



Nieruchomości Gruntowe

Analizy Nieruchomości

3 kwietnia 2023

Rynek gruntów niezabudowanych 2h22: Ceny rosły wolniej, mało transakcji

PODSUMOWANIE

- W 2h22 wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową spowolnił, szczególnie w największych miastach. W sytuacji silnego spadku popytu na mieszkania zmalała presja na szybki zakup gruntów budowlanych. Nadal utrzymywało się duże zainteresowanie działkami w mniejszych ośrodkach i na obszarze poza miastami.
- Statystyka powiatowa dotycząca zarejestrowanych aktów notarialnych w 1-3q22 sygnalizuje umiarkowany wzrost cen. Średnia cena za metr kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła w miastach ogółem do 114 zł za m kw. (o ok. 14% r/r), a na obszarze poza miastami do 66 zł za m kw. (o ok. 9% r/r). Przytoczone dane mają charakter wstępny, będą się jeszcze zmieniać wraz z zarejestrowaniem kolejnych transakcji zawartych w 1-3q22.
- W 2021 średnia cena za ha powierzchni ewidencyjnej sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła 181 tys. zł/ha, przy silnym zróżnicowaniu zależnie od lokalizacji. Wstępne dane po 1-3q22 wskazują na kontynuację wzrostu cen użytków rolnych.
- Według wyników cyklicznej ankiety NBP przeprowadzanej wśród deweloperów mieszkaniowych ceny ziemi netto pod projekty w budownictwie wielorodzinnym w 2022 rosły wolniej – wzrosty średnio r/r o 17% w przeciętnych lokalizacjach oraz o 30% w bardzo dobrych lokalizacjach (w 2021 odpowiednio o 27% i o 42%).
- W 2h22 liczba kredytów na grunty pod zabudowę mieszkaniową w dalszym ciągu malała; spadek tych kredytów był silniejszy niż kredytów mieszkaniowych. Liczba udzielonych kredytów na grunty zmalała o 82% r/r (vs wzrost o 17% r/r w 2h21).
- Duża skala spadku liczby rozpoczynanych mieszkań w pierwszych dwóch miesiącach 2023 w budownictwie indywidualnym (-29% r/r) i deweloperskim (-34% r/r), jak i spadku liczby pozwoleń dla indywidualnych inwestorów (-31% r/r) i deweloperów (-37% r/r) zapowiadają słabszą presję na zakup gruntów budowlanych.
- Obecnie w horyzoncie roku – dwóch najbardziej prawdopodobne wydają się stabilizacja lub lekki spadek cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Za takim scenariuszem przemawia niska dostępność cenowa gruntów oraz załamanie popytu budowlanego w konsekwencji serii podwyżek stóp procentowych NBP.
- W przypadku nieruchomości niezabudowanych rolnych popyt w 2023 prawdopodobnie nieznacznie zmaleje, co może ograniczyć dynamikę cen. Utrzymująca się niepewność związana z wojną w Ukrainie oraz duże prawdopodobieństwo spadku cen surowców rolnych w 2023 negatywnie wpłyną na rentowność produkcji rolnej. Dodatkowo wysokie stopy procentowe powodujące wzrost kosztów odsetkowych mogą zniechęcać rolników do zaciągania kredytów na zakup ziemi. W obrębie prywatnego rynku ziemi możliwe jest spowolnienie liczby zawartych umów.

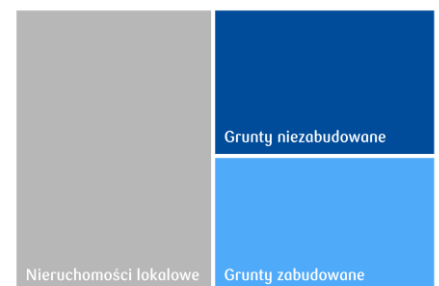
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

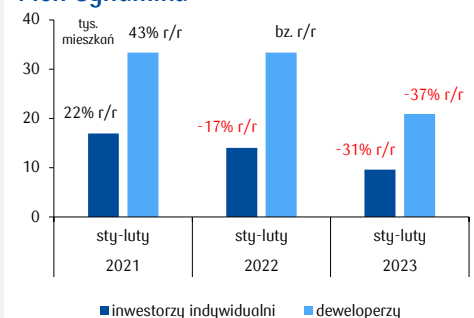
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Struktura wartości transakcji wg typu nieruchomości w 2021



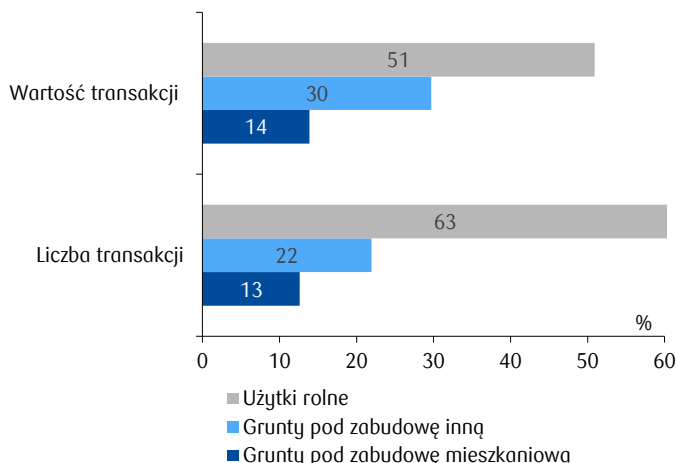
Źródło: Obrót nieruchomościami w 2021, GUS, grudzień 2022

Pozwolenia na mieszkania i ich dynamika



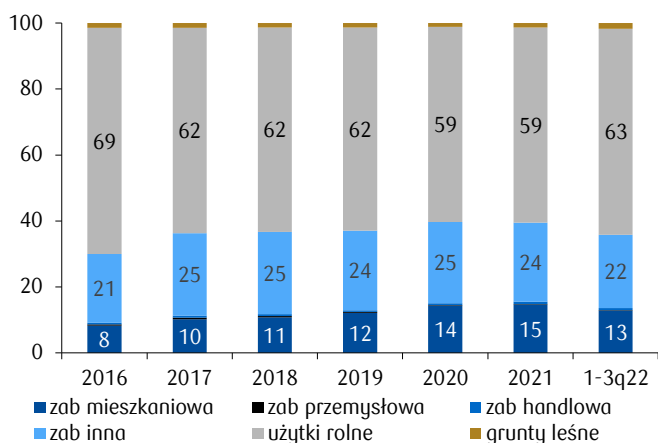
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Struktura nieruchomości gruntowych wg liczby i wartości transakcji oraz przeznaczenia gruntów w 1-3q22



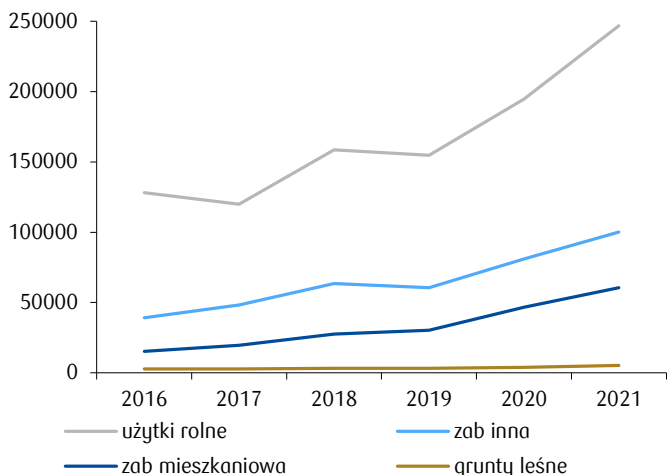
Źródło: wstępne dane PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

Struktura nieruchomości niezabudowanych wg liczby transakcji i 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

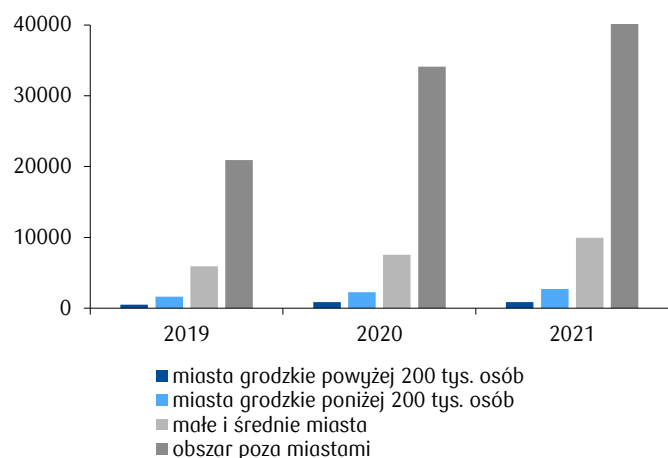
DUŻA LICZBA TRANSAKCI DOT. UŻYTKÓW ROLNYCH, UMIARKOWANA DYNAMIKA WZROSTU

- 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 okresie 1-3q22 stanowiły 63% liczby transakcji i 51% 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 podczas boomu na rynku nieruchomości w latach 2020-2021, kiedy silnie wzrosła liczba i wartość transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę głównie mieszkaniową, ale też usługową.
- W ostatnich 5 latach najbardziej wzrosła liczba i wartość transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę mieszkaniową, nieco mniej dotyczących użytków rolnych i innej zabudowy. Liczba transakcji dot. gruntów pod zabudowę mieszkaniową w 2021 wobec 2016 wzrosła o 208% (podczas gdy gruntów pod inną zabudowę o 108% a użytków rolnych o 106%); wolumen odpowiednio wzrósł o 429%, 237% i 233%.

DALSZY WZROST TRANSAKCI DOT. GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ POZA MIASTAMI

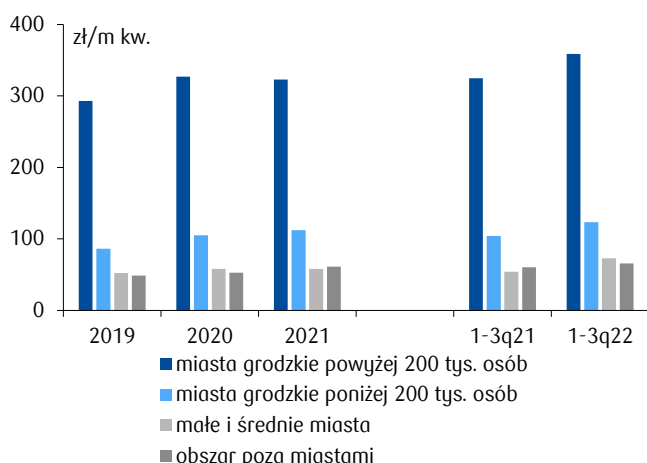
- Wśród aktów notarialnych dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową **dominowały transakcje dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową poza miastami** (77% transakcji), ich liczba w 2021 wzrosła o 30% r/r, przy wolniejszym wzroście liczby umów związanych z lokalizacjami szczególnie w największych miastach.
- Rynek gruntów pod zabudowę był w dalszym ciągu ożywiony na obszarze poza miastami oraz w małych i średnich miastach, o czym decydowały: (a) brak działek pod zabudowę mieszkaniową w wielu dużych miastach; (b) niższe ceny ziemi w mniejszych ośrodkach; (c) wzrost zainteresowania mieszkaniem w strefie podmiejskiej/mniejszych miejscowościach, czemu sprzyja akceptowanie pracy zdalnej/hybrydowej w wielu zawodach (tam gdzie specyfika zawodu pozwala na taką pracę) i systematyczna poprawa infrastruktury komunikacyjnej.
- Wartość transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę mieszkaniową w 2021 stanowiła 16,4% wolumenu transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych, podobnie jak w 2020. Grunty pod zabudowę inną (w Rejestrze Cen Nieruchomości brak informacji nt dominującej funkcji działki) stanowiły prawie 32% wolumenu transakcji dotyczących gruntów.

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



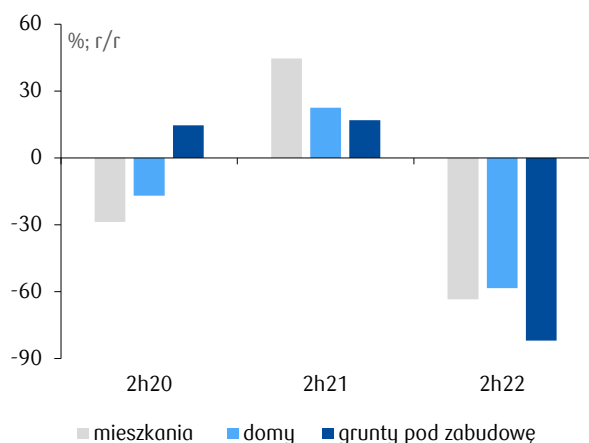
Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

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



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

Dynamika liczby kredytów wg typu nieruchomości



Źródło: PKO Bank Polski

- Struktura wartości transakcji w 1-3q22 (dane wstępne) sygnalizuje pewne przesunięcie w kierunku wzrostu udziału wolumenu transakcji dotyczących użytków rolnych (+4,9 pp r/r) przy mniejszym udziale transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę inną (-3,1 pp r/r).
- Statystyka na podstawie aktów notarialnych zarejestrowanych przez starostę powiatu (choć opóźniona z powodów proceduralnych), dzięki dużej liczebności notowań daje przesłanki do oceny trendu cen transakcyjnych. **W 2021 średnia cena za metr kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła o ok. 9% r/r w miastach ogółem** (dane z ok. 13,5 tys. aktów w 2021 i 10,6 tys. w 2020) i **o 17% r/r na obszarze poza miastami** (odpowiednio 44,4 tys. i 34,1 tys.). Ceny gruntów pod zabudowę w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców utrzymywały się na poziomie ok. 323 zł za m kw., (872 transakcji w 2021 i 844 w 2020). W małych i średnich miastach cena m kw. gruntu dla połowy transakcji nie przekraczała 58 zł za m kw., liczba transakcji w tych lokalizacjach wzrosła (z 7,5 tys. w 2020 do 9,9 tys. w 2021). Ceny działek poza miastami wzrosły o 17% r/r (do 61 zł za m kw. w 2021).
- **Wstępne dane po 1-3q22 wskazują na umiarkowany wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową.** Średnia cena za metr kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła w miastach ogółem do 114 zł za m kw. (o ok. 14% r/r); na obszarze poza miastami wzrosła do 66 zł za m kw. (o ok. 9% r/r) Przytoczone dane mają charakter wstępny, będą się jeszcze zmieniać wraz z zarejestrowaniem kolejnych transakcji zawartych w 1-3q22.

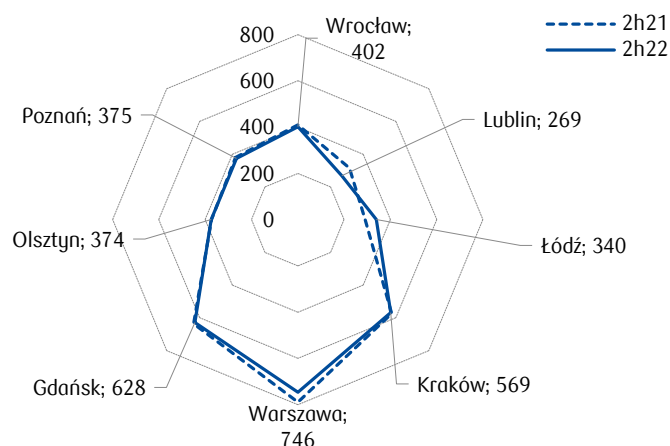
KONTYNUACJA SILNEGO SPADKU LICZBY KREDYTÓW NA GRUNTY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W 2H22

- **W 2h22 liczba kredytów na grunty pod zabudowę mieszkaniową (dane PKO BP) w dalszym ciągu malała;** spadek tych kredytów był silniejszy niż kredytów mieszkaniowych. Liczba udzielonych kredytów na grunty zmalała o 82% r/r (vs wzrost o 17% r/r w 2h21). W 2h22 wnioski kredytowe na zakup działki budowlanej stanowiły 3,8% wniosków kredytowych dotyczących nieruchomości ogółem (wobec 7,7% w 2h21).

WYHAMOWANIE WZROSTU CEN GRUNTÓW W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH

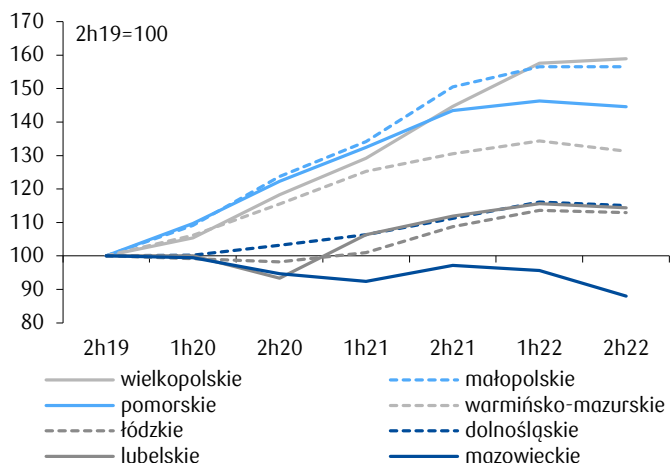
- Według danych Cenatorium w 2h22 w grupie największych miast ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę były najwyższe w Warszawie, Gdańsku i Krakowie, najniższe natomiast w Lublinie i Łodzi. W 2h22 ceny działek pod zabudowę wzrosły jedynie w Łodzi (o 17% r/r; ceny gruntów zbliżają się tam do poziomu innych największych aglomeracji). W Lublinie i Warszawie zmalały (odpowiednio o 15% r/r i o 5% r/r, w pozostałych analizowanych miastach nie zmieniły się istotnie wobec 2h22. Wysoki poziom cen działek w aglomeracjach ogranicza popyt, przyczyniając się do hamowania wzrostu ich cen.

Średnia cena m kw. gruntu w wybranych miastach



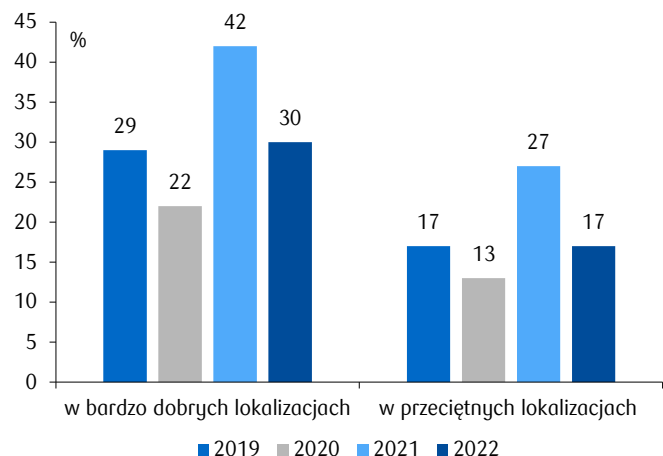
Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu; PKO Bank Polski

Zmiana ceny gruntów w wybranych województwach



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

Odpowiedź deweloperów na pytanie ankietowe o ile procent (średnio r/r) zmieniły się ceny ziemi netto pod projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym



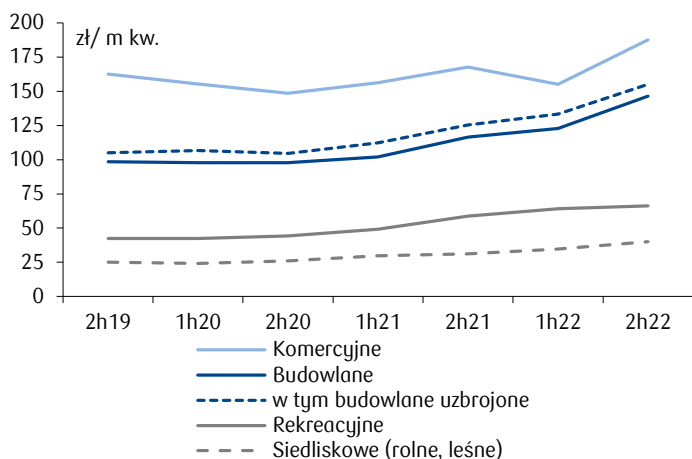
Źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2022 r., NBP, marzec 2023; PKO Bank Polski

- **Tendencja wzrostowa cen transakcyjnych gruntów – efekt boomu na rynku mieszkaniowym w ostatnich latach, wyhamowała wraz ze spadkiem popytu na mieszkania w 2h22. Stabilizacja jest widoczna we wszystkich analizowanych województwach;** w przypadku województwa mazowieckiego utrzymuje się trend spadkowy, który prawdopodobnie wynika z bardzo wysokiego poziomu cen działek w tym województwie po znaczących wzrostach cen 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).
- Według wyników cyklicznej ankiety NBP przeprowadzanej wśród deweloperów mieszkaniowych (ok. 25% firm aktywnych w budownictwie wielorodzinnym) przytoczonych w kwartalnym raporcie NBP za 4q22 dot. rynku mieszkaniowego **cenę ziemi netto pod projekty w budownictwie wielorodzinnym w 2022 rosły wolniej – wzrosły średnio r/r o 17% w przeciętnych lokalizacjach i o 30% w bardzo dobrych lokalizacjach** (w 2021 odpowiednio o 27% i o 42%). Wolniejszy wzrost cen wynika z mniejszej presji na zakupy gruntów w sytuacji pogorszenia koniunktury i jednocześnie dysponowania zapasem gruntów na okoliczność potrzeby ponownego zwiększenia aktywności budowlanej.

WYSOKIE CENY OFERTOWE DZIAŁEK

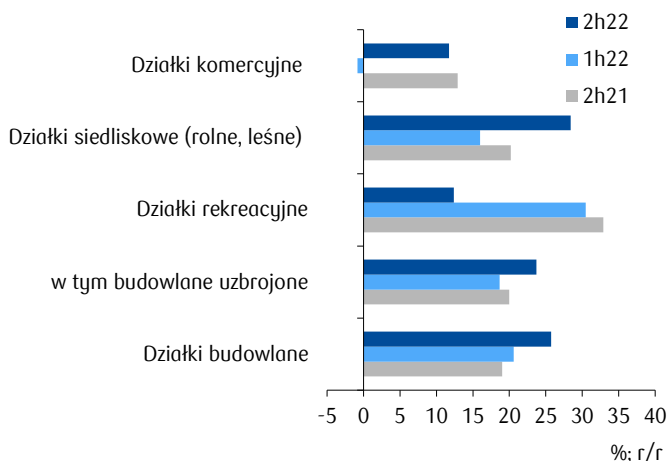
- Ceny ofertowe działek (notowane w PONT info Nieruchomości na podstawie informacji od pośredników i ogłoszeń) są zróżnicowane zależnie od przeznaczenia działek. Najdroższe są działki komercyjne - mediana ich ceny kształtowała się na poziomie ok. 188 zł za m kw., w 2h22 ich cena ofertowa wzrosła o prawie 12% r/r .
- **Mediana ceny ofertowej m kw. działki budowlanej w 2h22 wynosiła ok. 147 zł za m kw., a w przypadku uzbrojonej – ok. 155 zł za m kw. W 2h22 ich cena wzrosła o ok. 25% r/r.** Tendencja wzrostowa cen ofertowych tych działek prawdopodobnie w 2023 wyhamuje na skutek słabszego popytu ze strony budownictwa indywidualnego, bardzo wrażliwego na wzrost kosztów budowy. W niepewnym otoczeniu regulacyjnym i makroekonomicznym także deweloperzy ograniczają rozpoczynanie nowych projektów, co osłabia presję na zakup gruntów budowlanych, i w konsekwencji stabilizuje ich ceny. W okresie styczeń-luty'23 nastąpił spadek liczby mieszkań rozpoczynanych w budownictwie indywidualnym o 28,9% oraz deweloperskim o 33,5% r/r. Liczba wydanych pozwoleń dla indywidualnych inwestorów zmalała w tym okresie o 31,4% r/r, w przypadku mieszkań deweloperskich spadła o 37,3% r/r.
- Cena m kw. działki rekreacyjnej kształtowała się na poziomie ok. 66 zł za m kw., jej wzrost w porównaniu z poprzednim kwartałem zwolnił (12% r/r vs 31% r/r w 1h22). Znacząco (o 28% r/r, do 40 zł za m kw.) wzrosła też mediana ceny ofertowej działki siedliskowej (leśnej).

Mediana ceny ofertowej m kw. działki wg przeznaczenia działki



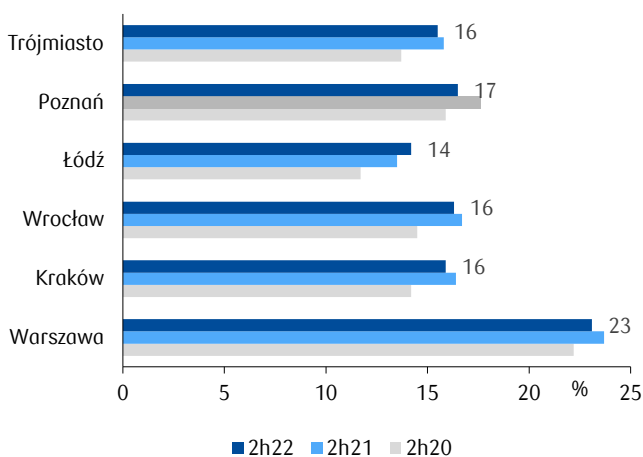
Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

Zmiana r/r cen ofertowych działek wg przeznaczenia



Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

Udział kosztu gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach na koniec 2 połowy lat 2020-2021



Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

- Te tendencje cenowe ilustrują utrzymujące się zainteresowanie działkami rekreacyjnymi i drugimi domami, reaktywowane w pandemii. Istotne mogą też być zakupy ziemi, pobudzone wysoką inflacją (motyw ochrony oszczędności). Zróżnicowanie ceny ofertowej jest efektem popytu na działki (wyrażającego preferencje konsumentów), 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/hybrydowej.

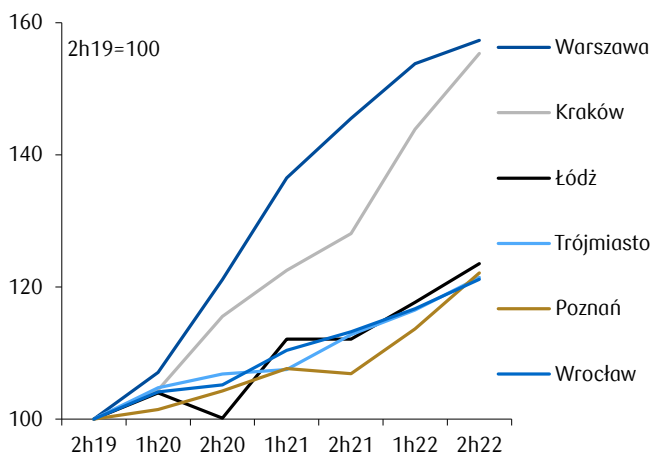
UDZIAŁ KOSZTU GRUNTU W KOSZCIE BUDOWY LEKKO ZMALAŁ

- 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 2h22 cena gruntu przeliczona na m kw. PUM w 6 największych aglomeracjach rosła nieco wolniej; w ostatnich trzech latach wzrost był najsilniejszy w Warszawie i Krakowie - aglomeracjach, gdzie brak terenów pod zabudowę mieszkaniową jest silnie akcentowany przez inwestorów. Na koniec 2h22 udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania był najwyższy w Warszawie (23,1%; -0,6 pp r/r), najniższy w Łodzi (14,2%; +0,7pp r/r). Z wyjątkiem Łodzi, we wszystkich tych miastach udział gruntu w koszcie budowy zmalał, najbardziej w Poznaniu (-1,1 pp r/r).

SELEKTYWNE POWIĘKSZANIE BANKU ZIEMI

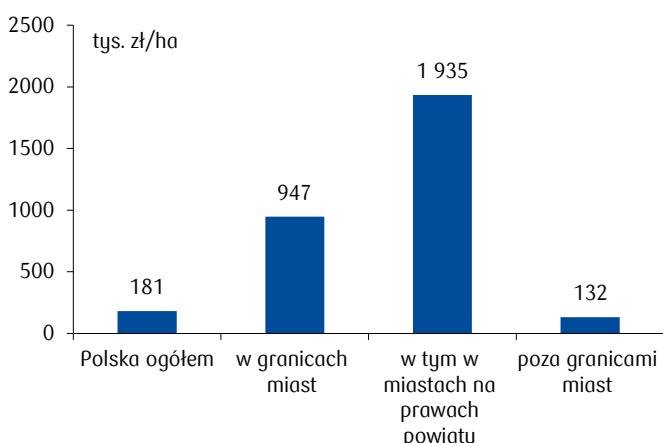
- Ostrożne podejście do rozpoczynania nowych projektów w sytuacji widocznego pogorszenia koniunktury na rynku mieszkaniowym spowodowało zakupy gruntów, szczególnie przez mniejszych deweloperów. W cytowanej cyklicznej ankiecie NBP przeprowadzanej wśród deweloperów mieszkaniowych 53% najliczniejszej grupy podmiotów nie kupiło w 2022 nowych działek pod inwestycje mieszkaniowe (zakupy kontynuowały wszystkie duże firmy oraz 77% średnich firm). Niemniej duzi deweloperzy bardziej selektywnie dokonywali nowych zakupów. Z uwagi na ograniczoną podaż, także przy słabszej koniunkturze, nabywców z reguły znajdują działki z uporządkowaną sytuacją prawną i dobrym dostępem do infrastruktury.
- W 2023 zostanie rozpoczętych mniej projektów, będą one realizowane głównie na gruntach, które już znajdują się w bankach ziemi deweloperów. Giełdowi deweloperzy mieszkaniowi przy okazji konferencji podsumowujących wyniki za 2022 sygnalizowali zabezpieczenie terenów pod przyszłe budowy:

Dynamika PUM w największych aglomeracjach



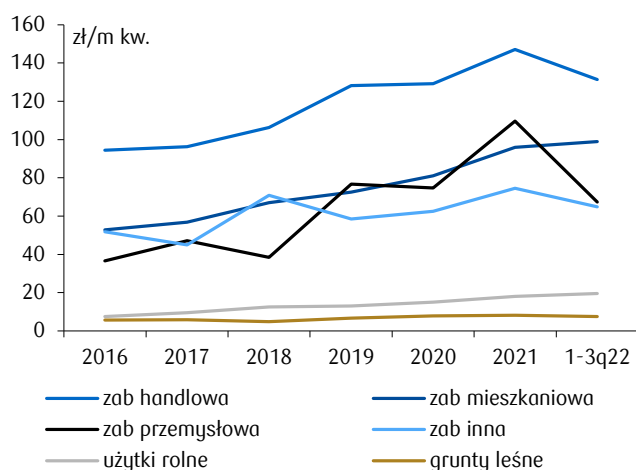
Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

Średnia cena za 1 ha nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2021



Źródło: Obrót nieruchomościami w 2021, GUS, grudzień 2022; PKO Bank Polski

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



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

- Grupa Echo Investment poinformowała, że ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować ok. 22 tys. m kw. pow. mieszkaniowej, a także ma podpisaną umowę przedwstępną na odkupienie terenu pod budowę mieszkań na sprzedaż z potencjałem około 46 tys. m kw. - Grupa Archicom dysponuje działkami na budowę blisko 36,7 tys. m kw. pow. mieszkaniowej. - Atal na posiadanych gruntach będzie mógł zrealizować w okresie 5 lat 83 projekty na prawie 1,2 mln m kw. PUM. - Spravia (wcześniej pod nazwą Budimex Nieruchomości) w 2022 zakupiła grunty, na których może powstać ok. 500 mieszkań. - Unidevelopment posiada bank ziemi na budowę ponad 5000 mieszkań, a - Lokum Deweloper na ok. 14000 mieszkań. - Develia ma zabezpieczone grunty pod ok. 8000 mieszkań. - Robyng negocjuje z funduszem nieruchomości z Luksemburga umowy joint-venture dla kilku projektów z docelową inwestycją w zakresie nabycia gruntów w wysokości 100 mln USD.

WZROSTOWY TREND CENY UŻYTKÓW ROLNYCH

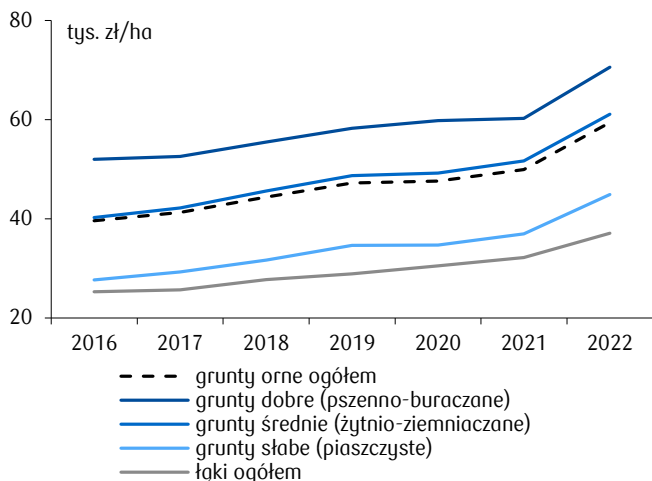
- **Cena nieruchomości rolnych jest silnie zróżnicowana zależnie od lokalizacji (renta różniczkowa).** W 2021 średnia cena za ha powierzchni ewidencyjnej sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła 181 tys. zł/ha. **Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych na terenach miejskich (renta miejska) były znacznie wyższe od usytuowanych poza granicami miast (renta agrarna).** Szczególnie wysokie ceny odnotowano w miastach na prawach powiatu – były 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.** Przy trendzie wzrostowym dla nieruchomości niezabudowanych wyraźnie najwyższe są ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę mieszkaniową i handlowo-usługową, najniższe w przypadku gruntów leśnych i rolnych. Jednocześnie te dwie ostatnie kategorie gruntów cechuje najsilniejsze zróżnicowanie widoczne w poziomie mediany i średniej ceny gruntu oraz współczynnika zmienności.

Statystyka opisowa średniej ceny m kw. pow. ewidencyjnej nieruchomości gruntowych niezabudowanych w 2021

Nieruchomości niezabudowane	Mediana zł/m kw.	Średnia zł/m kw.	Współczynnik zmienności
przeznaczone pod zabudowę:			
mieszkaniową	68,6	95,3	153
przemysłową	61,3	105,4	25
handlowo-usługową	99	149,8	229
inne	40,1	74,8	349
rolne	15	17,8	525
leśne	3,8	8,6	591

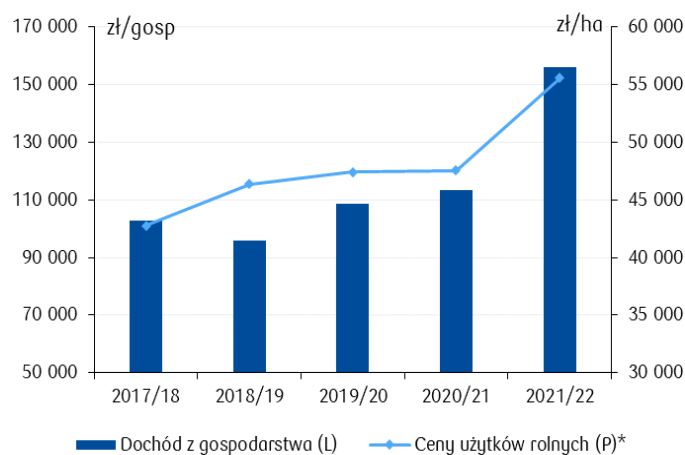
Źródło: Obrót nieruchomościami w 2021 r., GUS, grudzień 2022; PKO Bank Polski

Średnia cena użytków rolnych w obrocie prywatnym



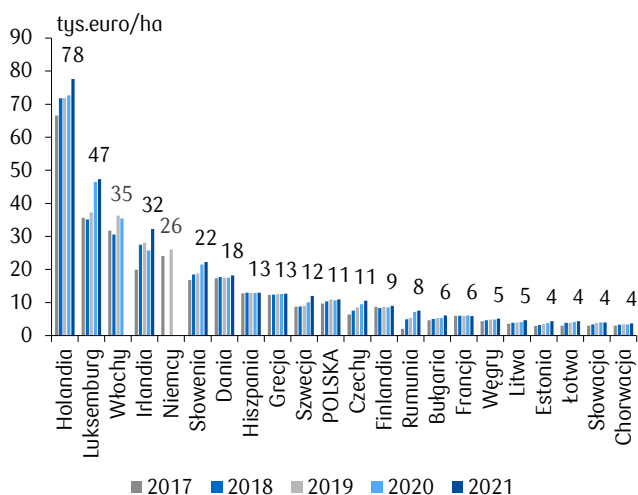
Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

Ceny ziemi a dochód z rodzinnego gospodarstwa rolnego



Źródło: GUS, FADN, PKO Bank Polski; * ceny ziemi w latach gospodarczych, dochód (średnio na gospodarstwo) dla lat obrachunkowych/kalendarzowych z panelu 6,8 tys. gospodarstw prowadzących w latach 2017-2021 rachunkowość FADN

Ceny gruntów ornych w wybranych krajach UE



Źródło: Eurostat marzec 2023, PKO Bank Polski

- Wstępne dane po 1-3q22 (mogą się jeszcze zmienić wraz z rejestrowaniem kolejnych transakcji z okresu 1-3q22) wskazują na kontynuację wzrostowej tendencji cen użytków rolnych oraz gruntów pod zabudowę mieszkaniową oraz użytków rolnych, przy wolniejszym wzroście innych kategorii gruntów niezabudowanych.
- 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) atrakcyjność lokowania wolnych środków w nieruchomości, w szczególności ze względu na niski poziom stóp procentowych; (2) niskie koszty stałe (niskie podatki i opłaty); (3) postrzeganie zakupu ziemi jako tradycyjnie bezpiecznej inwestycji (choć mało płynnej, a także z ryzykiem prawnym trudnych do przewidzenia zmian regulacyjnych); (4) wzrost wartości produkcji rolnej; (5) kontynuacja wyrównywania poziomu cen ziemi po wejściu Polski do UE.
- Wzrostom cen ziemi rolnej w 2022 sprzyjały dobre wyniki gospodarstw rolnych w roku poprzednim. Wzrost cen surowców rolnych spowodował, że dochód z rodzinnego gospodarstwa rolnego w 2021, według FADN, wzrósł o 38% r/r. Ujemne realne stopy procentowe, przy ich jeszcze relatywnie niskim poziomie w pierwszych miesiącach 2022 i niskie oprocentowanie lokat w warunkach wysokiej inflacji mogły skłaniać rolników do lokowania środków w zakup ziemi.
- Istotne impulsy do wzrostu cen ziemi rolnej mogły też pochodzić spoza rolnictwa – presja na grunty budowlane (i wzrost cen tych działek w sytuacji boomu na rynku nieruchomości) zachęcała do zakupu ziemi rolnej z zamiarem zmiany przeznaczenia gruntu, przy trudnej drodze proceduralnej. Ta sytuacja mogła być przyczyną silniejszych wzrostów cen słabszych niż dobrych gruntów ornych.

CENY ZIEMI ROLNEJ W POLSCE W DALSZYM CIĄGU RELATYWNIE TANIA

- 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 2021 najdroższy był hektar ziemi rolnej w Holandii, gdzie cena 1 ha sięgała 78 tys. euro. W granicach 30 do 47 tys. euro kosztował przeciętnie 1 ha w Luksemburgu, Włoszech i Irlandii. **Polska z 10,9 tys. euro za ha gruntów ornych sytuowała się obok Czech (10,6 tys. euro) między Szwecją (12 tys. euro) i Finlandią (9 tys. euro).**
- Poziom cen ziemi rolnej wiąże się z jej fizyczną dostępnością, produktywnością, PKB per capita (dochody). Wpływają na niego też lokalne regulacje 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).

Perspektywy średnioterminowe

- ⇒ W horyzoncie roku-dwóch obecnie najbardziej prawdopodobne wydają się stabilizacja lub lekki spadek cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Za takim scenariuszem przemawia wysoka cena tych gruntów będąca konsekwencją boomu budowlanego ostatnich lat oraz załamania popytu mieszkaniowego w wyniku serii podwyżek stóp procentowych NBP.
- ⇒ Kontynuacja dużego spadku liczby rozpoczynanych mieszkań w pierwszych dwóch miesiącach 2023 w budownictwie indywidualnym (-28,9% r/r) i deweloperskim (-33,5% r/r), jak i spadku liczby pozwoleń dla indywidualnych inwestorów (-31,4% r/r) i deweloperów (-37,3% r/r) zapowiadają osłabienie popytu na zakup gruntów budowlanych w krótkim okresie.
- ⇒ Spadek aktywności budownictwa oraz duży wzrost banku ziemi w poprzednich latach osłabią popyt na grunty i zwiększą swobodę decyzji deweloperów w tym obszarze. Naturalne ograniczenia podażowe, silne zwłaszcza w największych miastach, będą w dalszym ciągu skłaniały deweloperów do zwiększania intensywności zabudowy, a także lokalizacji projektów poza granicami administracyjnymi dużych miast. W procedowanej obecnie ustawie deregulacyjnej znajdują się korzystne dla budownictwa mieszkaniowego zapisy pozwalające na zabudowę mieszkaniową na terenach po biurach i centrach handlowych – postulat od dawna zgłaszany przez deweloperów.
- ⇒ W długim okresie prawdopodobne jest utrzymanie trendu większego zainteresowania działkami rekreacyjnymi i leśnymi, jak i drugimi domami, po wyjątkowym boomie w tym segmencie rynku w latach 2020-2021. Ta zmiana preferencji w dłuższym horyzoncie będzie wpływała pozytywnie na ceny działek, szczególnie dobrze skomunikowanych i położonych w atrakcyjnych krajobrazowo regionach. Jednocześnie działania wojenne w Ukrainie zamrozą prawdopodobnie na dłużej inwestycje rekreacyjne w przygranicznych rejonach Polski południowo-wschodniej i wschodniej.
- ⇒ Działalność budowlana będzie się koncentrować na gruntach spoza Zasobu Własności Rolnej, nowelizacja ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (weszła w życie 1 maja 2021) nie zmieniła dotychczasowej sytuacji. Nowe przepisy przedłużają zakaz sprzedaży nieruchomości rolnych SP do 30 kwietnia 2026. Nie ma obecnie przesłanek do obniżenia cen gruntów z uwagi na wzrost podaży ziemi rolnej.
- ⇒ **W przypadku nieruchomości niezabudowanych rolnych w średniej perspektywie najbardziej prawdopodobna wydaje się stabilizacja cen.** Recesja gospodarcza to nie jest czas ani na pozbywanie się ziemi, ani na wzmożone zakupy. **Popyt na ziemię w 2023 prawdopodobnie nieznacznie zmaleje.** Utrzymująca się niepewność związana z wojną w Ukrainie oraz duże prawdopodobieństwo spadku cen surowców rolnych w 2023, mogą się odbić negatywnie na rentowności produkcji rolnej. Dodatkowo wysokie stopy procentowe powodujące wzrost kosztów odsetkowych mogą zniechęcać rolników do zaciągania kredytów na zakup ziemi. W obrębie prywatnego rynku ziemi możliwe jest zmniejszenie liczby zawartych umów.
- ⇒ Długofalowo można oczekiwać tendencji wzrostowych na rynku ziemi, a przy przedłużającej się trudniejszej sytuacji gospodarczej – stabilizacji. Porównania międzynarodowe pokazują, że ziemia rolna w Polsce jest w dalszym ciągu względnie tania.

