

Roman Fortuna

Kondycja rynku magazynowego



Roman Fortuna

MRICS, Chartered Surveyor, Członek Zarządu CPRF Sp z.o.o., posiada czternastoletnie doświadczenie w zakresie rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Swoją karierę zawodową w międzynarodowych firmach zajmujących się doradztwem i obrotem w zakresie nieruchomości rozpoczął w 1993 roku podejmując pracę w Price Waterhouse w zespole Real Estate. Na początku 2004 roku założył firmę CP Roman Fortuna Sp.zo.o. przyjmując funkcję Członka Zarządu.

W swojej karierze zawodowej wykonywał usługi związane z wyceną nieruchomości jak i obrotem na rynku nieruchomości magazynowo-produkcyjnych, biurowych i handlowych, pozyskiwaniem nieruchomości w imieniu klientów, badaniami i analizami rynkowymi różnych sektorów rynku nieruchomości, analizami finansowymi inwestycji.

Uprawnienia zawodowe: członek **Royal Institution of Chartered Surveyors**, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami.

Ceny na Rynku Terenów Inwestycyjnych Pod Zabudowę Magazynową i Lekką Produkcję

Stan 06.2010

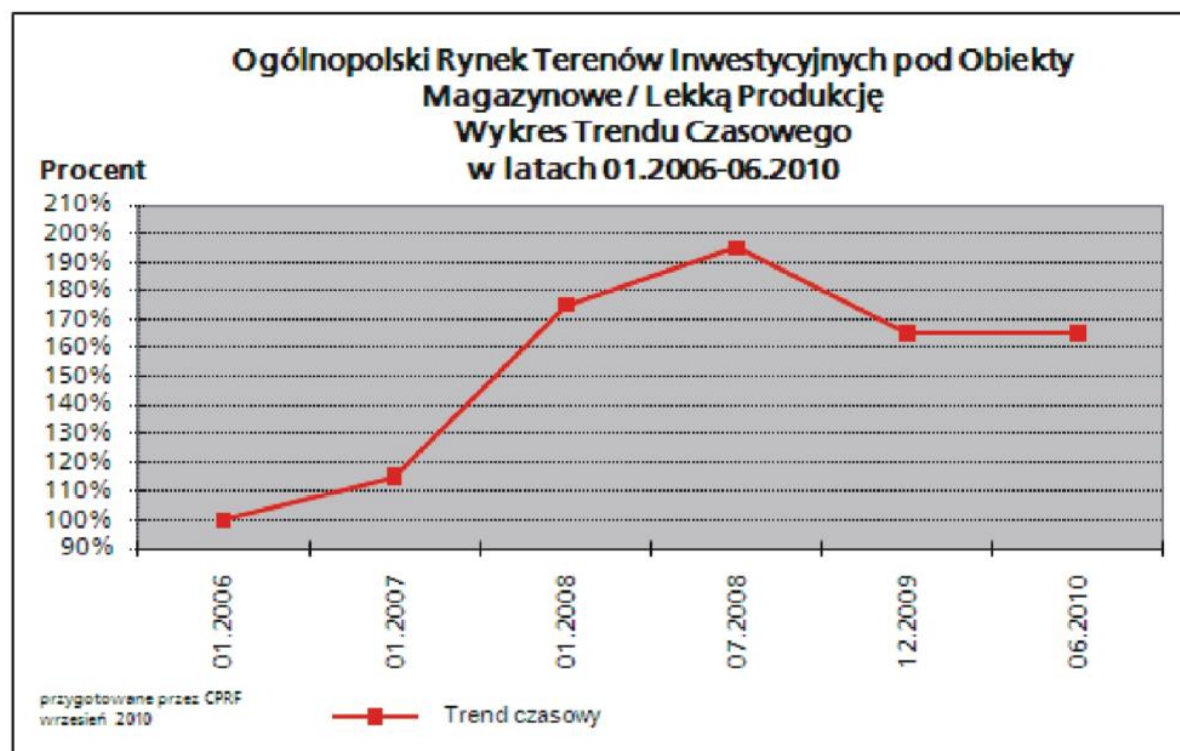
Podsumowanie

Od 08.2008r. do chwili obecnej można szacować spadek cen / wartości terenów inwestycyjnych pod zabudowę magazynową / lekką produkcję o około 30,0%. Przy czym spadek ten wystąpił w okresie do końca 2009r.

nieruchomości na rynku wtórnym, badaniem objęto zarówno transakcje gruntami będącymi własnością prywatną, jak i będącymi w użytkowaniu wieczystym.

Podaż

Podaż terenów, gotowych do rozpoczęcia inwestycji, o przeznaczeniu pod zabudowę magazynową/lekką produkcję przede wszystkim



Obszar i Zakres Rynku

Raport obejmuje analizę rynku i transakcji terenami inwestycyjnymi/gruntami o powierzchni powyżej 8,0 ha przeznaczonych pod budowę obiektów magazynowych i/lub lekką produkcję na terenie całej Polski, traktując go jako rynek miejscowy/lokalny.

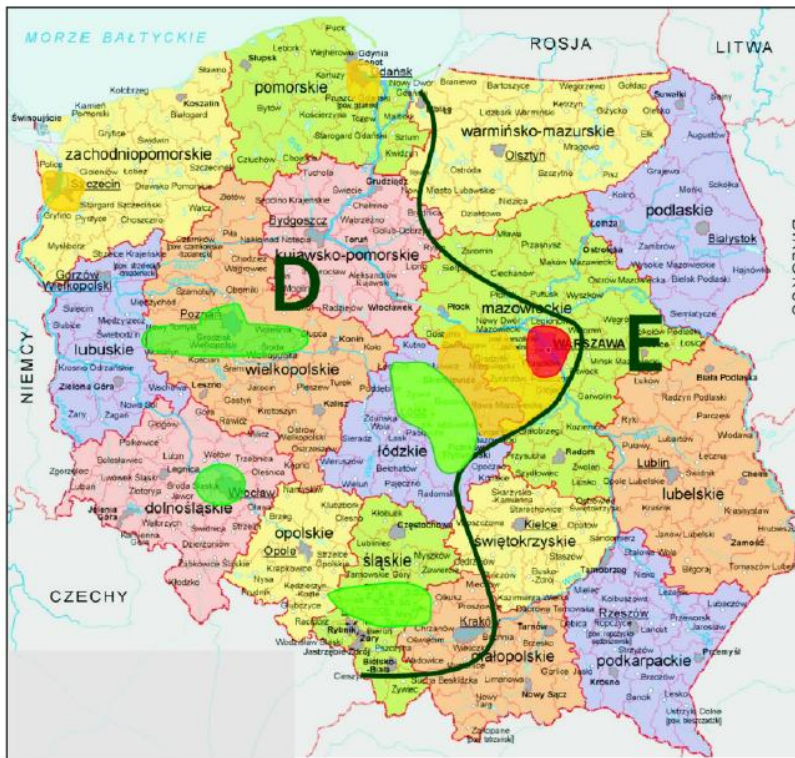
Rynek Sprzedaży

W analizie przeanalizowano transakcje sprzedaży, które miały miejsce w latach 2005 – 2010.07, zestawienie transakcji zawarto w Tabeli Nr 1: Wybrane transakcje gruntów pod zabudowę produkcyjno-magazynową na terenie Polski w latach 2005 – 07.2010.

Biorąc pod uwagę rodzaj praw posiadania

występuje na obrzeżach dużych miastach i w granicach mniejszych miastach w Strefach A, B i C., (patrz Plan Nr 1: Atrakcyjność Polski Dla Nowoczesnych Inwestycji Magazynowych. Podział na Strefy Atrakcyjności).

Pomimo, że w Strefach C, D i E (patrz w/w Plan Nr 1) występuje nadpodaż terenów inwestycyjnych, to wymagają one jeszcze dużo prac w zakresie planistycznym i regulacji stanów by mogły nadawać się pod inwestycje. Należy się spodziewać, że w przeciągu 2 lat jakość podaży terenów w Strefie C będzie się poprawiać i z punktu widzenia przeznaczenia oraz stanu prawnego coraz większa ilość terenów inwestycyjnych w tej Strefie będzie lepiej przygotowana pod inwestycje magazynowe/pod lekką produkcję.



Plan Nr 1: Mapa Polski Atrakcyjność Polski dla Nowoczesnych Inwestycji Magazynowych Podział na Strefy Atrakcyjności

- ↑ N Nie w skali
- Strefa A - Najbardziej Atrakcyjnej
- Strefa B - Inwestycje pod Centra Logistyczne i Dystrybucyjne
- Strefa C - Potencjalne Lokowanie się Inwestycji w Przyszłości
- Strefa D Atrakcyjności Inwestycyjnej Polski Zachodnia i Środkowa Część Polski
- Strefa E Atrakcyjności Inwestycyjnej Polski Wschodnia Część Polski

Podaż może zostać podzielona ze względu na rodzaj posiadania na cztery kategorie:

- 1/ Podaż gruntów będących własnością pierwotnych właścicieli. Grunty te zazwyczaj nie posiadają uregulowanych stosunków własnościowych, podłączonej infrastruktury, planów zabudowy, itd.;
- 2/ Podaż gruntów będących własnością deweloperów, inwestorów lub lokalnych przedsiębiorców, którzy oferują grunty przygotowane już do rozpoczęcia inwestycji, lub grunty pod konkretnego nabywcę/najemcę;
- 3/ Podaż gruntów będących mieniem komunalnym/-miejskim;
- 4/ Podaż gruntów będących własnością Specjalnych Stref Ekonomicznych (SSE), które poza oferowaniem gruntów przygotowanych już pod daną inwestycję, proponują inwestorom dodatkowe korzyści polegające np. na czasowym obniżeniu stawki podatkowej,

oraz podaż terenów sprzedawanych w ramach Parków Przemysłowych. Na rynku występują także nieruchomości w przeszłości będące własnością spółek Skarbu Państwa, które jednak nie podlegają obrotowi ze względu na nieuregulowane stosunki własnościowe i ich stany techniczno-użytkowo-inwestycyjne. Należy się spodziewać, że w ciągu najbliższych 1-4 lat nieruchomości te zasilą podaż na rynku.

Popyt

Analizując transakcje sprzedaży terenów inwestycyjnych pod zabudowę produkcyjno – magazynową na przestrzeni lat 2005 – 2008 w Polsce, można zauważyć, że najbardziej aktywnym okresem były lata 2006 – 2007, z których wyodrębniono łącznie ponad 60 transakcji wolnorynkowych. Odnosząc to do roku 2008r w którym zanotowano niewiele transakcji można wnioskować, że rynek nabrał znacznego spowolnienia, które może być wynikiem ogólnego wyhamowania gospodarczego panującego zarówno w Polsce jak i na Świecie.

Obecnie charakterystykę popytu można podzielić na 2 główne grupy:

1. Pierwszą z nich tworzą inwestorzy poszukujący mniejszych terenów inwestycyjnych o powierzchni do 8,0ha. Na podstawie analizy transakcji zawartych w Tabeli Nr 1: Wybrane transakcje gruntów pod zabudowę produkcyjno-magazynową na terenie Polski w latach 2005 – 07.2010 ustalono, że w ramach tej grupy największą część stanowią transakcje terenami o powierzchni do 2,5ha.

No.	Data	Miasto	Cena
1	2010-07	Pruszcz	105
2	2010-04-21	Grębocin	99,31
3	2010-01-29	Pyskowice	60,00
4	2009-10-19	Pyskowice	60,68
5	2008-12-17	Toruń	63
6	2008-11-06	Grudziądz	52
7	2008-09-17	Bydgoszcz	72
8	2008-07-28	Komorniki	101

9	2008-07-11	Grudziądz	42
10	2008-06-27	Grudziądz	36
11	2008-06-27	Gdańsk	145
12	2008-06-10	Grudziądz	43
13	2008-04-21	Toruń/	31
14	2008-03-31	Toruń /Lubicz	107
15	2008-03-31	Komorniki	119
16	2008-02-29	Toruń /Lubicz	33
17	2008-02-28	Toruń /Lubicz	165
18	2008-01-08	Toruń /Lubicz	40
19	2007-12-27	Gdańsk	163
20	2007-12-14	Kórnik	80
21	2007-12-11	Grudziądz	64
22	2007-10-09	Kórnik	116
23	2007-09-28	Sokołów	146
24	2007-09-07	Toruń	60
25	2007-09-07	Kajetany	70
26	2007-07-31	Sokołów	210
27	2007-07-31	Sokołów	218
28	2007-07-27	Pęcice	150
29	2007-07-19	Kórnik	179
30	2007-07-17	Janki	139
31	2007-07-17	Gdańsk	83
32	2007-06-28	Grudziądz	101
33	2007-06-22	Płochocin	79
34	2007-06-13	Gdańsk	370
35	2007-06-06	Duchnice	110
36	2007-05-29	Kórnik	85

PRZEDRUK ARTYKUŁU Z XV KONFRESU

POLSKIEJ FEDERACJI RYNKU NIERUCHOMOŚCI WARSZAWA 2010.

Razem stron 6

37	2007-05-25	Toruń	57
38	2007-05-25	Płochocin	248
39	2007-05-24	Płochocin	123
40	2007-04-27	Gliwice	90
41	2007-04-27	Ołtarzew	122
42	2007-04-27	Gdańsk	125
43	2007-04-20	Pruszków	104
44	2007-04-20	Ołtarzew	120
45	2007-04-19	Duchnice	97
46	2007-03-31	Kórnik	39
47	2007-03-23	Opacz Kolonia	112
48	2007-03-21	Gliwice	48
49	2007-03-14	Kórnik	112
50	2007-03-09	Moszna Wieś	55
51	2007-03-05	Reguły	75
52	2007-02-27	Ujazd	28,07
53	2007-02-15	Gdańsk	193
54	2007-02-14	Łódź	185
55	2007-02-13	Pruszków	207
56	2007-01-31	Toruń	128
57	2007-01-16	Wolica	43
58	2006-12-11	Gliwice	85
59	2006-11-30	Pruszków	78
60	2006-11-22	Brwinów	200
61	2006-11-14	Stryków	88
62	2006-11-07	Stryków	88
63	2006-11-06	Warszawa	165
64	2006-10-31	Warszawa	195
65	2006-10-27	Kraków	45,0
66	2006-10-20	Pęcice	110
67	2006-10-20	Pęcice	70
68	2006-10-20	Pęcice	95
69	2006-09-19	Nadarzyn	122
70	2006-09-11	Gdańsk	258

71	2006-09-05	Sosnowiec	74
72	2006-08-23	Kórnik	101
73	2006-08-11	Stryków	-
74	2006-06-29	Bielsko Biała	74
75	2006-06-21	Parzniew	125
76	2006-06-07	Warszawa	269
77	2006-05-05	Grabica	459
78	2006-04-26	Kórnik	85
79	2006-03-30	Wolbórz	27
80	2006-03-20	Pruszków	45
81	2006-03-10	Kórnik	103
82	2006-02-02	Kórnik	84
83	2006-01-25	Gdańsk	127
84	2006-01-23	Kórnik	84
85	2006-01-16	Bielsko Biała	108
86	2006-01-16	Bielsko Biała	109
87	2006-01-13	Komorniki	98
88	2006-01-13	Komorniki	121
89	2006-01-06	Wola	71
90	2005-11-24	Gdynia	180
91	2005-09-26	Gdańsk	148
92	2005-08-31	Gdańsk	232
93	2005-08-23	Wolica	241
94	2005-07-18	Gdańsk	139
95	2005-06-22	Gdańsk	329
96	2005-06-13	Gdynia	232
97	2005-06-07	Gdynia	191
98	2005-05-24	Wola	66
99	2005-03-04	Warszawa	139
100	2005-02-03	Gdynia	244
101	2005-02-01	Gdańsk	357
102	2005-01-21	Kraków/	159
103	2005-01-19	Gdynia	166

2. Drugą – firmy, którym dla realizacji planowanej inwestycji niezbędne są tereny większe od 8,0ha. Pomimo, iż ze zgromadzonych transakcji zanotowanych w latach 2005 – 07.2010r. przedstawionych w w/w Tabeli Nr 1 mniejsza część obejmuje tereny przekraczające 8,0 ha to stanowią one łącznie obszar prawie 300ha, czyli około 60% powierzchni z wszystkich transakcji zanotowanych pomiędzy 2005 i 07.2010r.

Ceny

Ceny na analizowanym rynku uzgadniane są głównie w złotych. Przy czym ceny końcowe w większości przypadków uzgadniane są kwotowo za całą nieruchomość.

Ceny transakcyjne terenów inwestycyjnych /gruntów pod obiekty magazynowe/lekką produkcję w Polsce były bardzo rozchwiane ze względu na dynamiczne zmiany zachodzące na tym rynku, i generalnie oscylowały w granicach 30 - 350PLN/m² w analizowanym okresie. Najwyższe ceny dotyczą terenów w ramach 8 największych miast Polski i położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg krajowych, tzw. miejskich. Najniższe ceny występowały dla tzw. terenów/lokalizacji logistycznych, poza miastami ale w pobliżu głównych dróg krajowych. Dla porównywalnych terenów miejskich i terenów logistycznych ceny różniły się o około **100%**.

Najaktywniejszy popyt w Polsce w badanym okresie występował w grupie I popytu - czyli na tereny o powierzchni do 8,0ha. Tereny te notowały najwyższe ceny jednostkowe osiągając ceny do około 350PLN/m². Sytuację tą może tłumaczyć fakt, że dostępność mniejszych terenów o powierzchni do 2,5ha jest możliwa również w lokalizacjach bliżej usytuowanych względem centrów większych miast.

Lokalizacja wraz z jakością dostępności do dróg krajowych danego terenu inwestycyjnego mają główny wpływ na ceny za m² nabywanego gruntu.

Również przygotowanie gruntu pod inwestycję miało wpływ na ceny. W wielu przypadkach grunty, które były przedmiotem analizy objęte były miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod przemysł i obiekty magazynowe, niektóre nieruchomości

posiadły warunki zabudowy czy nawet pozwolenia na budowę. W niektórych przypadkach sprzedawca przenosi na nabywcę również prawa związane z ostatecznym projektem budowlanym, co dodatkowo podnosi wartość inwestycji. Ceny tego rodzaju gruntów wzbogaconych o pakiet takich pozwoleń mogły być nawet **dwukrotnie** wyższe od cen za tzw. goły teren, dla którego o przeznaczeniu decyduje tylko Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

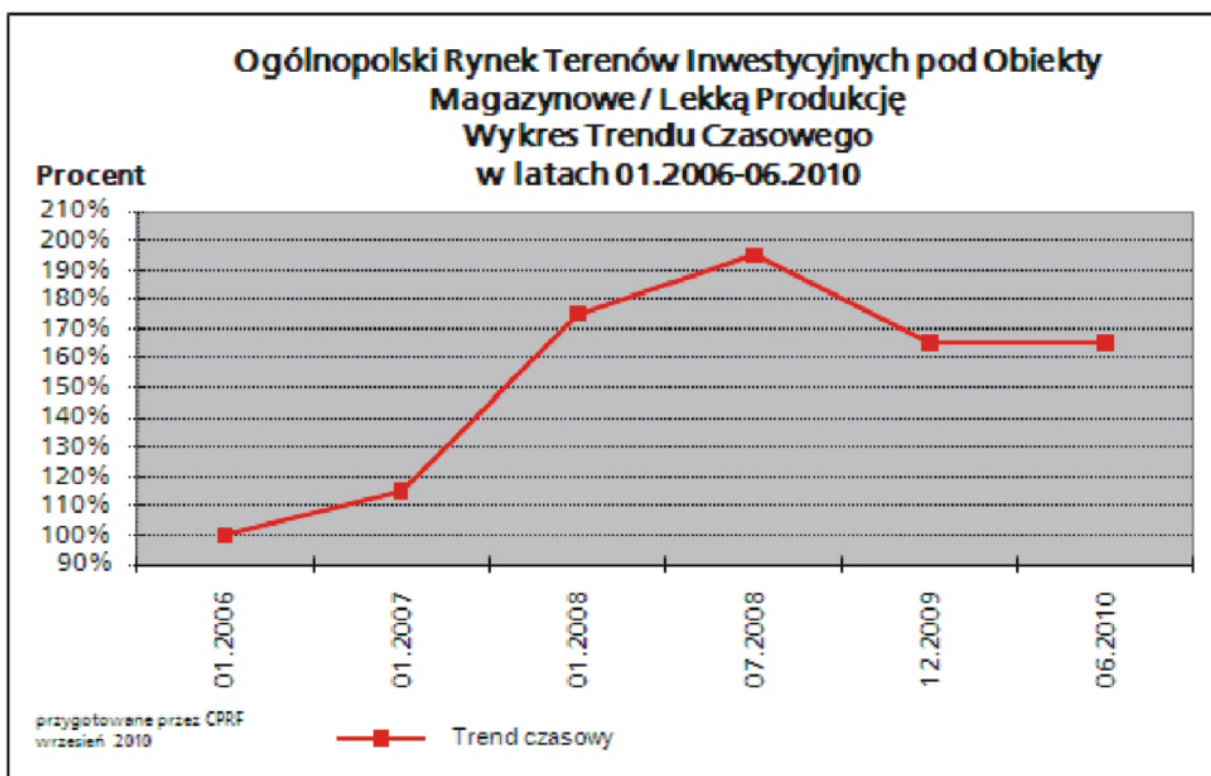
Ceny terenów inwestycyjnych pod zabudowę magazynową/lekką produkcję objęte Planem Miejscowych w porównaniu do cen za tereny jedynie objęte Studium ale nie objęte Planem Miejscowych są o około **40,0 – 50,0 %** wyższe.

Kolejnymi istotnymi czynnikami mającym wpływ na poziom cen za m² gruntu są: stan istniejącego uzbrojenia i możliwości uzbrojenia infrastrukturalnego terenu. Posiadanie potrzebnych pozwoleń dotyczących uzbrojenia terenu w infrastrukturę lub fakt doprowadzonych i wprowadzonych przyłączy mediów na teren inwestycyjny znacznie skraca proces inwestycji, co jest bardzo ważne dla potencjalnych inwestorów.

2006r. można zakładać, że był rokiem w którym nastąpiło rozchwianie cen i mieliśmy do czynienia z klasycznym okresem przejściowym w cyklu koniunkturalnym rynku. Występowały transakcje w ramach szerokiego przedziału ceny za m² gruntu. Jednakże w 2006r. można szacować, że nastąpił **wzrost cen o około 15,0%**.

W **2007r.** trend wzrostowy został podtrzymany i w naszej opinii ceny w tym roku wzrosły o dalsze **60,0 %**. Przy czym należy zaznaczyć, że w okresie **od 10.2006r. do 06.2007r.** wzrost ten można szacować o około **30,0 %**.

Od 01.2008r. do 07.2008r. trend wzrostowy cen był podtrzymany, jednakże osłabł i wyniósł dalsze około **20,0%**. Po tym okresie nastąpił znaczący spadek ilości transakcji i biorąc pod uwagę oczekiwania popytu **od 08.2008r. do chwili obecnej** można szacować spadek cen / wartości o około **30,0%**. Przy czym spadek ten wystąpił w okresie do końca 2009r.



Należy zwrócić szczególną uwagę, że inwestorzy/deweloperzy zamierzający nabyć tereny inwestycyjne/grunty pod planowaną budowę obiektów magazynowych/pod lekką produkcję nie rozpatrują różnych wartości/cen za m² gruntu dla poszczególnych działek gruntu. W swojej analizie przyjmują jedną wartość/cenę za m² za/dla całego terenu, który chce zakupić i dla którego jako całości planuje przeznaczyć ściśle określone środki pieniężne. Co więcej, w wielu przypadkach, kiedy

dany teren należy do kilku lub nawet kilkunastu właścicieli, cena jednostkowa za m² gruntu ustalana jest dla wszystkich działek gruntu na tym samym poziomie.

Raport przygotowany przez CP Roman Fortuna Sp. z o.o.

CP Roman Fortuna Sp. z o.o. (CPRF) jest firmą oferującą usługi w zakresie doradztwa i obrotu nieruchomościami komercyjnymi na terenie Polski.