



# Puls Nieruchomości

## Analizy Nieruchomości

24 kwietnia 2024

### Ziemia w cenie

#### PODSUMOWANIE:

- Wstępne dane za 1h23 wskazują na znaczny – o ok. 20% - wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową w porównaniu z 2022.
- W 2h23 wysokie ceny gruntu pod zabudowę w największych miastach utrzymywały się. Najwyższe były w Warszawie – 791 zł za m kw., Gdańsku – 726 zł i Krakowie – 636 zł. Cena gruntu przeliczona na m kw. PUM w 6 największych miastach po roku wolniejszego wzrostu, ponownie zaczęła silnie rosnąć. Udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania wzrósł o kilka pp i wynosił od 14,7% do 23,8%.
- Monitoring rynku gruntów prowadzony przez Colliers wskazuje na ożywienie w 2023 w segmencie gruntów mieszkaniowych, stabilizację w segmencie biurowym i handlowym oraz lekką korektę na rynku magazynowym.
- W niepewnym otoczeniu regulacyjnym i makroekonomicznym w okresie od 3q22 do 2q23 inwestorzy ograniczyli występowanie o pozwolenia na budowę, co osłabiło presję na zakup gruntów budowlanych. W 2023 liczba pozwoleń na budowę zmalała o ok. 20% r/r, trend zmienił się na rosnący dopiero pod koniec roku. W 1q24 liczba pozwoleń na budowę wzrosła o 45% r/r w przypadku deweloperów i o 13% r/r w przypadku inwestorów indywidualnych. W horyzoncie 1-2 lat najbardziej prawdopodobna wydaje się umiarkowana wzrostowa tendencja cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową.

Departament Analiz Ekonomicznych

[www.centrumanaliz.pkobp.pl](http://www.centrumanaliz.pkobp.pl)

 @PKO\_Research

**Zespół Analiz Nieruchomości**

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Aleksandra Majek

Wojciech Matysiak

Katarzyna Piętka-Kosińska

**PKO Bank Hipoteczny**

**Biuro Kredytów**

Agnieszka Górską-Olejarz

Wojciech Szymański

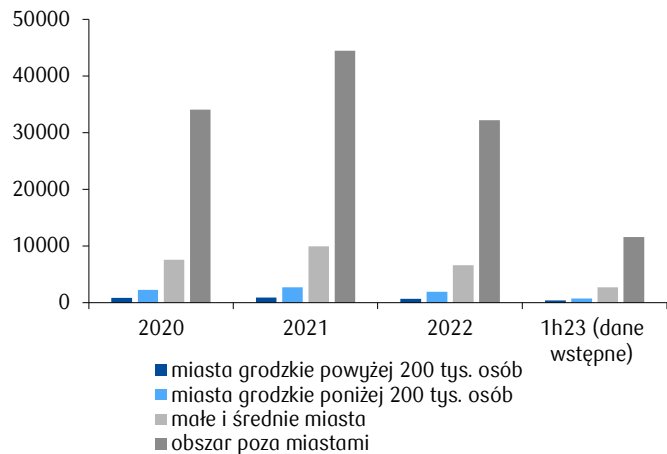
Pod koniec 2023 zaobserwowaliśmy zmianę trendu liczby wydawanych pozwoleń na budowę na rosnący. Deweloperzy do większej aktywności motywowani są spadkiem inflacji, a w ślad za nim oczekiwaniem na obniżki stóp procentowych i większy popyt na nieruchomości. W przypadku zarówno deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych motywować mogą zmieniające się przepisy o planowaniu przestrzennym, w szczególności zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, a także stabilizacja cen materiałów budowlanych. Powyższe powinno być źródłem ponownego zwiększenia popytu na działki budowlane i prowadzić do wzrostu ich cen i to wydanie Pulsu Nieruchomości poświęcamy właśnie rynkowi gruntów.

### W 1h23 wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową o 1/5 w porównaniu z 2022

Statystyka na podstawie aktów notarialnych zarejestrowanych przez starostę powiatu, choć opóźniona z powodów proceduralnych, dzięki dużej liczbie notowań daje przesłanki do oceny trendów cenowych. Wstępne dane za 1h23 wskazują na znaczny – o ok. 20% - wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową w porównaniu z 2022. W 1h23 średnia cena za m kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła w miastach ogółem do 128 zł, o ok. 22% r/r (dane z ok.

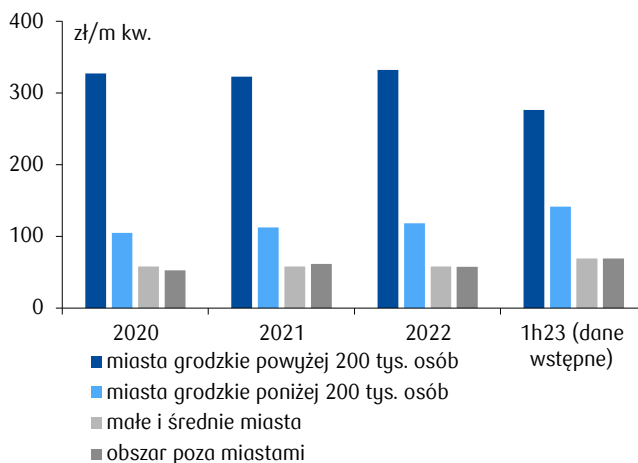
3,8 tys. aktów w 1h23). Cena gruntów pod zabudowę w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców wyniosła 276 zł za m kw. (vs 332 zł w 2022), jej niższy poziom może wynikać z relatywnie małej liczebności (384 transakcji w 1h23), jak i już wysokiego poziomu cen w największych miastach. Znacząco - do 141 zł za m kw. (o 20% wobec 2022) wzrosła cena pod zabudowę mieszkaniową w miastach grodzkich o liczbie mieszkańców poniżej 200 tys. (dane z 742 transakcji w 1h23). Cena m kw. gruntu w małych i średnich miastach wzrosła o 19% r/r, do 69 zł, wstępna liczba transakcji w tych lokalizacjach wyniosła 2,7 tys. w 1h23. Ceny działek poza miastami wzrosły o 21% r/r (do 69 zł za m kw. w 1h23; 11,5 tys. aktów w 1h23).

### Liczba umów (w formie aktu notarialnego) dot. gruntów pod zabudowę mieszkaniową



Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

### Mediana ceny m kw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową (z aktów notarialnych) zależnie od lokalizacji działki

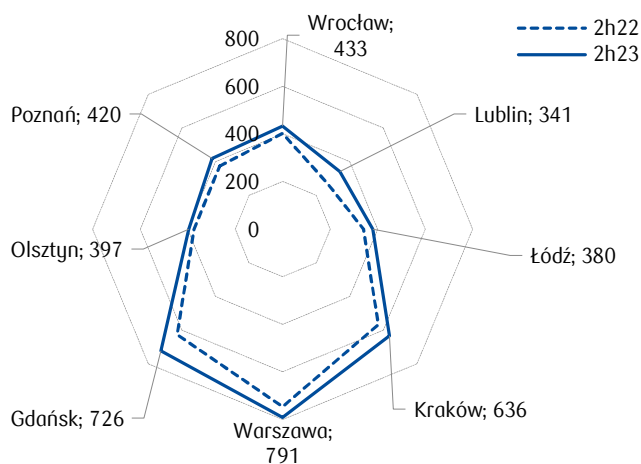


Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

## Wysokie ceny transakcyjne działek w największych miastach

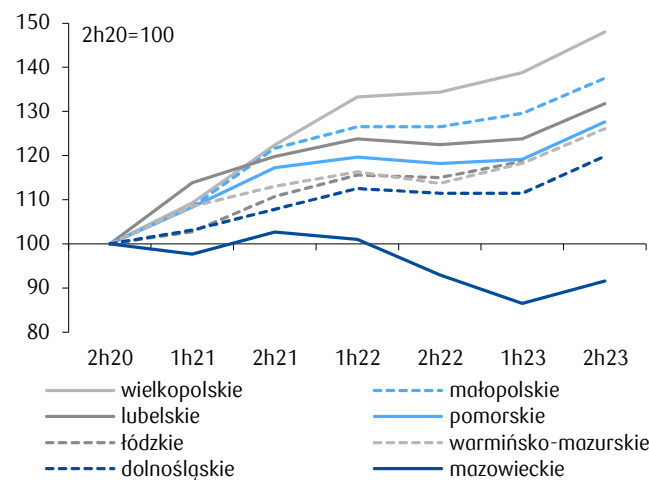
Według danych Cenatorium w 2h23 w grupie największych miast ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę były najwyższe w Warszawie, Gdańsku i Krakowie, najniższe natomiast w Lublinie i Łodzi. W 2h23 nastąpił znaczący wzrost cen działek pod zabudowę w Lublinie (+26,8% r/r) i Gdańsku (+15,5% r/r); w Łodzi, Krakowie i Poznaniu ceny wzrosły r/r o prawie 12%. Niewielki wzrost - o 6% r/r wystąpił w Warszawie, która charakteryzuje się najwyższym poziomem cen gruntów.

### Średnia cena m kw. gruntu w wybranych miastach



Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu; PKO Bank Polski

### Zmiana ceny gruntów w wybranych województwach



Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu; PKO Bank Polski

W przypadku analizowanych województw w 2h23 wzmocniła się tendencja wzrostowa cen transakcyjnych gruntów, obserwowana już w 1h23, po ok. roku względnej stabilizacji. Ten trend wystąpił też w województwie mazowieckim, w którym

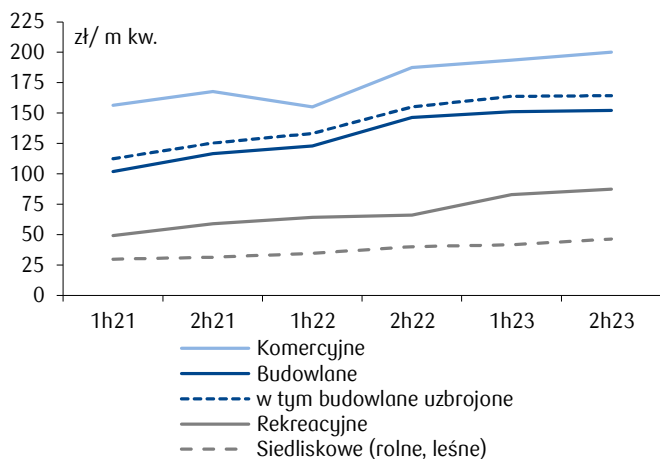
wcześniej notowano niewielkie spadki po znaczących wzrostach we wcześniejszych latach. Ograniczona dostępność terenów budowlanych w największych miastach powoduje, że ceny gruntu w tych miastach są kilkukrotnie wyższe w porównaniu z lokalizacjami w obszarze poza miastem (powiaty graniczące z centrami aglomeracji).

Według wyników cyklicznej ankiety NBP (ok. 23% deweloperów aktywnych w budownictwie wielorodzinnym) przytoczonych w raporcie NBP za 4q23 dot. rynku mieszkaniowego, ceny ziemi netto pod wielorodzinne projekty mieszkaniowe wzrosły średnio r/r o 20% w przeciętnych lokalizacjach i o 32% w bardzo dobrych lokalizacjach (w 2022 odpowiednio 17% i 30%). W przypadku 6 największych miast wzrost r/r był wyższy – o 22% w przeciętnych lokalizacjach i o 34% w bardzo dobrych lokalizacjach. Według ankietowanych w 2023 zmalała podaż działek w dobrych lokalizacjach, pozostałe wymagają większych kosztów i są czasochłonne w przygotowaniu.

## Ceny ofertowe działek w 2h23 rosły wolniej r/r, za wyjątkiem działek rekreacyjnych

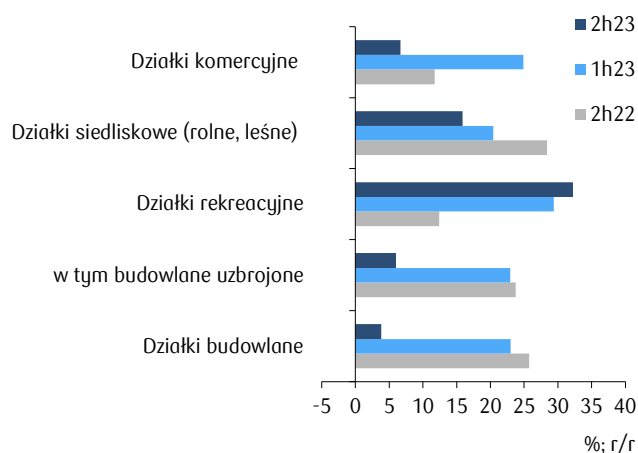
Ceny ofertowe działek są zróżnicowane zależnie od przeznaczenia działek. Najdroższe są działki komercyjne - mediana ich ceny kształtowała się w 2h23 na poziomie ok. 200 zł za m kw. i wzrosła o 7% r/r; niewielki wzrost może wynikać ze słabszego popytu w 2h23 wobec gorszych nastrojów inwestycyjnych w 2023. Mediana ceny ofertowej m kw. działki budowlanej w 2h23 wynosiła 152 zł za m kw. (4% r/r), a w przypadku uzbrojonej – 164 zł za m kw. (6% r/r). Wzrost cen ofertowych tych działek w 2h23 wyhamował, prawdopodobnie z uwagi na słabszy popyt ze strony budownictwa indywidualnego, wrażliwego na wzrost kosztów budowy. W niepewnym otoczeniu regulacyjnym oraz makroekonomicznym w okresie od 3q22 do 2q23 inwestorzy ograniczyli

### Mediana ceny ofertowej m kw. działki wg typu działki

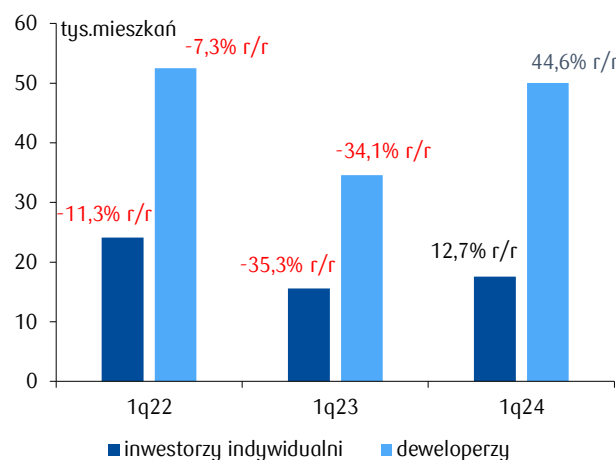


występowanie o pozwolenia na budowę, co osłabiało presję na zakup gruntów budowlanych i w konsekwencji stabilizowało ich ceny ofertowe. W 2023 liczba pozwoleń na budowę zmalała o ok. 20% r/r, trend zmienił się na rosnący pod koniec roku. W 1q24 liczba pozwoleń na budowę wzrosła o 45% r/r w przypadku deweloperów i o 13% r/r w przypadku inwestorów indywidualnych (vs odpowiednio spadek o 34% r/r i o 35% r/r w 1q23). Ta sytuacja sprzyja wzmocnieniu trendu wzrostowego cen działek budowlanych w 2024. W 2023 znacząco wzrosły ceny działek rekreacyjnych – o 29% r/r w 1h23 i o 32% r/r w 2h23, wynosząc 88 zł za m kw. Te tendencje cenowe ilustrują utrzymujące się zainteresowanie działkami rekreacyjnymi. Istotne mogą być zakupy ziemi, pobudzone motywem ochrony oszczędności, różnicowania portfela aktywów, jak i obserwowaną od kilku lat tendencją wyprowadzania się w strefę podmiejską, wzmacnianą upowszechnieniem hybrydowego modelu pracy.

### Zmiana r/r cen ofertowych działek wg przeznaczenia



### Pozwolenia na budowę mieszkań w 1q lat 2021-2024



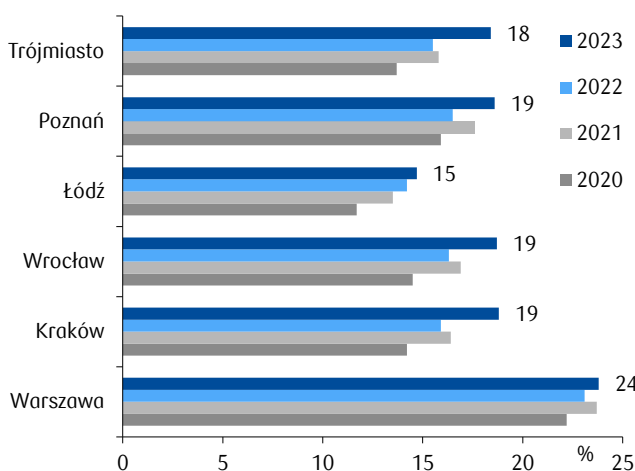
Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

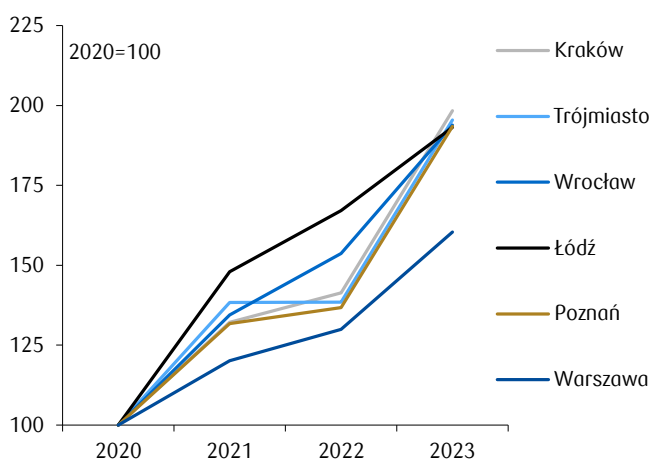
## Udział kosztu gruntu w koszcie budowy znacząco wzrósł

Na wysokie ceny gruntów pod zabudowę pośrednio wskazuje koszt PUM (powierzchnia użytkowa mieszkania). Jest to pośrednia informacja o cenie gruntu. Cena gruntu przeliczona na m kw. PUM zależy od wielu czynników – w szczególności od okresu zakupu gruntu przez dewelopera, intensywności zabudowy (wielkość budynku i liczby kondygnacji), kosztów ewentualnego oczyszczenia gruntów postindustrialnych przed podjęciem budowy, jak i kosztów uzbrojenia działki czy przełożenia istniejącej infrastruktury technicznej. Według danych redNet Consulting w 2h23 cena gruntu przeliczona na m kw. PUM w 6 największych aglomeracjach po roku wolniejszego wzrostu, ponownie zaczęła silnie rosnąć. W ostatnich czterech latach wzrost był najsilniejszy w Krakowie i Trójmieście. Na koniec 2023 udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania był najwyższy w Warszawie (23,8%; +0,7 pp r/r), najniższy w Łodzi (14,7%; +0,5 pp r/r). We wszystkich analizowanych miastach udział gruntu w koszcie budowy wzrósł, najbardziej w Krakowie (+2,9 pp r/r) i Trójmieście (+2,9 pp r/r).

### Udział kosztu gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach na koniec lat 2020-2023



### Dynamika PUM w największych aglomeracjach



Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

## W 2023 ożywiony głównie rynek gruntów mieszkaniowych

Monitoring rynku gruntów prowadzony przez Colliers wskazuje na ożywienie w 2023 w segmencie gruntów mieszkaniowych, stabilizację w segmencie biurowym i handlowym oraz lekką korektę na rynku magazynowo-logistycznym.

Ożywienie na rynku mieszkaniowym w 2h23 skutkowało wzrostem popytu na grunty, co przy małej dostępności gruntów do zabudowy, szczególnie w największych miastach, skutkowało presją na wzrost cen gruntów, a także wzrostem zainteresowania rewitalizacją terenów przemysłowo-usługowych. Niskie zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod obiekty biurowo-usługowe przełożyło się na stabilizację rynku. Spowolnienie na rynku magazynowo-logistycznym przyczyniło się do lekkiej korekty cenowej wobec poprzedniego roku.

### Ceny gruntów w 2023 wg monitoringu Colliers

Grunty	Warszawa – centrum	Warszawa – poza centrum	Miasta powyżej 500 tys. mieszkańców
Mieszkaniowe	750-2500 euro/m kw. /PUM	350-750 euro/m kw. /PUM	200-900 euro/m kw./PUM
Biurowe	380-1400 euro/m kw.	210-410 euro/m kw.	110-310 euro/m kw.
Handlowo-usługowe	410-1170 euro/m kw.	115-524 euro/ m kw.	80-400 euro m kw.
Grunty	Warszawa	Mazowieckie	Polska Centralna
Przemysłowo-magazynowe	130- 220 euro/m kw.	60-125 m kw.	25- 55 euro/m kw.

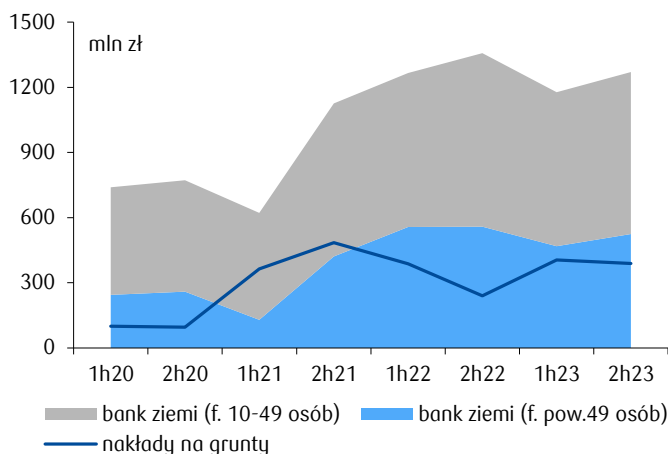
Źródło: Market Insights 2024- Raport Roczny -Polska, Colliers, luty 2024, s.24



## Banki ziemi deweloperów giełdowych uzupełniane na bieżąco

Zapisy księgowe firm deweloperskich (zagregowane dane dla PKD 41.1 ze sprawozdawczości firm dla GUS) wskazują na niewielki (-6% r/r) spadek banku ziemi w 2023, który nastąpił głównie w 1h23. Jest to efekt pogorszenia koniunktury w 1h23

### Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych dotyczących gruntów



Źródło: GUS, PONT info, firmy o liczbie pracujących 9 i więcej osób; PKO Bank Polski

na rynku mieszkaniowym, a także mniejszych zakupów w warunkach wysokich cen gruntów. W 2h23 bank ziemi w porównaniu z 1h23 wzrósł zarówno w przypadku dużych (powyżej 49 osób) deweloperów (12%), jak i mniejszych (10-49 osób) firm (5,3%). Na wzrost banku ziemi wpłynęła poprawa nastrojów inwestycyjnych po uruchomieniu BK2%. Generalnie, niezależnie od koniunktury, działki z uporządkowaną sytuacją prawną i planistyczną oraz dobrym dostępem do infrastruktury znajdują nabywców. Więksi deweloperzy starają się utrzymywać odpowiedni bank ziemi pod przyszłe projekty i na bieżąco go uzupełniać. Rynek cechuje silna konkurencja, podaż dobrze przygotowanych gruntów jest ograniczona, co powoduje presję na ceny działek. Giełdowi deweloperzy mieszkaniowi w raportach podsumowujących wyniki 2023 sygnalizują aktywność w zakresie zakupu gruntów i zabezpieczenia terenów pod przyszłe budowy, przykładowo:

- Grupa Archicom zakupiła w 2023 grunty w atrakcyjnych lokalizacjach w największych miastach (w tym w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie) za łączną kwotę 337 mln zł (środki

pozyskane z emisji obligacji na kwotę 272 mln zł i emisji akcji na kwotę 220 mln zł). W 2024 deweloper przewiduje wprowadzenie na rynek 28 projektów mieszkaniowych (3000 mieszkań), w perspektywie średnioterminowej zakłada sprzedaż 4 tys. mieszkań rocznie.

- Grupa Echo Investment ma bank ziemi zabezpieczony na ok. 12 tys. mieszkań (w tym 44% w Warszawie), sukcesywnie ten bank uzupełnia; grupa dysponuje działkami, które nadają się do przekształcenia w ramach lex deweloper, takie działania podjęta w Katowicach.

- Dom Development zwiększył w ostatnim roku bank ziemi o 15% r/r; wg stanu na koniec 2023 ma zabezpieczone grunty na budowę ok. 19,9 tys. lokali w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie, co umożliwi stabilną działalność w najbliższych 3 latach.

- Grupa Kapitałowa Atal ma bank ziemi pozwalający na budowę 12,9 tys. mieszkań, co zabezpiecza działalność grupy na ok. 4 lata. W 2023 deweloper przeznaczył na zakupy gruntów 202,7 mln zł, co wg jego szacunków pozwoli na realizację 141 tys. m kw. użytkowej mieszkań.

- Develia na koniec 2023 dysponowała działkami na 10 tys. mieszkań, deweloper powiększył w 2023 bank ziemi. Przyjęta strategia na lata 2024-2028 zakłada systematyczne uzupełnianie banku ziemi średnio pod 4-letnią sprzedaż i powiększanie bazy gruntów zabezpieczonych warunkowo; deweloper dąży do zbudowania banku gruntów pod ok. 16 tys. lokali w 2028 (uwzględniając grunty zabezpieczone warunkowo), przewiduje średniorocznie 500 mln zł na zakup gruntów pod nowe projekty.

- Victoria Dom stara się utrzymywać bank ziemi na 5 lat, rocznie wydaje na zakupy ziemi ok. 200 mln zł. Na koniec 2023 deweloper posiadał bank ziemi pozwalający na realizację ok. 7,1 tys. lokali, dodatkowo w umowach przedwstępnych miał zabezpieczone grunty na kolejne ok. 3, 2 tys. lokali mieszkalnych.

- Ronson na rynku warszawskim (70% działalności biznesowej) ma zabezpieczony grunt pod 4 tys. mieszkań.

- GK Murapol systematycznie odnawia bank ziemi, na koniec 1q24 deweloper dysponował aktywnym bankiem ziemi pod budowę blisko 20,4 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej netto blisko 885 tys. m kw. w 16 miastach.

Przytoczone informacje od deweloperów giełdowych odbiegają w skali wolumenu od wcześniej przytoczonych danych GUS dla PKD 41.1. Może to wynikać z niekiedy innego przyporządkowania PKD deweloperom giełdowym, jak i okresu aktualizacji wyceny banku ziemi czy klasyfikacji nakładów na grunty.

Rozwiązaniem problemu braku atrakcyjnych działek pod zabudowę mieszkaniową są m.in.: (a) podejmowanie projektów na rewitalizowanych terenach w dużych miastach; (b) strategia zakupu gruntów kontrolowanych, która przyspiesza czas realizacji - przy zabezpieczeniu nabycia gruntu przeniesienie własności i pełna płatność ceny zakupu są odroczone do czasu uzyskania koniecznych zgód i decyzji administracyjnych; (c) realizacja projektów w mniejszych miejscowościach czy w strefie podmiejskiej pod warunkiem dobrej dostępności komunikacyjnej; (d) zakup terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, w przypadku których jest mniejsza konkurencja; (e) możliwość budowy osiedli mieszkaniowych na terenach po centrach handlowych (o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m kw.) i starych biurowcach; (f) konsolidacja, która przez przejęcia banku

ziemi pozwala przyspieszyć inwestycje; (g) alternatywne formy płatności (np. udziały w projektach deweloperskich, wspólne przedsięwzięcia właścicieli gruntów i deweloperów).

Postulatem deweloperów, którego realizacja miałaby zwiększyć podaż działek, jest udostępnienie pod budowę deweloperską gruntów Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN), utworzonego dla potrzeb zamkniętego w 2023 programu Mieszkanie Plus. Ten postulat wpisuje się w dyskusję nt sprawności budowy przez deweloperów i inwestorów publicznych.

W opinii obecnie kierujących resortem potencjał zasobu KZN jest przeszacowany z punktu widzenia wpływu na rynek gruntów budowlanych. KZN zgromadził 835 ha (grunty przekazane głównie przez Agencję Mienia Wojskowego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Poczta Polska, PKP), z czego ok. 80% jest przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne. KZN powstał w 2017, pierwsza umowa dotycząca przekazania nieruchomości została zawarta w 1h20. Od 2020 KZN koncentrował się na tworzeniu z gminami społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM), w 2022 powstało 35 takich spółek. Dotychczas wybudowano jeden blok z 40 lokalami, w 2024 przewidziane jest oddanie do użytku 469 lokali. W budowie jest 1,8 tys. lokali, a w przygotowaniu 24,7 tys.

Deweloperzy zwracają też uwagę na nowe ryzyka regulacyjne związane z podażą gruntów.

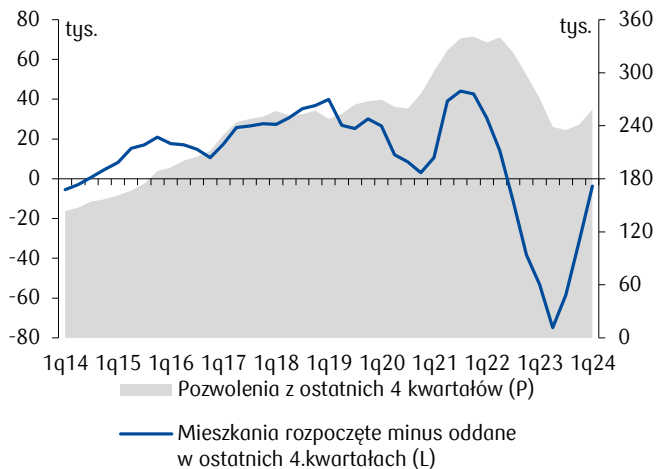
- Znowelizowane warunki techniczne (m.in. wymóg odległości placu zabaw od ulicy i parkingu) mogą spowodować, że szczególnie w zabudowie uzupełniającej niektóre działki będą miały mniejszy potencjał na zabudowę, a część działek z banków ziemi straci atuty inwestycyjne. W 2024 resort przesunął termin wejścia w życie ustawy na październik'24, co ma pozwolić na ew. przeprojektowania osiedli.

- Specustawa mieszkaniowa obowiązująca od 12.05.2023 wprowadziła obowiązek 1,5 miejsca parkingowego na każde nowo wybudowane mieszkanie, co ogranicza powierzchnię działek do zabudowy, a także skutkuje nieopłacalnością części projektów. Konsultowany obecnie (opublikowany 8.04.2024) projekt nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa zakłada zmiany w specustawie mieszkaniowej, w tym m.in. rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych. Oznacza to powrót do zasad obowiązujących przed 2023 - w uchwałach o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pozostanie przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

- Nowelizacja ustawy o planowaniu przestrzennym (weszła w życie we wrześniu'23) w średnim okresie może przyczynić się do ograniczenia podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i utrzymywania ich wysokich cen. Przyjęte rozwiązania dotyczące warunków zabudowy - w szczególności ograniczenie analizowanego obszaru do warunków zabudowy (wymagania ustalane w oparciu o najbliższe sąsiedztwo), warunki zabudowy tylko wtedy, gdy gmina uchwali plan ogólny przewidujący położenie działki w obszarze uzupełnienia zabudowy (plany powinny powstać do końca 2025) oraz wprowadzony okres ważności decyzji (5 lat) mogą zmniejszyć podaż gruntów pod zabudowę.

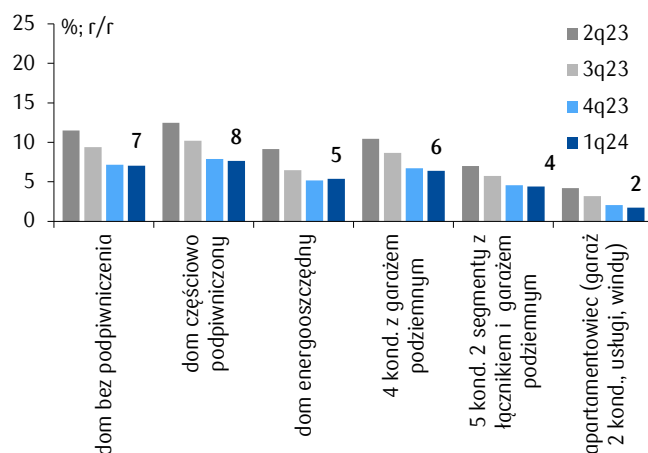
## Rynek nieruchomości na wykresach

### Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



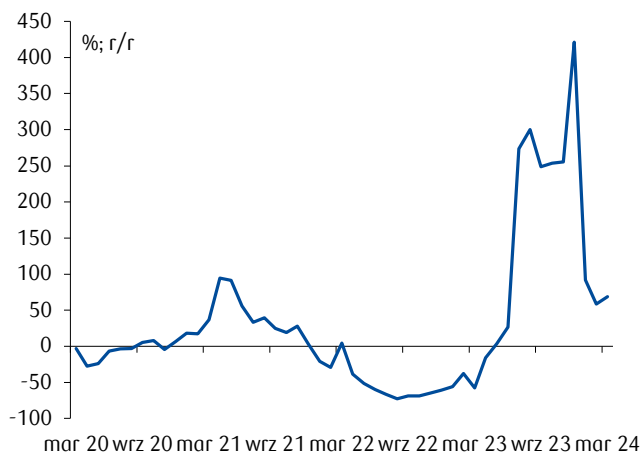
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

### Koszty budowy mieszkań (bez ceny działki)



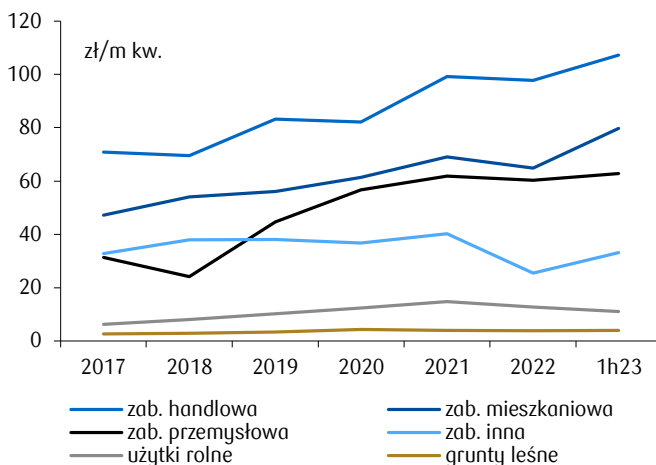
Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

### Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



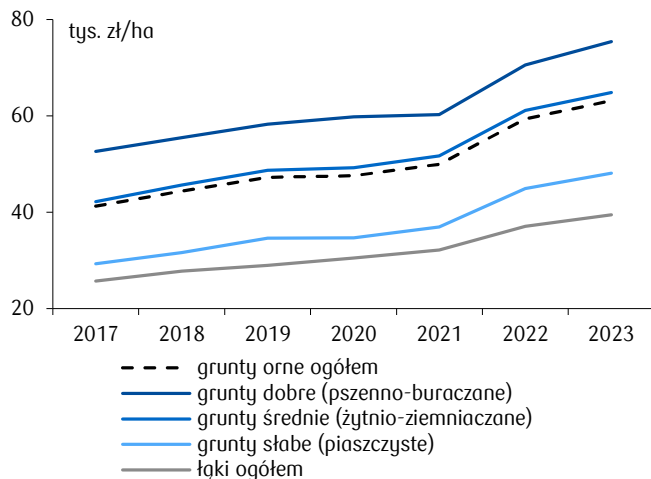
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

### Średnia cena m kw. nieruchomości niezabudowanych w przeznaczenia (na podstawie aktów notarialnych)



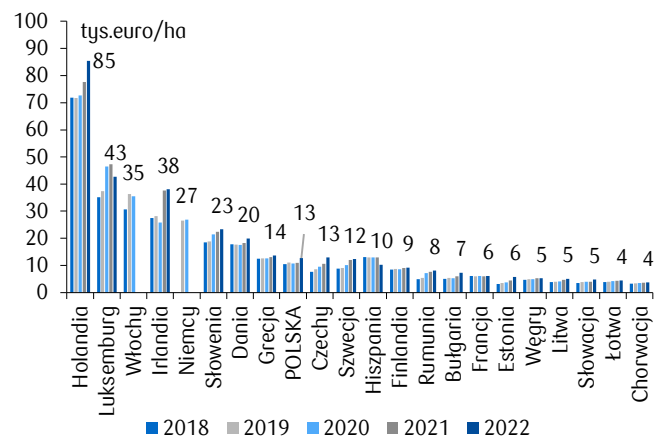
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

### Średnia cena użytków rolnych w obrocie prywatnym



Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

### Ceny gruntów ornych w wybranych krajach UE



Źródło: Eurostat (ostatnia aktualizacja styczeń'24); PKO Bank Polski

