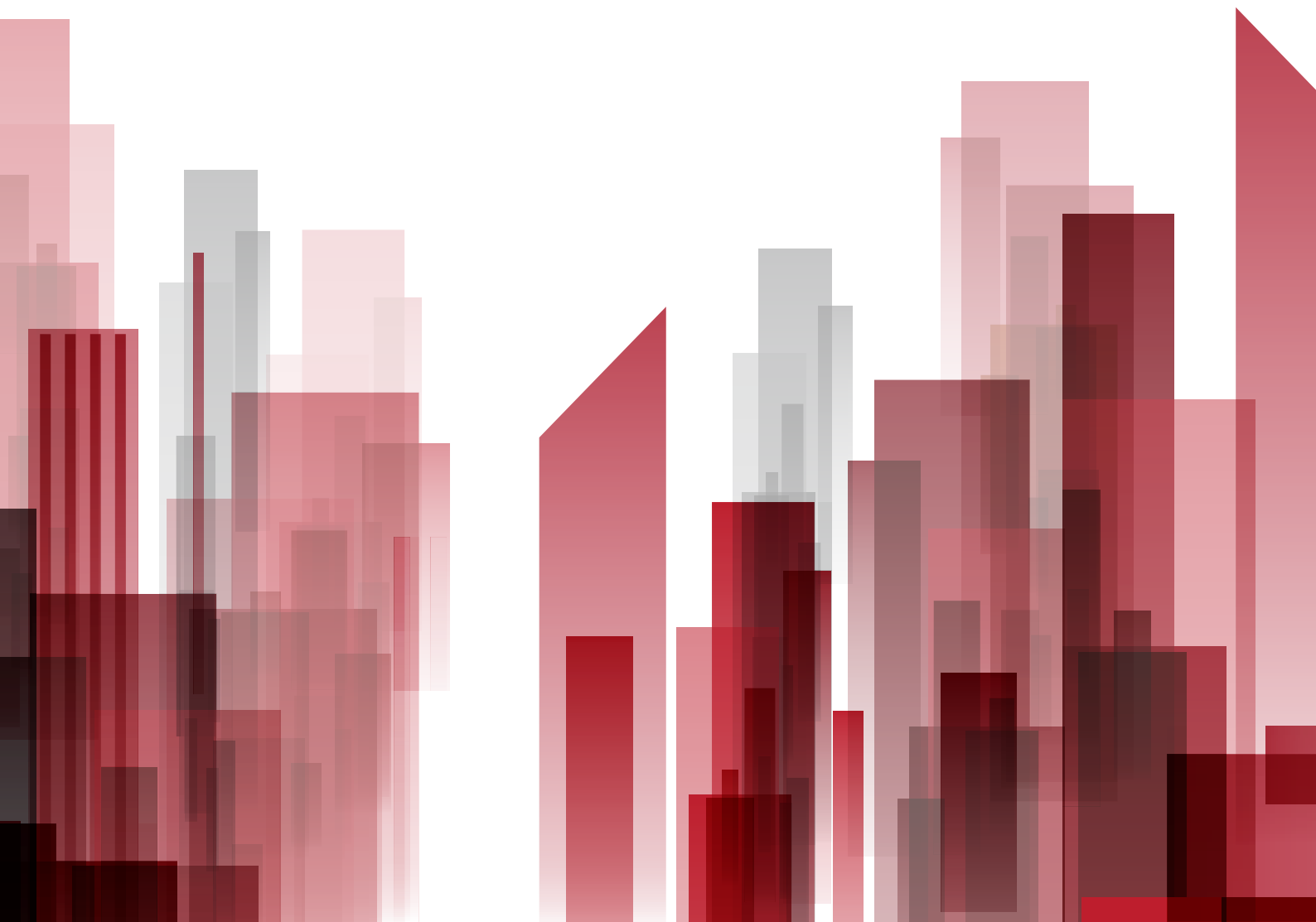


# CITY SNAPSHOT 2014

---

KRAKÓW | POZNAŃ | TRÓJMIASTO | WROCŁAW

ANALIZA CEN GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH  
W WYBRANYCH MIASTACH POLSKI



EMMERSON  
EVALUATION

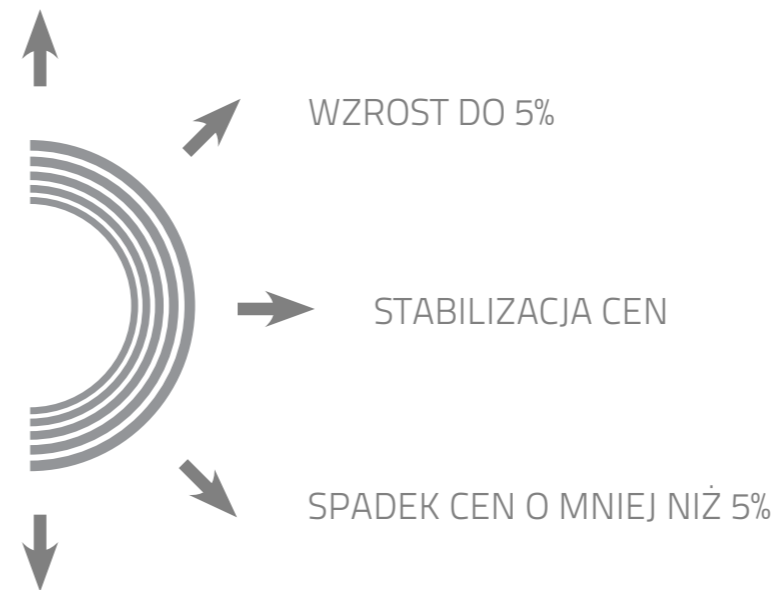
# E-VALUER CITY SNAPSHOT 2014

Raport E-VALUER CITY SNAPSHOT 2014 zawiera analizę cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych, które w 2013 r. były przedmiotem sprzedaży w Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście. Raport oparto na faktycznych danych transakcyjnych gromadzonych w autorskiej bazie danych E-VALUER, tworzonej przez zespół rzeczoznawców majątkowych Emmerson Evaluation. Baza danych umożliwia monitoring cen transakcyjnych na terenie całego kraju.

## ZEGAR CEN GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH EMMERSON EVALUATION

---

WZROST POWYŻEJ 5%



SPADEK CEN O WIĘCEJ NIŻ 5%

## TYP ZABUDOWY GRUNTU

---



grunty inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną



grunty inwestycyjne pod zabudowę handlową







grunty inwestycyjne pod zabudowę biurową



grunty inwestycyjne pod zabudowę magazynowo-produkcyjną

# GRUNTY INWESTYCYJNE W KRAKOWIE\*

typ zabudowy gruntu	cena w PLN z m <sup>2</sup> gruntu
	280 - 3520
	280 - 840
	900 - 1500
	40 - 250

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA  
TRANSAKCYJ GRUNTAMI  
INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

**418 tys. m<sup>2</sup>**

ŁĄCZNA WARTOŚĆ  
TRANSAKCYJ GRUNTAMI  
INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

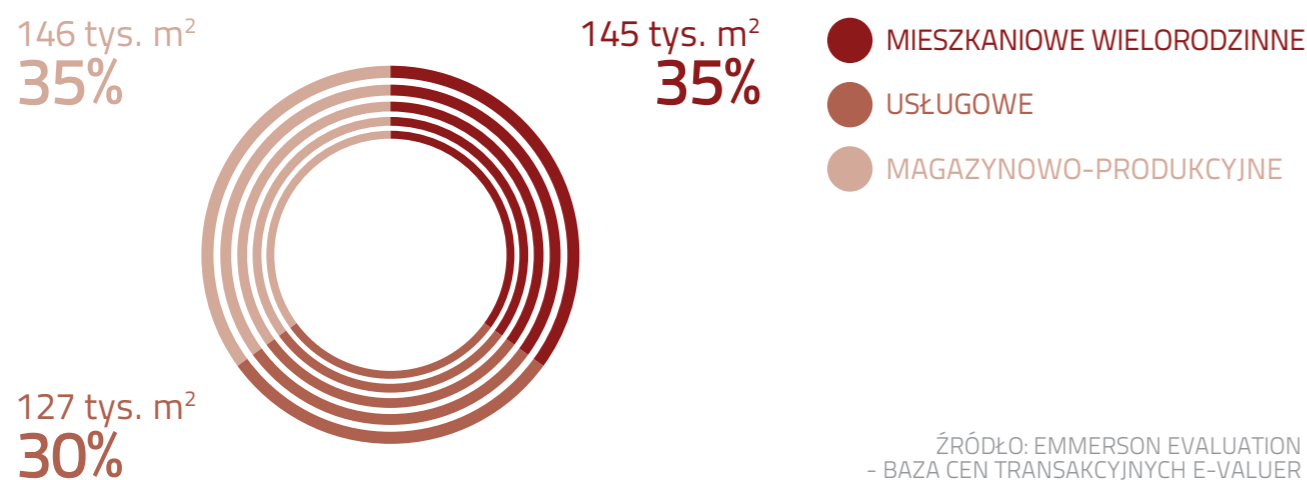
**208 mln PLN**

\*Analiza nie obejmuje gruntów nabywanych pod zabudowę jednorodziną, infrastrukturę drogową lub tereny zielone

W minionym roku na terenie Krakowa dokonano transakcji sprzedaży gruntów o łącznej powierzchni około 1 190 tys. m<sup>2</sup>, z czego blisko 418 tys. m<sup>2</sup> to grunty inwestycyjne o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym, usługowym (w tym biurowym, handlowym) oraz magazynowo-produkcyjnym.

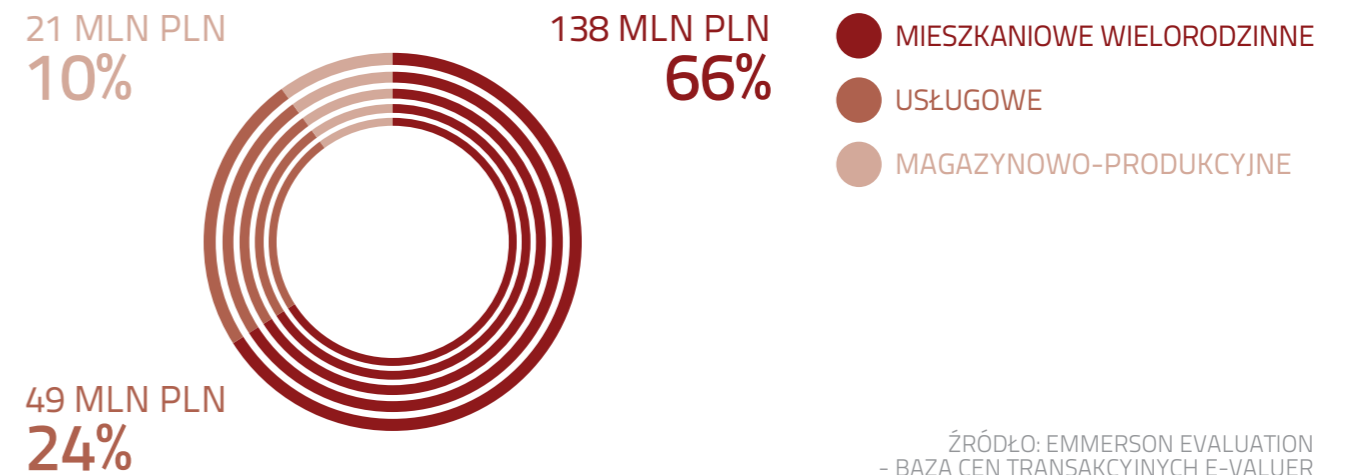
Pozostałe transakcje dotyczyły głównie gruntów nabywanych indywidualnie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (łącznie około 550 tys. m<sup>2</sup>), pod budownictwo drogowe lub tereny zielone.

## STRUKTURA POWIERZCHNIOWA SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.



W minionym roku na terenie Krakowa wartość sprzedaży gruntów inwestycyjnych o wskazanej powierzchni 418 tys. m<sup>2</sup> wyniosła około 208 mln PLN. Najwyższą łączną wartość transakcji odnotowano w sektorze gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową-wielorodzinną, gdzie wartość ta wyniosła około 138 mln PLN. Najniższą łączną kwotę, około 21 mln PLN, inwestorzy zapłacili za grunty przeznaczone pod zabudowę magazynowo-produkcyjną.

## STRUKTURA WARTOŚCI SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.



### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

Z analizy za 2013 r. wynika, że ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną mieściły się w przedziale **od 280 PLN/m<sup>2</sup> do 3520 PLN/m<sup>2</sup>**, z czego najliczniej występowały transakcje w granicach od 700 PLN/m<sup>2</sup> do 1500 PLN/m<sup>2</sup>.

Najniższa cena gruntów pod zabudowę wielorodzinną tj. 280 PLN/m<sup>2</sup> dotyczyła działek o łącznej powierzchni ok. 2 tys. m<sup>2</sup> położonych na obrzeżach miasta przy ul. Kantorowickiej. Najwięcej, tj. 3520 PLN/m<sup>2</sup>, zapłacono za działkę położoną w ścisłym centrum Krakowa w rejonie ul. Św. Teresy.

**Ceny w przeliczeniu na jeden metr powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) mieściły się w przedziale od 500 PLN/m<sup>2</sup> do 1500 PLN/m<sup>2</sup> PUM.**

### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ:

Ceny gruntów o przeznaczeniu usługowym mieściły się w przedziale od **200 PLN/m<sup>2</sup> do 1500 PLN/m<sup>2</sup>**.

W tej grupie transakcji **ceny pod zabudowę typowo handlową kształtowały się średnio w przedziale od 280 PLN/m<sup>2</sup> do 840 PLN/m<sup>2</sup>**. Jednocześnie transakcje gruntami pod zabudowę handlową obejmowały jedynie grunty pod budowę niewielkich supermarketów, zlokalizowanych w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych z dala od centrum Krakowa.

**Ceny gruntów pod zabudowę biurową wynosiły od 900 PLN/m<sup>2</sup> do 1500 PLN/m<sup>2</sup>**. W 2013 roku odnotowano bardzo niewiele transakcji sprzedaży gruntów pod realizację obiektów biurowych. Pojedyncze transakcje dotyczyły terenów poza ścisłym centrum Krakowa. **Ceny tego typu gruntów w przeliczeniu na powierzchnię użytkową biurową (PUB) mieściły się w przedziale pomiędzy 600 PLN/m<sup>2</sup> a 1600 PLN/m<sup>2</sup> PUB.**

## GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNĄ:

Ceny gruntów pod zabudowę magazynowo-produkcyjną mieściły się w przedziale od **40 PLN/m<sup>2</sup>** do **250 PLN/m<sup>2</sup>**. Najczęściej występowały transakcje w przedziale od 50 PLN/m<sup>2</sup> do 148 PLN/m<sup>2</sup>, a te transakcje dotyczyły nieruchomości położonych na obrzeżach miasta, blisko obwodnicy oraz w okolicach Rybitw.

## TOP 5 TRANSAKCJI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI W KRAKOWIE w 2013 R.

DATA	LOKALIZACJA	CENA (MLN PLN)	POWIERZCHNIA (TYS. M <sup>2</sup> )	PRZEZNACZENIE
IV KW. 2013	PODGÓRZE / REJON UL. PRZEDWIOŚNIE	38,2	16,9	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
III KW. 2013	KROWODRZA / REJON UL. KATOWICKIEJ	27,7	29,3	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
III KW. 2013	PODGÓRZE / REJON UL. DĘBSKIEGO	19,6	132,3	MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNE
III KW. 2013	KROWODRZA / REJON UL. STAWOWEJ	12,9	21,9	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
III KW. 2013	PODGÓRZE / REJON UL. PANIEŃSKICH SKAŁ	7,5	8,3	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE

ŹRÓDŁO: EMMERSON EVALUATION  
- BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH E-VALUER

## KRAKÓW: PROGNOZY na 2014 R.

- Wzrost cen atrakcyjnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W Krakowie istnieje deficyt tego typu gruntów oraz duże zainteresowanie deweloperów.
- Stabilizacja cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Aktualnie deweloperzy realizują inwestycje na gruntach zakupionych w latach ubiegłych. W 2013 roku odnotowano niewielką liczbę transakcji gruntami pod zabudowę usługową, w tym biurową i handlową.
- Stabilizacja cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę magazynowo-produkcyjną.

typ zabudowy gruntu	Prognoza wg zegara cen gruntów inwestycyjnych Emmerston Evaluation

## GRUNTY INWESTYCYJNE w POZNANIU\*

typ zabudowy gruntu	cena w PLN z m <sup>2</sup> gruntu
	660 - 1950
	540 - 2000
	230 - 960
	160 - 500

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA TRANSAKCJI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

**300 tys. m<sup>2</sup>**

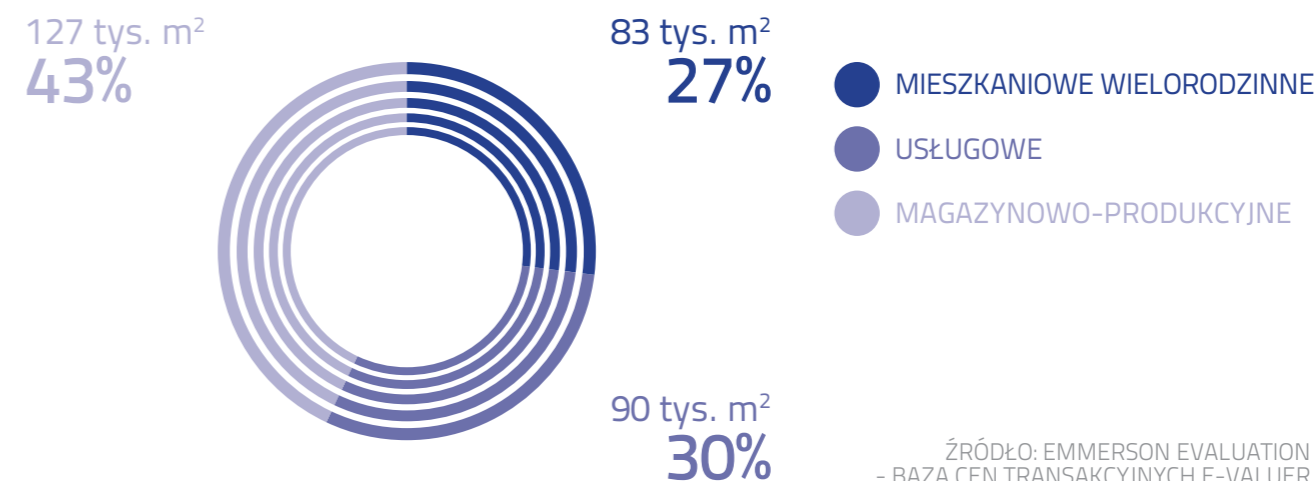
ŁĄCZNA WARTOŚĆ TRANSAKCJI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

**144 mln PLN**

\*Analiza nie obejmuje gruntów nabywanych pod zabudowę jednorodziną, infrastrukturę drogową lub tereny zielone

W 2013 r. na terenie Poznania dokonano transakcji sprzedaży gruntów o łącznej powierzchni około 540 tys. m<sup>2</sup>, z czego blisko 300 tys. m<sup>2</sup> stanowiły grunty typowo inwestycyjne o przeznaczeniu usługowym (w tym biurowym, handlowym), mieszkaniowym wielorodzinnym, magazynowo-produkcyjnym. Pozostałe transakcje stanowiły głównie grunty nabywane indywidualnie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni około 140 tys. m<sup>2</sup>, bądź transakcje gruntami pod komunikację lub tereny zielone.

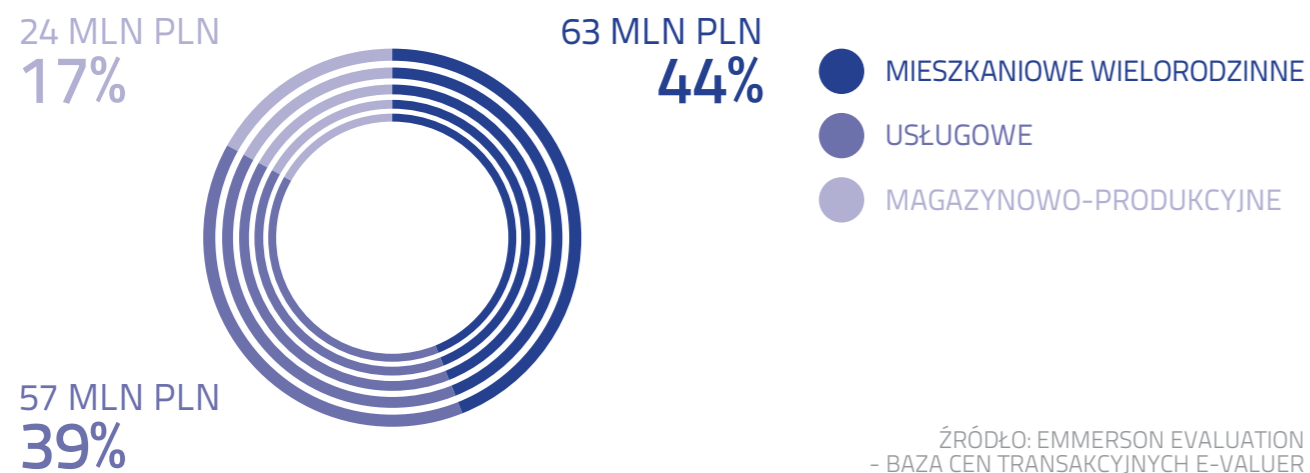
## STRUKTURA POWIERZCHNIOWA SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.



W 2013 roku wartość sprzedaży gruntów inwestycyjnych na terenie Poznania wyniosła około 144 mln PLN. W sektorze gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę usługową,

łączna wartość transakcji wyniosła około 57 mln PLN. Kwotę blisko 63 mln PLN inwestorzy zapłacili za grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przypadku gruntów o przeznaczeniu magazynowo-produkcyjnym łączna kwota sprzedaży wyniosła około 24 mln PLN. W tym przypadku na uwagę zasługuje transakcja zakupu gruntu o powierzchni 97,4 tys. m<sup>2</sup> w dzielnicy Grunwald za kwotę 18,1 mln PLN, na którym inwestor planuje budowę centrum logistycznego.

## STRUKTURA WARTOŚCI SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.



### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

Ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną mieściły się w przedziale **od 660 PLN/m<sup>2</sup> do 1950 PLN/m<sup>2</sup>**.

Najwyższą cenę jednostkową odnotowano w III kwartale 2013 r. za grunt położony w centrum miasta w rejonie ulicy Garbary. Na gruncie tym w 2008 roku została rozpoczęta budowa apartamentowca, jednak na skutek kryzysu została wstrzymana. Nowy nabywca nieruchomości planuje kontynuację inwestycji. W IV kwartale 2013 r. na terenie dzielnicy Nowe Miasto odnotowano transakcję gruntem o powierzchni ponad 24 tys. m<sup>2</sup> za kwotę około 6,5 mln, jednakże tylko 30 proc. powierzchni tego gruntu było przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, pozostała część stanowiła tereny zielone.

**Ceny gruntów w przeliczeniu na jeden metr powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) mieściły się w przedziale od 650 PLN/m<sup>2</sup> do 1500 PLN/m<sup>2</sup> PUM.**

### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ:

Ceny gruntów pod zabudowę usługową kształtowały się w przedziale **od 230 PLN/m<sup>2</sup> do około 2000 PLN/m<sup>2</sup>**, w tym **pod zabudowę typowo handlową średnio od 540 PLN/m<sup>2</sup> do 2000 PLN/m<sup>2</sup>**, a **pod zabudowę biurową pomiędzy 230 PLN/m<sup>2</sup> do 960 PLN/m<sup>2</sup>**. Najwyższa jednostkowa cena gruntu tj. 2000 PLN/m<sup>2</sup>, dotyczyła sprzedaży terenów w okolicy ul. Hetmańskiej, na których planowana jest budowa centrum handlowego. W 2013 r. nie odnotowano znaczących transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę biurową. **Ceny gruntów pod zabudowę biurową w przeliczeniu na powierzchnię użytkową biurową (PUB) mieściły się w przedziale pomiędzy 600 PLN/m<sup>2</sup> a 1200 PLN/m<sup>2</sup> PUB.**

W październiku 2013 r. PKS Poznań ogłosił przetarg na sprzedaż gruntu w centrum miasta w rejonie ulicy Stanisława Matyi o pow. 3,5 ha za cenę 116 mln PLN przeznaczonego pod bu-

dynki mieszkaniowe wielorodzinne i biurowe, ale pomimo obniżenia ceny do blisko 98,7 mln PLN nikt nie przystąpił do ponownego przetargu.

### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNĄ:

Ceny gruntów pod zabudowę magazynowo-produkcyjną mieściły się w przedziale **od 160 PLN/m<sup>2</sup> do 500 PLN/m<sup>2</sup>**. Najwyższe ceny jednostkowe tego typu gruntów osiągały grunty o powierzchni około 1000 m<sup>2</sup> kupowane przez lokalnych nabywców na własne potrzeby. W przypadku gruntów przeznaczonych po zabudowę magazynowo-produkcyjną o powierzchni powyżej 10 000 m<sup>2</sup> ceny sprzedaży kształtowały się w okolicach 200 PLN/m<sup>2</sup>.

## TOP 5 TRANSAKCI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI W POZNANIU w 2013 R.

DATA	LOKALIZACJA	CENA (MLN PLN)	POWIERZCHNIA (TYS. M <sup>2</sup> )	PRZEZNACZENIE
III KW. 2013	GRUNWALD / REJON UL. SYCOWSKIEJ	18,1	97,4	MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNE
IV KW. 2013	STARE MIASTO / REJON UL. LECHICKIEJ	15,0	31,9	USŁUGOWE
II KW. 2013	NOWE MIASTO / REJON UL. B. KRZYWOSUTEGO	10,2	14,9	USŁUGOWE
IV KW. 2013	GRUNWALD / REJON UL. GÓRECKIEJ	10,2	10,6	USŁUGOWE
II KW. 2013	GRUNWALD / REJON UL. HETMAŃSKIEJ	9,9	4,9	USŁUGOWE

ŹRÓDŁO: EMMERSON EVALUATION  
- BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH E-VALUER

## POZNAŃ: PROGNOZY na 2014 R.

- Nieznaczny wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w rejonie dzielnic peryferyjnych Poznania, spowodowany możliwością realizacji inwestycji, na które popyt będzie determinowany przez program rządowy dopłat do lokali mieszkalnych. Pomimo niskiej podaży gruntów w strefach centralnych, na rynku tym prognozujemy utrzymanie cen na poziomie z roku 2013.
- Spadek cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową. W przypadku gruntów o przeznaczeniu typowo biurowym, z uwagi na wzrost wskaźnika pustostanów budynków biurowych, prognozowana jest stopniowa korekta cen. W przypadku gruntów o przeznaczeniu handlowym ceny gruntów będą utrzymywały się na stabilnym poziomie.
- Stabilne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę magazynowo-produkcyjną. Planowana inwestycja budowy centrum logistycznego w granicach miasta może ograniczyć popyt na tego typu grunty.

typ zabudowy gruntu	Prognoza wg zegara cen gruntów inwestycyjnych Emerson Evaluation
	
	
	
	

## GRUNTY INWESTYCYJNE W TRÓJMIEŚCIE\*

typ zabudowy gruntu	cena w PLN z m <sup>2</sup> gruntu
	200 - 3030
	260 - 1020
	440 - 2120
	90 - 510

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA TRANSAKCJI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

**383 tys. m<sup>2</sup>**

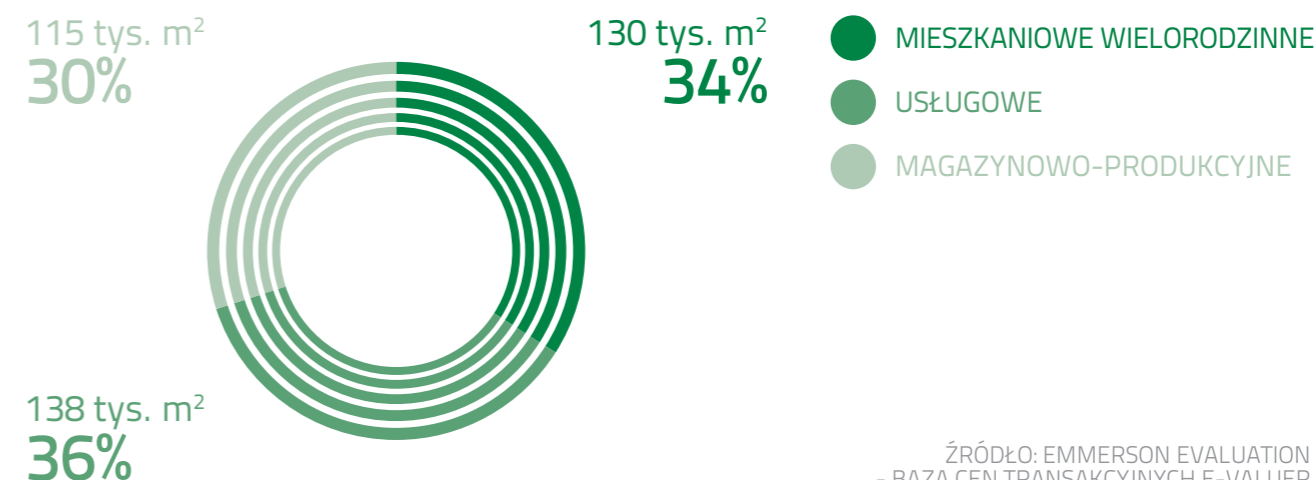
ŁĄCZNA WARTOŚĆ TRANSAKCJI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

**182 mln PLN**

\*Analiza nie obejmuje gruntów nabywanych pod zabudowę jednorodziną, infrastrukturę drogową lub tereny zielone

W 2013 r. na terenie Trójmiasta dokonano transakcji sprzedaży gruntów o łącznej powierzchni około 650 tys. m<sup>2</sup>, z czego 383 tys. m<sup>2</sup> stanowiły grunty inwestycyjne o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym, usługowym (w tym biurowym, handlowym) oraz magazynowo-produkcyjnym. Pozostałe transakcje obejmowały grunty nabywane indywidualnie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (około 125 tys. m<sup>2</sup>), bądź grunty pod komunikację i tereny zielone.

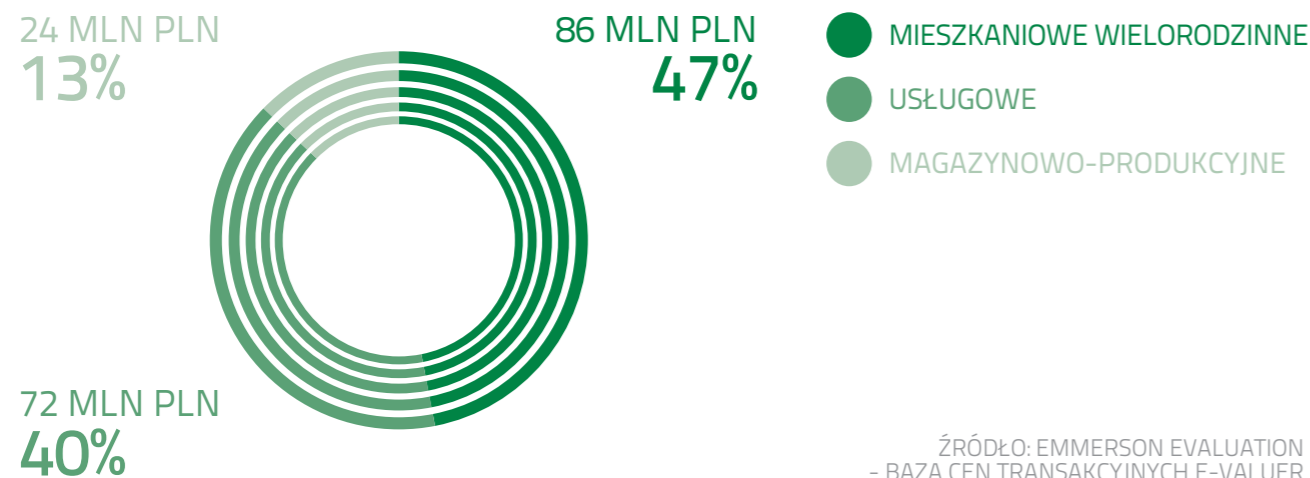
## STRUKTURA POWIERZCHNIOWA SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.



ŹRÓDŁO: EMMERSON EVALUATION - BAZA CEN TRANSAKCyjnych E-VALUER

Wartość transakcji sprzedaży gruntów inwestycyjnych na terenie Trójmiasta w 2013 roku wyniosła około 182 mln PLN. Najwyższą wartość transakcji odnotowano w sektorze gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie łączna wartość transakcji wyniosła około 86 mln PLN. Niewiele niższa wartość transakcji, około 72 mln PLN, dotyczyła gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Najniższą wartość transakcji (około 24 mln PLN) odnotowano w sektorze gruntów magazynowo-produkcyjnych.

## STRUKTURA WARTOŚCI SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.



### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

W minionym roku w Trójmieście najbardziej aktywny był sektor nieruchomości mieszkaniowych wielorodzinnych oraz nieruchomości usługowych. W segmentach tych najwyższe ceny osiągały grunty położone w Sopocie. Nie odnotowano żadnej transakcji gruntem w centrum miasta Gdańska, w szczególności nadal nieaktywna pozostała Wyspa Spichrzów i jej okolice, gdzie deweloperzy, chcąc uniknąć wyprzedaży drogo zakupionych gruntów, czekają na poprawę koniunktury na rynku.

Odnotowane ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną mieściły się w przedziale **od 200 PLN/m<sup>2</sup> do 3030 PLN/m<sup>2</sup>** pow. gruntu, z czego największa liczba transakcji oscylowała w granicach od 450 PLN/m<sup>2</sup> do 1240 PLN/m<sup>2</sup>. Najniższe ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną miały grunty położone na terenie dzielnic peryferyjnych Gdańska i Gdyni, usytuowanych za obwodnicą Trójmiasta. Spośród transakcji o najwyższych cenach jednostkowych można wymienić dwie: transakcję dotyczącą niewielkiej działki o powierzchni 722 m<sup>2</sup> położonej na terenie Śródmieścia Gdyni w rejonie ul. Armii Krajowej, sprzedanej za 2656 PLN/m<sup>2</sup>, oraz transakcję dotyczącą znacznie większej działki o powierzchni 7667 m<sup>2</sup> położonej w Sopocie, zaledwie 300 m od Zatoki Gdańskiej, sprzedanej za 1923 PLN/m<sup>2</sup>. Maksymalna cena transakcji wyniosła 3030 PLN/m<sup>2</sup> i dotyczyła niewielkiej działki o powierzchni 609 m<sup>2</sup> położonej w ścisłym centrum Sopotu.

**W minionym roku ceny w przeliczeniu na jeden metr powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) mieściły się w przedziale od 600 PLN/m<sup>2</sup> do 2100 PLN/m<sup>2</sup> PUM. Najdroższa transakcja sprzedaży dotyczyła nieruchomości położonej w Sopocie.**

### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ:

Ceny gruntów o przeznaczeniu usługowym mieściły się w przedziale **od 200 PLN/m<sup>2</sup> do 2120 PLN/m<sup>2</sup>**. Ceny pod **zabudowę typowo handlową kształtowały się średnio w przedziale od 260**

**PLN/m<sup>2</sup> do 1020 PLN/m<sup>2</sup>**, a pod zabudowę typowo biurową pomiędzy **440 PLN/m<sup>2</sup> do 2120 PLN/m<sup>2</sup>**.

W 2013 roku odnotowano bardzo niewiele transakcji sprzedaży gruntów pod realizację obiektów biurowych. Pojedyncze transakcje dotyczyły terenów poza strefami centralnymi. Znalazł się nabywca bardzo dużego obszaru (35 611 m<sup>2</sup>) sprzedawanego przez Telewizję Polską, wyłoniony w trzecim przetargu. Teren, na którym w przyszłości może powstać park biurowy, pomimo bardzo korzystnej lokalizacji przy głównym ciągu komunikacyjnym Gdańska, z uwagi na niekorzystne zapisy planistyczne osiągnął niską cenę 438 PLN/m<sup>2</sup>.

**Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę biurową w przeliczeniu na powierzchnię użytkową biurową (PUB) wynosiły od 500 PLN/m<sup>2</sup> do 1500 PLN/m<sup>2</sup> PUB.**

### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNĄ:

Ceny gruntów pod zabudowę magazynowo-produkcyjną mieściły się w przedziale **od 90 PLN/m<sup>2</sup> do 510 PLN/m<sup>2</sup>**, z czego największa liczba transakcji oscylowała w granicach od 90 PLN/m<sup>2</sup> do 250 PLN/m<sup>2</sup>. Najniższe ceny osiągały grunty o powierzchni ponad 10 tys. m<sup>2</sup>, położone na terenach dzielnic przemysłowych Gdańska, jak też zlokalizowane w okolicach obwodnicy Trójmiasta oraz w peryferyjnych dzielnicach południowych.

## TOP 5 TRANSAKCYJ GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI W TRÓJMIEŚCIE W 2013 R.

DATA	LOKALIZACJA	CENA (MLN PLN)	POWIERZCHNIA (TYS. M <sup>2</sup> )	PRZEZNACZENIE
III KW. 2013	GDAŃSK / REJON UL. GRUNWALDZKIEJ	15,6	35,6	USŁUGOWE
I KW. 2013	SOPOT / REJON UL. OKRZEI	14,7	7,6	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
III KW. 2013	GDAŃSK / REJON UL. ŚW. MIKOŁAJA	9,2	10,2	USŁUGOWE
IV KW. 2013	GDAŃSK / REJON UL. SPOKOJNEJ	8,4	23,7	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
II KW. 2013	GDAŃSK / REJON UL. DOLNE MIGOWO	7,2	13,0	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE

ŹRÓDŁO: EMMERSON EVALUATION  
- BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH E-VALUER

## TRÓJMIASTO: PROGNOZY na 2014 R.

- Nieznaczny wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w rejonie dzielnic pośrednich oraz peryferyjnych Trójmiasta, spowodowany możliwością realizacji inwestycji, na które popyt będzie determinowany przez rządowy program dopłat do lokali mieszkalnych, czyli program Mieszkanie dla Młodych.
- Stabilne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Zrealizowane w 2013 r. oraz planowane do oddania w 2014 r. inwestycje handlowe oraz biurowe zaspokajają obecny popyt na tego typu grunty w Trójmieście.
- Stabilne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę magazynowo-produkcyjną. Zwiększony popyt na grunty magazynowo-produkcyjne na obrzeżach Trójmiasta będzie zaspokajany przez dostawy nowych gruntów przekształcanych z gruntów rolnych na terenie gmin sąsiednich Trójmiasta.

typ zabudowy gruntu	Prognoza wg zegara cen gruntów inwestycyjnych Emmerson Evaluation
	
	
	
	

## GRUNTY INWESTYCYJNE w WROCŁAW\*

typ zabudowy gruntu	cena w PLN z m <sup>2</sup> gruntu
	350 - 1500
	500 - 1400
	400 - 2000
	150 - 360

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA TRANSAKCJI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

**646 tys. m<sup>2</sup>**

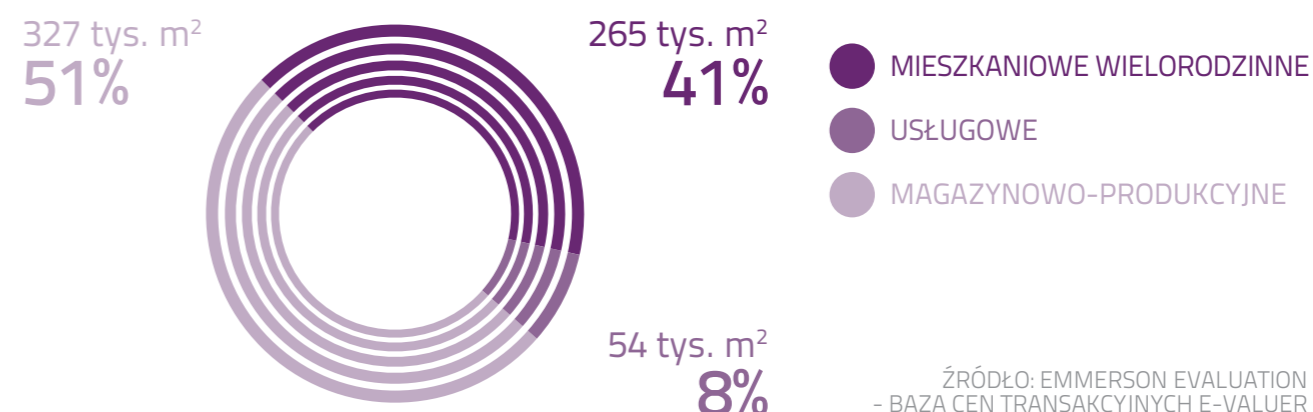
ŁĄCZNA WARTOŚĆ TRANSAKCJI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI w 2013 R.:

**215 mln PLN**

\*Analiza nie obejmuje gruntów nabywanych pod zabudowę jednorodzinną, infrastrukturę drogową lub tereny zielone

W 2013 r. na terenie Wrocławia dokonano transakcji sprzedaży gruntów o powierzchni około 860 tys. m<sup>2</sup>, z czego blisko 646 tys. m<sup>2</sup> stanowiły grunty inwestycyjne o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym, usługowym (w tym biurowym, handlowym) lub magazynowo-produkcyjnym. Pozostałe transakcje obejmowały grunty nabywane indywidualnie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 190 tys. m<sup>2</sup>), oraz nieliczne transakcje gruntami pod inwestycje infrastrukturalne lub tereny zielone. W odniesieniu do struktury powierzchniowej zbywanych gruntów inwestycyjnych, największy udział w obrocie stanowiły grunty przeznaczone pod zabudowę magazynowo-produkcyjną (51 proc.). Na tak wysoki wskaźnik zasadniczy wpływ miała jedna transakcja z IV kwartału 2013 roku, w której sprzedano grunt o powierzchni 220 tys. m<sup>2</sup> usytuowany w dzielnicy Psie Pole.

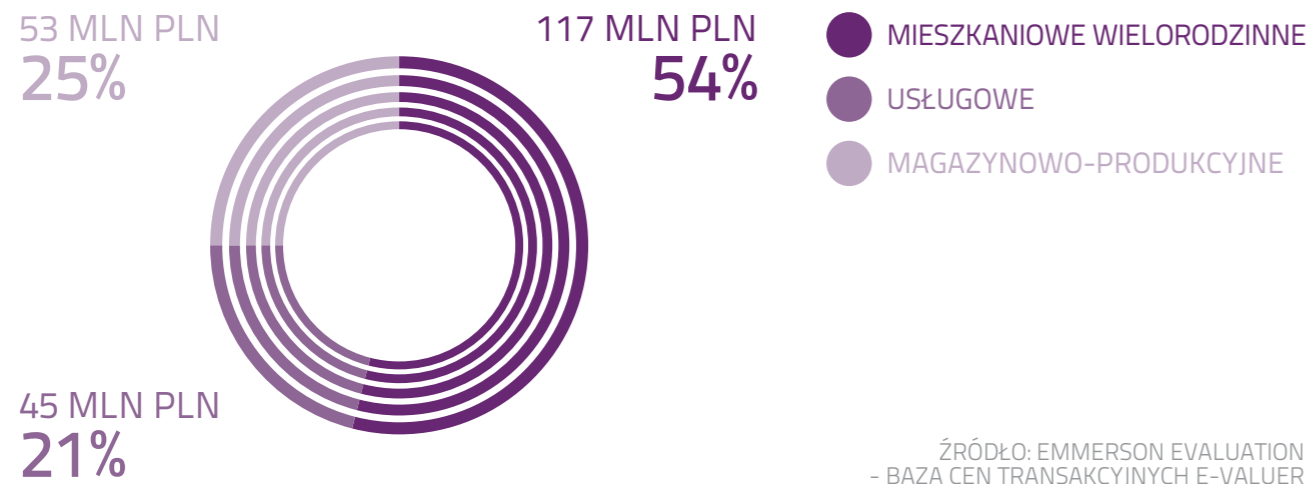
## STRUKTURA POWIERZCHNIOWA SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.





Wartość transakcji sprzedaży gruntów inwestycyjnych na terenie miasta w 2013 roku wyniosła dla wskazanej powierzchni (646 tys. m<sup>2</sup>) około 215 mln PLN. Najwyższą łączną wartość transakcji odnotowano w sektorze gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie wartość transakcji wyniosła blisko 117 mln PLN. Najniższą kwotę (około 45 mln PLN) zapłacono za grunty przeznaczone pod zabudowę usługową.

## STRUKTURA WARTOŚCI SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2013 R.



### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

Ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z minionego roku w większości mieściły się w przedziale **od 350 PLN/m<sup>2</sup> do 1500 PLN/m<sup>2</sup>**. Ceny najniższe dotyczyły peryferyjnych lokalizacji miejskich o niskiej intensywności zabudowy np. Zakrzów, Leśnica, Rędzin; ceny najwyższe odnotowano w strefie śródmiejskiej Wrocławia.

### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ:

Ceny gruntów o przeznaczeniu usługowym mieściły się w przedziale **od 400 PLN/m<sup>2</sup> do 2000 PLN/m<sup>2</sup>**. W tak szerokim zakresie cenowym mieściły się **grunty przeznaczone pod zabudowę biurową**, w nieco węższym zakresie **od 500 PLN/m<sup>2</sup> do 1400 PLN/m<sup>2</sup> grunty pod zabudowę handlową**. Na początku 2014 r. Miasto Wrocław czwarty raz wystawiło na sprzedaż grunt przy Stadionie Miejskim o powierzchni 66 tys. m<sup>2</sup> przeznaczony pod handel wielkopowierzchniowy. Cena obniżona została do 65 mln PLN (z pierwotnych 80 mln PLN), lecz mimo to grunt nie został sprzedany. Zakończył się przetarg na zbycie gruntu o pow. 13 tys. m<sup>2</sup> położonego przy ul. Suchej w bezpośrednim sąsiedztwie dworca głównego PKP, gdzie cena wyjściowa wynosiła 35 mln PLN, a ostateczna cena sprzedaży - 15 mln zł.

W IV kwartale 2013 r. dokonano transakcji gruntem o pow. 600 m<sup>2</sup>, przy ul. Łaciarskiej w centrum Wrocławia, w której cena 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 4240 PLN. Był to grunt o bardzo wielu potencjalnych sposobach wykorzystania, gdzie możliwa jest realizacja zarówno obiektów biurowych, mieszkaniowych, jak również handlowych.

**Ceny gruntów mieszkaniowych i usługowych (funkcja biurowa) w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkalną PUM oraz powierzchnię użytkową biurową PUB kształtowały się na podobnym poziomie od 500 do 1500 PLN/m<sup>2</sup>.**

### GRUNTY INWESTYCYJNE POD ZABUDOWĘ MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNĄ:

Ceny gruntów pod zabudowę magazynowo-produkcyjną mieściły się w przedziale **od 150 PLN/m<sup>2</sup> do 360 PLN/m<sup>2</sup>**.

## TOP 5 TRANSAKCI GRUNTAMI INWESTYCYJNYMI WE WROCŁAWIU W 2013 R.

DATA	LOKALIZACJA	CENA (MLN PLN)	POWIERZCHNIA (TYS. M <sup>2</sup> )	PRZEZNACZENIE
IV KW. 2013	PSIE POLE / REJON UL. BIERUTOWSKIEJ	32,9	224,8	USŁUGOWE
IV KW. 2013	KRZYKI / REJON UL. ŚLĘŻNEJ	13,6	9,2	USŁUGOWE
III KW. 2013	ŚRÓDMIEŚCIE / REJON UL. M. BACCIARELLEGO	11,0	8,8	USŁUGOWE
III KW. 2013	PSIE POLE / REJON UL. STOCZNIOWEJ	10,2	24,4	MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
II KW. 2013	KRZYKI / REJON UL. BOROWSKIEJ	6,3	6,2	USŁUGOWE

ŹRÓDŁO: EMMERSON EVALUATION - BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH E-VALUER

## WROCŁAW: PROGNOZY na 2014 R.

- Wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową-wielorodzinną w centralnej części Wrocławia.
- Zwiększone zainteresowanie deweloperów tańszymi gruntami, w mniej atrakcyjnych lokalizacjach, w celu realizacji inwestycji, na które popyt będzie determinowany przez program rządowy dopłat do sprzedaży lokali mieszkalnych czyli program Mieszkanie dla Młodych.
- Niewielki wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę biurową oraz stabilne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlową z uwagi na obecne nasycenie istniejącą powierzchnią handlową.
- Stabilizacja cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę magazynowo-produkcyjną.

typ zabudowy gruntu	Prognoza wg zegara cen gruntów inwestycyjnych Emerson Evaluation

**CENTRALA WARSZAWA**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
ul. Stawki 40  
01-040 Warszawa  
tel.: 22 530 12 20, fax 22 530 11 70  
wyceny@emmerson-evaluation.pl

**ODDZIAŁ REGIONALNY WROCŁAW**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Ul. Nabycińska 19, lok. 102  
53-677 Wrocław  
Tel./FAX: 71 780 01 42  
wroclaw@emmerson-evaluation.pl

**ODDZIAŁ REGIONALNY POZNAŃ**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Ul. Grottgera 6 lok. 1  
60-757 Poznań  
Tel.: 61 222 54 41, FAX: 61 222 54 42  
poznan@emmerson-evaluation.pl

**ODDZIAŁ REGIONALNY SZCZECIN**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Ul. Plac Rodła 8  
70-419 Szczecin  
Tel./FAX: 91 434 30 55  
szczecin@emmerson-evaluation.pl

**ODDZIAŁ REGIONALNY KRAKÓW**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Al. Pokoju 1A/18  
31-548 Kraków  
tel.: 12 412 20 35, fax: 12 412 02 80  
krakow@emmerson-evaluation.pl

**ODDZIAŁ REGIONALNY TRÓJMIASTO**

Emmerson Evaluation North Sp. z o.o.  
Al. Grunwaldzka 76/4  
81-771 Sopot  
Tel.: 58 341 99 45, FAX: 58 341 99 45  
trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

**ODDZIAŁ REGIONALNY KATOWICE**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Ul. Jordana 25  
40-056 Katowice  
Tel.: 32 760 86 86  
katowice@emmerson-evaluation.pl

## EMMERSON EVALUATION ŚWIADCZY USŁUGI W ZAKRESIE:

- nieruchomości mieszkaniowych
- nieruchomości biurowych
- nieruchomości handlowych
- nieruchomości przemysłowo-magazynowych
- nieruchomości hotelowo-rekreacyjnych
- gruntów inwestycyjnych

## EMMERSON EVALUATION OFERUJE M.IN.:

- wyceny nieruchomości
- doradztwo przy zawieraniu transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości
- analizy cen, poziomu czynszów najmu / stawek dzierżawy
- wyceny i aktualizacje wartości portfeli nieruchomości
- raporty dotyczące wskaźników trendów w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości
- analizy atrakcyjności terenu / nieruchomości pod planowaną inwestycję
- opracowania typu facility study, catchment area
- doradztwo w zakresie sporów sądowych / organów samorządowych
- prezentacje o rynku nieruchomości na indywidualne zamówienie

## EMMERSON EVALUATION PRZYGOTOWUJE WYCENY DLA CELÓW:

- transakcji kupna /sprzedaży nieruchomości
- zabezpieczenia kredytów oraz innych umów zobowiązaniowych
- transakcji leasingowych
- wniesienia aportu do spółki
- księgowych / sprawozdań finansowych / optymalizacji podatkowych
- emisji obligacji, prospektów emisyjnych IPO
- wyceny praw zobowiązaniowych
- innych zapotrzebowań klienta
- Spółka współpracuje zarówno z firmami polskimi jak i międzynarodowymi. Opracowania przygotowywane są zgodnie z krajowymi (PFSRM) i międzynarodowymi standardami wyceny (IVS, RICS, TEGoVA).

# EMMERSON

E V A L U A T I O N

[www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)

