spowolnieniem gospodarczym, które wpłynęło znacząco na spadek cen nieruchomości komercyjnych. Ograniczone możliwości pozyskania pieniędzy na rynku międzybankowym z jednej strony wstrzymało akcję kredytową w bankach, z drugiej natomiast wymusiło u inwestorów gromadzenie kapitału wymaganego do zakończenia rozpoczętych inwestycji bądź do uzupełnienia odpowiedniego poziomu wkładu własnego uzgodnionego w umowie kredytowej. W konsekwencji inwestorzy posiadali zdecydowanie mniej środków na nowe inwestycje. Pojawia się pytanie czy można było przewidzieć zmiany na rynku inwestycyjnym nieruchomości biurowych w Polsce przed rozpoczęciem kryzysu finansowego w październiku 2008 roku? Odpowiedź na zadane powyżej pytania możemy uzyskać po zbadaniu dwóch zależności - *PKB Polski versus Ilość Transakcji Inwestycyjnych na Rynku Biurowym w Warszawie* oraz *Referencyjna Stopa Procentowa versus Stopy Kapitalizacji za Najlepsze Obiekty Biurowe w Warszawie*.

Produkt Krajowy Brutto Polski vs. Ilość Transakcji Inwestycyjnych na Rynku Biurowym w Warszawie w latach 1999-2009.

Poniżej zaprezentowany został wykres obrazujący zależność zmian Produktu Krajowego Brutto w Polsce a Ilością Transakcji Inwestycyjnych na Rynku Biurowym w Warszawie w Latach 1999-2009.



Źródło: NBP, opracowanie własne CPRF

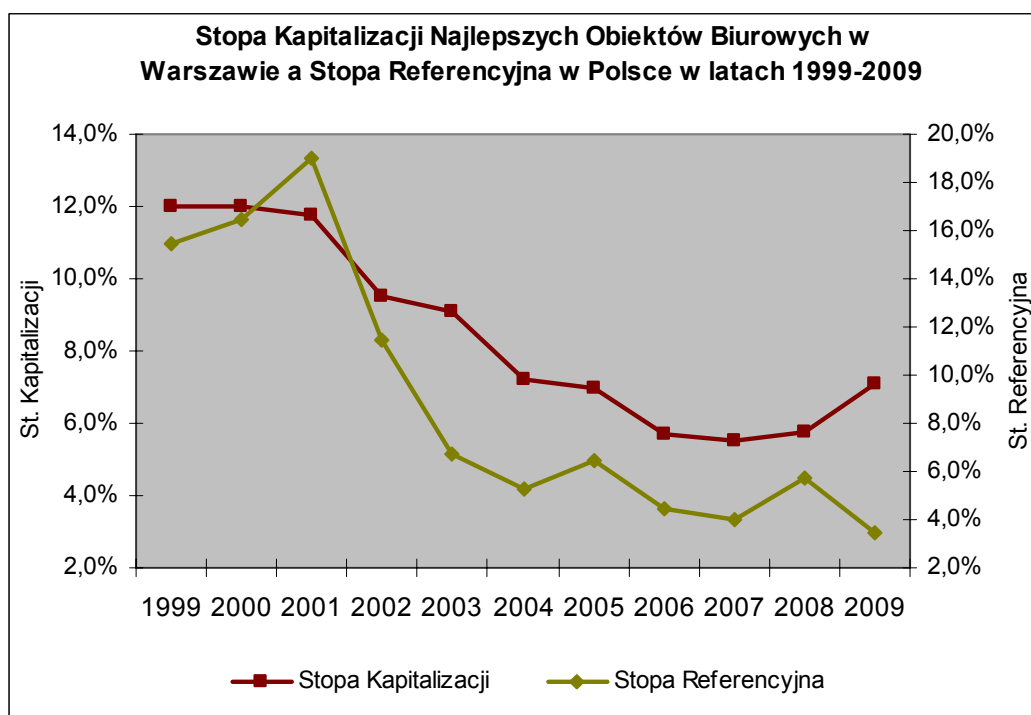
Na podstawie przedmiotowego wykresu można wnioskować, iż istnieje mocna zależność pomiędzy PKB Polski a Ilością Transakcji na Rynku Nieruchomości Biurowych w Warszawie, tj. w przypadku kiedy wskaźnik PKB rósł, ilość transakcji wzrastała, natomiast kiedy PKB miał tendencję malejącą, ilość transakcji spadała. Potwierdzeniem wyżej opisanej tezy jest wskaźnik korelacji mierzący zależność pomiędzy dwoma zmiennymi. W tym przypadku został on oszacowany na poziomie około 79%.

Odnosząc się do postawionego pytania we wstępie można postawić tezę, iż spadek Produktu Krajowego Brutto z poziomu 7,3% w I kwartale 2007 roku do poziomu 6,1% w I kwartale 2008 roku lub do poziomu 5,8% w II kwartale 2008 roku obrazował, iż możemy spodziewać się mniejszej

ilości transakcji na rynku nieruchomości biurowych w Polsce. Pojawienie się kryzysu finansowego w połowie III kwartału 2008 roku przyspieszył proces rozpoczęty już rok wcześniej.

Referencyjna Stopa Procentowa vs. Stopy Kapitalizacji za Najlepsze Obiekty Biurowe w Warszawie w Latach 1999-2009.

Kolejną zależność, która pomoże odpowiedzieć na postawione pytanie na wstępie naszej analizy, można odczytać z wykresu zaprezentowanego poniżej. Pokazuje on zależność pomiędzy Referencyjną Stopą Procentową a Stopami Kapitalizacji za Najlepsze Obiekty Biurowe w Warszawie w Latach 1999-2009.



Źródło: NBP, opracowanie własne CPRF

Na podstawie wyżej zaprezentowanego wykresu można wnioskować, iż kierunki zmian stóp referencyjnych oraz stóp kapitalizacji pokrywają się ze sobą. Oznacza to, iż w przypadku rosnących (malejących) stóp referencyjnych można oczekiwać wzrostu (spadku) stóp kapitalizacji. Potwierdzeniem wyżej opisanej tezy jest wskaźnik korelacji mierzący zależność pomiędzy dwoma zmiennymi. W tym przypadku został on oszacowany na wysokim poziomie około 94%.

W odniesieniu do pytania zadanego we wstępie można zaryzykować stwierdzenie, iż wzrost referencyjnych stóp procentowych począwszy od kwietnia 2007 roku aż do czerwca 2008 roku wywarł presję na wzrost stóp kapitalizacji za najlepsze obiekty biurowe w Warszawie. Zawirowania na rynkach finansowych obserwowane w październiku 2008 roku przyczyniły się do znaczących wzrostów stóp kapitalizacji, przy czym tendencja wzrostowa była zauważalna już wcześniej.

Na uwagę zasługuje fakt, iż w latach 1999-2009 po spadkach stóp referencyjnych zawsze następował spadek stóp kapitalizacji. Począwszy od października 2008 roku w wyniku zawirowań na rynkach finansowych można było zaobserwować, iż z jednej strony stopy kapitalizacji rosły, z drugiej natomiast Rada Polityki Pieniężnej dokonała obniżek referencyjnych stóp procentowych. Podjęte działania przez RPP powinny przełożyć się w najbliższym czasie na tendencje spadkową stóp kapitalizacji.

Podsumowanie

Podsumowując powyższą analizę można wnioskować, iż wnikliwa obserwacja wskaźnika Produktu Krajowego Brutto Polski oraz decyzji Rady Polityki Pieniężnej dotyczących stóp procentowych

pozwała antycypować kierunek zmian na rynku inwestycyjnym nieruchomości biurowych w Polsce. Spadek PKB Polski oznaczający mniejszą ilość transakcji inwestycyjnych obiektów biurowych powinien być pod szczególną obserwacją firm doradczych na rynku nieruchomości, gdyż znaczący przychód w tych firmach jest uzależniony od ilości sfinalizowanych transakcji inwestycyjnych. Z kolei spadkowa tendencja stóp procentowych powinna być bacznie obserwowana przez potencjalnych kupujących, w szczególności fundusze nieruchomości, ponieważ daje ona sygnał, iż można będzie spodziewać się wzrostu wartości nieruchomości w wyniku spadku stóp kapitalizacji. Reasumując można stwierdzić, iż zarówno wzrost stóp procentowych od kwietnia 2007 roku do czerwca 2008 roku jak i spadkowa tendencja wzrostu PKB Polski począwszy od I kwartału 2007 zapowiadały ochłodzenie rozgrzanego rynku inwestycyjnego nieruchomości biurowych.

Rynek Powierzchni Biurowej w Warszawie – Powiało Chłodem...

Powierzchnia biur zlokalizowana w stolicy nadal stanowi większość całkowitej nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowanej w Polsce. Miasto to od zawsze wiodło prym w kraju pod tym względem, jednak z uwagi na dynamiczny rozwój innych miast Polski, udział w ogólnopolskim rynku stopniowo maleje. Sytuację tą pogłębia aktualny stan rynku inwestycji biurowych w Warszawie, który obecnie można porównać do snu zimowego na jaki co roku zapada niedźwiedź, z tym, że wybudzenie stolicy z jej obecnego stanu może okazać się dłuższe niż się spodziewano.

Z końcem 2009r. Warszawa dysponowała około 3 210 000m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 1 120 000m² czyli około 35% całkowitej nowoczesnej powierzchni Warszawy znajdowało się w centrum miasta (w strefach Ścisłe Centrum i Obrzeża Centrum). Pozostałe 65% tj. 2 090 000 m² znajdowało się w lokalizacjach poza centrum.

Jednymi z ostatnich oddanych budynków biurowych w Warszawie były budynki Catalina Office Center, Mokotów New City oraz Crown Square przy ul. Przyokopowej, które dostarczyły łącznie około 66 000m².



Catalina Office Center
Źródło: <http://www.intecprojekt.pl>

W Trakcie Realizacji

Obecnie w fazie realizacji w Warszawie znajduje się około 18 inwestycji biurowych, które mają dostarczyć łącznie około 248 000m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Znaczącą rolę w stolicy nadal odgrywa Centrum miasta, obejmujące strefy Ścisłe Centrum oraz Obrzeża Centrum, w którym realizowanych jest łącznie 6 inwestycji o powierzchni około 113 000m². Kolejnymi najsilniej rozwijającymi się strefami w Warszawie są strefa Górne oraz Dolne Południe, w których w fazie realizacji znajduje się odpowiednio około 39 000 m² i około 48 000 m² powierzchni biurowej. Pomimo dużej ilości powierzchni znajdującej się w fazie realizacji, należy zwrócić uwagę na fakt, iż realizacja części inwestycji została wstrzymana oraz w fazie realizacji znajdują się budynki praktycznie ukończone, które z powodu braku najemców nie są oddawane do użytkowania. Przykładem może być budynek Adgar Plaza B, którego realizacja fizycznie została ukończona już na przełomie II i III kw. 2009r. jednak budynek nadal nie pozyskał kluczowego najemcy i nie został oddany do użytkowania.

Obiekty Planowane

Aktualnie w stolicy planowanych jest około 56 inwestycji biurowych, które mają wprowadzić na rynek łącznie blisko 1,5 mln m² nowoczesnych biur. Z inwestycji tych można wyróżnić około 24, które stanowią inwestycje ze wstępnie określonym terminem oddania do użytkowania w latach 2010r. – 2012r. Analizując je, można zauważyć że na podstawie obecnych deklaracji deweloperów najwięcej spośród nich zostanie ukończonych w 2011r. bo aż 18 z 24 inwestycji. Mogą one dostarczyć prawie 433 000m², jednakże trzeba poważnie brać pod uwagę scenariusz, w którym duża część inwestycji planowanych do oddania na 2011r. przesuniętych zostanie na 2012r. lub nawet na późniejsze lata. Prawdopodobne jest to z uwagi na fakt, iż istotną część z nich stanowią projekty z wydanymi obecnie pozwoleniami na budowę, których rozpoczęcie realizacji jest wstrzymane do momentu pozyskania kluczowych najemców, którzy obejmą minimum około 30% powierzchni biurowej danego budynku.

Inwestycje Planowane ze Wstępnie Określonym Terminem Realizacji

Nr	Nazwa budynku	Adres	Strefa	Deweloper	Powierzchnia biur (m ²)	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowany termin oddania do użytkowania	Uwagi
1	Bielany Office Park	ul. Kolumbijska	Północ	Concept Development	42 800	bd	IIQ 2011	1505 miejsc parkingowych
2	Central	ul. Nowogrodzka	Ścisłe Centrum	Europlan Capital	12 000	bd	IQ 2012	łącznie około 13000m ² w tym 1000m ² powierzchni usługowej. Zrezygnowali z wcześniej planowanej części mieszkalnej
3	Domaniewska Business Center	ul. Domaniewska/Pulawska	Południowy Wschód	Universale International Poland	28 388	bd	IIQ 2011	XVI kondygnacji naziemnych
4	Empark Vega	ul. Wołoska	Górne Południe	Heitman European Property Partners III	17 981	bd	IVQ 2011	XXI kondygnacji
5	Equator II, III, IV	ul. Al. Jerozolimskie	Południowy Zachód	Karimpol	51 000	bd	IIIQ 2011	-
6	Eureka	ul. Wynalazek	Górne Południe	-	10 300	bd	II-IIIQ 2011	VII kondygnacji
7	Feniks	ul. Żelazna 32	Obrzeża Centrum	Europlan Capital	10 000	bd	IIIQ 2010	VIII kondygnacji (+1 podziemna)
8	Flanders Business Park C	ul. Flisa/Łopuszańska	Południowy Zachód	Liebrecht & Wood Polska	20 000	IIQ 2010	2012	V kondygnacji naziemnych
9	Grzybowska 81	ul. Grzybowska	Zachód	DePoint S.A.	10 339	bd	08.2011	VII kondygnacji
10	Hortus	ul. Topiel 12	Obrzeża Centrum	-	10 200	bd	IIIQ 2011	VI kondygnacji
11	Karolkowa	ul. Karolkowa	Zachód	-	15 000	bd	03.2011	XIII kondygnacji naziemnych
12	Libra Business Centre	ul. Al. Jerozolimskie/Daimlera	Południowy Zachód	Mermaid Properties/Paladium	26 000	bd	IIQ 2011	dwa budynki A i B o IX kondygnacjach. 10000m ² przednajebrane najemcy Wydawnictwo Naukowe PWN
13	Mokotów Nova	ul. Wołoska	Górne Południe	-	45 000	bd	IQ 2011	-
14	Mokotowska Square	ul. Mokotowska 49	Ścisłe Centrum	Yareal Polska	8 500	bd	1Q 2011	-
15	Postępu 22	ul. Postępu 22	Górne Południe	Sjaelso Poland	14 892	bd	IIQ 2011	obecnie czekają na pozwolenie na budowę
16	Raclawicka Point	ul. Raclawicka/Wołoska	Górne Południe	Capital Park	2 320	bd	IQ 2011	VI kondygnacji
17	Rainbow One	ul. Bokserska 62	-	Kinglet	3 979	bd	IVQ 2010	IX kondygnacji
18	Tower Terraces	ul. Domaniewska 46	Górne Południe	Sjaelso Poland	23 000	bd	IVQ 2011	obecnie czekają na pozwolenie na budowę
19	Vector	ul. Obozowa/Prymasa Tysiąclecia	Północ	IVG Development	13 500	bd	II-IIIQ 2011	dwa budynki - VII i XVI kondygnacji
20	Warsaw Spire	ul. Towarowa	Obrzeża Centrum	Ghelamco	100 000	bd	IVQ 2011	-
21	Wilanów Office Park	b.d.	Południowy Wschód	Polnord	40 000	IQ 2010	IQ 2012	drugi budynek I fazy
22	-	ul. Żelazna	Obrzeża Centrum	Liberty Development	6 900	IQ 2010	-	-
23	-	ul. Al. Jerozolimskie	Południowy Zachód	WAN	10 200	bd	2011	obok budynków Batory
24	-	ul. Jerozolimskie 216	Południowy Zachód	JWC	3 561	12.2009	IQ 2011	-
RAZEM:					525 860			

Podaż vs Popyt

Fakt wstrzymywania realizowanych oraz planowanych inwestycji dyktowany jest obecnym stanem rynku, w którym w 2009r. mieliśmy do czynienia z wyraźnym spadkiem popytu w stosunku do roku poprzedzającego, przez co od ponad 12 miesięcy obserwujemy redukcję poziomu czynszów, których poziom spadł już o blisko 30% w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie w stosunku do roku 2008. Poziom pustostanów wzrósł przy tym z około 2,9% w 2008r. do około 5,7% w połowie roku 2009. W trzecim kwartale 2009r. przekroczył 7%. Szacuje się, iż końcem 2009r. poziom ten zbliżył się już do poziomu 9%. Na taki wynik nie bez znaczenia wpływ ma rynek podnajmu powierzchni biurowej, który w III kwartale 2009r. oferował na wynajem ponad 58 000 m² biur. Obecnie z uwagi na atrakcyjne warunki podnajmu rynek ten uległ znacznej redukcji, jednak nadal powierzchnie te dostępne są praktycznie w każdej strefie w Warszawie.

Podsumowanie

Przewiduje się, iż przysypiający rynek powierzchni biurowej w stolicy może nie wybudzić się w 2010r. Korzystne dla najemców poziomy czynszów sprzyjać będą negocjacjom zawartych kilka lat temu umów najmu lub migracjom firm do innych atrakcyjniejszych/korzystniejszych finansowo obiektów i/lub lokalizacji. Oczekiwanym scenariuszem jest moment, w którym popyt znowu zacznie przewyższać podaż, przez co poziom pustostanów, który dzisiaj wykazuje tendencję wzrostową w końcu ustabilizuje się. Wyrażna przewaga popytu nad podażą i początek tendencji spadkowej poziomu pustostanu może korzystnie wpłynąć na łatwiejszą dostępność do finansowania bankowego co jednocześnie da zielone światło dla inwestorów oczekujących z rozpoczęciem inwestycji.

Obawiamy się jednak, że sytuacja ta możliwa będzie najwcześniej dopiero w 2011r., przez co podaż nowooddanej powierzchni biurowej w roku obecnym oraz przyszłym 2011, będzie oscylować na poziomie niższym niż w ostatnich dwóch latach 2007-2008.

Trendy Na Rynku Gruntów/ Terenów Inwestycyjnych w Warszawie

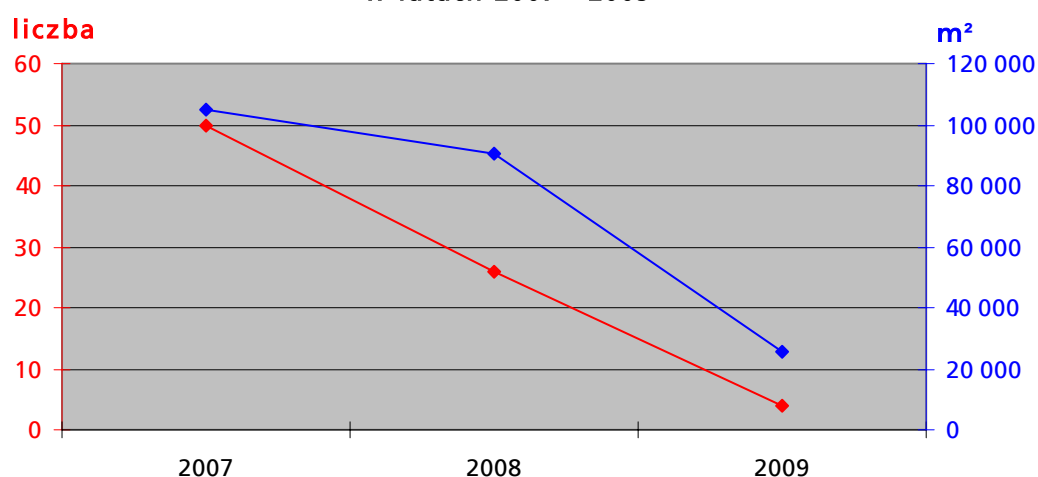
Rynek sprzedaży terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe oraz komercyjne w Warszawie po gorących latach 2006 i 2007r, znacznie się ochłodził w 2008 i 2009 roku. W wyniku kryzysu finansowego znaczna część deweloperów oraz grup inwestycyjnych zdecydowała o wstrzymaniu lub odłożeniu w czasie planowanych inwestycji. Załamanie rynku finansowego spowodowało, iż większość banków zmieniła politykę kredytową poprzez ograniczenie finansowania jakichkolwiek inwestycji oraz dostęp do kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych, co przełożyło się na rezygnację z zakupów terenów inwestycyjnych pod nowe inwestycje przez deweloperów i inwestorów. Malejący popyt sprawił, iż w 2009r na palcach jednej dłoni można policzyć transakcje terenami inwestycyjnymi w Warszawie.

Załamanie rynku finansowego pod koniec 2008r przyczyniło się do znacznego ograniczenia popytu, zarówno w pod względem ilości transakcji na rynku, jak również wielkości powierzchni terenów inwestycyjnych będących przedmiotem obrotu. Od końca roku 2007 jest zauważalny trend spadkowy ilości i wielkości transakcji terenami inwestycyjnymi we wszystkich dzielnicach w Warszawie. Trendy te potwierdzają przykładowe rynki w ramach dzielnicy Mokotów i Wilanów.

Dzielnica Mokotów

Na podstawie zebranych przez CPRF transakcji terenami/gruntami inwestycyjnymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i komercyjną w zachodniej części dzielnicy Mokotów ograniczonej od południa i wschodu ulicami: Dolinka Służewiecka i Sikorskiego można stwierdzić, że na przestrzeni lat 2007 - 2009 popyt systematycznie maleje. W roku 2007 zostało zakupionych ponad 10 ha terenów, w 2008r około 9 ha, natomiast w 2009r tylko około 2,5 ha, przy czym należy zaznaczyć, że w drugiej połowie 2008r przedmiotem transakcji były grunty o powierzchni tylko około 2 ha co stanowi około 22% powierzchni wszystkich transakcji w 2008r. Pod względem ilości transakcji grunty inwestycyjne zakupiono odpowiednio w 2007r w około 50 transakcjach, w 2008r w 26, natomiast w 2009r w 4 transakcjach.

**Tereny Inwestycyjne Będące Przedmiotem Transakcji w
Dzielnicy Mokotów, Analiza Ilościowa Popytu
w latach 2007 - 2009**



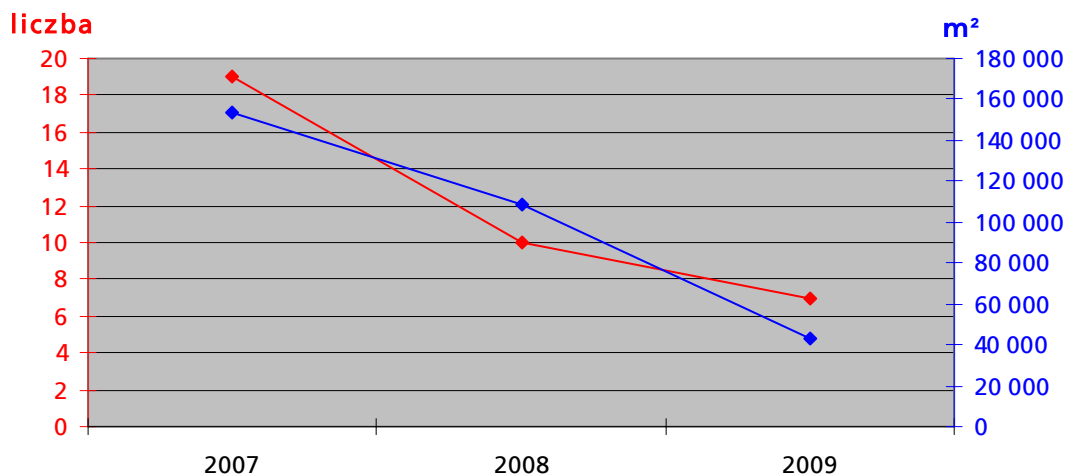
przygotowane przez CPRF
styczeń 2010

Dzielnica Wilanów

Podobne trendy i zależności występują również w północno-zachodniej części dzielnicy Wilanów ograniczonej od wschodu ulicą Przyczółkową a od południa ulicą Pałacową. Dzielnica która posiada jeden z największych w Warszawie procent terenów niezabudowanych przeznaczonych pod

budownictwo mieszkaniowe i komercyjne przyciągający inwestorów i deweloperów z całej Polski a nawet Europy. Pomimo znacznej podaży terenów niezabudowanych na przestrzeni ostatnich lat popyt systematycznie maleje. W 2007 roku w 19 transakcjach inwestorzy i deweloperzy kupili grunt o powierzchni około 15 ha, w 2008 w 10 transakcjach około 10 ha natomiast w 2009 w 7 transakcjach tylko około 4 ha.

Tereny Inwestycyjne Będące Przedmiotem Transakcji w Dzielnicy Wilanów, Analiza Ilościowa Popytu w latach 2007 - 2009



przygotowane przez CPRF
styczeń 2010

Trendy

Pod względem popytu jakościowego warto zauważyć fakt, że w ciągu ostatniego roku zwiększyła się ilość transakcji terenami pod inwestycje dotyczących działek, kupowanych w celu powiększenia i uatrakcyjnienia posiadanych już przez deweloperów terenów. W bardzo ograniczonej ilości transakcje te dotyczyły terenów pod nowe inwestycje.

Na podstawie zebranych transakcji można wnioskować, że negatywny wpływ na roczny popyt ilościowy we wszystkich dzielnicach w Warszawie ma również panujący nieład planistyczny. Brak Planów Miejscowych z całą pewnością nie pobudza deweloperów i inwestorów do szybkiego nabywania terenów inwestycyjnych. Każda decyzja o zakupie działki inwestycyjnej poprzedzona jest bowiem dokładną analizą możliwości realizacji na niej określonej inwestycji.

Pomimo pojawienia się na rynku wielu ofert sprzedaży aktywów firm deweloperskich w postaci nieruchomości, które zostały zakupione w poprzednich latach, na rynku nie doszło do żadnych spektakularnych transakcji potwierdzających zapowiadane kilkudziesięcioprocentowe spadki cen gruntów inwestycyjnych. Znikoma ilość transakcji w 2009r może świadczyć o tym iż kondycja inwestorów i firm deweloperskich jest wystarczająco dobra i nie są one zmuszone wysprzedawać swoje zasoby gruntów inwestycyjnych po zaniżonych cenach w celu zachowania płynności. Występujący obecnie na rynku okres w cyklu koniunkturalnym powoduje, że inwestorzy i deweloperzy przewidując przyszłość są skłonni kupić dany teren po odpowiednio wyższej cenie, aby zrealizować inwestycje i wejść z nią na rynek we właściwym, gorącym okresie. Dobrym przykładem może być firma deweloperska ze Skandynawii, która kupiła działkę w 2008r na Mokotowie przeznaczoną pod zabudowę biurową po wysokiej cenie, równej około 13 000 PLN/m² powierzchni działki.

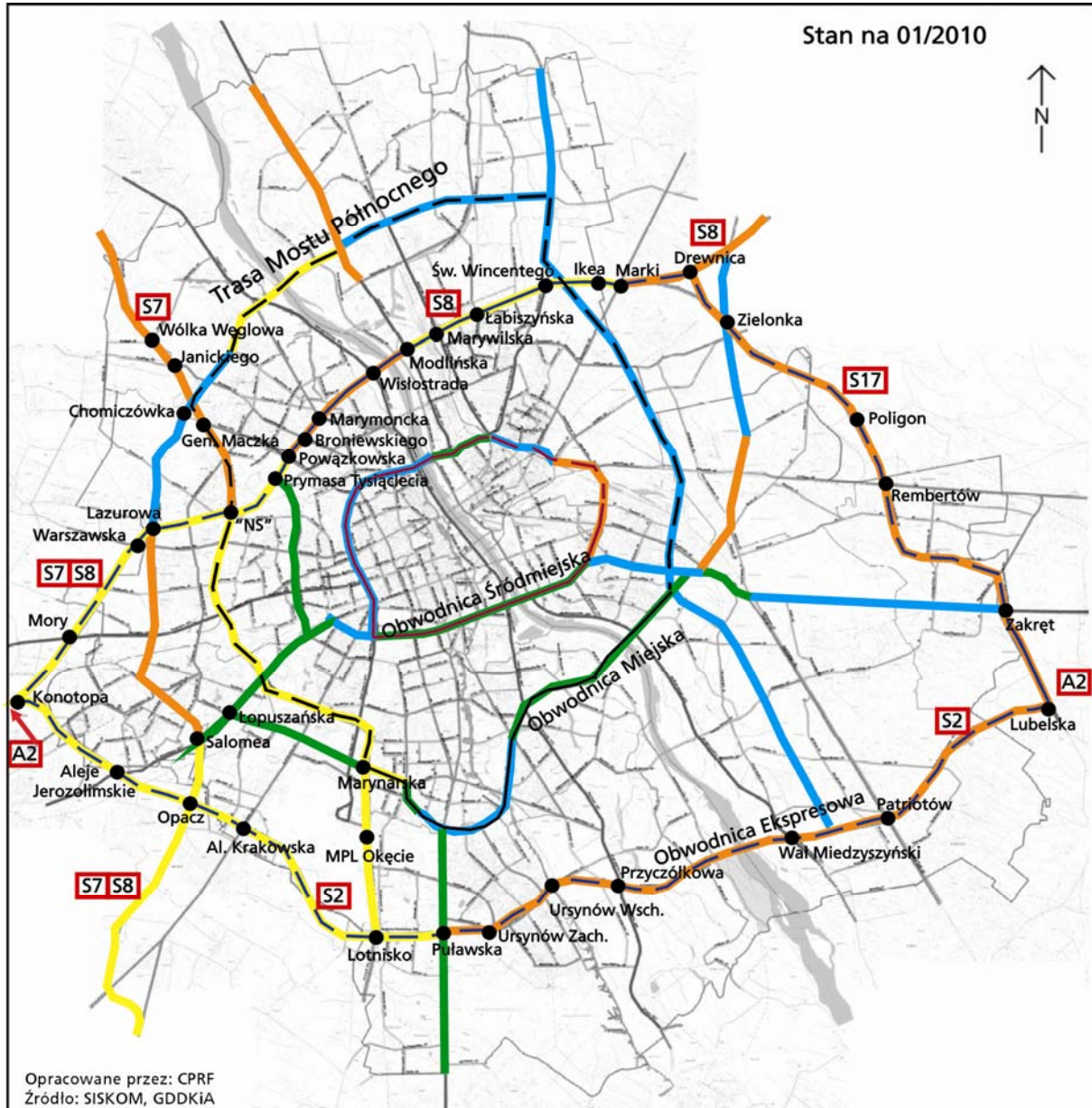
Podsumowanie

Na podstawie powyższych danych można mieć wrażenie, że popyt na tereny inwestycyjne w 2009r sięgnął dna. Deweloperzy i inwestorzy zadają sobie pytania kiedy można spodziewać się odbicia od niego? Pozytywnymi przejawami polepszenia nastrojów inwestycyjnych jest poluzowanie polityki

kredytowej przez banki oraz dość optymistyczne wskaźniki makroekonomiczne. Można się spodziewać, że rok 2010 przyniesie zmiany w dobrym kierunku, a deweloperzy i inwestorzy znów ruszą na zakupy gruntów pod nowe inwestycje, tym bardziej, że na rynku występuje nieustanny niedobór powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej.

Rok 2012 – Rewolucja na Warszawskich Drogach, Rewolucja na Rynku Nieruchomości?!

Prace związane z realizacją docelowego głównego układu drogowego Warszawy, między innymi ze względu na Euro 2012, w ostatnim czasie nabierają tempa. W perspektywie trzech następnych lat układ drogowy Warszawy ulegnie przeobrażeniu.



Stan realizacji

- Inwestycje zrealizowane
- Realizacja do 2012 roku
- Główne inwestycje projektowane (trwająca procedura administracyjna)
- Główne inwestycje w fazie koncepcji (brak czynności administracyjnych)

Obwodnice: Śródmiejska, Miejska, Ekspresowa

- Drogi istniejące
- Drogi planowane

Koncepcja Głównego Układu Drogowego Warszawy

Najogólniej ujmując, główna koncepcja warszawskiego układu drogowego oparta jest na realizacji trzech obwodnic Warszawy: Śródmiejskiej, Miejskiej i Ekspresowej. Wyodrębnia się także obwodnicę Etapową, która w dużej części biegnie po śladzie obwodnicy Miejskiej i Ekspresowej. Obwodnice składają się mają z powiązanych ze sobą odcinków tras i ulic już istniejących, rozbudowywanych, lub budowanych po nowym śladzie. Wraz z drogami rozchodzącymi się promieniście z centralnej części Warszawy tworzyć mają efektywny układ drogowy.

Oczywistym jest, że realizacja tak dużego i skomplikowanego zamierzenia musi być rozłożona w czasie, a co za tym idzie, wraz z postępami w realizacji planowanych inwestycji drogowych w obszarze aglomeracji warszawskiej będzie zmieniała się atrakcyjność poszczególnych rejonów Warszawy i gmin sąsiednich. Znaczna część tego zamierzenia zaplanowana jest do realizacji właśnie do 2012 roku.

Analizując plany realizacji poszczególnych dróg widać, że zdecydowanie nacisk położono na realizację układu drogowego w części zachodniej i południowo-zachodniej aglomeracji. Wynika to z planowanego na 2012 rok doprowadzenia do Konotopy autostrady A2 i konieczności rozprowadzenia z A2 ruchu do Warszawy. Duże znaczenie ma również rozbudowa układu drogowego w części północnej i północno-wschodniej, którego zadaniem ma być lepsze skomunikowanie rozwijających się dzielnic i gmin po prawej stronie Wisły z lewobrzeżną Warszawą.

Część Zachodnio – Południowa Warszawy

W zachodniej i południowo-zachodniej części aglomeracji już teraz trwa budowa odcinka drogi S8 od węzła Konotopa do węzła Prymasa Tysiąclecia oraz budowa środkowego odcinka Południowej Obwodnicy Warszawy od węzła Lotnisko do węzła Puławska wraz z trasą NS S79 od węzła Lotnisko do węzła Marynarska. Ponadto do końca 2012 roku planowana jest realizacja Południowej Obwodnicy Warszawy od węzła Konotopa do węzła Lotnisko, odcinka trasy S7/S8 Salomea-Wolica oraz miejskiego odcinka Trasy NS.

Trasa NS

Trasa NS o standardzie drogi głównej ruchu przyspieszonego, łącząca się od północy z trasą ekspresową S8, od południa z S79 będzie jedną z głównych arterii miejskich obsługującej głównie relacje międzydzielnicowe. Ze względu na przebieg przez tereny zurbanizowane poprawi dostępność komunikacyjną przede wszystkim nieruchomości już zainwestowanych, które tym samym zyskają na atrakcyjności.

Południowa Obwodnica Warszawy i Odcinek Trasy S8 od Konotopa do Prymasa Tysiąclecia

Południowa Obwodnica Warszawy oraz odcinek S8 Konotopa – Prymasa Tysiąclecia wg analiz prognozowanych obciążeń ruchu będą przede wszystkim obsługiwały ruch przyjazdowy i wyjazdowy związany z Warszawą. Zatem należy się spodziewać, że obszary będące w oddziaływaniu tych inwestycji, zyskując na atrakcyjności, przyciągną inwestorów zainteresowanych realizacją inwestycji zarówno mieszkaniowych jak i parków biznesowych oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, czy obiektów magazynowych.

Po udrożnieniu ruchu do i z Warszawy, tym samym skróceniu czasu przejazdu do centrum obszary, które do tej pory były słabo skomunikowane z centrum staną się atrakcyjniejsze z punktu widzenia zamieszkania w tych rejonach, co za sobą pociąga realizację inwestycji mieszkaniowych, będących odpowiedzią na popyt na mieszkania nowe a jednocześnie, ze względu na lokalizację poza obszarem mocno zurbanizowanym atrakcyjne cenowo. Potwierdzeniem mogą być niektóre prognozy z których wynika, że to właśnie na warszawskim Bemowie, zlokalizowanym w omawianym obszarze będzie przybywać najwięcej inwestycji mieszkaniowych.

Obszary w pobliżu przyszłych ważniejszych węzłów Obwodnicy Ekspresowej Warszawy, ze względu na bardzo dobrą w przyszłości dostępność komunikacyjną wydają się być idealne pod kątem lokalizacji tam kompleksów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów magazynowych.

Trasa wylotowa S7/S8 Salomea-Wolica i trasa S79

Rejon w pobliżu planowanej trasy wylotowej S7/S8 oraz trasy S79 wydaje się stanowić swoistą perłę na rynku nieruchomości. Wymarzony jest do lokowania parków biznesowych oraz obiektów magazynowych. Atutem niewątpliwie są korzyści wynikające z połączenia w przyszłości z Południową Obwodnicą Warszawy oraz dodatkowo wygodny wylot w kierunku Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego i Krakowa.

Część Północno – Wschodnia Warszawy

W północnej części Warszawy do 2012 roku planowana jest realizacja I etapu Trasy Mostu Północnego od ul. Modlińskiej do ul. Pułkowej wraz z przeprawą mostową przez Wisłę oraz rozbudowa Trasy Toruńskiej od węzła Modlińska w Warszawie do węzła Piłsudskiego w Markach.

Oba zamierzenia usprawnią komunikację dzielnic Białołęka i Targówek z lewobrzeżną częścią Warszawy. Lepszy dojazd do centrum podniesie atrakcyjność Białołęki oraz pozwoli to na kontynuację rozwoju budownictwa mieszkaniowego w tej części Warszawy.

Podsumowanie

Dostępność komunikacyjna to jeden z głównych czynników wpływających na atrakcyjność nieruchomości. W związku z tym, że nowe inwestycje drogowe w aglomeracji warszawskiej realizowane są na ogromną skalę i w bardzo szybkim tempie, do 2012 roku nastąpi przewartościowanie atrakcyjności poszczególnych rejonów aglomeracji. Obszary będące w oddziaływaniu realizowanych i planowanych inwestycji zdecydowanie zyskają na atrakcyjności i nie ma co do tego wątpliwości. Szykuje się rewolucja nie tylko na warszawskich drogach, ale też na rynku nieruchomości.

Oczywiście inwestycje w zasięgu przyszłych dróg ekspresowych już powstają, wiele jest oddanych do użytku. Stan obecny ich skomunikowania w wielu przypadkach nie jest zadowalający, co nieco tłumi popyt na nie. Niemniej jednak pewne jest, że inwestycje w tych lokalizacjach odniosą sukces. Gracze, którzy odpowiednio wcześniej zauważyli potencjał tych lokalizacji z pewnością niedługo odczują trafność podjętych decyzji związanych z realizacją tam inwestycji, ulokowaniem tam działalności, biura, magazynu. Oni wygrają, ponieważ wykorzystali okazję do wejścia w lokalizację, która już niedługo zabłyśnie.

Usługi CP Roman Fortuna Sp. z o.o.