

28 kwietnia 2021

Drożeje ziemia, drożeją materiały budowlane, drożeje praca

- O około **20%** wzrosły w 2020 ceny gruntów pod zabudowę w przypadku działek położonych w powiatach grodzkich. Wzrosty cen odzwierciedlają zainteresowanie zakupem ziemi w lokalizacjach o walorach turystycznych, jak i o charakterze ochrony kapitału przed wysoką inflacją w warunkach niskich stóp procentowych.
- O **60%** wzrosły ceny złomu stalowego oraz ropy naftowej w okresie od listopada 2020 do marca 2021. Stal i produkowane na bazie ropy tworzywa sztuczne są ważnymi surowcami wykorzystywanymi w budownictwie. Oceniamy, że dostosowania podaży, które doprowadzą do normalizacji cen, mogą potrwać nawet do kilkunastu miesięcy.
- Prognozy wskazują na wzrost płac w sektorze budowlanym o ponad **8%** kolejno w latach 2021 i 2022.
- Oceniamy, że rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych oraz koszty pracy będą sprzyjały dalszemu wzrostowi cen mieszkań.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

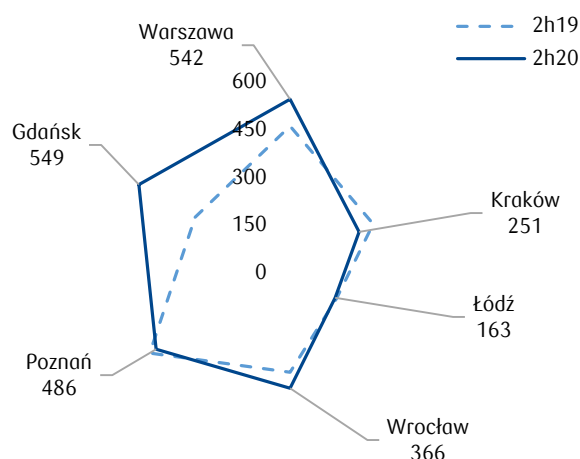
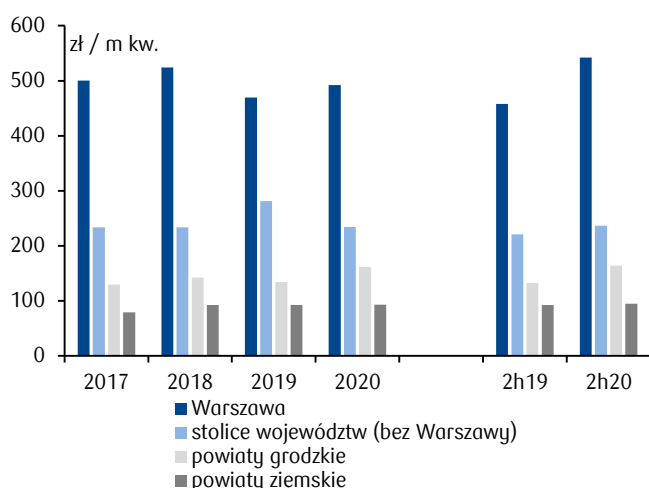
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Wojciech Matysiak

Ceny gruntów pod zabudowę rosną napędzane niskimi stopami procentowymi

Ograniczona dostępność gruntów budowlanych, przy utrzymującym się od kilku lat wysokim popycie na mieszkania, powoduje, że ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową rosną. Przyczyną dużego popytu na grunty są m.in. niskie stopy procentowe, które skłaniają do inwestycji w nieruchomości gruntowe jako tradycyjną, sprawdzoną formę ochrony oszczędności.

Analiza ceny m² gruntu na podstawie wniosków kredytowych dotyczących gruntów pod zabudowę sygnalizuje znaczący (o ok. 1/5) wzrost mediany tej ceny w 2020 w przypadku działek położonych w powiatach grodzkich. Wolniejszy wzrost odnotowały ceny działek w stolicach województw oraz w powiatach ziemskich. Na koniec 2020 utrzymywało się przy tym oczywiście zróżnicowanie – najwyższy poziom mediany odnotowano w Warszawie (ponad 500 zł/m²), następnie w grupie stolic pozostałych województw (ok. 230 zł/m²). Niższa mediana występowała w przypadku działek w powiatach grodzkich (ok. 160 zł/m²) i powiatów ziemskich (ok. 95 zł/m²). W największych aglomeracjach mediana ceny m² działki w 2020 wynosiła od 163 zł w Łodzi do 542 zł w Warszawie.

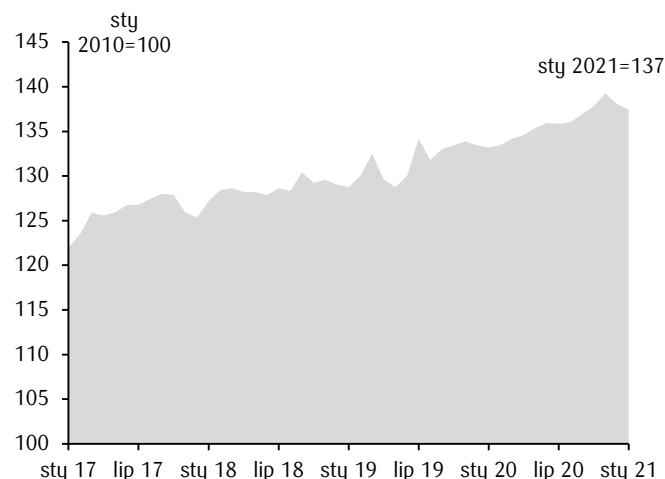
Mediana ceny m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową (na podstawie danych z wniosków kredytowych)



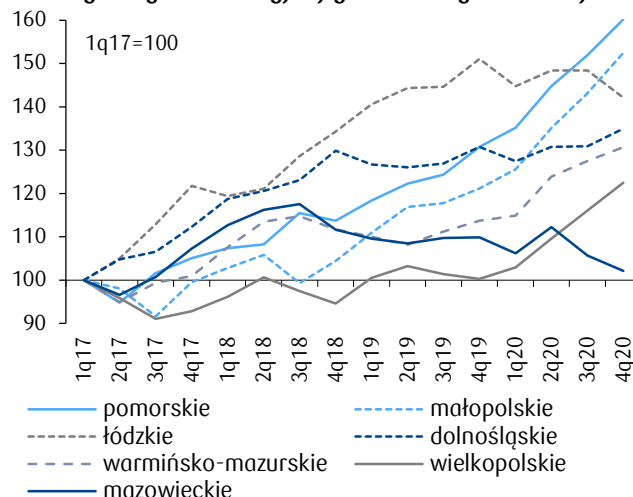
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z wniosków kredytowych z CBN PKO Banku Polskiego

Boom mieszkaniowy ostatnich lat jest widoczny w tendencji wzrostowej cen transakcyjnych gruntów o różnym nasileniu w poszczególnych województwach. W 2020 najsilniejsze wzrosty odnotowano w województwie pomorskim i małopolskim, regionach cieszącym się dużym zainteresowaniem kupujących mieszkania zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. Uwagę zwraca silny wzrost cen działek w województwie warmińsko-mazurskim, który wpisuje się w trend wzrostu zainteresowania „drugim domem” o funkcjach rekreacyjnych, jak i ochrony oszczędności przez zakup działki.

Indeks cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę*



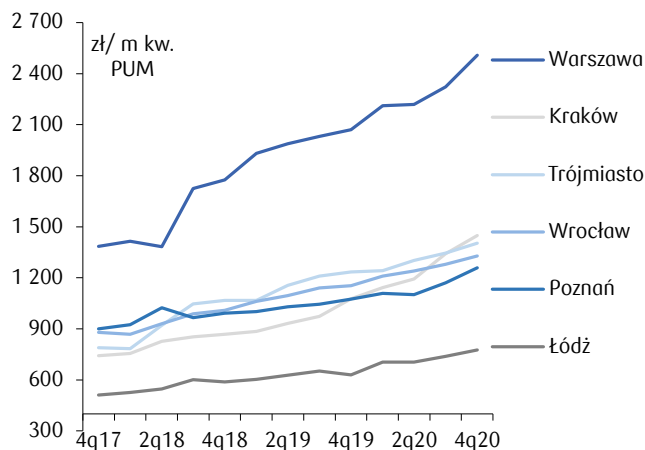
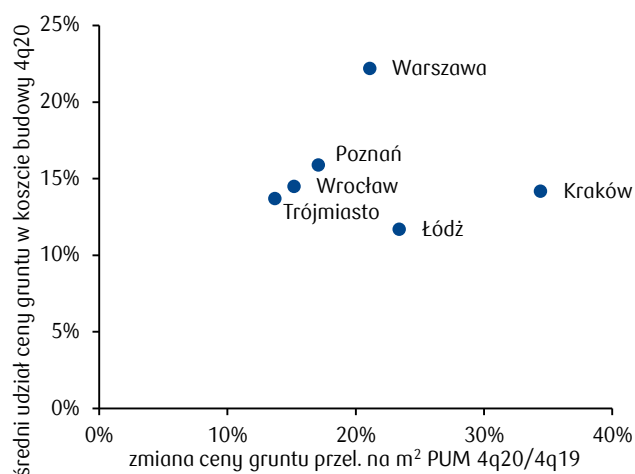
Zmiany ceny transakcyjnej gruntu – wybrane województwa



Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu, *autorski indeks oparty na cenach transakcyjnych gruntów pod zabudowę jednorodzinną; PKO Bank Polski

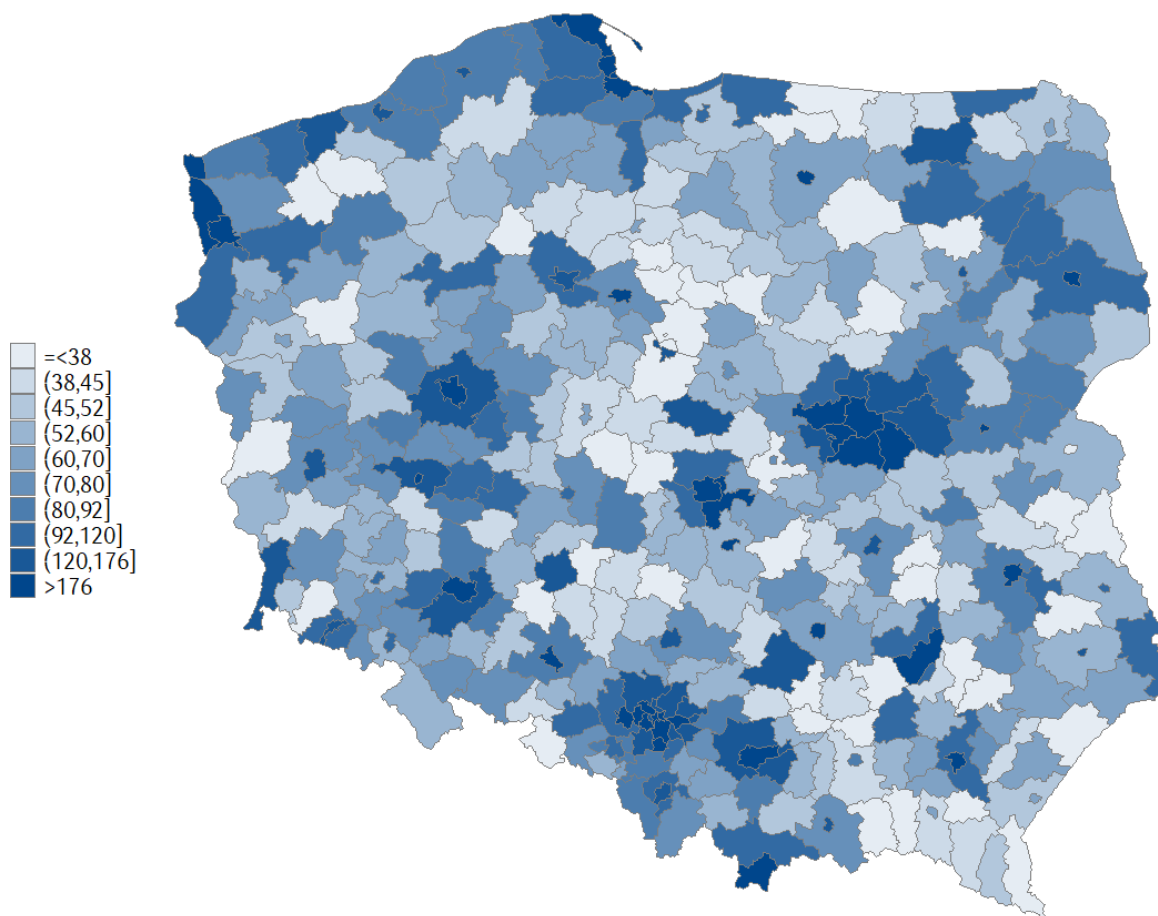
Wysokie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową znajdują też pośrednio odzwierciedlenie w cenie za grunt pod inwestycje mieszkaniowe przeliczone na powierzchnię użytkową (zł/m² PUM). Należy przy tym zaznaczyć, że cena gruntu przeliczona na m² PUM zależy od szeregu czynników – w tym od okresu zakupu gruntu przez dewelopera, kosztów ewentualnego oczyszczenia gruntów poprzemysłowych przed podjęciem budowy, jak i kosztów uzbrojenia działki czy przełożenia istniejącej infrastruktury technicznej. Innymi słowy, dane należy interpretować jako pośrednią informację o cenie gruntu. W 2020 cena gruntu przeliczona na m² PUM znacząco wzrosła w 6 największych aglomeracjach. Na koniec 2020 udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania był najwyższy w Warszawie (22%), a najniższy w Łodzi (12%).

Średnia cena gruntu w przeliczeniu na m² PUM w największych aglomeracjach



Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

Fotografia cen ofertowych działek w pierwszych miesiącach 2021 sygnalizuje wysokie ceny gruntów w wielu powiatach. W 105 powiatach (na 380) cena m² przekracza 100 zł, w 30 powiatach 200 zł.

Ceny działek budowlanych (zł/m²)

Źródło: PKO Bank Polski na podstawie portali z ogłoszeniami

Widoczne zróżnicowanie ceny ofertowej jest z jednej strony efektem popytu na działki (wyrażającego preferencje konsumentów), z drugiej zaś dostępności działek, tj. regionalnego zróżnicowania podaży. Tendencję wyprowadzania się w strefę podmiejską, obserwowaną od kilku lat, w 2020 wzmocniła upowszechniająca się możliwość zdalnej pracy i nauki, wymuszona kolejnymi lockdownami. Pisaliśmy o tym w marcowej edycji Pulsu Nieruchomości ([Dom za miastem? Tak, ale nie z powodu pandemii](#)), analizując wnioski kredytowe na zakup nieruchomości wg jej lokalizacji. Obecnie kolejną fundamentalną przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości gruntowych - i w konsekwencji wzrostu ich ceny przy ograniczonej (także naturalnie) podaży, jest chęć ochrony zgromadzonego kapitału. Nieruchomość gruntowa tradycyjnie była i jest powszechnie postrzegana jako relatywnie bezpieczna inwestycja. Perspektywa dłużej utrzymanych niskich stóp procentowych podważa sens lokaty bankowej, a materializujący się scenariusz podwyższonej inflacji skłania do ochrony oszczędności poprzez inwestowanie w ziemię.

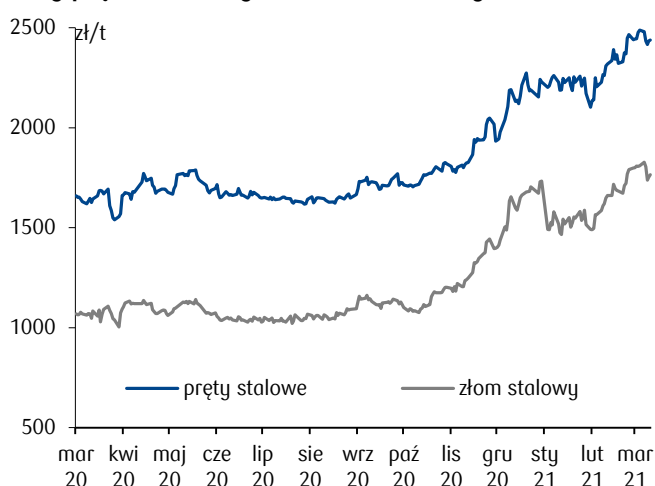
Wysokie ceny ofertowe działek charakteryzują powiaty grodzkie, wchodzące w skład największych aglomeracji, a często także dobrze skomunikowane powiaty ziemskie, otaczające te aglomeracje. Co oczywiste, wysoko są notowane działki położone w atrakcyjnych turystycznie obszarach - pasie nadmorskim, południowym i południowo-zachodnim górskim, Warmii i Mazurach czy ciekawych krajobrazowo regionach (np. Roztocze w powiecie hrubieszowskim, Puszcza Romnicka w powiecie gołdapskim czy dolina Wisły w powiecie sandomierskim). Powyżej przeciętnej sytuują się powiaty ziemskie z potencjałem działek rekreacyjnych dla mieszkańców stolic województw. Zwraca też uwagę wysoka wycena oferty działek w powiatach z przejściami granicznymi - słubickim, zgorzeleckim, braniewskim czy białostockim.

Ceny materiałów budowlanych szybko rosną. Dlaczego?

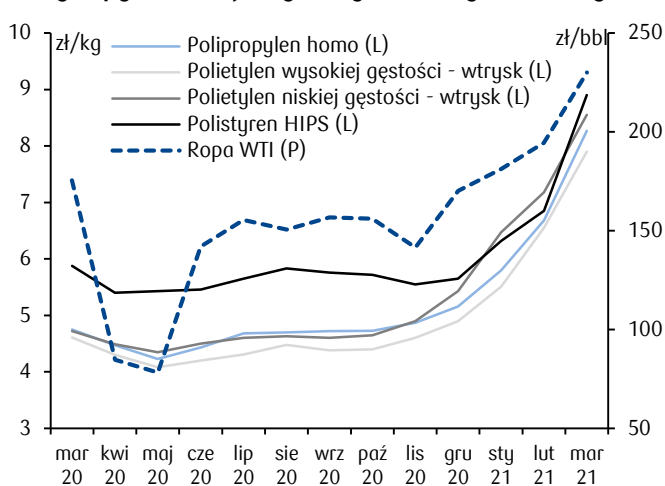
Z kilku powodów:

- Pandemia COVID-19 i związane z nią obostrzenia spowodowały spadek popytu i ograniczenie produkcji wielu materiałów budowlanych i surowców do ich produkcji. Obecny wzrost popytu w sytuacji zarysowującej się coraz wyraźniej normalizacji sytuacji gospodarczej wraz z postępem szczepień wymaga dostosowania podaży. Kluczowe znaczenie ma gwałtowny wzrost popytu ze strony Chin, które skutecznie opanowały epidemię, a jednocześnie są znaczącym producentem i konsumentem wielu surowców i materiałów. Przykładowo, kraj ten stanowi blisko połowę światowego rynku stali – przy wzroście popytu ze strony Chin, ceny prętów stalowych wzrosły od sierpnia 2020 do marca 2021 o blisko 50%, a złomu stalowego o ok. 60%. Istotny jest też wzrost popytu na materiały budowlane na rynkach Stanów Zjednoczonych czy Wlk. Brytanii, także już odbudowujących się po epidemii. Budownictwo generuje istotny popyt na stal – zużywa ok. 35% światowej produkcji tego surowca.
- Kolejnym powodem wzrostu cen materiałów budowlanych związanym bezpośrednio z pandemią są przerwane czy wydłużone łańcuchy dostaw. Zaburzenia na rynku frachtu (brak kontenerów do transportu materiałów, kongestia w portach morskich) zakłóciły płynność dostaw i spowodowały lokalne ograniczenie dostępności surowca. Naturalną reakcją rynku na deficyt jest wzrost ceny.
- Wiele materiałów budowlanych stosowanych w budownictwie jest produkowanych na bazie wyrobów ropopochodnych. Wzrost cen ropy naftowej o blisko 60% od listopada 2020 do marca 2021 znajduje odzwierciedlenie we wzroście cen tworzyw sztucznych i wyrobów z tworzyw sztucznych stosowanych w budownictwie.
- W ostatnich miesiącach wystąpiły też u kilku światowych producentów jednorazowe wydarzenia (awarie, przestoje spowodowane atakiem zimy i brakiem dostaw prądu) ograniczające okresowo produkcję niektórych surowców, np. styrenu niezbędnego do produkcji styropianu (jego cena wzrosła w ciągu kilku miesięcy o kilkadziesiąt procent) czy komponentów do produkcji farb, powłok i klejów. Ograniczone dostawy skutkowały wzrostem cen.
- Na wzrost cen (nie tylko materiałów budowlanych) wpływają też makroekonomiczne czynniki wzrostu kosztów produkcji, czyli tendencje inflacyjne, wzrost płacy minimalnej, wzrost cen paliw (skutek wzrostu cen ropy). Warto zaznaczyć, że w 2020 mieliśmy do czynienia z niespotykanym wręcz zastrzykiem płynności w gospodarce światowej wygenerowanym poprzez silne złagodzenie globalnej polityki monetarnej i fiskalnej, przy jednoczesnym silnym negatywnym szoku podaży.

Ceny prętów stalowych i złomu stalowego



Ceny ropy naftowej i wybranych tworzyw sztucznych



Źródło: Macrobond, LME, www. Plastech.pl, PKO Bank Polski

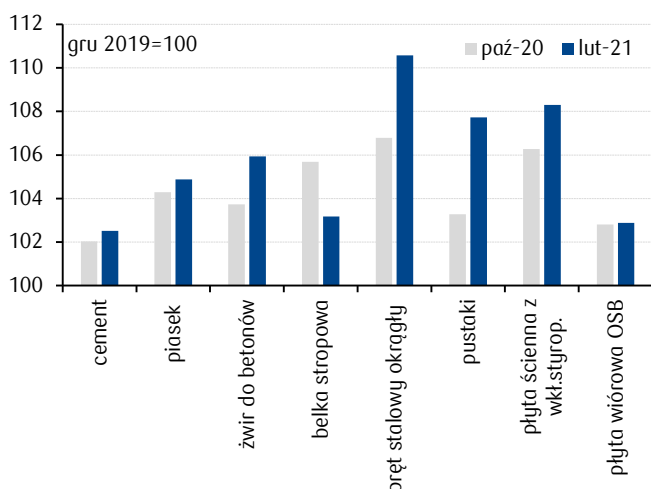
Dostosowanie podaży materiałów budowlanych do popytu wymaga czasu, zajmie prawdopodobnie kilka-, kilkanaście miesięcy, zależnie od materiału. W przypadku wyrobów z surowców niemetalicznych, produkowanych w oparciu o surowce krajowe, zwiększenie podaży jest kwestią kilku miesięcy. Wskazują na to pozytywne doświadczenia z okresu poprzedniego boomu budowlanego w segmencie infrastrukturalnym. Niemniej jednak w przypadku tych materiałów obecnie istotną przesłanką kosztotwórczą są wysokie ceny energii – produkcja wyrobów z surowców niemetalicznych należy do najbardziej

energochłonnych. Relatywnie szybko można oczekiwać opanowania awarii u największych światowych producentów (styren, komponenty do chemii budowlanej). Przy koncentracji środków takie sytuacje zwykle są szybko rozwiązywane. Stopniowo będzie następowało udrożnienie transportu – kontenery wrócą do portów wyjściowych, możliwa wydaje się też ich dodatkowa produkcja. Decyzje OPEC dotyczące zwiększenia podaży ropy w reakcji na oczekiwany rosnący popyt powinny stabilizować ceny ropy, a następnie ceny wyrobów ropopochodnych. Niemniej jednak pozostaną one już na wysokim poziomie z końca 1q21. Najtrudniejsza wydaje się sytuacja w produkcji stali – ponowne uruchomienie wcześniej ograniczanych zdolności produkcyjnych jest procesem czasochłonnym i kosztownym, są to decyzje długoterminowe, określające przyszłość branży. Reasumując, najpewniej tegoroczny sezon budowlany upłynie pod znakiem wysokich cen materiałów budowlanych, ze stopniowo rosnącą podażą i wysokim popytem, szczególnie z segmentu budownictwa mieszkaniowego i remontowego.

Wzrost kosztów robocizny przyspieszy

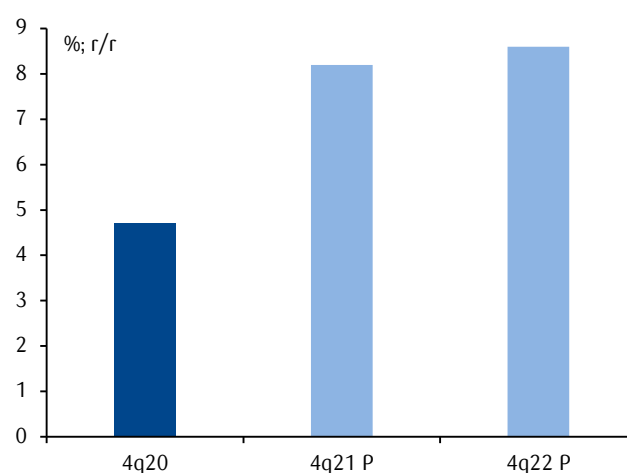
Niedobory wykwalifikowanych pracowników budowlanych i konkurencja o nich między poszczególnymi segmentami budownictwa (inżynieryjne vs kubaturowe) tworzą warunki do wzrostu presji płacowej. Na siatkę płac w firmach budowlanych przekłada się również wzrost płacy minimalnej w 2021. W tej sytuacji oczekiwany jest istotny wzrost stawek robocizny dla robót ogólnobudowlanych w najbliższych latach (o ponad 8% zarówno w 2021, jak i w 2022). Przyspieszenie wzrostu płac ma swoje podłoże w otoczeniu makroekonomicznym. Jak pisaliśmy wcześniej, szybka odbudowa popytu na towary przy ograniczeniach podaży doprowadziła do silnego wzrostu ich cen. Należy jednak pamiętać, że z powodu pandemii z aktywności wyłączona jest znaczna część sektora usługowego. Przywrócenie pełnej aktywności w usługach połączone z wysoce prawdopodobną realizacją odłożonego popytu w tym segmencie może wywołać silne niedobory podaży na rynku pracy, co będzie sprzyjało nasileniu się presji płacowej. Sytuacja ta może wpłynąć na wzrost kosztów pracy również w sektorze budowlanym.

Zmiany cen wybranych materiałów budowlanych



Źródło: wnp.pl za intercenbud, PKO Bank Polski

Zmiana stawek robocizny brutto dla robót ogólnobudowlanych

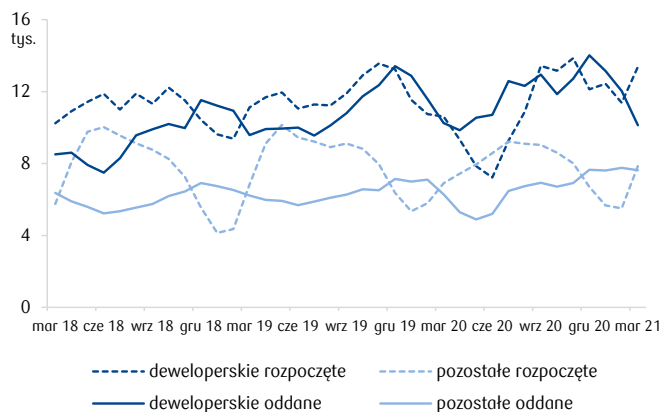


Źródło: Sekocenbud, Zagregowane wskaźniki, z.18/2021, PKO Bank Polski

Rosnące koszty są podstawą do dalszych wzrostów cen mieszkań

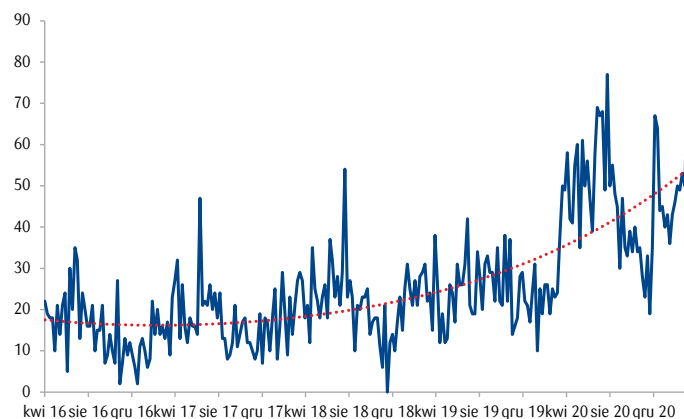
Jaki może być wpływ wzrostu cen gruntów, materiałów budowlanych oraz robocizny na rynek? Przy słabym popycie sytuacja taka wpływałaby negatywnie na marże deweloperów i pogarszała ich sytuację płynnościową. Niemniej jednak popyt na rynku nieruchomości, pomimo negatywnego wpływu pandemii na gospodarkę, utrzymuje się na wysokim poziomie za sprawą obniżek stóp procentowych. W takich okolicznościach wzrost kosztów jest przesłanką do dalszych podwyżek cen mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym, bez istotnego uszczerbku na poziomie marż firm deweloperskich. Warto jednak dodać, że wraz z szybkim wzrostem cen, popyt może się stopniowo zmniejszać.

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku (średnia z ostatnich 3 miesięcy)



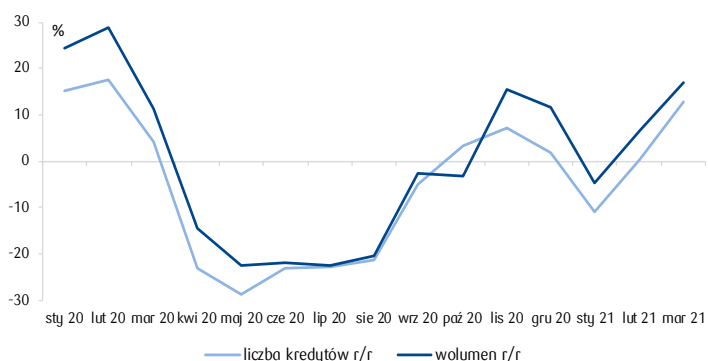
Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyszukiwania frazy „działka na sprzedaż” w Google



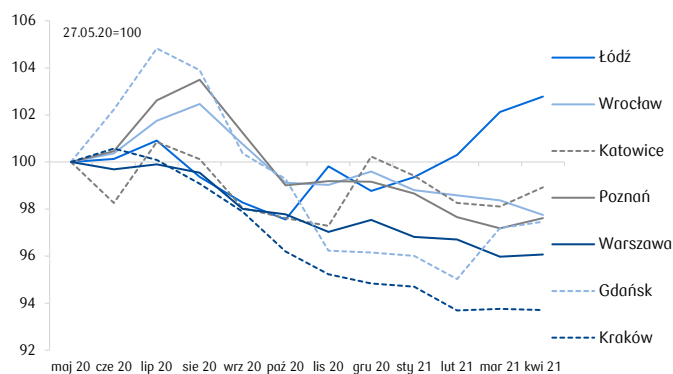
Źródło: Google Trends; PKO Bank Polski

Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



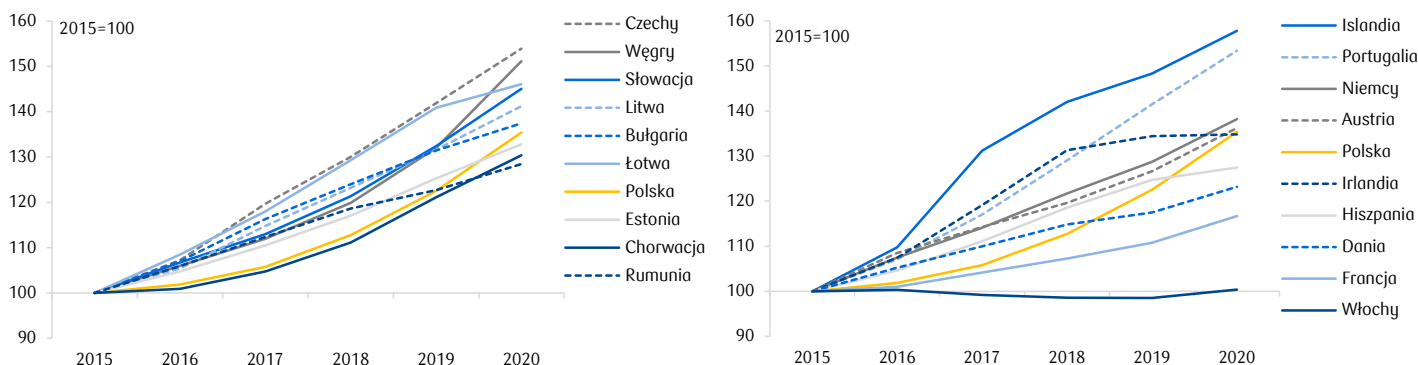
Źródło: Biuro Informacji Kredytowej, PKO Bank Polski

Stawki ofertowe wynajmu w największych miastach



Źródło: PKO Bank Polski na podstawie portali z ogłoszeniami

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



Źródło: Eurostat (aktualizacja 08.04.2021); PKO Bank Polski

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

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

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

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



Bank Polski

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.