



Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

25 października 2023

Na horyzoncie wzmocnienie tendencji wzrostowych cen gruntów

PODSUMOWANIE:

- W 2022 liczba transakcji na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych (wstępne dane ze statystyki powiatowej dotyczącej aktów notarialnych zarejestrowanych w 2022) silnie zmalała – o blisko połowę. Największy spadek transakcji dotyczył gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Jednocześnie średnia cena za m kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową znacząco wzrosła: w miastach ogółem o 19% r/r, a na obszarze poza miastami o 12% r/r.
- W 1h23 wysokie ceny gruntu pod zabudowę w największych miastach utrzymywały się. Według Cenatorium najwyższe były w Warszawie – 749 zł za m kw., Gdańsku – 674 zł i Krakowie – 596 zł.
- Według monitoringu redNet Consulting w 1h23 cena gruntu przeliczona na m kw. PUM w 6 największych miastach po roku wolniejszego wzrostu, ponownie zaczęła przyspieszać – udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania wzrósł o kilka pp i wynosił od 14% do 24%.
- Od 5 kwartałów liczba pozwoleń na budowę mieszkań silnie malała. Dane z września br. mogą zapowiadać zmianę – liczba pozwoleń dla inwestorów indywidualnych zmalała (-7% r/r vs -8% r/r w sierpniu), natomiast w przypadku deweloperów wzrosła (+9% r/r vs -11% r/r w sierpniu). Ten trend sugeruje wzmocnienie popytu na grunty pod zabudowę.
- W horyzoncie 1-2 lat najbardziej prawdopodobna wydaje się wzrostowa tendencja cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową, za którą przemawia ich ograniczona podaż przy jednoczesnym wzroście popytu pobudzanego perspektywą niższych stóp procentowych NBP, poprawą dostępności kredytu i stabilizacją cen materiałów budowlanych.
- W przypadku nieruchomości niezabudowanych rolnych popyt w 2023 prawdopodobnie zmaleje, co może ograniczyć dynamikę cen. Duże spadki cen surowców rolnych w 2023 negatywnie wpłyną na rentowność produkcji rolnej. Utrzymująca się niepewność związana z wojną w Ukrainie oraz nienajlepsze nastroje w rolnictwie będą oddziaływać w kierunku ograniczenia aktywności inwestycyjnej. Obniżki stóp procentowych spowodują prawdopodobnie tylko niewielki wzrost zainteresowania kredytami na zakup ziemi – obciążenia odsetkowe pozostaną relatywnie wysokie. W obrębie prywatnego rynku ziemi możliwe jest spowolnienie liczby zawartych umów.

Departament Analiz Ekonomicznych

www.centrumanaliz.pkobp.pl

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak
Katarzyna Piętka-Kosińska

Zespół Analiz Sektorowych
analizy.sektorowe@pkobp.pl

Mariusz Dziwulski

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

W 2022 nastąpił spadek liczby transakcji zakupu gruntów, największy w przypadku działek niezabudowanych

W 2022 podpisano 531 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 24,3% mniej w porównaniu z 2021. Największy spadek – o 35,2% r/r, dotyczył sprzedaży niezabudowanych działek. Sprzedaż lokali zmalała o 19,2% r/r. Wzrosła jedynie sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

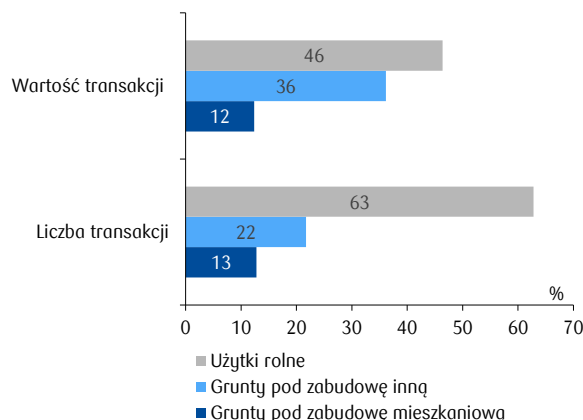
Wśród sprzedanych nieruchomości niezabudowanych (rejestr aktów notarialnych prowadzony przez starostwa w powiatach) największy udział pod względem liczby transakcji mają nieruchomości rolne. Mają też one największy udział pod względem wartości – wg wstępnych danych w 2022 stanowiły 63% liczby transakcji i 46% wartości transakcji ogółem dotyczących nieruchomości niezabudowanych. Takie proporcje utrzymywały się w ostatnich 7 latach – z przejściową zmianą trendu w 2017 (spadek r/r liczby i wartości transakcji po wprowadzeniu w kwietniu'16 regulacji zwiększających kontrolę nad rynkiem ziemi rolniczej) oraz w latach 2020-2021, kiedy w warunkach boomu na rynku mieszkaniowym silnie wzrosła liczba i wartość transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę mieszkaniową, a także usługową.

W 2022 silnie zmalała liczba transakcji zawieranych na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, spadki wystąpiły we wszystkich segmentach tych nieruchomości. Największy spadek dotyczył gruntów pod zabudowę mieszkaniową i inną (tak określaną, gdy brak informacji nt. dominującej funkcji działki).

Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w 2022 (dane resortu sprawiedliwości)

Sprzedaż	w tys.	2021=100
Ogółem	531,2	75,7
w tym:		
-lokali	208,1	80,9
-działek niezabudowanych	121,9	64,8
-nieruchomości rolnych	63,3	82,6
-działek z budynkiem mieszkalnym	53,6	73,3
-spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	39,9	77,5

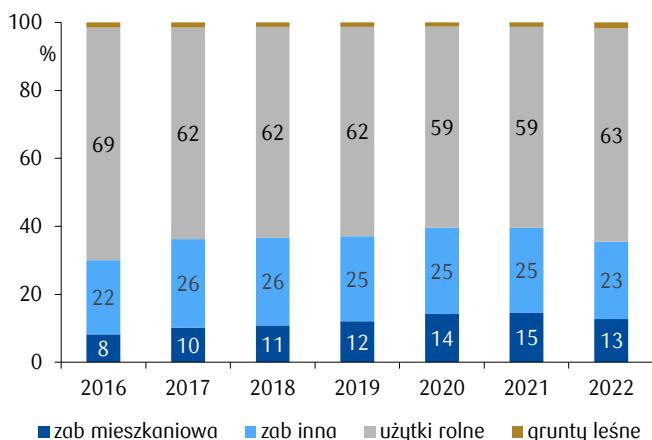
Struktura nieruchomości gruntowych wg wartości i liczby transakcji oraz przeznaczenia gruntów w 2022



Źródło: Obrót nieruchomościami w 2022 r., Informacje Sygnalne, GUS,31.07.2023

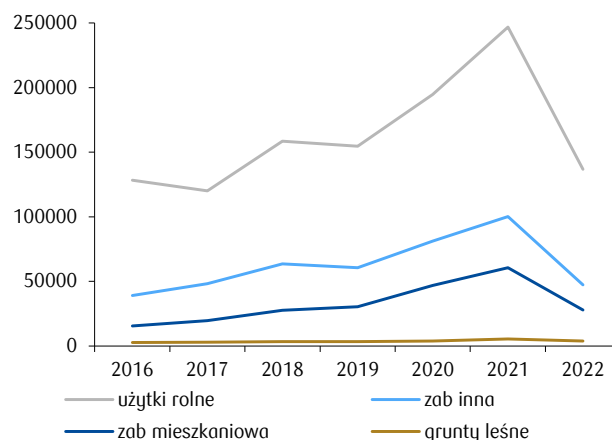
Źródło: wstępne dane PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

Struktura liczby transakcji dot. nieruchomości niezabudowanych wg przeznaczenia gruntu



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

Liczba umów (w formie aktu notarialnego) dot. nieruchomości niezabudowanych i użytków rolnych



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

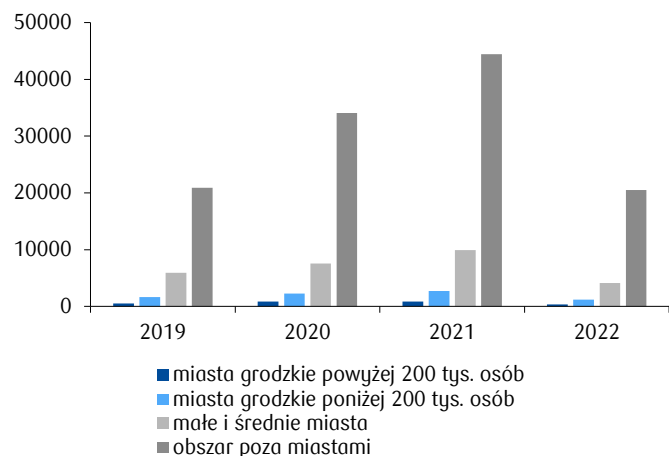
Liczba aktów notarialnych dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w 2022 zmalała r/r o ponad połowę (wstępne dane za 2022). Skala spadku była zbliżona, niezależnie od lokalizacji – w miastach na prawach powiatu było o 52% mniej transakcji (w tym o 56% mniej w największych miastach, tj. o liczbie ludności powyżej 200 tys. mieszkańców), a na obszarze poza miastami o 48% mniej r/r.

W strukturze aktów notarialnych dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dominowały transakcje dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową poza miastami (78% transakcji), 22% dotyczyło działek w miastach (1,5 % w największych miastach). Taka struktura transakcji wynika z bardzo ograniczonej dostępności działek pod zabudowę mieszkaniową w większości dużych miast, a także z niższego poziomu ceny ziemi w mniejszych ośrodkach. Ponadto, utrzymaniu zainteresowania mieszkaniem w strefie podmiejskiej/mniejszych miejscowościach sprzyja akceptowanie pracy zdalnej/hybrydowej w wielu zawodach (gdym specyfika zawodu pozwala na taką pracę) i systematyczna poprawa infrastruktury komunikacyjnej.

Wysokie, rosnące r/r, ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową

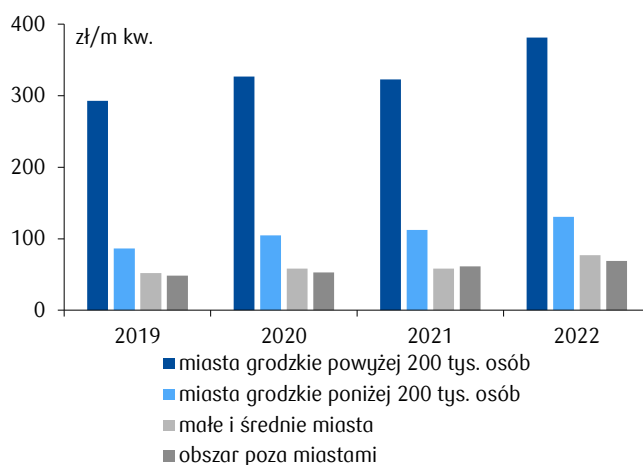
Statystyka na podstawie aktów notarialnych zarejestrowanych przez starostę powiatu (choć opóźniona z powodów proceduralnych), dzięki dużej liczbie notowań daje przesłanki do oceny trendów cenowych. Wstępne dane za 2022 wskazują na znaczny wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową. W 2022 średnia cena za m kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła w miastach ogółem do 123 zł za m kw., o ok. 19% r/r (dane z ok. 5,7 tys. aktów w 2022 i 13,5 tys. w 2021). Cena gruntów pod zabudowę w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców wzrosła do 381 zł za m kw. (369 transakcji w 2022 i 872 w 2021). Najsilniej cena m kw. gruntu wzrosła w małych i średnich miastach – o 33% r/r, do 77 zł za m kw., liczba transakcji w tych lokalizacjach zmalała (z 9,9 tys. w 2021 do 4,1 tys. w 2022). Ceny działek poza miastami wzrosły o 12% r/r (do 69 zł za m kw. w 2022; 20,5 tys. aktów w 2022 i 44,4 tys. w 2021). Przytoczone dane mają charakter wstępny, mogą się jeszcze zmienić po zarejestrowaniu wszystkich transakcji zawartych w 2022.

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



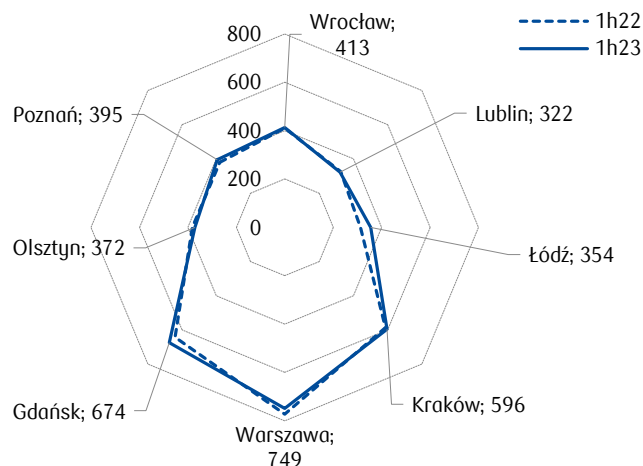
Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

Wysokie ceny transakcyjne działek w największych miastach

Według danych Cenatorium w 1h23 w grupie największych miast ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę były najwyższe w Warszawie, Gdańsku i Krakowie, najniższe natomiast w Lublinie i Łodzi. W 1h23 ceny działek pod zabudowę wzrosły silniej jedynie w Łodzi (o 13% r/r; ceny gruntów zbliżają się tam do poziomu w innych największych aglomeracjach) i Gdańsku (o 5% r/r). W pozostałych analizowanych miastach nie zmieniły się istotnie wobec 1h22. W przypadku analizowanych województw w 1h23 pojawiła się lekka tendencja wzrostowa cen transakcyjnych gruntów, po ok. roku względnej stabilizacji. Jedynie w województwie mazowieckim utrzymuje się trend spadkowy, który wiąże się z bardzo wysokim poziomem cen działek w tym województwie po znaczących wzrostach w poprzednich latach.

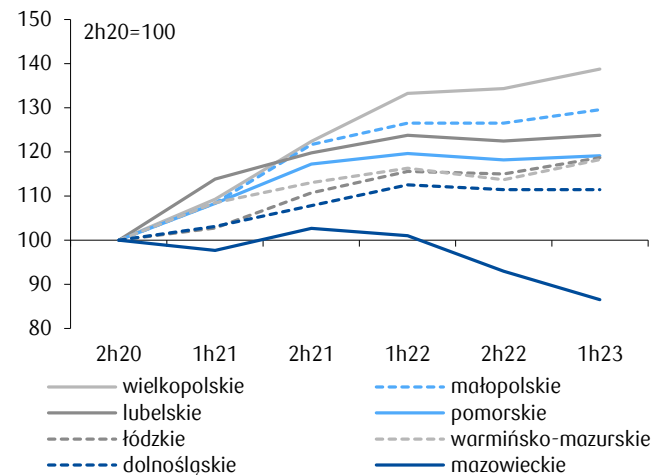
Ograniczona dostępność terenów budowlanych w największych miastach powoduje, że ceny gruntu w tych miastach są kilkukrotnie wyższe w porównaniu z lokalizacjami w obszarze poza miastem (powiaty graniczące z centrami aglomeracji).

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

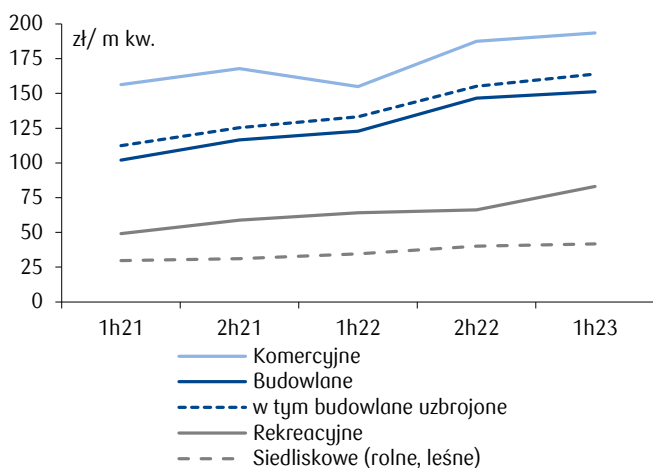


Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu; PKO Bank Polski

Ceny ofertowe działek w lekkiej tendencji wzrostowej

Ceny ofertowe działek (notowane w PONT info Nieruchomości na podstawie informacji od pośredników i ogłoszeń) są zróżnicowane zależnie od przeznaczenia działek. Najdroższe są działki komercyjne - mediana ich ceny kształtowała się w 1h23 na poziomie ok. 194 zł za m kw. i wzrosła prawie o 25% r/r. Mediana ceny ofertowej m kw. działki budowlanej w 1h23 wynosiła 151 zł za m kw. (+23% r/r), a w przypadku uzbrojonej - 164 zł za m kw. Tendencja wzrostowa cen ofertowych tych działek w 1h23 nieco osłabła, prawdopodobnie na skutek słabszego popytu ze strony budownictwa indywidualnego, wrażliwego na wzrost kosztów budowy. W niepewnym otoczeniu regulacyjnym i makroekonomicznym także deweloperzy ograniczyli od 3q22 występowanie o pozwolenia na budowę, co osłabiło presję na zakup gruntów budowlanych, i w konsekwencji stabilizowało ich ceny. W okresie ostatnich 6 miesięcy (marzec'23-sierpień'23) utrzymywał się spadek liczby

Mediana ceny ofertowej m kw. działki wg typu działki

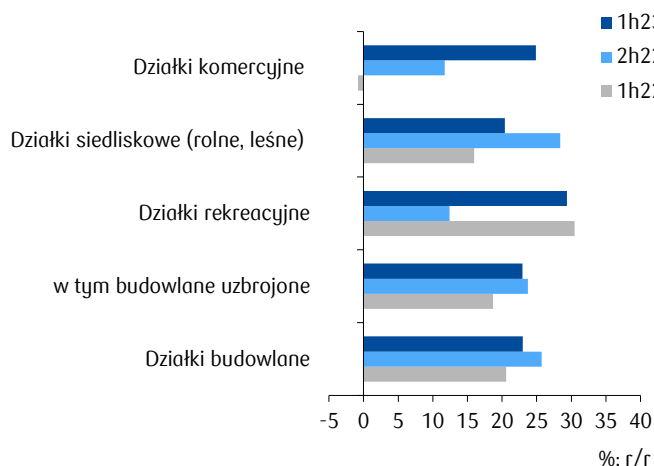


Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

pozwoleń na budowę mieszkań w budownictwie indywidualnym (-25% r/r oraz -22% rok wcześniej) i deweloperskim (-32% r/r oraz +4% rok wcześniej). Ostatnie dane zapowiadają zmianę tego trendu - we wrześniu'23 liczba pozwoleń dla inwestorów indywidualnych zmalała o 7% r/r (vs -8% r/r w sierpniu), a dla deweloperów we wrześniu'23 wzrosła o 9% r/r (vs -11% r/r w sierpniu).

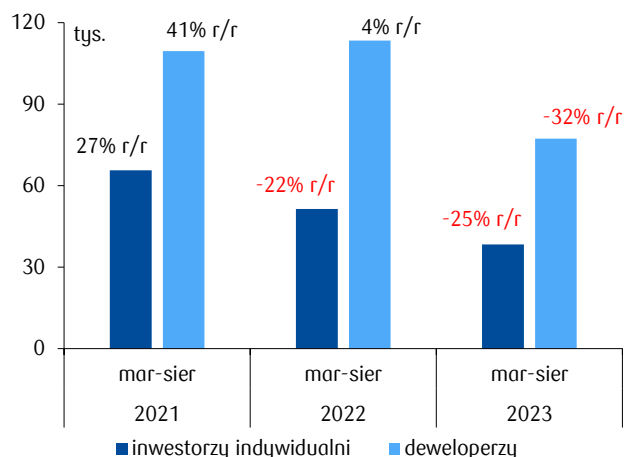
Cena działki rekreacyjnej kształtowała się w 1h23 na poziomie 83 zł za m kw., jej wzrost w porównaniu z poprzednim półroczem przyspieszył (29% r/r vs 12% r/r w 2h22). Do 42 zł za m kw. (o 20% r/r) wzrosła mediana ceny ofertowej działki siedliskowej (leśnej). Te tendencje cenowe ilustrują utrzymujące się zainteresowanie działkami rekreacyjnymi. Istotne mogą też być zakupy ziemi, pobudzone wysoką inflacją w 1h23 (motyw ochrony oszczędności). Zróżnicowanie ceny ofertowej jest efektem popytu na działki, jak i dostępności działek, tj. regionalnego zróżnicowania podaży. Obserwowaną od kilku lat tendencję wyprowadzania się z centrów w strefę podmiejską, wzmacnia upowszechnienie modelu pracy zdalnej.

Zmiana r/r cen ofertowych działek wg przeznaczenia



Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

Pozwolenia na budowę mieszkań w okresie 03-08'23

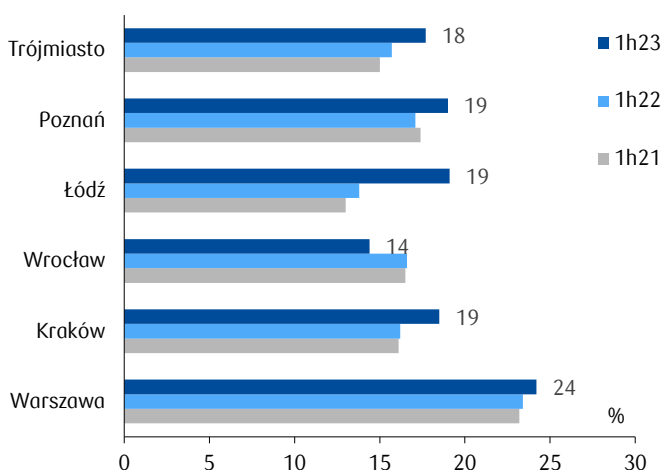


Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

Udział kosztu gruntu w koszcie budowy wrócił na ścieżkę silnego wzrostu

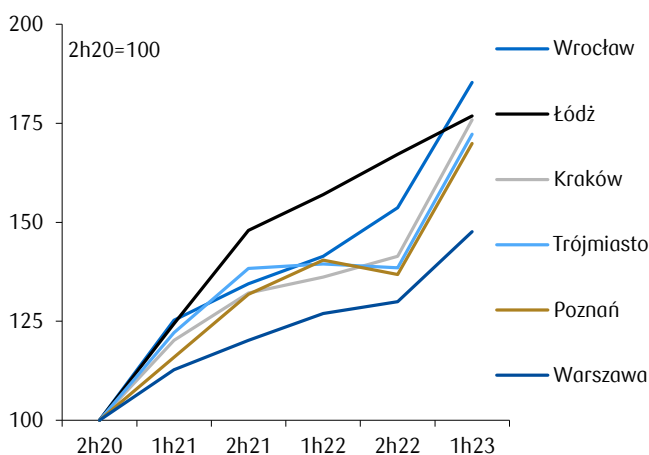
Na wysokie ceny gruntów pod zabudowę pośrednio wskazuje koszt PUM (powierzchnia użytkowa mieszkania). Cena gruntu przeliczona na m kw. PUM zależy od wielu czynników – w szczególności od okresu zakupu gruntu przez dewelopera, intensywności zabudowy (wielkość budynku i liczby kondygnacji), kosztów ewentualnego oczyszczenia gruntów postindustrialnych przed podjęciem budowy, jak i kosztów uzbrojenia działki czy przełożenia istniejącej infrastruktury technicznej. Innymi słowy, dane te są pośrednią informacją o cenie gruntu. Według danych redNet Consulting w 1h23 cena gruntu przeliczona na m kw. PUM w 6 największych aglomeracjach po roku wolniejszego wzrostu, ponownie zaczęła silnie rosnąć. W ostatnich trzech latach wzrost był najsilniejszy we Wrocławiu i Łodzi. Na koniec 1h23 udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania był najwyższy w Warszawie (24,2%; +0,8 pp r/r), najniższy we Wrocławiu (14,2%; -2,2 pp r/r). Z wyjątkiem Wrocławia, we wszystkich tych miastach udział gruntu w koszcie budowy wzrósł, najbardziej w Łodzi (+5,3 pp r/r). PZFD szacuje wzrost cen gruntów pod budownictwo wielorodzinne w największych 7 miastach w ostatnim roku o 32%, a udział ceny działki w cenie sprzedawalnej projektu na poziomie 17-20%, zależnie od miasta.

Udział kosztu gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach na koniec 1 połowy lat 2021-2023



Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

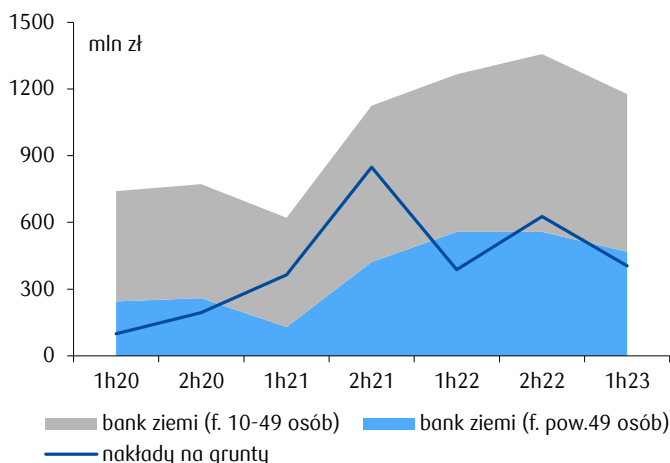
Dynamika PUM w największych aglomeracjach



Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

Stabilne banki ziemi deweloperów giełdowych, selektywnie uzupełniane

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

Ostrożne podejście do rozpoczynania nowych projektów w sytuacji pogorszenia od 3q22 koniunktury na rynku mieszkaniowym spowolniło zakupy gruntów. Zapisy księgowe firm deweloperskich (zagregowane dane dla branży ze sprawozdawczości firm dla GUS) wskazują na wyhamowanie wzrostu banku ziemi w 1h23, nieco silniejsze w grupie mniejszych deweloperów, tj. zatrudniających 9-49 osób. Jest to efekt pogorszenia koniunktury i wysokich cen gruntów. Niemniej, niezależnie od koniunktury, dzięki z uporządkowaną sytuacją prawną i planistyczną oraz dobrym dostępem do infrastruktury z reguły znajdują nabywców. Więksi deweloperzy starają się utrzymać odpowiedni bank ziemi pod przyszłe projekty i na bieżąco go uzupełniać, adekwatnie do lokalnych uwarunkowań rynkowych. Rynek cechuje silna konkurencja, podaż dobrze przygotowanych gruntów jest ograniczona, co powoduje presję na ceny działek.

Giełdowi deweloperzy mieszkaniowi w raportach podsumowujących wyniki 1h23 sygnalizowali aktywność w zakresie zakupu gruntów i zabezpieczenia terenów pod przyszłe budowy:

- Grupa Echo Investment poinformowała, że na koniec czerwca'23 dysponuje bankiem ziemi, który umożliwi budowę ok. 11,6 tys. mieszkań, a zapasy gotówki (ok. 662 mln zł) pozwalają na poszukiwanie i zakup nowych działek w największych miastach. Deweloper utrzymuje bank ziemi, który pozwala prowadzić działalność przez 3-5 lat.
- Grupa Archicom dysponowała na koniec czerwca'23 gruntami o powierzchni ok. 10,7 tys. m. kw. Ok. 220 mln zł oczekiwanych z ostatniej emisji akcji pozwoli na zakup gruntów pod kolejne inwestycje, deweloper w perspektywie średnioterminowej zakłada sprzedaż 4 tys. mieszkań rocznie.
- Dom Development wg stanu na koniec czerwca'23 ma zabezpieczony bank ziemi na budowę ok. 17,6 tys. lokali na czterech największych rynkach w Polsce, co umożliwi stabilną działalność w najbliższych 3 latach.
- Grupa Kapitałowa Atal ma bank ziemi pozwalający na budowę 13,6 tys. mieszkań, co zabezpiecza działalność grupy na ok. 4 lata; w 1h23 Atal zawarł 5 umów na łączną kwotę 68,5 mln zł na zakup gruntów w Krakowie, Warszawie i Trójmieście, na których szacunkowo zrealizuje projekty deweloperskie o powierzchni 44 tys. m kw.
- Unidevelopment ostatnio kupił za 13,6 mln działkę w Gdyni, na której powstanie 780 lokali.
- Lokum Deweloper raportuje w sprawozdaniu półrocznym w 1h23 prace przygotowawcze i planistyczne we Wrocławiu i Krakowie dla 12,3 tys. lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 77,8 ha.
- Develia raportuje zabezpieczenie gruntów na budowę ok. 8,2 tys. mieszkań; ostatnio zakupiła w Trójmieście 2 działki o łącznej wartości prawie 33 mln zł.
- Robyg utrzymuje bank ziemi na stabilnym poziomie, co pozwala na szybkie uruchamianie nowych projektów w 2023.

Rozwiązaniem problemu braku atrakcyjnych działek pod zabudowę mieszkaniową są m.in.: (a) podejmowanie projektów na rewitalizowanych terenach w dużych miastach; (b) realizacja projektów w mniejszych miejscowościach czy w strefie podmiejskiej pod warunkiem dobrej dostępności komunikacyjnej; (c) zakup terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, w przypadku których jest mniejsza konkurencja; (d) możliwość budowy osiedli mieszkaniowych na terenach po centrach handlowych (o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m kw.) i starych biurowcach (nowelizacja specustawy mieszkaniowej) wprowadzona w ramach likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (tzw. ustawa deregulacyjna); (e) konsolidacja, która przez przejęcia banku ziemi pozwala przyspieszyć inwestycje.

Kolejnym postulatem deweloperów, którego realizacja mogłaby zwiększyć podaż działek, jest udostępnienie pod budowę deweloperską gruntów Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN), utworzonego dla potrzeb zamkniętego w 2023 programu Mieszkanie Plus. 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, jednak 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. Obecna polityka KZN wskazuje na rezerwowanie tych gruntów dla budownictwa komunalnego i gminnego, praktycznie nie ma nieruchomości zbywanych w drodze przetargu (prawie możliwe od grudnia'19).

Deweloperzy zwracają też uwagę na nowe ryzyko regulacyjne dotyczące podaży gruntów. 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.

Ceny ziemi rolnej pozostają w trendzie wzrostowym

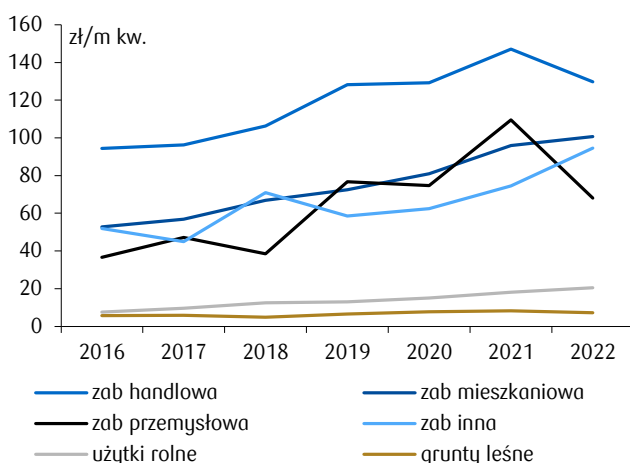
Cena nieruchomości rolnych jest silnie zróżnicowana zależnie od lokalizacji (renta różniczkowa). Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych na terenach miejskich (renta miejska) są znacznie wyższe od usytuowanych poza granicami miast (renta agrarna). Szczególnie wysokie ceny występują w miastach na prawach powiatu - są one ok. 10 razy wyższe niż średnia krajowa dla niezabudowanych nieruchomości rolnych. Jest to ilustracja oczekiwanych i zdyskontowanych dochodów z inwestycji w ziemię, zdecydowanie wyższych przy gruntach pod zabudowę mieszkaniową czy usługową.

Wstępne dane za 2022 (mogą się jeszcze zmienić wraz z zarejestrowaniem wszystkich transakcji z 2022) wskazują na kontynuację wzrostowej tendencji cen użytków rolnych oraz gruntów pod zabudowę mieszkaniową i inną, przy wyhamowaniu/spadku cen gruntów pod zabudowę handlową i przemysłową. W przypadku tych dwóch ostatnich kategorii gruntów jest to ilustracja mniejszych inwestycji w warunkach niepewności makroekonomicznej i pogorszenia koniunktury.

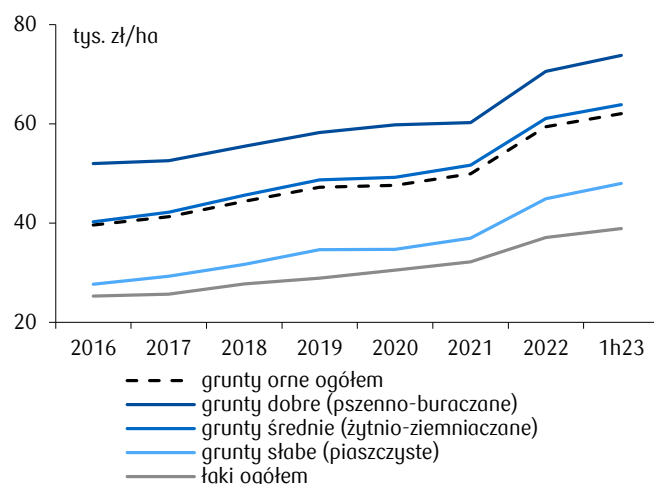
Dane GUS dotyczące obrotu prywatnego użytkami rolnymi potwierdzają sygnalizowane tendencje z aktów notarialnych - wzrostową tendencję cen gruntów rolnych, na którą wpływały w ostatnich latach: (1) postrzeganie zakupu ziemi jako tradycyjnie bezpiecznej inwestycji (choć mało płynnej, a także z ryzykiem prawnym trudnych do przewidzenia zmian regulacyjnych); (2) niskie koszty stałe (niskie podatki i opłaty); (3) wzrost wartości produkcji rolnej; (4) kontynuacja wyrównywania poziomu cen ziemi po wejściu Polski do UE

Wzrostom cen ziemi rolnej w 2023 sprzyjała poprawa wyników gospodarstw rolnych w poprzednim roku. Wyraźnie wyższe ceny surowców rolnych, będące w dużej mierze skutkiem wojny Rosji i Ukrainy, mimo wysokiej presji kosztów (m.in. nawożenia) spowodowały, że w 2022 dochód z rodzinnego gospodarstwa rolnego (dane FADN) zwiększył się o 55% r/r, po blisko 39-proc wzroście w 2021. Wysokie koszty odsetkowe mogły hamować aktywność inwestycyjną rolników. Niemniej, realne stopy procentowe wciąż były ujemne, co oddziaływało w kierunku zwiększania udziału wydatków inwestycyjnych na zakup ziemi, względem np. wydatków na maszyny rolnicze.

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



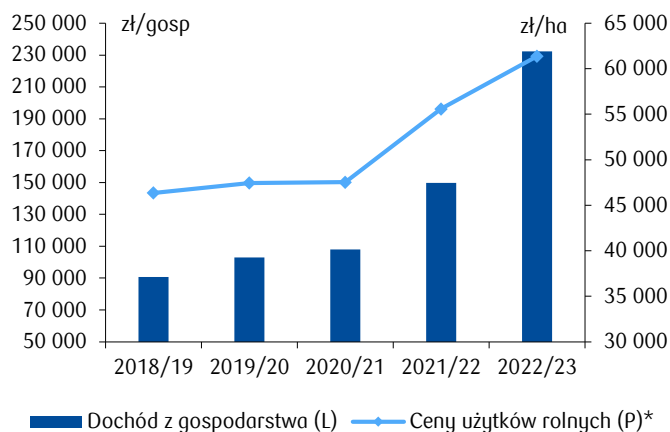
Średnia cena użytków rolnych w obrocie prywatnym



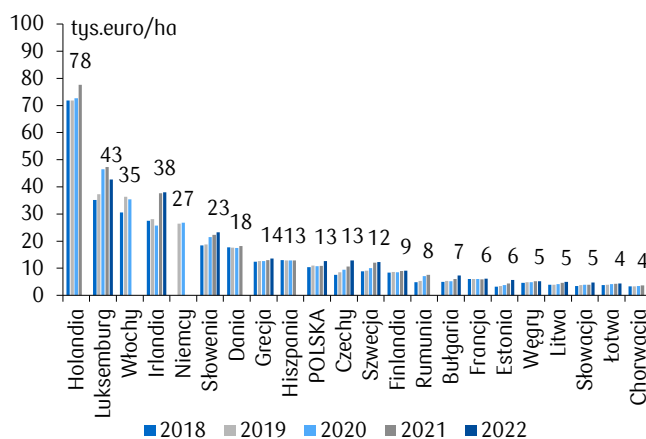
Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

Ceny ziemi a dochód z rodzinnego gospodarstwa rolnego



Ceny gruntów ornych w wybranych krajach UE



Źródło: GUS, FADN, PKO Bank Polski; * ceny ziemi w latach gospodarczych, dochód (średnio na gospodarstwo) dla lat obrachunkowych/kalendarzowych z panelu 7,2 tys. gospodarstw prowadzących w latach 2018-2022 rachunkowość FADN

Źródło: Eurostat (ostatnia aktualizacja październik.23); PKO Bank Polski

Istotne impulsy do wzrostu cen ziemi rolnej pochodzą też spoza rolnictwa – presja na grunty budowlane (i wzrost cen tych działek w sytuacji ich deficytu na największych rynkach miejskich) skłania do zakupu ziemi rolnej z zamiarem zmiany przeznaczenia gruntu, pomimo trudnej drogi proceduralnej odrolnienia ziemi. Ta sytuacja może być przyczyną niekiedy silniejszych wzrostów cen słabszych niż dobrych gruntów ornych.

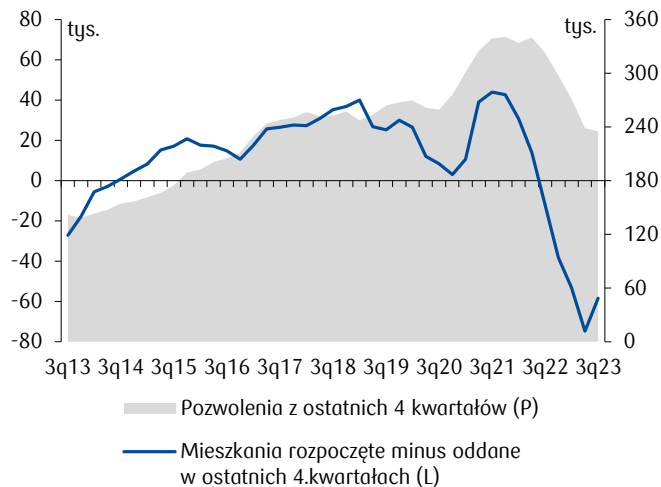
Umiarkowany poziom ceny ziemi rolnej w Polsce

Ceny gruntów ornych w UE są silnie zróżnicowane między poszczególnymi krajami, jeszcze silniej między regionami w tych krajach (naturalne zróżnicowanie klasy gleb i warunków do prowadzenia działalności rolniczej). Według danych Eurostatu w 2022 najdroższy był hektar ziemi rolnej w Holandii, gdzie jego cena sięgała 78 tys. euro, a najtańszy w Chorwacji (3,7 tys. euro) i na Łotwie (4,4 tys. euro). W granicach 38 do 43 tys. euro kosztował przeciętnie 1 ha w Luksemburgu, Włoszech i Irlandii. Polska z 12,7 tys. euro za ha gruntów ornych sytuowała się blisko Czech (12,9 tys. euro), Hiszpanii (12,9 tys. euro) i Szwecji (12,3 tys. euro).

Poziom cen ziemi rolnej wiąże się z jej fizyczną dostępnością, produktywnością (na którą wpływa klasa gleby, nachylenie czy nawodnienie), PKB per capita (dochody). Wpływają na niego też lokalne regulacje (wymóg uprawnień rolniczych przy zakupie ziemi rolnej) i podatki, a także możliwości alternatywnego wykorzystania wobec użytkowania rolniczego – pod zabudowę mieszkaniową czy usługową (w tym turystyczną), dla potrzeb produkcji energii odnawialnej (parki fotowoltaiczne czy farmy wiatrowe).

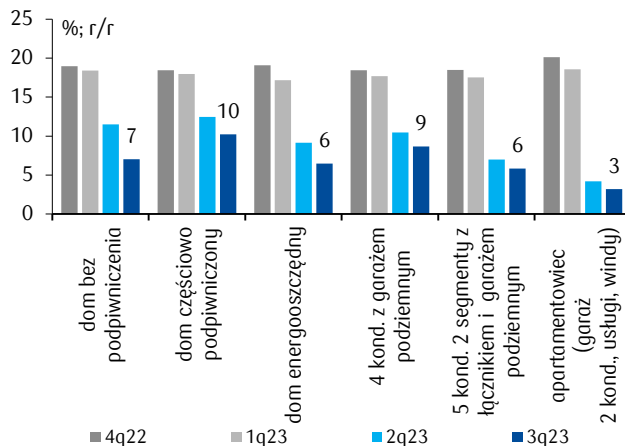
Rynek nieruchomości na wykresach

Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



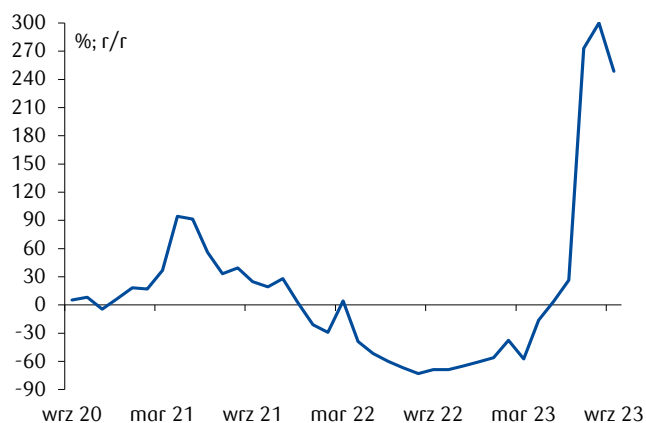
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Koszty budowy mieszkań



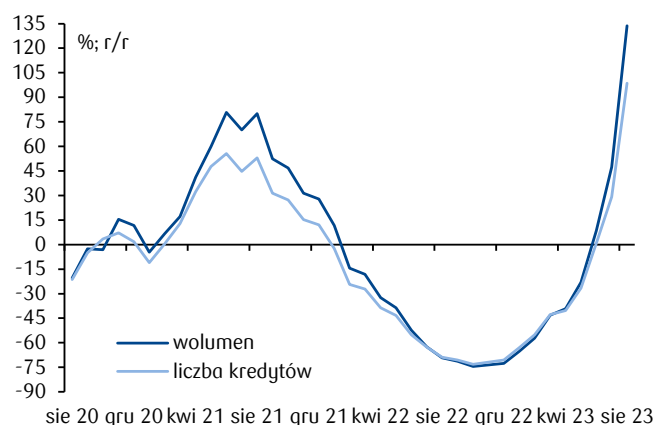
Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



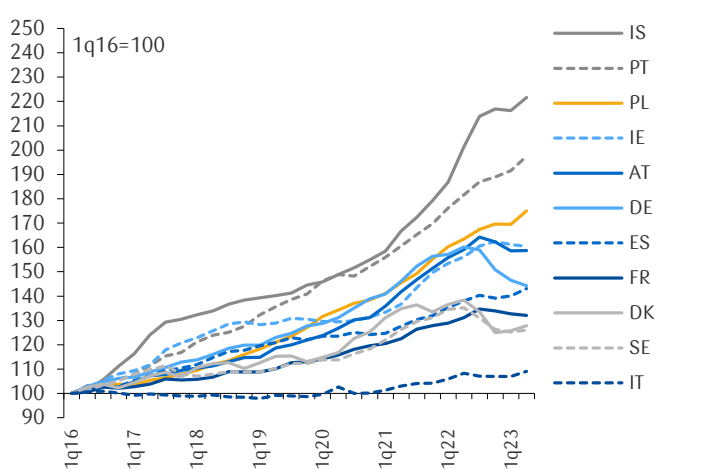
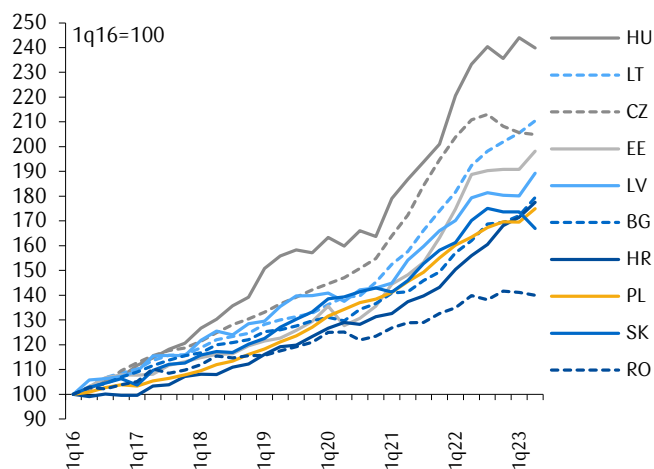
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Udzielone kredyty mieszkaniowe



Źródło BIK, PKO Bank Polski

Indeks cen mieszkań w Polsce na tle regionu i rozwiniętych gospodarek UE



Źródło: Eurostat (ostatnia aktualizacja 03.10.2023)

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak piotr.bujak@pkobp.pl +48 693 333 127

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak	wojciech.matysiak@pkobp.pl	+48 666 824 393
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	+48 666 820 540
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	+48 723 671 717
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	+48 22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	+48 725 222 761

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na X oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:

X [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.