


Artykuł ekspercki: Deweloperzy walczą o grunty	Data: 11.01.2018	Quelle Locum  Quelle Locum
--	--------------------------------	---

Deweloperzy walczą o grunty

Polacy kupują coraz więcej mieszkań, a deweloperzy próbują zaspokoić ich potrzeby. Tym samym zmniejsza się ilość dostępnych pod budowę gruntów. Z roku na rok zaczyna brakować działek zlokalizowanych w atrakcyjnych częściach miast, a ich ceny rosną. Kolejnym problemem są zmiany prawne, uniemożliwiające zakup gruntów rolnych. Czy deweloperzy będą mieli trudności z pozyskaniem ziemi?

Brakuje atrakcyjnych gruntów

Z uwagi na trwający boom mieszkaniowy, deweloperzy jeden po drugim wprowadzają na rynek nowe inwestycje. Z danych GUS wynika, że od listopada 2016 roku do października 2017 liczba oddanych lokali wynosiła 86,8 tys., co oznacza wzrost o około 14% w stosunku do analogicznego okresu w poprzednich latach.



Według firmy badawczej REAS w ubiegłym kwartale 2017 roku w sześciu największych aglomeracjach sprzedano, aż 72 tys. mieszkań, a więc o około 23% więcej niż w tym samym okresie w poprzednim roku. Jak podaje NBP, ponad 60% lokali kupowanych jest za gotówkę. Polacy w ciągu kwartału na nowe lokum wydają w największych miastach około 4 mld zł.

Rekordowe wyniki oddawanych mieszkań, jak i budowy kolejnych sprawiają, że o grunty jest coraz trudniej, a rywalizacja o najlepszą lokalizację staje się niezwykle zacięta. Najwięksi deweloperzy rozpoczynają budowę kilku inwestycji w tym samym czasie, na bieżąco poszukując kolejnych działek. Przeszkodą nie są nawet rosnące ceny gruntów.

Z analizy przeprowadzonej przez Walter Herz wynika, że znalezienie dobrej działki w Warszawie jest bardzo problematyczne. Podobnie sytuacja wygląda w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach Krakowa, Gdańska oraz Wrocławia. W Katowicach czy Łodzi o ziemię jest już o wiele łatwiej.

- Rzeczywiście znalezienie odpowiednich gruntów pod zabudowę nie jest proste. Największym powodzeniem cieszą się działki położone w dobrze skomunikowanych rejonach miast. Oczywiście nie musi być to ściśle centrum, ale ważne, aby w bliskim sąsiedztwie znajdowała się rozwinięta infrastruktura miejska - twierdzi Witold Padlewski ze spółki Quelle Locum. - Istotne jest również to czy ziemia jest objęta planem miejscowym, gdyż umożliwia to szybkie rozpoczęcie procesu inwestycyjnego - dodaje.



Ile kosztują działki budowlane?

Najdroższe w kraju grunty budowlane znajdują się w Warszawie. Według raportu portalu Bankier.pl za 1 m² w październiku 2017 roku trzeba było zapłacić tam średnio 663,3 zł. Stosunkowo drogim miastem jest również Poznań, gdzie 1 m² kosztuje 433 zł. Na trzecim miejscu uplasował się Kraków - 382,9 zł za m². W Gdańsku 1 m² to wydatek rzędu 350,6 zł, a we Wrocławiu 306,7 zł. Najtańsze działki znajdują się w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie 1 m² kosztuje zaledwie 36,3 zł.

Z porównania cen miesiąc do miesiąca wynika, że w prawie wszystkich analizowanych aglomeracjach grunty pod zabudowę zdrożały. W Warszawie wzrost ten wynosi około 0,2%, w Poznaniu 5,5%, w Krakowie około 0,7%, a w Gdańsku 7,8%. Znaczący spadek cen zanotowano w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie różnica pomiędzy wrześniem a październikiem wynosiła około 25%.

- Rosnące ceny gruntów są w dużej mierze wynikiem ogromnego popytu na mieszkanie, jak również nasilającej się wśród deweloperów konkurencji. Efektem tego jest mniejsza dostępność działek budowlanych, zwłaszcza w centrach dużych miast - wyjaśnia Witold Padlewski. - Deweloperzy, którzy nabywali ziemię, gdy jej wartość była niższa, są w stanie zaproponować klientom atrakcyjniejsze ceny - dodaje.

Negatywne skutki zmian prawnych

Regulacje z 30 kwietnia 2016 roku, o zmianach w obrocie prywatnymi gruntami rolnymi, przyczyniły się do zmniejszenia dostępu do terenów inwestycyjnych. Zgodnie z ustawą ziemia rolna, której powierzchnia przekracza 3 tys. m², może



być nabyta wyłącznie przez rolników spełniających określone warunki, a także ich bliskich oraz samorządy, kościoły i związki wyznaniowe.

Pewne możliwości obejścia tych ograniczeń daje deweloperom ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie której możliwa jest zmiana przeznaczenia ziemi rolnej na budowlaną. Jednak jest to proces długotrwały, a odrolnienie gruntu w niektórych przypadkach jest niemożliwe. Powszechnym problemem jest również brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W największych Polskich miastach, które są głównym celem deweloperów, duża część ziemi nie jest objęta planem miejscowym. Poza tym sporo z tych terenów to grunty rolne.

- Nie martwi to jednak wszystkich deweloperów. Wielu przygotowało się do tych zmian, tworząc już wcześniej tzw. banki ziemi, gwarantujące realizację przyszłych inwestycji przez kilka najbliższych lat. W tym momencie są oni w stanie zaoferować klientom atrakcyjnie położone nieruchomości, a także korzystniejsze rabaty -
tłumaczy Witold Padlewski ze spółki Quelle Locum.

Popyt na rynku mieszkaniowym z roku na rok się zwiększa, a gruntów inwestycyjnych wciąż ubywa. Pozyskanie nowych terenów, na których szybko można rozpocząć budowę staje się coraz bardziej problematyczne. Dodatkowo sprawę komplikują bardzo długie procedury związane z przygotowaniem inwestycji. W wielu przypadkach uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji i zgód może trwać nawet kilka lat. To wszystko sprawia, że konkurencja wśród deweloperów o grunty inwestycyjne coraz bardziej się nasila, a ich ceny rosną.





Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

.....

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

