

## Trendy Na Rynku Gruntów/Terenów Inwestycyjnych w Warszawie

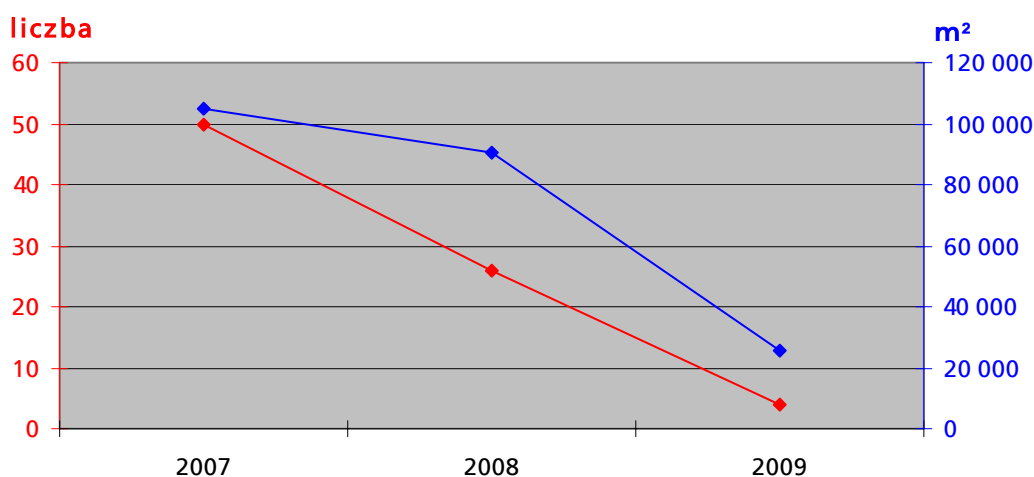
Rynek sprzedaży terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe oraz komercyjne w Warszawie po gorących latach 2006 i 2007r, znacznie się ochłodził w 2008 i 2009 roku. W wyniku kryzysu finansowego znaczna część deweloperów oraz grup inwestycyjnych zdecydowała o wstrzymaniu lub odłożeniu 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**



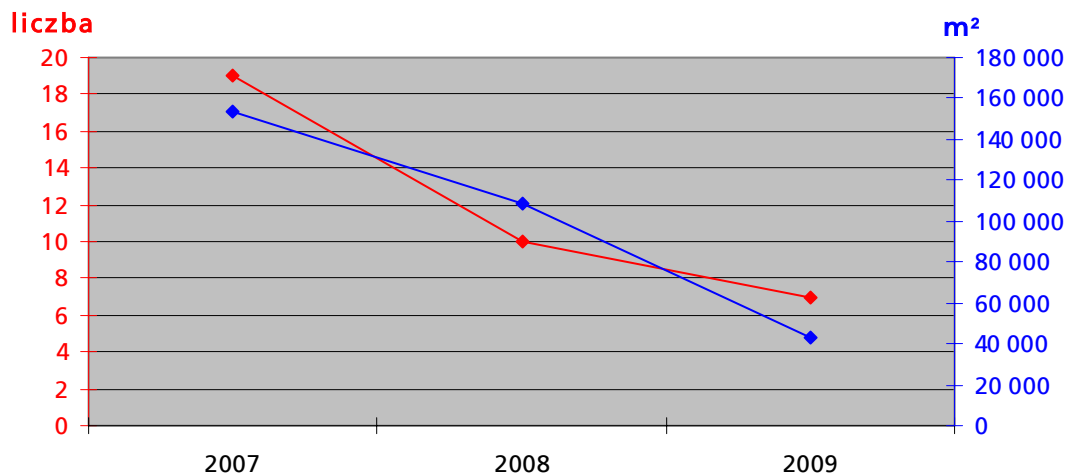
przygotowane przez CPRF  
styczeń 2010

### 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 uwagi jest 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 Miejsowych 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/m<sup>2</sup> 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.

Luty 2010