

MATERIAŁ PRASOWY

Warszawa, dn. 15.02.2021

**Ceny gruntów rosną i nadal będą rosły**

Autor: Agata Karolina Lasota, dyrektor zarządzająca LBC Invest

**Jakie działki są najbardziej poszukiwane?**

Popyt na grunty inwestycyjne wciąż jest bardzo duży. Działki poszukiwane są głównie pod inwestycje magazynowe, mieszkaniowe oraz nieduże projekty handlowe typu retail park. Atrakcyjnymi parcelami na terenie największych miast nadal zainteresowani są deweloperzy mieszkaniowi, w tym również firmy z rozbudowanymi bankami ziemi. Pojawiają się też zapytania od funduszy inwestycyjnych, głównie z Dalekiego Wschodu i Południowej Afryki.

Firmy budujące mieszkania poszukują przede wszystkim działek w dobrze skomunikowanych z centrum rejonach dużych miast, o uregulowanej sytuacji prawnej i objętych planami zagospodarowania, które umożliwiają wybudowanie dużego osiedla. Z braku takich gruntów interesują się także trudniejszymi parcelami, które wymagają dłuższego przygotowania do budowy, czy realizacji dodatkowej infrastruktury. Biorą też pod uwagę tereny poprzemysłowe, gdzie stoją budynki do wyburzenia, pod warunkiem że są atrakcyjnie zlokalizowane.

Z kolei pod magazyny najbardziej poszukiwane są grunty na obrzeżach miast, gdzie rozwija się tzw. logistyka ostatniej mili. Inwestorzy zainteresowani są ziemią w sąsiedztwie największych aglomeracji miejskich głównie Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Poznania i Trójmiasta z dobrym dostępem do autostrad i dróg ekspresowych. Interesują się także lokalizacjami, w których rozwija się nowa infrastruktura drogowa i węzły komunikacyjne.

**Jakie są ceny gruntów inwestycyjnych?**

Deweloperzy, którzy potrzebują dobrze zlokalizowanych działek w największych miastach płacą nawet kilkanaście tysięcy złotych za metr kwadratowy. Jeśli oferowany jest grunt, na którym od razu można budować, ceny są tak wysokie, że często jego zakup jest nieopłacalny, bo stawka ofertowa za metr mieszkania przy dobrej marży przekraczałaby średnie rynkowe ceny dla danej lokalizacji.

Niemniej firmy deweloperskie nadal nabywają centralnie usytuowane grunty po wyśrubowanych cenach. Najwięcej tego typu transakcji zawieranych jest w Warszawie. Działki na warszawskim Mokotowie sprzedawane są na przykład po 14 -16 tys. zł za mkw.

Takie ceny to nie tylko domena Warszawy. W jednym z najatrakcyjniejszych punktów Gdańska, na Wyspie Spichrzów również finalizowane są transakcje dotyczące zakupu działek w cenach powyżej 14 tys. zł za metr. Mimo pandemii ceny gruntów inwestycyjnych rosną nadal w głównych aglomeracjach w Polsce. W ciągu ostatniego roku podrożały wyraźnie w atrakcyjnych dzielnicach przede wszystkim Warszawy i Krakowa.

W zewnętrznych obszarach miast stawki nie są takie wysokie, jak bliżej centrum. W odleglejszych dzielnicach duże parcele można znaleźć w cenie 2-3 tys. zł za metr. Inwestorzy decydują się je kupować, bo dziś mieszkania blisko natury w największych aglomeracjach są dużo szerzej poszukiwane. Kluczową kwestią jest tu tylko, wielkość dodatkowego nakładu, jakiego wymaga zabezpieczenie niezbędnej infrastruktury na takim gruncie. I to, jaki poziom osiągnie całkowity koszt budowy, a tym samym jaką marżę można założyć dla planowanej inwestycji.

Ceny gruntów pod magazyny najbardziej wywindowane są również w aglomeracji warszawskiej, która jest największym centrum logistycznym w Polsce. W granicach miasta za metr trzeba zapłacić średnio 450-650 zł/mkw. Parcele położone przy głównych drogach, oddalone od Warszawy o kilkanaście do około 30 kilometrów są już o połowę tańsze, a im dalej, tym stawki są coraz niższe.

W grupie najdroższych lokalizacji pod magazyny w kraju znajduje się też Kraków, gdzie ceny gruntów zaczynają się od 400 zł za mkw. Tanio nie jest też w aglomeracji wrocławskiej, gdzie ziemia kosztuje od 200 zł/mkw., ale za najlepiej usytuowane tereny pod logistykę ostatniej mili za metr trzeba liczyć 300 zł. I właśnie we Wrocławiu obserwujemy teraz największy wzrost zainteresowania inwestycjami w segmencie logistycznym. W pobliżu Poznania grunt kosztuje już dwukrotnie mniej niż we Wrocławiu.

Rozbudowa dróg w Polsce przynosi nowe możliwości. Obiecującą perspektywą jest ściana wschodnia, czy zachodniopomorskie. Te rejony oferują znacznie większy wybór gruntów przy niższych cenach.

**W jaką stronę idą inwestycje deweloperów?**

W obecnej sytuacji firmy wycofują się głównie z projektów biurowych na rzecz mieszkaniowych. Także inwestycje wielofunkcyjne przeprojektowywane są tak, by nabrały więcej charakteru mieszkaniowego. Również niewielkie, starszej generacji biurowce są w Trójmieście wyburzane, by zrobić miejsce pod osiedla.

Na odnotowanie zasługuje fakt, że niektórzy deweloperzy zaczęli pozbywać się gruntów, bo nie chcą budować spekulacyjnie. W centrum Gdańska na sprzedaż wystawione zostały ostatnio interesujące parcele pod projekty biurowe. Jedną ze słynniejszych transakcji zawartych niedawno w mieście był zakup w cenie przeszło 50 mln zł hektarowej działki w gdańskiej Oliwie, która jest największym trójmiejskim zagłębiem biurowym. Ciekawe grunty pod biurowce można teraz kupić też w centrum Wrocławia.

Poza tym, dłużej trwa obecnie proces decyzyjny. Inwestorzy są bardziej ostrożni, ale popyt na grunty inwestycyjne nie maleje. Niestety atrakcyjnych działek jest mało. Stąd ich ceny będą utrzymywały się na obecnym, wysokim poziomie, a w niektórych lokalizacjach nadal będą rosły. Tempo wzrostu zależało będzie między innymi od tego, jak duży czeka nas napływ nowych inwestorów, który jest prognozowany.