|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Trudniej o ziemię - deweloperzy zmagają się z problemami w zakupie gruntów | Data:  31.01.2017 | Grupa Geo |

Trudniej o ziemię - deweloperzy zmagają się z problemami w zakupie gruntów

Ze względu na dynamiczny rozwój rynku nieruchomości, a także rekordowe wyniki sprzedaży mieszkań, deweloperzy są bardzo aktywni w poszukiwaniu nowych gruntów inwestycyjnych. Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości z pozwoleniami na budowę, na których szybko można rozpocząć realizację inwestycji, ale ich oferta jest bardzo ograniczona.

Zakup pozostałych gruntów zwykle wiąże się z bardzo długimi procedurami zmierzającymi do uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych. Obecnie w komfortowej sytuacji są firmy, które już wcześniej zabezpieczyły sobie odpowiedni bank ziemi pod przyszłe projekty i nie mają problemu z utrzymaniem szerokiej oferty sprzedaży. Tam klienci mogą liczyć na duży wybór lokali i na atrakcyjne upusty cenowe.

Bank ziemi z przeszłości

- Aktualnie posiadamy duży bank ziemi - mówi Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - Grunty nabywaliśmy już jakiś czas temu, kiedy były one znacznie tańsze niż obecnie. Oprócz lokalizacji i udogodnień z nią związanymi to właśnie cena gruntu wpływa na ostateczną wartość lokali. W takim przypadku, aby móc zyskać na inwestycjach, które powstają na tych ziemiach, możemy zaproponować konkurencyjne ceny, ponieważ poniesione przez nas koszty były niższe - dodaje.

Z raportu przygotowanego przez portal Bankier.pl wynika, że w III kwartale 2010 roku średnia cena gruntów budowlanych w Krakowie wynosiła 380 zł/mkw, a we Wrocławiu 360 zł/mkw. Po sześciu latach widać znaczną różnicę. W stolicy Małopolski średnia w III kwartale 2016 roku utrzymuje się na poziomie 498 zł/mkw, a we Wrocławiu - 385 zł/mkw. Pomimo tego, że np. w Warszawie odnotowano spadek (860 zł/mkw w 2010 roku - 769 zł/mkw w 2016), to ogólnopolskie tendencje są wzrostowe. Grunty drożeją.

Zmiany w prawie przeszkodą w zakupach

Sytuacji nie poprawia niedawno wprowadzonaustawa o obrocie ziemią, której zapisy zablokowały handel gruntami rolnymi. Wprowadza ona istotne ograniczenia, ponieważ od tej pory grunty rolne swobodnie nabywać mogą jedynie rolnicy indywidualni i wąska grupa podmiotów. Pozostali, aby stać się właścicielami ziemi, muszą spełnić wiele wymagań.

- *Ustawa ta ogranicza obrót działkami nawet w centrum miast, ponieważ wiele z nich ma status użytków rolnych, więc deweloperzy mają problem z jej zakupem* - tłumaczy ekspert z Grupy Deweloperskiej Geo. - *Zmiana ta zablokowała wiele inwestycji, bowiem potencjalni nabywcy muszą liczyć się z wysokimi opłatami za przekształcenie gruntów. Na szczęście wśród naszych inwestycji problem ten nie wystąpił* - dodaje.

Posłowie natomiast złożyli projekt nowelizacji, która miałaby uporządkować problematyczne zapisy ustawy. Wśród najważniejszych kwestii wymienia się koszty odrolnienia działek, które w konsekwencji ponoszą nabywcy mieszkań, a także utrudnienie realizacji nowego programu rządowego Mieszkanie+.

Przyszłość zależna od ustawodawcy

- Pomimo tego, że posiadamy wiele gruntów, monitorujemy rynek i nie wykluczamy kolejnych zakupów - mówi dyrektor ds. Marketingu i Sprzedaży w Grupie Deweloperskiej Geo. - Proces inwestycyjny trwa około 2 lat, dlatego trzeba brać pod uwagę odpowiedni zapas czasowy. Mamy nadzieję, że przepisy zostaną uproszczone i znów będzie łatwo nabyć grunt pod zabudowę - dodaje.

Rynek pierwotny od kilku lat odnotowuje rekordową liczbę pozwoleń na budowę. Zakończonych inwestycji także przybywa, a zapotrzebowania mieszkaniowe Polaków wciąż są duże. Nie dziwi więc zainteresowanie nowymi parcelami. W 2015 r. rynek gruntów inwestycyjnych dynamicznie się rozwinął. Przede wszystkim właśnie dzięki firmom deweloperskim, które zachęcone rekordami sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, zaczęły gromadzić grunty. Taka tendencja powinna się utrzymać przez najbliższy czas, dlatego tak ważne są zmiany w ustawie, które na powrót pozwoliłyby rozszerzać działalność deweloperom.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87