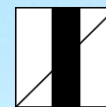




**WARSZAWA**



**2021**



**inwi**



**RYNEK GRUNTÓW  
INWESTYCYJNYCH**

# SPIS TREŚCI

## A. OGÓLNE PODSUMOWANIE

## B. TRANSAKCJE DOTYCZĄCE GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W 2021 ROKU

1. Podsumowanie 2020 vs. 2021 r.
2. Lokalizacja sprzedanych gruntów
3. Podsumowanie wszystkich transakcji
4. Statystyka według dzielnic / MSI
5. Warunki transakcji
6. Ceny PUM i gruntu
7. Centrum miasta a obrzeża
8. Najlepsze MSI
9. Deweloperzy
10. Podsumowanie według dzielnic
11. Podsumowanie według MSI



## OGÓLNE PODSUMOWANIE

- Wartość warszawskiego rynku gruntów wzrosła o 14% r/r mierzona łączną wartością transakcji gruntami.
- Całkowita powierzchnia transakcji przekroczyła 1 mln m<sup>2</sup> i była o 17% wyższa niż w 2020 roku.
- Ceny w przeliczeniu na PUM wzrosły o ponad 16%, a ceny gruntów spadły o niemal 3%. Zanotowano kontynuację pozytywnego trendu w zakresie poziomu cen na rynku.
- Najwięcej transakcji zawarto w dzielnicy Białołęka. Ceny gruntu i w przeliczeniu na PUM były w tej dzielnicy najniższe.
- Największą aktywność rynkową można było zaobserwować w zachodnich częściach miasta – dzielnica Bemowo zanotowała najwyższą całkowitą wartość transakcji.
- Ponad 70 deweloperów kupowało grunty w Warszawie w 2021 roku. Najważniejszymi graczami byli: Dom Development, ROBYG i Victoria Dom.

117  
transakcji

średnia cena gruntu

1 585 PLN/m<sup>2</sup>

średnia cena PUM

1 592 PLN/m<sup>2</sup>

1.2 mln m<sup>2</sup>

gruntów będących przedmiotem  
obrotu

1,2 mln m<sup>2</sup>

PUM

1,9 mld PLN

łączna wartość transakcji

# TRANSAKCJE GRUNTÓW

---

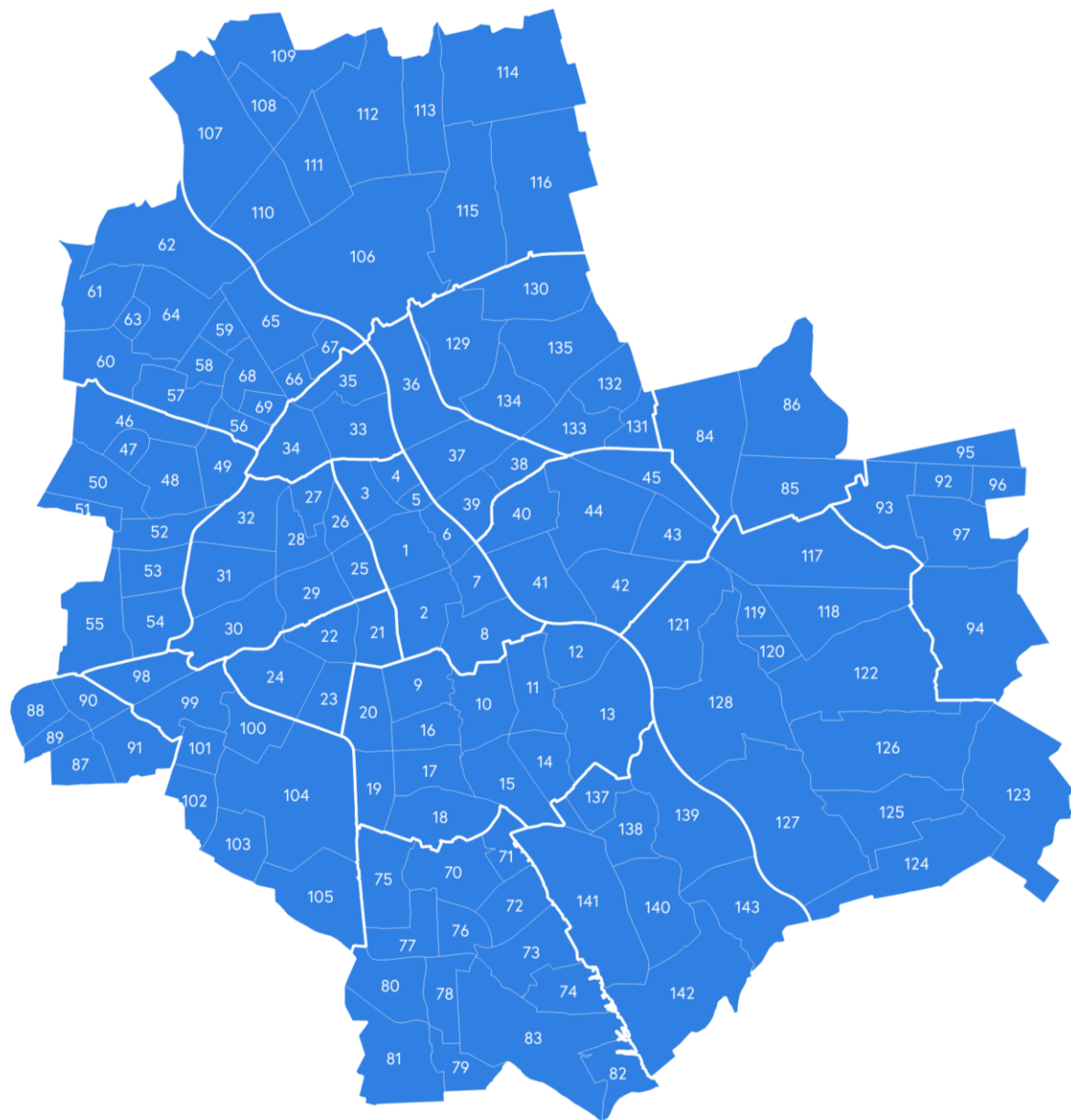
# INWESTYCYJNYCH W 2021 r.

## MSI

MSI – Miejski System Informacji.

W Warszawie jest 18 dzielnic podzielonych na 143 strefy miejskie zwane MSI. Podział ten został wykorzystany do analizy w raporcie.

Pełna lista MSI zaznaczonych na mapie znajduje się na następnej stronie.



#	Nazwa	#	Nazwa	#	Nazwa	#	Nazwa	#	Nazwa
1	Śródmieście Północne	30	Odolany	59	Wrzeciono	88	Gołębki	117	Marysin Wawerski
2	Śródmieście Południowe	31	Ulrychów	60	Radiowo	89	Niedźwiadek	118	Anin
3	Muranów	32	Koło	61	Wólka Węglowa	90	Szamoty	119	Wawer
4	Nowe Miasto	33	Stary Żoliborz	62	Młociny	91	Skorosze	120	Sadul
5	Stare Miasto	34	Sady Żoliborskie	63	Placówka	92	Wesoła-Centrum	121	Las
6	Powіśle	35	Marymont-Potok	64	Huta	93	Zielona-Grzybowa	122	Międzylesie
7	Solec	36	Pelcowizna	65	Las Bielański	94	Stara Miłosna	123	Aleksandrów
8	Ujazdów	37	Nowa Praga	66	Marymont-Kaskada	95	Plac Wojska Polskiego	124	Falenica
9	Stary Mokotów	38	Szmulowizna	67	Marymont-Ruda	96	Wola Grzybowska	125	Miedzeszyn
10	Sielce	39	Stara Praga	68	Stare Bielany	97	Groszówka	126	Radość
11	Czeriaków	40	Kamionek	69	Słodowiec	98	Nowe Włochy	127	Nadwiśle
12	Siekierki	41	Saska Kępa	70	Ursynów Północny	99	Stare Włochy	128	Zerzeń
13	Augustówka	42	Goćław	71	Stary Służew	100	Raków	129	Bródno
14	Sadyba	43	Goćławek	72	Ursynów-Centrum	101	Salomea	130	Bródno-Podgródzie
15	Stegny	44	Grochów	73	Natolin	102	Opacz Wielka	131	Utrata
16	Wierzbno	45	Olszyna Grochowska	74	Kabaty	103	Zątuski	132	Elsnerów
17	Ksawerów	46	Lotnisko	75	Wyczółki	104	Okęcie	133	Targówek Fabryczny
18	Służew	47	Boernerowo	76	Stary Imielin	105	Paluch	134	Targówek Mieszkaniowy
19	Służewiec	48	Bemowo-Lotnisko	77	Grabów	106	Żerań	135	Zacisze
20	Wyględów	49	Fort Bema	78	Pyry	107	Nowodwory	136	Wilanów Wysoki
21	Filtry	50	Fort Radiowo	79	Dąbrówka	108	Dąbrówka Szlachecka	137	Wilanów Niski
22	Stara Ochota	51	Groty	80	Jeziorki Północne	109	Choszczówka	138	Wilanów Królewski
23	Rakowiec	52	Górcze	81	Jeziorki Południowe	110	Tarchomin	139	Zawady
24	Szczęśliwice	53	Jelonki Północne	82	Skarpa Powsińska	111	Henryków	140	Powsinek
25	Mirów	54	Jelonki Południowe	83	Las Kabacki	112	Białołęka Dworska	141	Błonia Wilanowski
26	Nowolipki	55	Chrzanów	84	Kawęczyn-Wygoda	113	Szamocin	142	Powsin
27	Powązki	56	Piaski	85	Nowy Rembertów	114	Kobiałka	143	Kępa Zawadowska
28	Młynów	57	Chomiczówka	86	Stary Rembertów	115	Brzeziny		
29	Czyste	58	Wawrzyszew	87	Czechowice	116	Grodzisk		

## WARUNKI TRANSAKCJI

Transakcje dotyczące gruntów na warunkach MPZP dominowały w 2021 roku i stanowiły prawie 68% wszystkich transakcji.

Ceny dla transakcji MPZP i WZ wypadły poniżej średniej ceny za grunt miejski.

Grunty z WZ były jedyną kategorią, która stała się relatywnie tańsza pod względem ceny za m<sup>2</sup> gruntu i PUM.

Transakcje z PnB odnotowały najwyższy wzrost cen zarówno w przypadku gruntów, jak i cen w przeliczeniu na PUM.

### Użyte skróty:

MPZP	Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
PnB	Pozwolenie na budowę
WZ	Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
Studium	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



## CENY PUM I GRUNTÓW

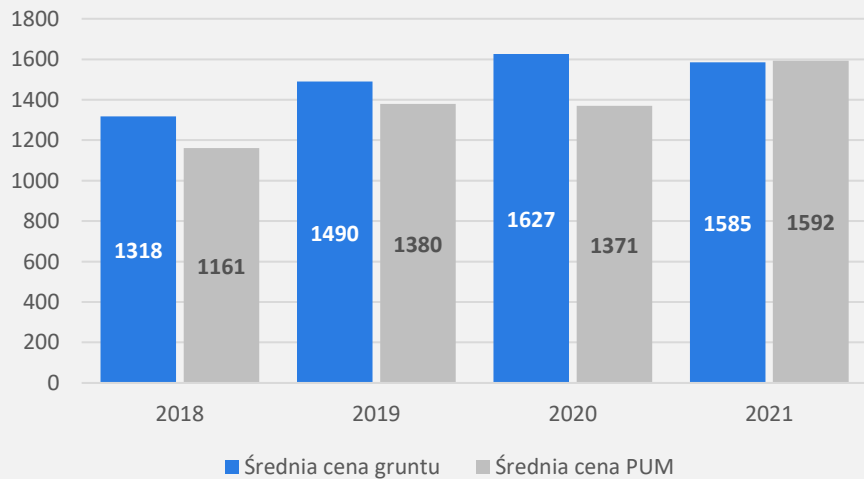
Ceny ziemi spadły średnio o 2,58% r/r. W realnym ujęciu pozostały na tym samym poziomie.

Ceny PUM wzrosły o 16,12% w 2021 roku w porównaniu do roku poprzedniego.

Istnieje niewielka tendencja wzrostowa w zakresie poziomów cen.

Najwyższą cenę za m<sup>2</sup> PUM i gruntu zaobserwowano w przypadku pojedynczej transakcji w dzielnicy Śródmieście. Cena PUM wyniosła 7 847 PLN/m<sup>2</sup> a cena gruntu 22 191 PLN /m<sup>2</sup>

Średnie ceny PUMu i gruntu [PLN/m<sup>2</sup>]



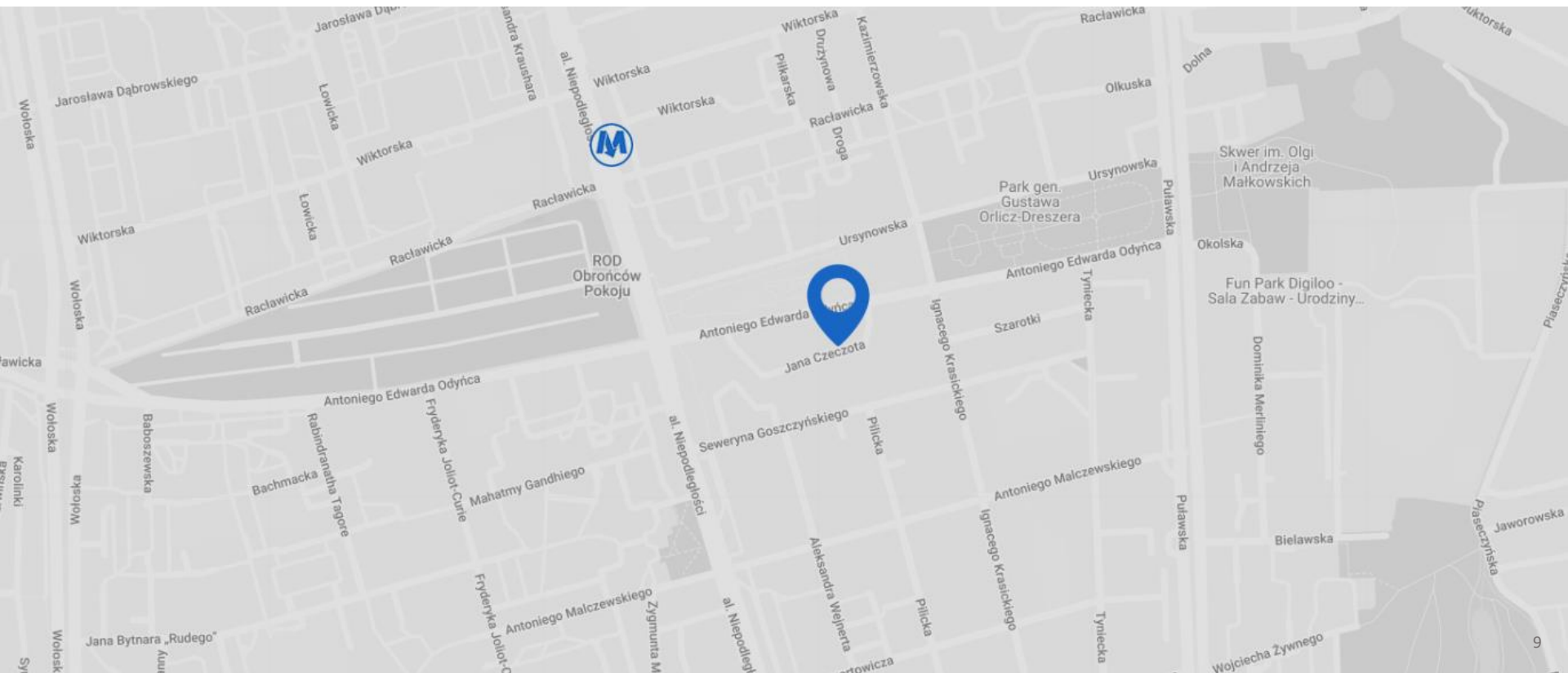


# KONTAKT

INWI sp. z o.o.  
ul. Jana Czczota 9  
02- 607 Warszawa  
tel. +48 797 495 937  
email: [info@inwi.pl](mailto:info@inwi.pl)



Daniel Radkiewicz – MRICS  
Tel. / WhatsApp: +48 516 192 856  
Email: [daniel.radkiewicz@inwi.pl](mailto:daniel.radkiewicz@inwi.pl)



## WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

Zarówno całość jak i poszczególne elementy niniejszej prezentacji stanowią własność INWI sp. z o.o. oraz stanowią utwór w rozumieniu ustawy z dn. 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. Nr 90, poz. 631).

Żadna część niniejszej prezentacji nie może być rozpowszechniana lub kopiowana w jakikolwiek sposób bez pisemnej zgody INWI sp. z o.o.

Niniejsze materiały nie stanowią oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego, ani też części takiej oferty lub jakiegokolwiek umowy. Wszelkie informacje zawarte w materiałach zostały podane w dobrej wierze, nie mogą jednakże być traktowane jako oświadczenia lub zapewnienia co do jakichkolwiek okoliczności.

Oferentom nie przysługują żadne roszczenia wobec INWI sp. z o.o. za brak zaproszenia do dalszych etapów postępowania ofertowego, wybór innej oferty lub niezawarcie umowy inwestycyjnej lub przedwstępnej. Ponadto oferentom nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem i wysłaniem oferty, ani wydatków związanych z udziałem w postępowaniu, w tym z negocjacjami.

INWI sp. z o.o. KRS 0000978483, NIP 7010800415, REGON 369432771