

**Katarzyna Kwiatkowska**  
property expert, analyst and  
real estate advisor in  
K&G Nieruchomości



foto: archiwum RNW

**Katarzyna Kwiatkowska**  
rzeczoznawca majątkowy,  
analityk i doradca ds. nieruchomości  
K&G Nieruchomości

*Warsaw jest is the biggest business center in Poland. Most international companies have located their seats here. In view of sustained growth of the economy, further inflow of investors and new companies to our country, demand for commercial space - offices and warehouses - is steadily increasing. Lack of free space for lease begins to appear in Warsaw and the vicinity. At present, vacancy ratio in office buildings in Warsaw is estimated at about 5%, which means that new buildings should be completed as soon as possible. This situation fuelled an increase in lease rate by about 25% in 2007. At present, we register a strong interest in purchase of land for office buildings, warehouse space and shopping centers with different range. Among the buyers there are mostly developers, investment funds and companies buying and building for their own needs. The decision to organize Euro 2012 Championship has mobilized hotel operators to build next objects.*

*So, Warsaw is and in the coming years will be a big building site. When speaking about prices of land for these purposes in Warsaw, we should say that it depends on what may be raised there and on location. The value of a plot, where a 5-storey office building may be raised, is different than the plot, where 15-storey office building may be constructed. Therefore, I cannot give an average price of land for commercial development in Warsaw and its vicinity because it does not exist.*

Warszawa jest największym centrum biznesu w Polsce. Większość międzynarodowych firm tu zlokalizowała swoje główne siedziby. Ze względu na ciągły rozwój gospodarki, dalszy napływ inwestorów oraz nowych firm do naszego kraju popyt na powierzchnie komercyjne - biurowe, magazynowe stale rośnie. W Warszawie i okolicach zaczyna brakować wolnej powierzchni do wynajęcia. Obecnie wskaźnik pustostanów w budynkach biurowych w Warszawie szacuje się na ok. 5 proc., co oznacza, że należy jak najszybciej oddać do użytkowania nowe obiekty. Taka sytuacja wywołała w 2007 r. wzrost cen najmu o około 25 proc. Obecnie obserwujemy duże zainteresowanie nabyciem gruntów pod budynki biurowe, powierzchnie magazynowe oraz pod centra handlowe o różnym zasięgu. Klientami kupującymi są głównie deweloperzy, fundusze inwestycyjne oraz wiele firm, które kupuje i buduje obiekty na własne potrzeby. Decyzja o lokalizacji Mistrzostw Euro 2012 r. zmobilizowała operatorów hotelowych do budowy kolejnych obiektów.

Jak widać, Warszawa jest, ale i będzie w najbliższych latach dużym placem budowy. Jeżeli mam mówić o cenach gruntów w Warszawie pod w/w zabudowę, to należy nadmienić, że cenę gruntu kształtują możliwości jego zabudowy oraz lokalizacja. Inna jest wartość działki zlokalizowanej np. na Służewcu w przypadku możliwości wybudowania budynku biurowego o 5-ciu kondygnacjach, a inna o 15-tu kondygnacjach. W związku z tym nie podejmę się podania średnich cen gruntów w Warszawie i okolicach pod zabudowę komercyjną, ponieważ takie nie istnieją.