|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Deweloperzy biją się o grunty | Data:  17.07.2018 | Grupa Geo |

Deweloperzy biją się o grunty

Mieszkaniówka jest rozgrzana do czerwoności. Polacy cały czas kupują nowe mieszkania, a deweloperzy nie nadążają z budową kolejnych inwestycji. Wyzwaniem jest zakup działek budowlanych, których w dużych miastach zaczyna brakować, a ich ceny rosną w zawrotnym tempie. Co ogranicza handel ziemią? Czy mieszkania będą jeszcze droższe?

Rozpędzony popyt

Rynek nowych mieszkań nie zwalnia tempa. Według najnowszych danych opublikowanych przez GUS, deweloperzy wprowadzili na rynek 40227 nowych lokali. To o 10,4 proc. więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku, gdy odnotowali wzrost o 8,7 proc. Podobnie prezentują się dane dotyczące liczby rozpoczętych projektów. Od stycznia do maja deweloperzy zaczęli 53437 nowych budów, uzyskując 69216 kolejnych pozwoleń (GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2018 r.).

Wraz ze wzrostem popytu i realizacją kolejnych inwestycji, zmniejsza się liczba dostępnych gruntów pod budowę, a najlepsze działki to dziś produkt deficytowy. Z raportu Emmerson Evaluation wynika, że w stolicy o ziemię najtrudniej jest w okolicach Śródmieścia, Ochoty czy Pragi-Północ. Nie lepiej wygląda sytuacja gruntów w Krakowie, gdzie obszary śródmiejskie są niemal na wagę złota. We Wrocławiu największym zainteresowaniem cieszą się tereny zlokalizowane w centrum miasta oraz w sąsiedztwie rzeki Odry, których zaczyna już ewidentnie brakować (Emmerson Evaluation, czerwiec 2018).

*- Deweloperzy rozpoczynają coraz więcej inwestycji, bo takie jest zapotrzebowanie rynku. Nowe mieszkania rozchodzą się często  jeszcze na etapie budowy, a rzadko który deweloper posiada w swojej ofercie gotowe mieszkania -* twierdzi Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo*. - Z doświadczenia wiemy, że mieszkania blisko centrum sprzedają się w ekspresowym tempie. W naszej niedawno ukończonej inwestycji - Fabryka Czekolady zostały już tylko 3 wolne lokale - dodaje.*

Najdroższa ziemia

Wysoki popyt na działki budowlane oraz ich ograniczona podaż sprawiają, że ceny parceli systematycznie wzrastają. Najwięcej za ziemię trzeba zapłacić w Warszawie. Jak podaje portal Bankier.pl, 1 mkw. kosztuje tam 800 zł, przy czym rok wcześniej było to 697 zł. Na drugim miejscu jest Poznań, gdzie 1 mkw. to wydatek rzędu 567 zł. Rok temu za taką samą działkę zapłacilibyśmy o 119 zł mniej.

Spory wzrost cen odnotowano także w Krakowie. W stolicy Małopolski za 1 mkw. ziemi zapłacimy 520 zł. To o 128 zł więcej niż w 2017 roku. Podobnie sytuacja wygląda w innych dużych miastach, a więc Gdańsku, Wrocławiu czy Katowicach. W maju 2018 roku taniej było jedynie w Łodzi i Olsztynie, gdzie ceny gruntów zmniejszyły się o kilkanaście złotych (Bankier.pl, ceny ofertowe działek budowlanych - czerwiec 2018).

Na cenę działek budowlanych wpływ ma przede wszystkim ich lokalizacja. Jak podaje Emmerson Evaluation, w Warszawie najtańszą ziemię znajdziemy w takich dzielnicach jak Targówek czy Białołęka. W Krakowie od lat najtańsza jest Nowa Huta, a we Wrocławiu Fabryczna i Psie Pole.

*- Wzrost cen działek budowlanych jest widoczny niemal w każdym dużym mieście, dlatego coraz większym zainteresowaniem wśród deweloperów cieszą się tereny oddalone od centrum. Takie działki nie posiadają jeszcze rozwiniętej infrastruktury, dzięki temu ceny ziemi są tam nieco niższe* - zwraca uwagę prezes Grupy Deweloperskiej Geo*.*

Co ogranicza dostępność gruntów?

Problemem jest niewielka liczba terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z raportu Emmerson wynika, że w Warszawie zaledwie 37 proc. powierzchni posiada taki dokument, w Poznaniu 45 proc., w Krakowie niecałe 53 proc., we Wrocławiu 58 proc., a w Gdyni tylko 30 proc. Najkorzystniej na tle dużych aglomeracji wypada Gdańsk, gdzie miejscowy plan zagospodarowania został uchwalony dla prawie 65 proc. terenów (Emmerson Evaluation, czerwiec 2018).

Brak miejscowych planów to nie jedyny problem. Znacznym ograniczeniem jest ustawa o ochronie gruntów rolnych, zgodnie z którą ziemię, której powierzchnia przekracza 3 tys. mkw., może nabyć wyłącznie rolnik indywidualny, spełniający określone warunki ustawy. Pozostaje jeszcze kwestia Krajowego Zasobu Nieruchomości, a więc instytucji  gospodarującej terenami, które mają być przeznaczone pod budowę Mieszkań Plus. Jak wskazuje ekspert portalu RynekPierwotny.pl, mimo mizernych wyników, program ten z pewnością ograniczył dostęp prywatnych inwestorów do atrakcyjnych działek budowlanych, które są własnością Skarbu Państwa.

*- Najbardziej pożądana ziemia to ta o całkowicie unormowanej sytuacji prawnej i planistycznej, na której od razu można rozpoczynać budowę* - mówi Ewa Foltańska-Dubiel. - *Takich działek jest już niewiele, deweloperzy o nie konkurują, dlatego ich ceny są wygórowane, co jest jednym z czynników wzrostu cen mieszkań.  Grupa Geo  przez cały okres swojej działalności, a jest to już 30 lat, sukcesywnie nabywa grunty, dlatego dziś możemy spokojnie realizować zaplanowane inwestycje* – dodaje.

W ostatnim roku ceny działek budowlanych znacząco wzrosły, a ich liczba diametralnie się skurczyła. Największym zainteresowaniem deweloperów cieszą się tereny położone na obszarach śródmiejskich, a za te często trzeba zapłacić krocie. Eksperci wskazują, że w perspektywie najbliższych kilku lat najwięcej inwestycji powstanie więc na peryferyjnych obszarach miast, gdzie terenów pod budowę jest więcej, a ich cena jest niższa.

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

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87