

Pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod realizację inwestycji – okiem dewelopera

O tym, że na rynku brakuje ciekawych i dogodnych lokalizacji pod budowę osiedli czy biurowców – nikogo nie trzeba przekonywać. Wynika to z rekordowej aktywności deweloperów i wciąż wysokiego popytu na nowe mieszkania. Mimo to, jak pokazują najnowsze badania przeprowadzone przez Deloitte, inwestorzy optymistycznie podchodzą do realizacji kolejnych projektów. Na drodze do osiągnięcia sukcesu często jednak stoją nieprzewidziane trudności czy wyzwania, z którymi deweloperzy muszą się zmierzyć.

Mogłoby się wydawać, że okres boomu mieszkaniowego już za nami. Jednak jak pokazują statystyki GUS, w pierwszym kwartale 2019 r. oddano do użytkowania 47,4 tys. mieszkań, tj. o 5,8% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy natomiast przekazali do eksploatacji 28,6 tys. mieszkań, co stanowi wartość 11,5% większą niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Z kolei w okresie styczeń-marzec 2019 r. rozpoczęto budowę 53,9 tys. mieszkań, tj. o 12,3% więcej niż w analogicznym okresie ub. roku.

¹ Popyt na mieszkania nie spada, pomimo wciąż rosnących cen. Wydaje się więc, że jest to idealna sytuacja dla inwestorów, którzy mogliby na niej bardzo skorzystać, tymczasem dużym problemem okazują się grunty, których dostępność sukcesywnie spada. – *Z własnego doświadczenia wiemy, jak trudno pozyskać atrakcyjne tereny pod stworzenie funkcjonalnego i komfortowego osiedla. Można powiedzieć, że najlepsze działki to obecnie produkt deficytowy. Nic w tym dziwnego – dużo budujemy, bo takie jest zapotrzebowanie na rynku* – tłumaczy Anna Bialik, Dyrektor Rozwoju Biznesu firmy Profbud.

Trudność w uzupełnieniu banków ziemi wynika zwłaszcza z mocnego nasycenia rynku, dużej konkurencji, a przede wszystkim ograniczonej podaży terenów. Ich niska dostępność przełożyła się na znaczący wzrost cen, w konsekwencji ograniczając deweloperom możliwość nałożenia oczekiwanych marż. To, wraz ze stale zwiększającymi się kosztami realizacji inwestycji oraz trudnościami w podjęciu współpracy z zaufanymi i sprawdzonymi podmiotami, zaowocowało bardzo dużymi podwyżkami cen lokali na rynku pierwotnym.

Obecnie, istotnymi problemami są bez wątpienia niewielka liczba gruntów, objęta planem zagospodarowania przestrzennego – w Warszawie to tylko 37%, a także ustawa o ochronie gruntów rolnych, ograniczająca nabycie tego typu terenów przez deweloperów. Jeśli powierzchnia działki przekracza 1 hektar, może być zakupiona wyłącznie przez rolnika indywidualnego, na specjalnie określonych warunkach. – *Najatrakcyjniejsze tereny to oczywiście te, które posiadają unormowaną sytuację prawną oraz planistyczną. Przez cały okres naszej działalności, sukcesywnie nabywamy ciekawe lokalizacyjne grunty, które jak pokazują wyniki sprzedaży cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem wśród nabywców. Na naszych warszawskich osiedlach, których realizację rozpoczęliśmy w zeszłym roku pozostały już ostatnie mieszkania* – dodaje Aleksandra Stawiska Lider Biura Sprzedaży osiedla Haven House firmy Profbud.

Pomimo wielu przeciwności inwestorzy mieszkaniowi zaczęli skupiać się na mniejszych rynkach, obrzeżach aglomeracji, a nawet otwierać się na trudniejsze projekty, jak poddawanie budynków działaniom rewitalizacyjnym. Te ostatnie z kolei mogą stwarzać problemy w zakresie braku uregulowania kwestii reprivatyzacji. Coraz popularniejszą alternatywą do w/w rozwiązań staje się realizacja obiektów wielofunkcyjnych, łączących funkcje biurową, mieszkalną czy kulturalną. Jest to

¹ Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2019 roku, GUS, 24.04.2019 r.

PROFBUD

duża szansa dla deweloperów, dająca możliwość elastycznego planowania zastosowań budynków, na miarę aktualnych potrzeb nabywców.

Jak jednak pokazują najnowsze badania przeprowadzone przez firmę doradczą Deloitte „Deloitte Real Estate Confidence Survey for Central Europe (CE)”, najwięksi gracze w środkowoeuropejskim sektorze nieruchomości są optymistami w zakresie planów inwestycyjnych. Wyrażna większość respondentów (62 proc.) oczekuje, że ogólny klimat gospodarczy pozostanie stabilny, a 78 proc. jest zdania, że dostępność kredytów pozostanie na niezmiennym poziomie. Opinie na temat możliwości inwestycyjnych w ciągu najbliższych trzech lat rozkładają się porównywalnie – 38 proc. respondentów spodziewa się ich wzrostu, podczas gdy 36 proc. oczekuje spadku. Liczby dla Polski są jeszcze bardziej zachęcające – 45 proc. respondentów prognozuje, że dostępność produktów inwestycyjnych wzrośnie w najbliższej przyszłości.²

Zmniejszająca się dostępność atrakcyjnych gruntów pod realizację inwestycji wymusza na inwestorach weryfikację swoich dotychczasowych strategii planowania, jak i sprzedaży. W efekcie tych zmian zwiększa się zainteresowanie wspomnianymi wyżej alternatywami.

² <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/press-releases/articles/znalezienie-nowych-gruntow-pod-zabudowe.html>