



Krzysztof Bartuś

ANALIZA WARTOŚCI RYNKOWEJ DECYZJI WZiZT.

Wpływ decyzji na wzrost cen rynkowych gruntów budowlanych w Krakowie.

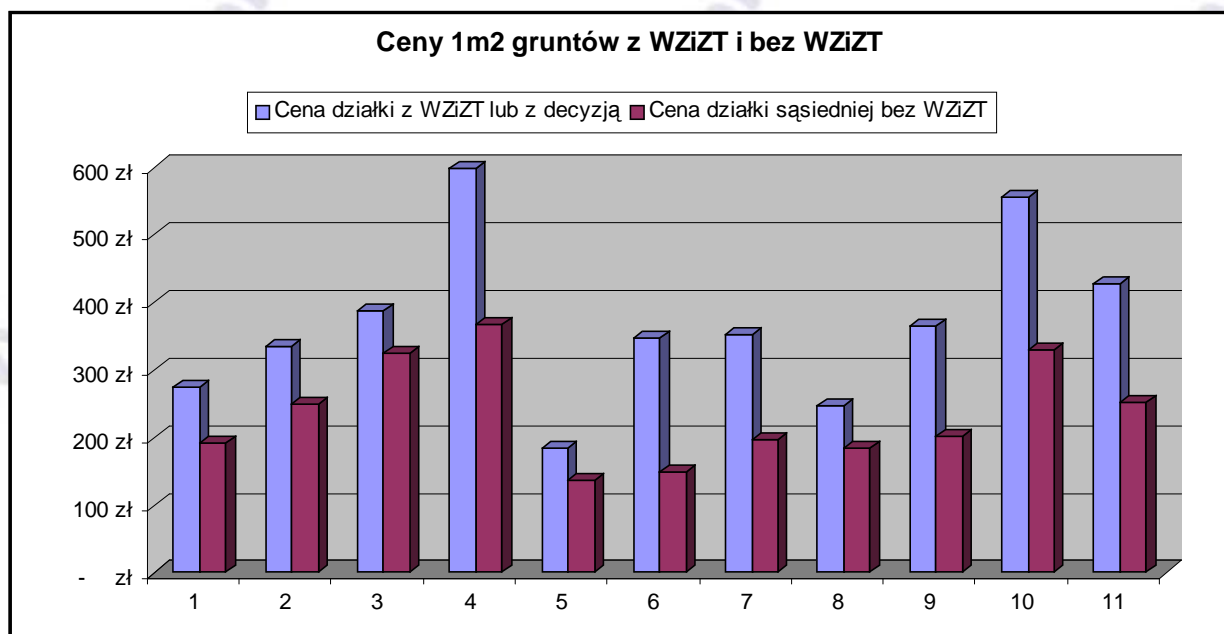
W Krakowie od początku 2003 r. **na obszarze 94%** brakuje planów miejscowych. Inwestorzy muszą na tych obszarach ubiegać się o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, określającej dla danej nieruchomości dopuszczalne przeznaczenie i sposób inwestowania.

Niestety konieczność uzyskania decyzji WZiZT, od której w sposób istotny zależą możliwości realizacji budowy, wpływa na znaczne zwiększenie ryzyka inwestowania w takie nieruchomości. Żaden inwestor nie może przewidzieć, jaka będzie treść decyzji i jakie będą warunki realizacji inwestycji, które mogą znacznie podnieść jej koszt. Ponadto procedura uzyskiwania prawomocnej decyzji WZiZT w Krakowie jest bardzo czasochłonna i wynosi przeciętnie dla inwestycji deweloperskich **od 6 do 12 miesięcy**.

Rynek nieruchomości jest oczywiście racjonalny i w ciągu ponad 2 lat jego uczestnicy (czyli kupujący i sprzedający) nauczyli się wyceniać wpływ decyzji WZiZT na wartość gruntu. **Wartość decyzji WZiZT jest miarą ryzyka inwestycyjnego, którego potencjalny inwestor unika, a także oszczędności czasu**, który również ma duży wpływ na rentowność projektów deweloperskich. Zwłaszcza obecnie, gdyż w Krakowie zauważa się od kilku miesięcy silną hossę na rynku mieszkaniowym, a którą starają się wykorzystać deweloperzy (mieszkania są już sprzedane na etapie robót fundamentowych a nawet na etapie przygotowania inwestycji).

W celu oszacowania wpływu w/w decyzji na wartość gruntu poddano analizie sprzedaże nieruchomości niezabudowanych z decyzjami WZiZT oraz sprzedaże gruntów sąsiednich o podobnej charakterystyce, lecz bez WZiZT:

Lp	Lokalizacja	Opis	Powierzchnia działki	Cena 1m ² działki	Wpływ decyzji na cenę
1	Krowodrza, obr. 8, ul. Przyszłości	dz. z WZiZT na dom	1032m ²	274 zł	42,7%
		dz. przy tej samej ulicy bez WZiZT	2935m ²	192 zł	
2	Krowodrza, obr. 9, ul. Kogucia	dz. z pozwoleniem na blok	1356m ²	336 zł	34,9%
		dz. przy sąsiedniej ulicy bez WZiZT	1043m ²	249 zł	
3	Krowodrza, obr. 10, ul. Korbutowej	dz. z WZiZT na dom	1079m ²	389 zł	20,1%
		dz. przy sąsiedniej ulicy bez WZiZT	2193m ²	324 zł	
4	Krowodrza, obr. 11, ul. Królowej Jadwigi	dz. z pozwoleniem na blok	1671m ²	598 zł	62,5%
		dz. przy sąsiedniej ulicy bez WZiZT	1341m ²	368 zł	
5	Krowodrza, obr. 28, ul. Meiera	dz. z pozwoleniem na bloki	1374m ²	185 zł	34,1%
		dz. przy sąsiedniej ulicy bez WZiZT	1302m ²	138 zł	
6	Krowodrza, obr. 28, ul. Meiera	dz. z pozwoleniem na bloki	2614m ²	348 zł	132,0%
		dz. przy tej samej ulicy bez WZiZT	4376m ²	150 zł	
7	Krowodrza, obr. 33, ul. Jasnogórska	dz. z WZiZT na pawilon	6200m ²	353 zł	78,3%
		dz. przy tej samej ulicy bez WZiZT	8271m ²	198 zł	
8	Krowodrza, obr. 40, ul. Zeleńskiego	dz. z pozwoleniem na blok	2161m ²	248 zł	34,1%
		dz. przy sąsiedniej ulicy bez WZiZT	9256m ²	185 zł	
9	Podgórze, obr. 31, ul. Lipińskiego	dz. z pozwoleniem na bloki	1366m ²	366 zł	80,3%
		dz. przy tej samej ulicy bez WZiZT	1205m ²	203 zł	
10	Podgórze, obr. 34, ul. Zalesie	dz. z pozwoleniem na bloki	2285m ²	557 zł	68,8%
		dz. przy sąsiedniej ulicy bez WZiZT	2512m ²	330 zł	
11	Podgórze, obr. 35, ul. Szwai	dz. z pozwoleniem na bloki	16574m ²	427 zł	69,4%
		dz. przy sąsiedniej ulicy bez WZiZT	18416m ²	252 zł	
PRZECIĘTNY WPŁYW DECYZJI NA WZROST WARTOŚCI GRUNTU:					59,7%



Jak można zauważyć, w każdym przypadku działki z decyzją WZiZT a tym bardziej z pozwoleniem na budowę, są droższe od gruntów bez tych decyzji i nie objętych planami miejscowymi. Są one droższe o 20% do nawet 132%, **średnio dla 11 skorelowanych transakcji wpływ ten wynosi +60%**.

Co więcej, należy podkreślić, że dla danego terenu mogą być wydane 2 decyzje (i więcej) WZiZT, dla różnych inwestorów, np. pod zabudowę jednorodzinną oraz pod zabudowę wielorodzinną. W tym przypadku dla kupujących grunt ten będzie miał różną wartość inwestycyjną. I obie wartości mają charakter rynkowy, odpowiadają wartościom rynkowym dla aktualnego sposobu użytkowania. Oczywiście z punktu widzenia sprzedającego najważniejsza jest maksymalizacja ceny sprzedaży. Dlatego racjonalnie postępujący sprzedający występuje często o kilka decyzji WZiZT, a **cenę uzależnia od najkorzystniejszej decyzji**, którą obecnie na krakowskim rynku nieruchomości jest ta, która dopuszcza największą intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przykładem takiej zależności ceny od intensywności zabudowy mieszkaniowej określonej w decyzji WZiZT są ustalenia między kupującym a sprzedającym w jednym z aktów notarialnych: „cena sprzedaży wynosi: 200 zł/m² gruntu + 250 zł za każdy m² lokali mieszkalnych (bez garaży, piwnic, loggi), które zostaną tam wybudowane. Ale cena może ulec zmniejszeniu o koszty budowy ronda komunikacyjnego obsługującego inwestycję (jakie może być zmuszony ponieść Kupujący) o połowę nadwyżki nad kwotą 300 000 zł”.

Wpływ decyzji WZiZT na wartość gruntu jest tak wielki, że kupujący i sprzedający w Krakowie uzależniają cenę ziemi od jej warunków szczegółowych. Np. często strony negocjują cenę gruntu inwestycyjnego nie w walucie ale w wysokości odpowiadającej **15% wartości netto PUM** (tj. powierzchni użytkowej mieszkalnej dopuszczonej w decyzji, o którą występują). Podsumowując jeszcze raz trzeba podkreślić istotny wpływ decyzji WZiZT na atrakcyjność, „sprzedawalność” i ceny gruntów budowlanych w Krakowie. Rzeczoznawca majątkowy jako doradca rynku nieruchomości powinien „widzieć” preferencje rynku i poddawać je ciągłej analizie ilościowej (monitoring) i jakościowej (estymacja).

Kraków, 6.06.2005 r.

Autor jest Rzeczoznawcą Majątkowym.

Szukasz odpowiednich doradców?
Znajdziesz ich na stronie www.mrn.pl