

RAPORT

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE W POLSCE



SŁOWEM WSTĘPU

Dzień dobry,

nazywam się Adam Parzusiński i od wielu lat zajmuję się gruntami. Zawsze staram się patrzeć horyzontalnie i na kilka lat do przodu, nawet w tym dynamicznym okresie. Dlatego też analizuję każdy przepis oraz tworzę rozwiązania i usługi, które są odpowiedzią na zmieniające się czasy.

Postanowiłem zagregować najważniejszą wiedzę z rynku jaką posiadam. Niniejszy raport to zarówno dane ekspertów, jak i dane z raportów, z GUS oraz topowych portali.

Z raportu tego dowiesz się:

- ◆ czego szukają klienci na rynku nieruchomości na przestrzeni kilku lat i jakie dominują na nim trendy,
- ◆ o potencjale suburbanizacji w różnych regionach Polski oraz prognozach na przyszłość,
- ◆ w którym województwie odnotowano największy wzrost cen działek budowlanych, o ile zwiększył się popyt na działki rekreacyjne i jaki miało to wpływ na ich ceny, dowiesz się także, ile aktów notarialnych zostało podpisanych na grunty poza miastem,
- ◆ poznasz wyniki ankiety przeprowadzonej wśród pośredników w korelacji z badaniem pośredników przeprowadzonym przez Nieruchomosci-online.pl.

Trendy opisane w raporcie będą zatem mieć istotny wpływ ekonomiczny i gospodarczy w nadchodzących latach. Mam nadzieję, że znajdziesz w nim cenne uwagi i posłuży Ci on jako narzędzie do wyznaczania dalszych kroków strategicznych w branży nieruchomości.

Do zobaczenia przy Hectarach,



SPIS TREŚCI

Słowem wstępu

Str. 2

Kluczowe wnioski

Str. 4

Zainteresowanie gruntami w Polsce

Str. 6

Trend suburbanizacji

Dr Jadwiga Gałka

Str. 15

Analiza cen gruntów w różnych regionach Polski

Str. 26

Działki budowlane. Boom nie tylko w czasie pandemii

Str. 27

Działki rekreacyjne. Większy popyt, ale w którym regionie?

Str. 35

Ziemie rolne. Czy starczy ziemi dla każdego?

Str. 36

Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami

badanie serwisu Nieruchomosci-online.pl

Str. 40

Oczami ekspertów

Str. 45

Podsumowanie

Str. 50

O autorze

Str. 55

KLUCZOWE WNIOSKI



4



Poniższy raport to zagregowana i najważniejsza wiedza z rynku nieruchomości. To zarówno dane ekspertów, dane z raportów, z GUS oraz topowych portali branżowych. Kluczowe wnioski wynikające z raportu dotyczą zainteresowania gruntami, ich dostępności, aktualnych i prognozowanych cen, a także zjawiska suburbanizacji.

- 1.** Obostrzenia związane z pandemią nie zahamowały w 2020 roku ożywienia na rynku gruntów pod zabudowę.
- 2.** Wyszukiwanie w Google fraz typu „działka na sprzedaż” czy „działka budowlana” jest w wyraźnym trendzie wzrostowym. Wysokiemu popytowi na działki wtóruje ich ograniczona podaż. To z kolei wpływa na ich wysokie ceny, które można zaobserwować na portalach ogłoszeniowych.
- 3.** Ograniczona dostępność gruntów pod zabudowę, przy stałym, utrzymującym się na wysokim poziomie popycie na mieszkania, sprawia, że ceny gruntów pod zabudowę rosną.
- 4.** Co więcej epidemia, wymuszając ograniczenia w przemieszczaniu się, spowodowała wzmożone zainteresowanie działkami rekreacyjnymi.
- 5.** Wysokie i wciąż rosnące ceny mieszkań w budownictwie wielorodzinnym są bezpośrednią przyczyną większego zainteresowania domami jednorodzinnymi. Zainteresowanie to ma bezpośredni wpływ na wzrost popytu na działki.
- 6.** Obserwujemy także większe zainteresowanie zakupem nieruchomości i niestabnącą aktywność budowlaną poza miastami. Pandemia nie wyhamowała procesu suburbanizacji, a wręcz go przyspieszyła, przez co coraz więcej osób dotychczas zamieszkujących miasta zaczyna poszukiwać miejsca do zamieszkania poza aglomeracją miejską.

ZAINTERESOWANIE GRUNTAMI W POLSCE

Internet jest medium pierwszego wyboru, w którym każdy szuka informacji. Dlatego też analizę najlepiej zacząć od wyników Google Trends, które wskażą, jak dużym zainteresowaniem cieszą się działki budowlane. >



JAK CZĘSTO W INTERNECIE POSZUKUJE SIĘ INFORMACJI O DZIAŁKACH?

Pierwszy **bardzo duży wzrost wyszukiwań działek** nastąpił po 26 kwietnia 2020 roku, natomiast kolejny skok nadszedł dokładnie rok później. Wiosna zawsze sprzyjała wzrostowi zainteresowania gruntami, ale nigdy aż tak mocno zauważalnemu.

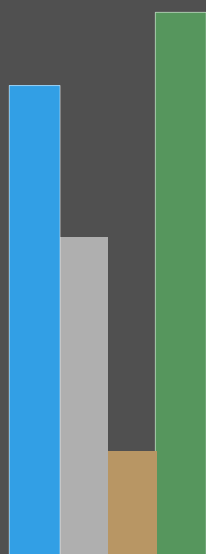
WYSZUKIWANE HASŁO

DOM NA SPRZEDAŻ

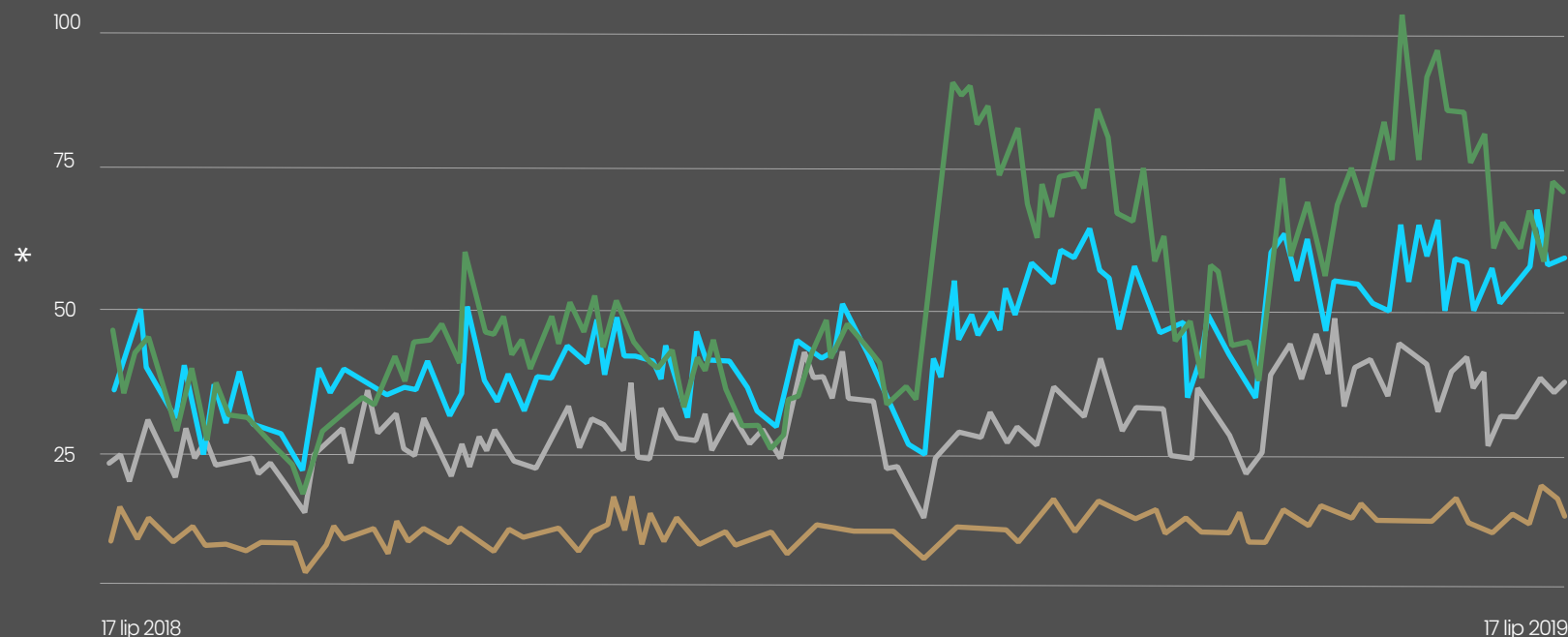
MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ

MIESZKANIE NA WYNAJEM

DZIAŁKA



Średnia



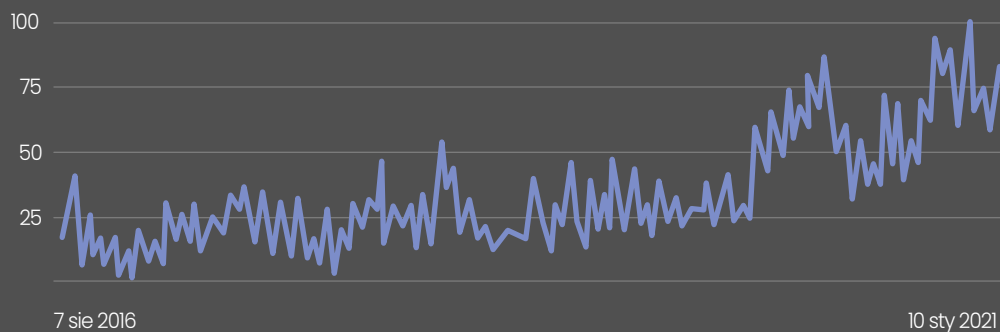
* Liczby reprezentują poszczególne zainteresowania w wyszukiwaniu względem najwyższego punktu na wykresie. Wartość 100 oznacza najwyższą popularność hasła. Wartość 50 oznacza, że popularność hasła była dwukrotnie mniejsza. Wartość 0 wskazuje, że dla danego hasła nie ma wystarczających danych.

Dane Google Trends

Ponad 60% więcej wyszukiwań działek niż w kwietniu 2019!

Ten wzrost można również zauważyć analizując już bardziej szczegółowe frazy jak **“działka na sprzedaż”**, czy **“działka budowlana”**

Działka na sprzedaż



ZESTAWIENIE WEDŁUG PODREGIONU

Zobacz, w których lokalizacjach hasło cieszyło się największą popularnością w danym okresie. Wartości są przedstawiane na skali od 0 do 100, gdzie 100 oznacza lokalizację, w której hasło było najczęściej wyszukiwane spośród wszystkich wyszukiwań w tej lokalizacji, a 50 oznacza lokalizację o dwukrotnie mniejszej popularności hasła. 0 odnosi się do lokalizacji, w której nie ma wystarczającej ilości danych dla tego hasła.

warmińsko-mazurskie

100

pomorskie

94

zachodniopomorskie

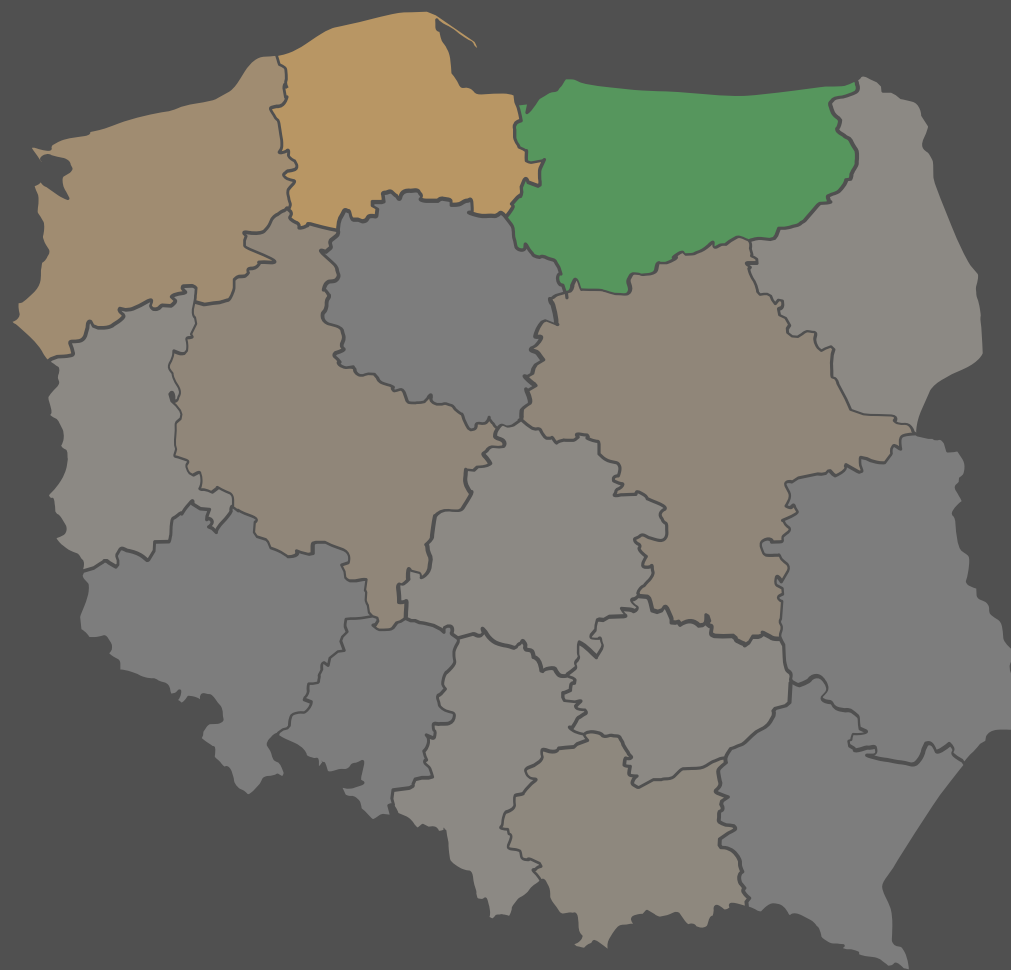
76

mazowieckie

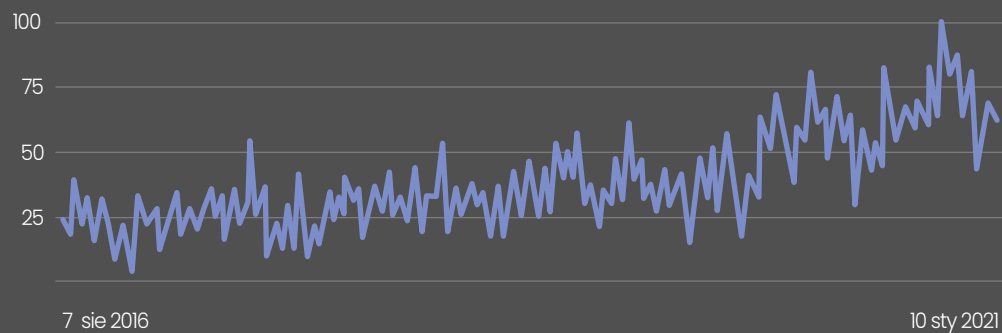
73

małopolskie

70



Działka budowlana



ZESTAWIENIE WEDŁUG PODREGIONU

dolnośląskie

100

pomorskie

82

śląskie

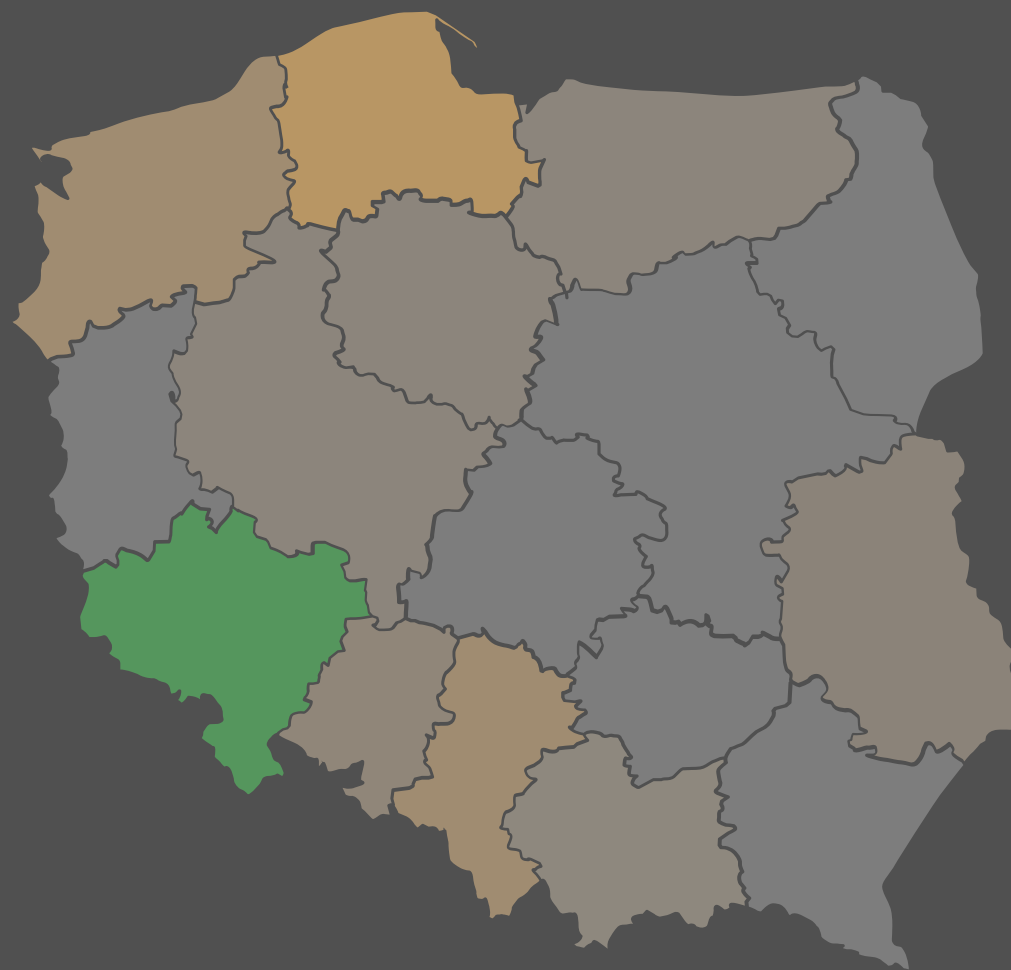
76

zachodniopomorskie

73

opolskie

70

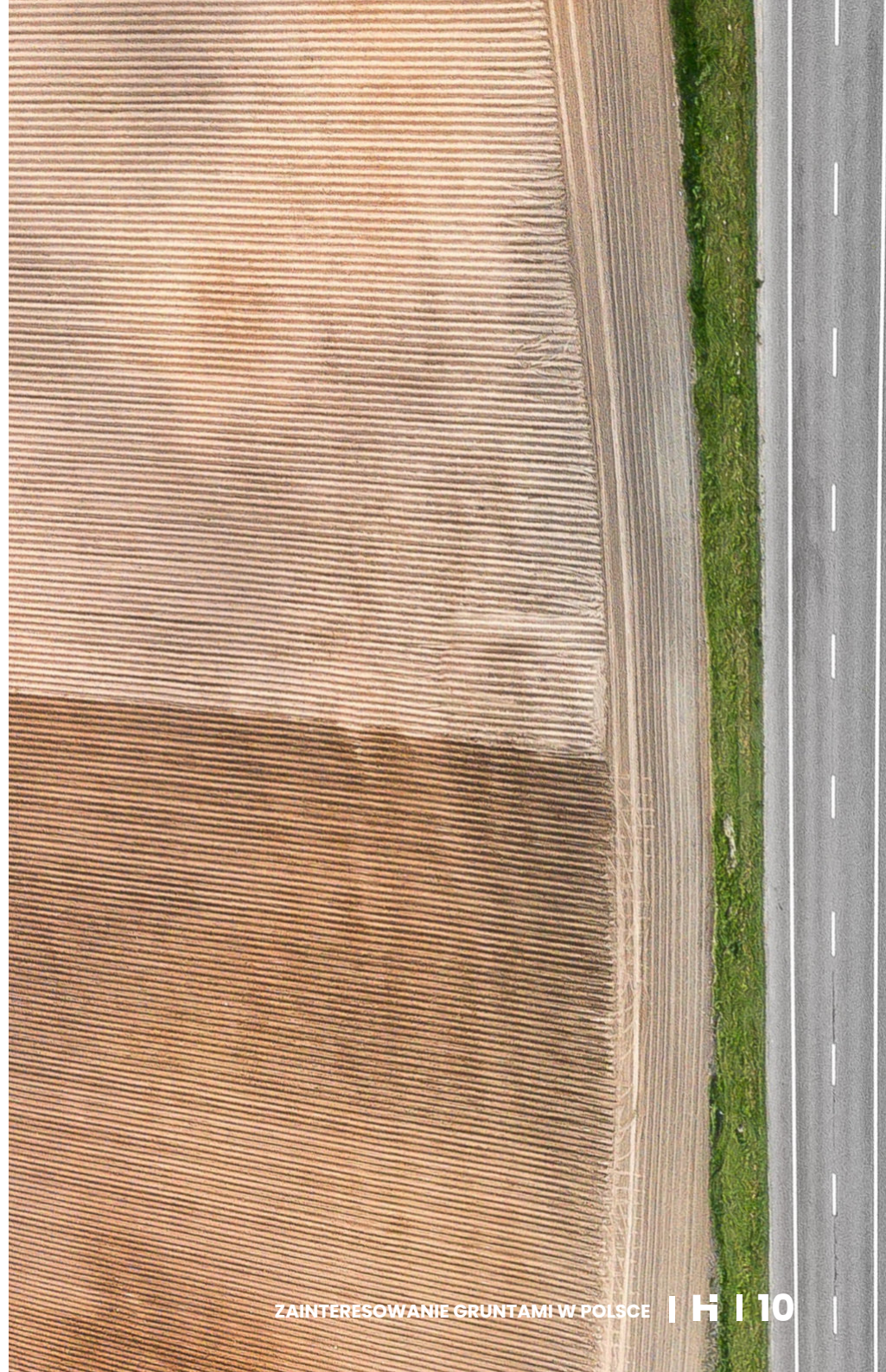


CZY WZROST WYSZUKIWAŃ W INTERNECIE MA PRZEŁOŻENIE NA ZAINTERESOWANIE OGŁOSZENIAMI W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI?

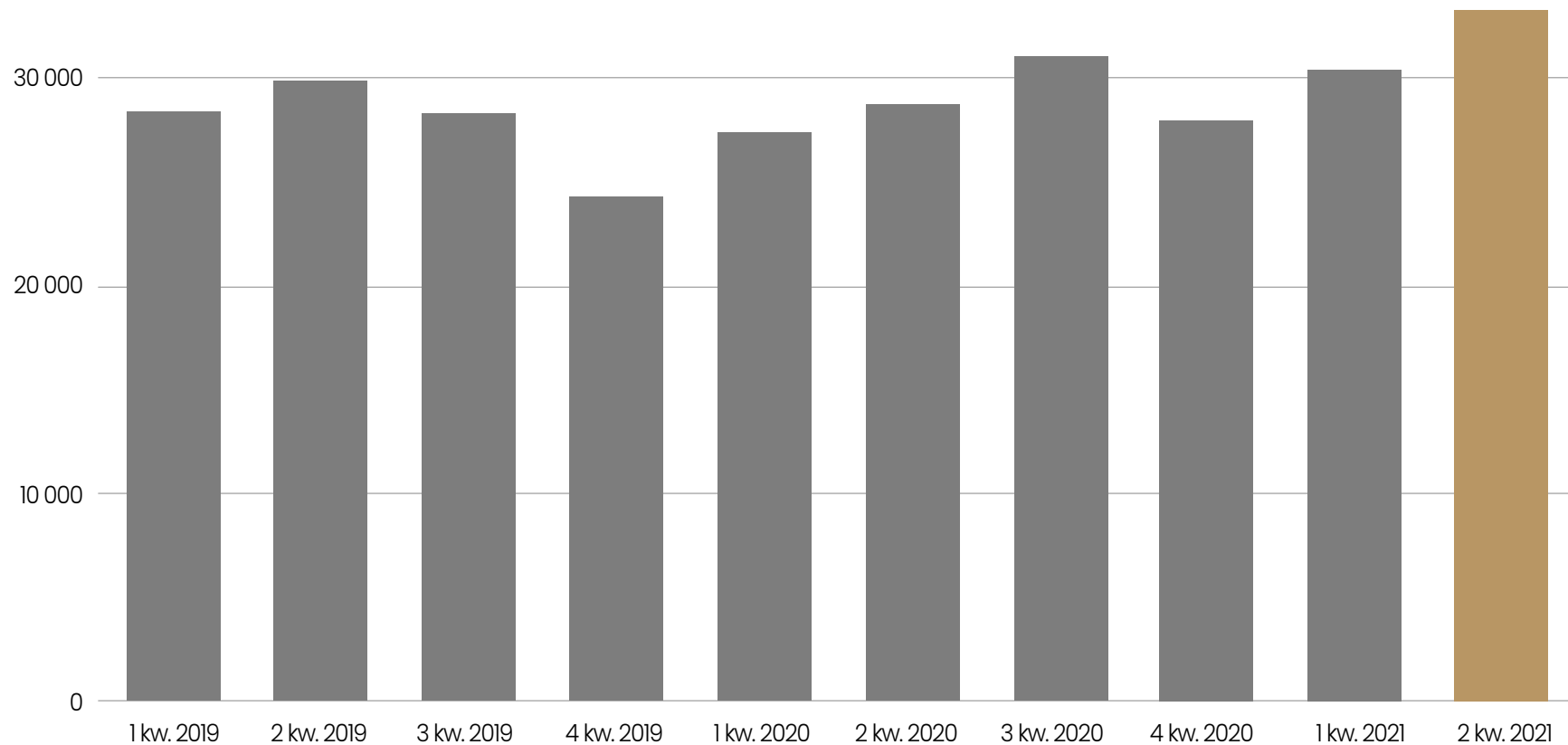
Z danych Otodom wynika, że również więcej nowych ogłoszeń jest wystawianych w serwisie, a ponadto są one krócej na nim prezentowane o ponad 20%.

Cykl życia ogłoszenia działki trwa średnio 19 tygodni, gdzie jeszcze rok temu był on dłuższy o 5 tygodni.

Oznacza to, zdecydowanie większy ruch na rynku gruntów, co przekłada się na ich większą zbywalność.



Liczba nowych ogłoszeń na Otodom w kategorii Działki na sprzedaż

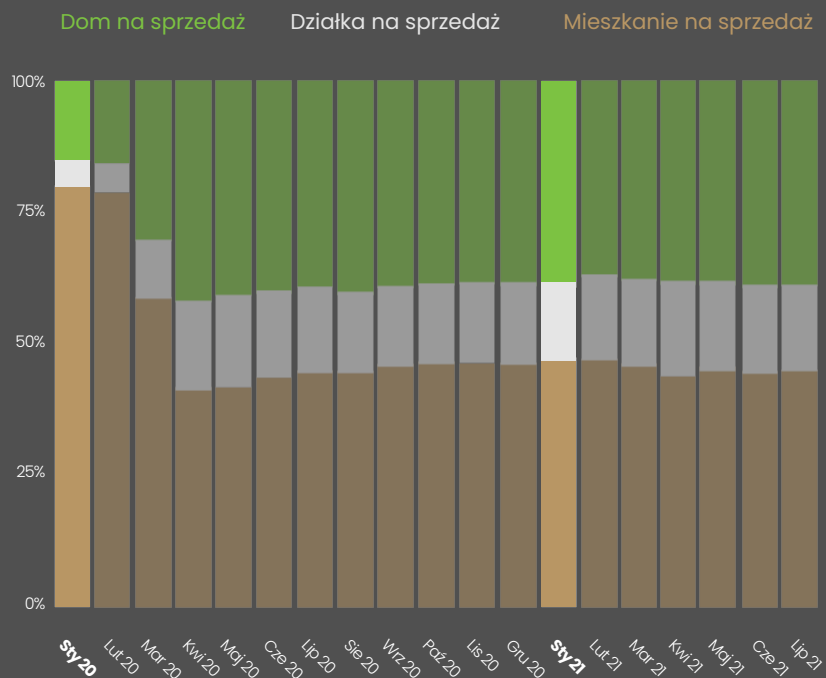


Dane z Otodom

Zainteresowanie możemy również obserwować po zmieniającej się liczbie ogłoszeń w portalach. Z danych Otodom wynika, że w 2020 roku biura nieruchomości wystawiły aż o 10% więcej ogłoszeń z działkami, niż rok wcześniej. Co ciekawe w 2021 roku liczba wystawionych ofert nieruchomości gruntowych przez pośredników znacząco spadła.

Czy to oznacza, że sprzedają nieruchomości zanim zdążą opublikować ogłoszenie? A może wystawiają je, ale w innych miejscach?

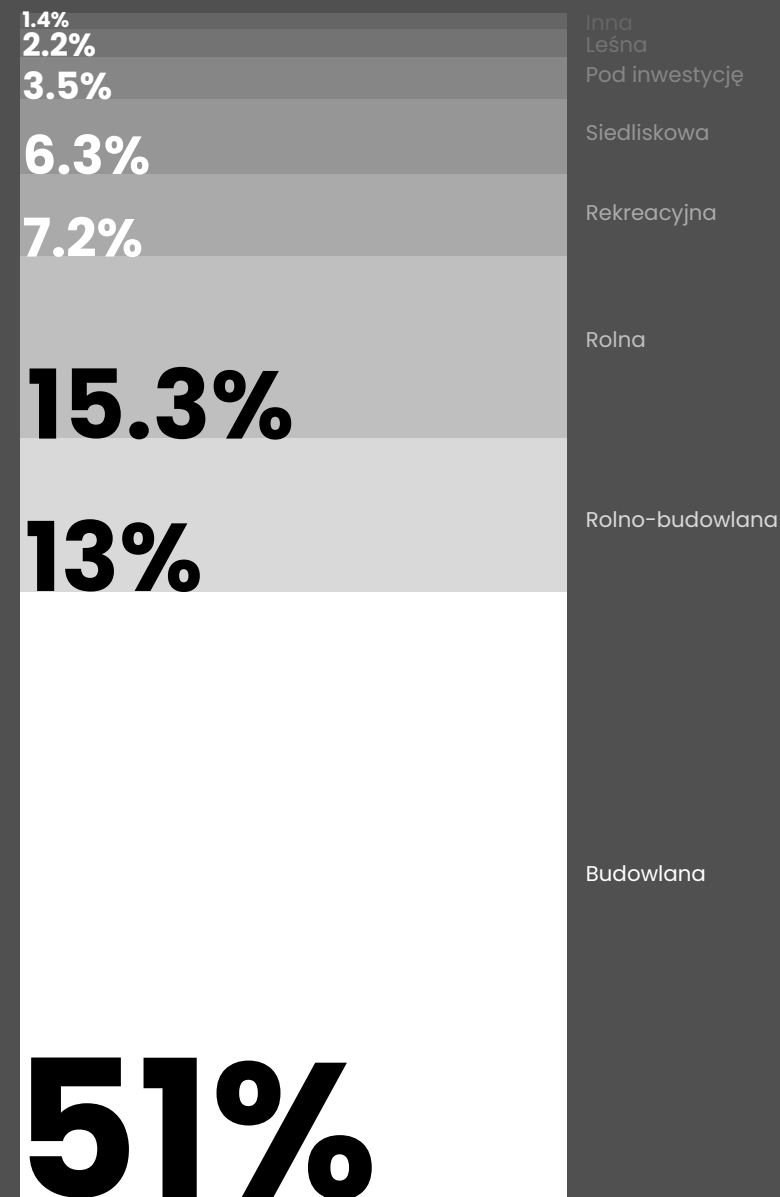
Trend wzrostu obrazuje również struktura wyszukiwań, gdzie widać skok zainteresowania działkami i domami, kosztem wyszukiwań mieszkań na sprzedaż.



Jeżeli jeszcze bardziej szczegółowo przeanalizować, czego szukają ludzie w serwisie Otodom, to na pierwszym miejscu plasują się działki budowlane. W dalszej kolejności działki rolne, które często mają potencjał zmiany przeznaczenia zagospodarowania.

Dane z Otodom

Działka na sprzedaż.
Struktura wyszukiwań.





22,3%

więcej rozpoczętych budów (w porównaniu z 2020)



54 274

Rozpoczęto **54 274 budowy domków** jednorodzinnych (polscy inwestorzy indywidualni).



60 306

Wydano **60 306 pozwoleń na budowę** domów jednorodzinnych, to więcej o blisko 30% niż w pierwszym półroczu 2020 roku.



199 765

W 2020 roku Polacy **kupili 199 765 nieruchomości** niezabudowanych, większość to działki budowlane. To blisko 27% więcej niż w 2019 roku!



34 500 000 000

Polacy przeznaczyci blisko **34,5 mld zł** w 2020 roku na zakup gruntów, to o ponad 40 % więcej niż w 2019 roku.



22 000

W pierwszym kwartale tego roku **podpisano blisko 22 tys. aktów notarialnych** dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, 78% z nich to grunty poza miastem.



PODSUMOWANIE

Znaczny wzrost zainteresowania działkami to nie tylko wynik pandemii, słupki od lat rosną w górę. Pandemia uwytatniła jednak ten trend, pokazując konkretny pik w omówionej kategorii.

Dlaczego to nie jest chwilowe zainteresowanie, tylko kierunek długofalowej zmiany? Zapytałem o to dr Jadwigę Gałkę z Uniwersytetu Jagiellońskiego, ekspertkę oraz badaczkę suburbanizacji, która przedstawi szczegółowo ten proces w następnym rozdziale. Zapraszam!



ADAM PARZUSIŃSKI



TREND SUBURBANIZACJI

H | HECTARES
MANAGEMENT

15



Suburbanizacja jest jednym z etapów rozwoju dużych miast, nieuniknionym, co wyraźnie widać w dobie pandemii. Na czym polega? W dużym skrócie na wyludnianiu się centrum miast i rozwoju obszarów podmiejskich. Jest to proces przeciwny urbanizacji, który nabiera tempa na rynku nieruchomości.

Dobrze rozbudowana sieć transportowa oraz komunikacyjna sprzyja zmianie miejsca zamieszkania na bardziej dogodną, dostosowaną do preferencji mieszkańców.

Przestrzeń ta ma być przede wszystkim:



mniej hałaśliwa,



o mniejszej gęstości zaludnienia, a co się z tym wiąże z mniejszym prawdopodobieństwem trafienia na nieodpowiednich sąsiadów,



bardziej zielona oraz z infrastrukturą sprzyjającą rekreacji dorosłych oraz dzieci.

W Polskiej demografii duże miasto to te, które posiada co najmniej 500 tysięcy mieszkańców. **Obecnie warunek ten spełnia 5 miast – Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław oraz Poznań. Już niebawem lista ta nie będzie obowiązywać, gdyż zgodnie z przewidywaniami, za ok. 5 lat Poznań już się na niej nie znajdzie.¹**

Jakie wyzwania postawi przed nami suburbanizacja? Przyniesie branży korzyści, czy będzie testem jej znajomości i umiejętności szybkiego wykorzystania zachodzących zmian?

¹ Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny, 2015, Nr 4.



PROCES SUBURBANIZACJI W POLSCE

Miastem charakteryzującym się najwyższym poziomem zaawansowania procesu suburbanizacji jest Poznań. W przypadku wspomnianego miasta widać znaczący odpływ ludności wielkomiejskiej na tereny podmiejskie, co czyni miasto liderem suburbanizacji. Oczywiście wpływ na to ma w ostatnim czasie pandemia, jednakże żeby w pełni zrozumieć proces, który zachodzi w dużych miastach należy cofnąć się do czasu transformacji. Wówczas w Polsce ruszyły zmiany, których efekty obserwujemy obecnie.

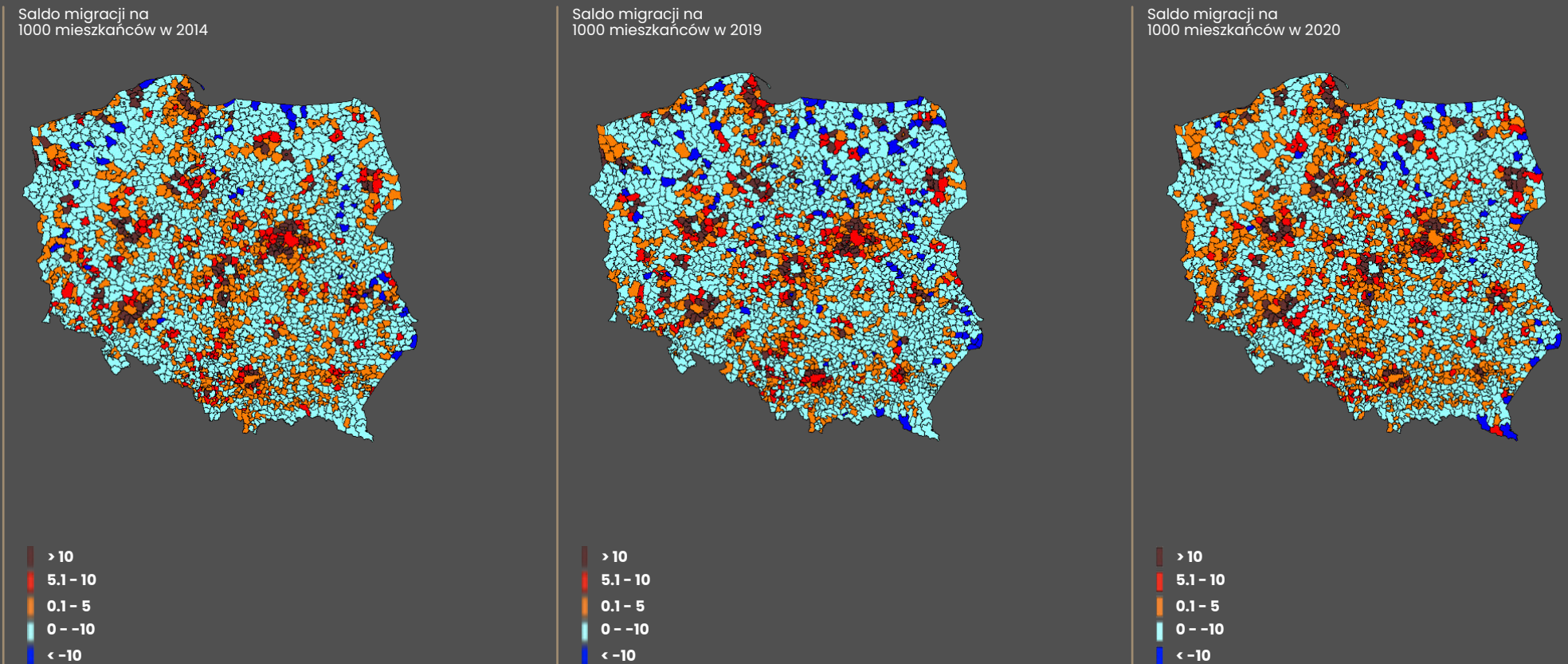
Transformacja polityczno-gospodarcza, która miała miejsce po 1989 r. nie tylko zmieniła sytuację społeczno-ekonomiczną w Polsce, ale także (głównie w wyniku wprowadzenia nieprzemyślanych reform), wywołała poważny kryzys ekonomiczny. Co to oznaczało dla rynku nieruchomości? Przede wszystkim mieszkanie w mieście nie było już postrzegane jako wyznacznik prestiżu społecznego, a to w połączeniu ze wzrostem cen mieszkań, załamaniem się programów budownictwa społecznego, a także postępującym wzrostem mobilności społeczeństwa i bogaceniem się klasy średniej poskutkowało zahamowaniem migracji ludności z wsi do miasta i rozwojem suburbanizacji. Czas ten był początkiem zmian, które na przestrzeni lat nabierały rozpędu, a w czasie pandemii stały się wyraźnie zauważalne.

¹ Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny, 2015, Nr 4.

Dr Jadwiga Gałka z Uniwersytetu Jagiellońskiego, ekspertka oraz badaczka suburbanizacji wskazuje, że: „z dostępnych danych GUS wynika, że w latach 2014–2020 procesy suburbanizacji w dalszym ciągu postępowały zarówno w dużych miastach, jak też w mniejszych ośrodkach (ryc. 1, ryc. 3, ryc. 4, ryc. 5).

W latach 2014–2020 nastąpiła wyraźna polaryzacja rozwoju demograficznego Polski. Przyrosty ludnościowe zaobserwowano głównie w strefach podmiejskich obszarów funkcjonalnych, a także na Podhalu, Ślądcyżynie, Kaszubach, Wielkopolsce oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych – autostrady A4 pomiędzy Krakowem a Rzeszowem. Natomiast ubytki liczby ludności odnotowano w miastach oraz na terenach wiejskich położonych poza miejskimi obszarami funkcjonalnymi.”

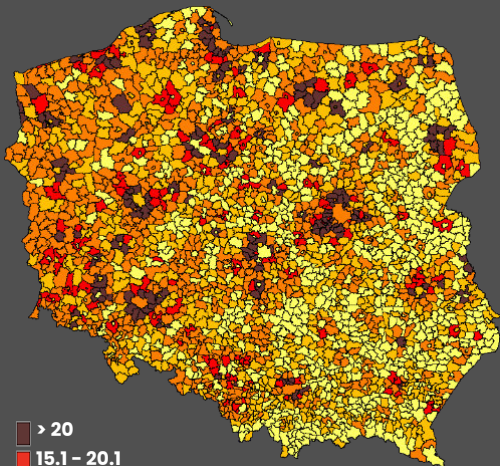
Ryc. 1 Współczynnik salda migracji ludności w 2014, 2019 i 2020 r.



Źródło: J. Gałka na podstawie danych GUS.

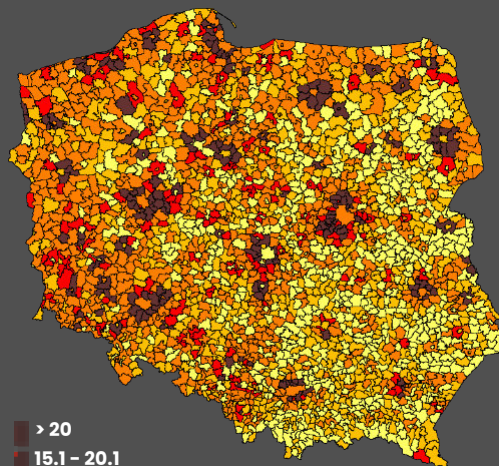
Ryc. 3 Współczynnik napływu ludności ogółem w Polsce wg gmin w 2014 i 2020 r.

Zameldowania ogółem na 1000 mieszkańców w 2014



- > 20
- 15.1 - 20.1
- 10.1 - 15
- 8 - 10
- < 8

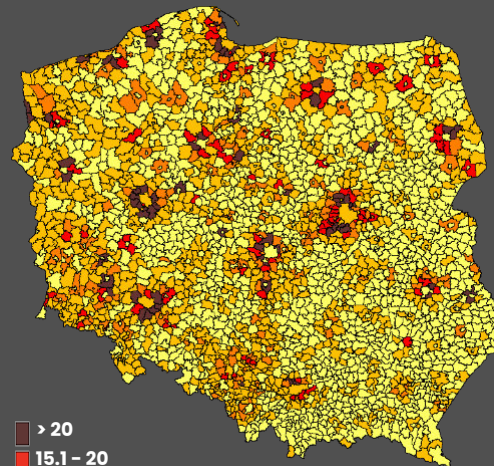
Zameldowania ogółem na 1000 mieszkańców w 2020



- > 20
- 15.1 - 20.1
- 10.1 - 15
- 8 - 10
- < 8

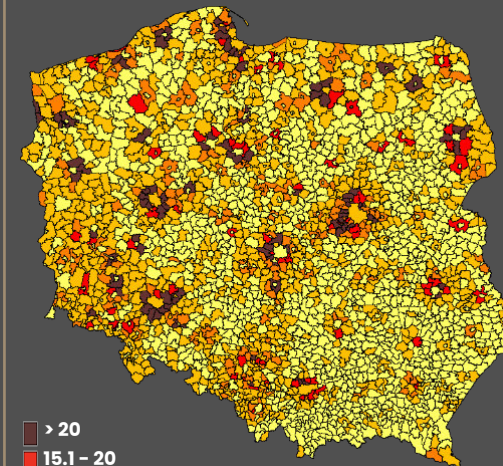
Ryc. 4 Współczynnik napływu ludności z miast w Polsce wg gmin w 2014 i 2020 r.

Zameldowania z miast na 1000 mieszkańców w 2014



- > 20
- 15.1 - 20
- 10.1 - 15
- 5 - 10
- < 5

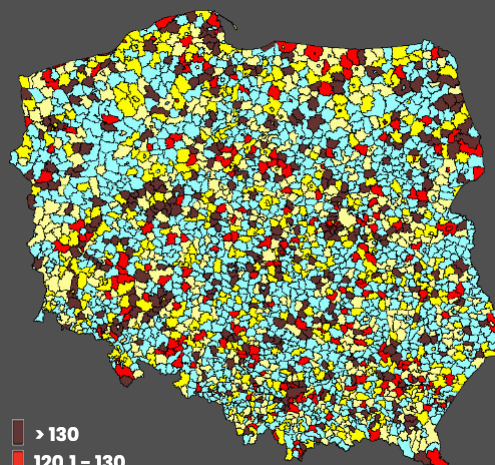
Zameldowania z miast na 1000 mieszkańców w 2020



- > 20
- 15.1 - 20
- 10.1 - 15
- 5 - 10
- < 5

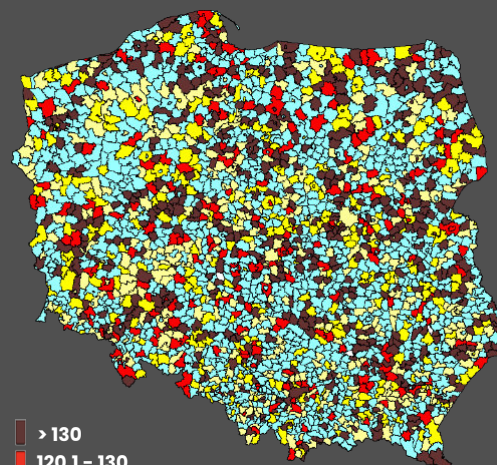
Ryc. 5 Dynamika zmian

napływ ludności ogółem



- > 130
- 120.1 - 130
- 110.1 - 120
- 100 - 110
- < 100

napływ z miast w latach 2014-2020



- > 130
- 120.1 - 130
- 110.1 - 120
- 100 - 110
- < 100

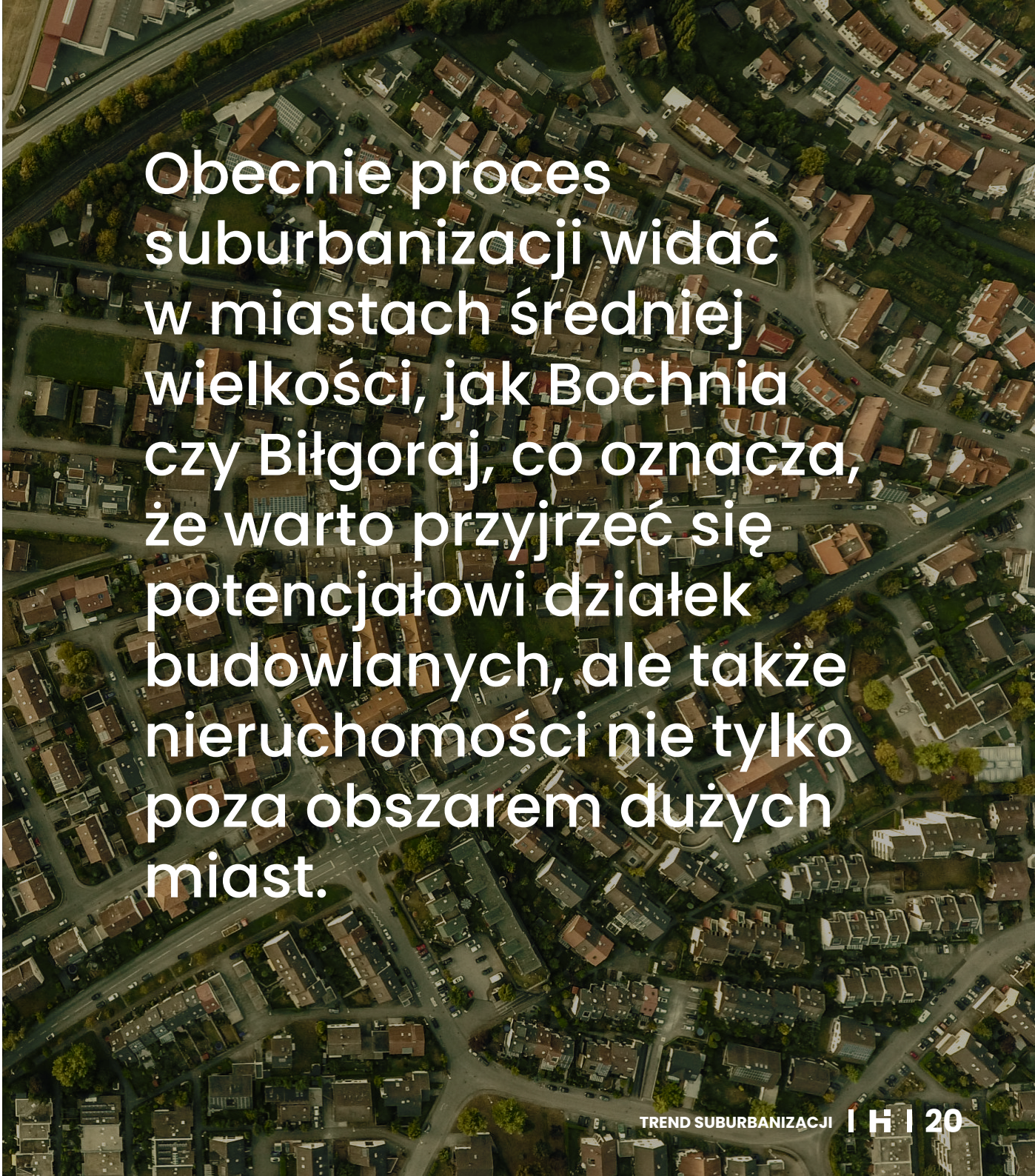
Źródło: J. Gałka na podstawie danych GUS.

Z badań analizowanych przez dr Jadwigę Gałkę wynika także, że pandemia nie wyhamowała procesu suburbanizacji, a wręcz go przyspieszyła. Ma o tym świadczyć w dużej mierze współczynnik napływu mieszkańców z miast, który w niektórych gminach podmiejskich takich jak Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Warszawa, Białystok, czy Kraków wyniósł ponad 20%. W latach 2014–2020 nastąpił również wzrost aktywności budowlanej na terenach podmiejskich (zwłaszcza przy miastach takich jak: Poznań, Trójmiasto, Warszawa, Kraków, Lublin i Rzeszów, w których wyniósł ponad 8%), co wyraźnie wyznacza kierunek rozwoju branży nieruchomości oraz trendu, zgodnie z którym osoby dotychczas zamieszkujące miasta zaczynają poszukiwać miejsca do zamieszkania poza aglomeracją miejską.

Wpływ na rozwój suburbanizacji miała nie tylko transformacja, ale także wejście Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku, rozwój produktów bankowych, w tym atrakcyjnych kredytów hipotecznych, postępujące bogacenie się społeczeństwa, zmiany i rozsądne planowanie przestrzenne, ale także zmiany w postrzeganiu wsi jako przyjaznego, ale również komfortowego miejsca zamieszkania.

Początkowo proces ten rozpoczął się w miastach, gdzie liczba mieszkańców wynosiła więcej niż 100 tys. mieszkańców jak Poznań, Wrocław czy Warszawa, a następnie objęła mniejsze miejscowości.

Promil - jedna tysięczna pewnej wartości liczbowej, zwanej podstawą. Oznaczany symbolem ‰. 10 promili to 1 procent.



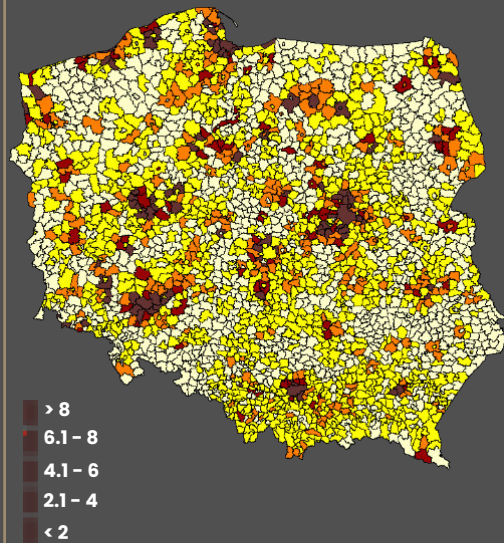
Obecnie proces suburbanizacji widać w miastach średniej wielkości, jak Bochnia czy Biłgoraj, co oznacza, że warto przyjrzeć się potencjałowi działek budowlanych, ale także nieruchomości nie tylko poza obszarem dużych miast.

“*Pandemia nie zahamowała procesu suburbanizacji, a wręcz go przyspieszyła. Spora część mieszkańców miast (zwłaszcza rodziny z dziećmi) przeniosła się na ten czas do swoich rodzinnych miejscowości, pozostawiając puste mieszkania w mieście. Obserwujemy także większe zainteresowanie zakupem nieruchomości i nie słabnącą aktywność budowlaną poza miastami (ryc. 6, ryc. 7). Procesowi suburbanizacji będzie sprzyjał także ogromny wzrost cen mieszkań w miastach, który obserwujemy w ciągu ostatnich dwóch lat. To w połączeniu z obawą o kolejne lockdowny może spowodować dalszą migrację ludności do strefy podmiejskiej oraz na tereny dalej oddalone od miasta centralnego (do stref dojazdów do pracy). Na tej podstawie możemy sądzić, że w ciągu najbliższych kilku lat procesy suburbanizacji i peryurbanizacji (czyli ekspansji obszarów zurbanizowanych poza granice aglomeracji na tereny wiejskie) będą przybierały na sile.*”

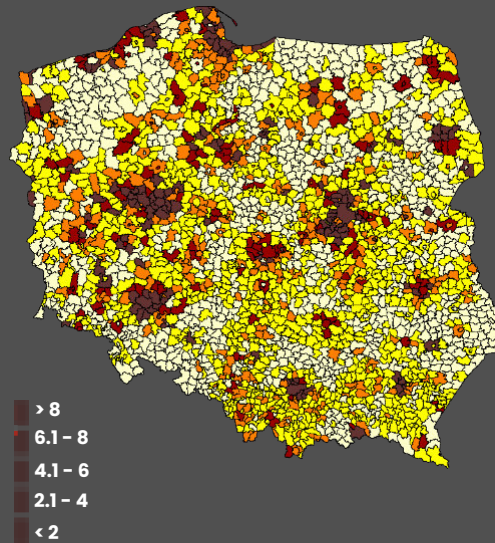
”
dr Jadwiga Gałka

Ryc. 6 Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w 2014, 2019 i 2020 r.

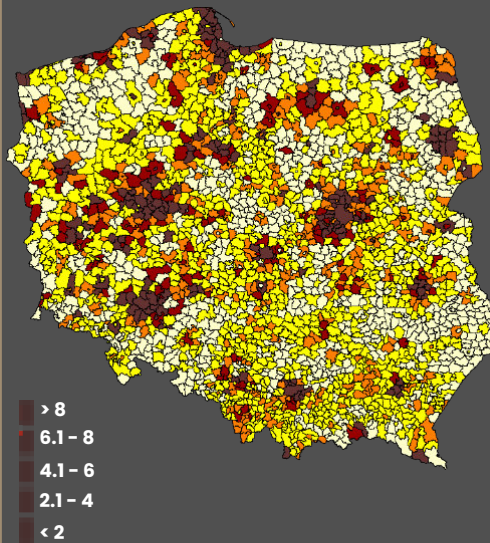
Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2014



Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2019

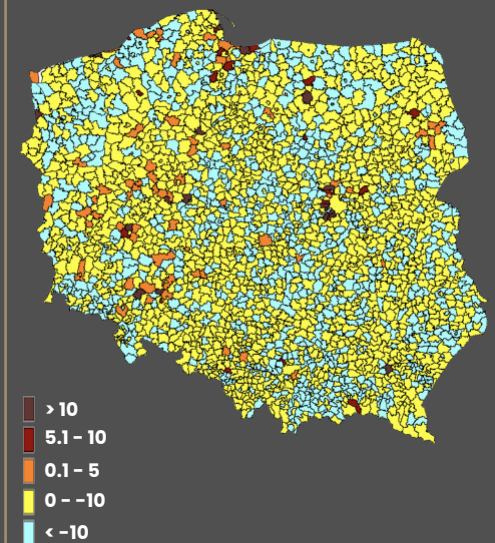


Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2020



Ryc. 7 Zmiany współczynnika mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w latach 2014–2020

Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2020



5 czynników, które wpływają na suburbanizację

- 1.** Ograniczone możliwości pozyskania wolnych terenów pod zabudowę w obrębie miasta oraz rosnące ceny mieszkań.
- 2.** Jakość nowych osiedli mieszkaniowych i rozwój „patodeveloperki”, która prowadzi do powstawania na rynku nieruchomości mieszkań ciasnych, nieustawnych, o niskiej jakości materiałów, z którego zostały zbudowane, a także bez ułatwiającej korzystanie z osiedli infrastruktury.
- 3.** Rozwój komunikacji (granica miasto-tereny podmiejskie zaczyna się zacierać) – ludzie przenoszący się poza miasto, mogą bez większych strat czasowych korzystać z rynku usług oferowanych przez miasto i jednocześnie cieszyć się urokami życia na wsi.
- 4.** Zmiany postrzegania życia na wsi – podmiejskie budownictwo w dobie pandemii spełnia w tej chwili szereg funkcji, które trudniej zapewnić w budownictwie miejskim. Zawsze dostępne miejsca parkingowe, domowe biuro, własny ogródek, przestrzeń i przede wszystkim cisza motywują społeczeństwo do przeniesienia się poza obszar miasta.
- 5.** Wzrost dbałości o otoczenie. Polacy chcą obecności przyrody w najbliższym sąsiedztwie, ale także są świadomi zagrożeń, jakie wynikają z mieszkania w zanieczyszczonych i zatłoczonych miastach.



Korzyści z bliskości miasta (dogodna komunikacja, dobrze płatne miejsca pracy; dostęp do szerokiego asortymentu dóbr i usług konsumpcyjnych oraz ośrodków kultury), a także atuty z mieszkania na wsi (cisza, bliskość zieleni, posiadanie miejsca do zabaw dla dzieci, brak uciążliwych sąsiadów czy problemów z parkowaniem) sprawiają, że suburbanizacja będzie postępować i mieć bezpośrednie przełożenie na rozwój rynku nieruchomości.²

NAJCZĘSTSZE POWODY WPŁYWAJĄCE NA SUBURBANIZACJĘ

Chcąc w pełni zrozumieć zjawisko suburbanizacji należy także przyrzeć się, jakimi motywami kierują się potencjalni klienci, kiedy podejmują decyzję o przeprowadzce z miasta na tereny podmiejskie. Co nimi kieruje? Jakie cechy podmiejskiego budownictwa są dla nich zaletą, z którą jest bezpośrednio związana korzyść z zamieszkania na wsi?

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na rosnące od lat ceny mieszkań w miastach i niekorzystny bilans cen zakupu w stosunku do wielkości mieszkania. Dr Jadwiga Gałka zwraca również uwagę na:

² Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny, 2015, Nr 4.

”

chęć podniesienia standardu, jakości życia i warunków mieszkaniowych, zmianę sytuacji rodzinnej – najczęściej powiększenie rodziny (do suburbii migrują najczęściej rodziny z dziećmi), dostęp do czystego środowiska i większej przestrzeni. “

Według badaczki kolejnym: „czynnikiem przyciągającym Polaków na wieś jest posiadanie/odziedziczenie domu lub działki budowlanej na wsi, oraz bliska odległość od miasta i poprawa dostępności terenów podmiejskich poprzez np. rozwój kolei miejskich służących przewozom aglomeracyjnym np. w Warszawie i Krakowie³. Z miast wypycha ich także hałas, korki, zanieczyszczenie środowiska, znużenie wielkomiejską atmosferą, brak dostępu do terenów zielonych.”

Czynniki bezpośrednio związanymi z pandemią jest z kolei możliwość pracy zdalnej. Komfortowa praca z domu, a jak już wiemy po prawie 2 latach testowania home office na dużą skalę, dla niektórych branż stała się codziennością, a także przyszłością.

“

Wiele firm zapowiedziało, że do biur już nie wróci, gdyż w bardzo szybki i dynamiczny sposób przekonały się one, że praca zdalna świetnie się sprawdza i niesie wiele korzyści. O korzyściach przekonali się także mieszkańcy podmiejskich miejscowości. Brak konieczności dojazdów do pracy to nie tylko mniejsze koszty dla gospodarstwa domowego, ale także więcej czasu dla osób, które zdecydowały się zamieszkać poza miastem.

Suburbia - przedmieścia występują przy dużych miastach

³ Należy pamiętać, że skala znaczenia tego czynnika zależy od lokalnych warunków w danym obszarze funkcjonalnym.

PODSUMOWANIE

20 lat temu ludność dużych miast odpowiadała za 65–75% ludności obszaru metropolitalnego ogółem, obecnie odsetek ten mieści się w przedziale 60–70%, zaś w perspektywie 15 lat ma obniżyć się do poziomu 52–66%, aby w 2050 roku – zgodnie z prognozami GUS – osiągnąć poziom 42–60%⁴

Prognoza GUS:

w 2050 będzie
o ok. **15%**
mniej ludności
w dużych miastach

Wielkość pobliskiego miasta ma oczywiście wpływ na to, jak kształtuje się strefa podmiejska, należy jednak pamiętać, że oba obszary stanowią integralną, nierozzerwalną i współzależną strukturę. To, w jaki sposób będzie rozwijać się budownictwo na terenach podmiejskich, jaki przybierze kształt zależy również od stopnia inwestycji oraz zaangażowania deweloperów. Ponadto klienci, którzy poszukują swojej podmiejskiej oazy doskonale wiedzą, jaki standard powinien posiadać ich wymarzony dom. Wykorzystując zatem zjawisko suburbanizacji można nie tylko wyjść naprzeciw oczekiwaniom klientów, ale także być częścią trendu, który w dobie pandemii przybrał na sile.

⁴ Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny, 2015, Nr 4



ANALIZA CEN GRUNTÓW W RÓŻNYCH REGIONACH POLSKI

H | HECTARES
MANAGEMENT

Działki budowlane. Boom nie tylko w czasie Pandemii

Kluczowe pytanie brzmi: czy to dobry moment by kupować grunty? Chcąc odpowiedzieć na to pytanie, trzeba przeanalizować bieżącą sytuację oraz ceny nieruchomości gruntowych w Polsce. Na tę potrzebę zagregowałem dane z kilku wiodących portali oraz z GUS.

Analizie należy poddać ceny działek budowlanych z podziałem na województwa.

Województwa	2019	2020	2021	Trend 20/19	Trend 21/20
DOLNOŚLĄSKIE	89	111	136	24,7%	22,5%
KUJAWSKO-POMORSKIE	83	88	96	6%	9%
LUBELSKIE	91	107	109	17,5%	1,8%
LUBUSKIE	60	68	85	13,3%	25%
ŁÓDZKIE	90	100	99	11,1%	-1%
MAŁOPOLSKIE	131	150	178	14,5%	18,6%
MAZOWIECKIE	188	204	238	8,5%	16,6%
OPOLSKIE	72	85	76	19,4%	11,6%
PODKARPACKIE	71	85	76	19,7%	-10%
PODLASKIE	93	96	130	3,2%	35,4%
POMORSKIE	166	161	194	-3%	20,5%
ŚLĄSKIE	120	133	133	10,8%	0%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	104	118	103	13,4%	-12,7%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	82	79	88	-10%	20,5%
WIELKOPOLSKIE	119	121	165	1,6%	36,3%
ZACHODNIOPOMORSKIE	110	121	133	10%	9,9%

Ceny (zł) w mkw. w latach 19 / 20 / 21 oraz trend rok do roku 2020/2019 i 2021/2020.

Dane z Otodom

Porównując ceny z ostatnich trzech lat rok do roku, widzimy że największy wzrost ceny, bo aż o 36,36%, odnotowano w woj. wielkopolskim. Na podium również jest woj. podlaskie z wynikiem 35,42% oraz lubuskie 25%. Ciekawą sytuację możemy zaobserwować w województwie świętokrzyskim, gdzie ceny spadły o prawie 13% oraz w śląskim, gdzie nie odnotowano zmian w cenach działek budowlanych.

Serwis Otodom obserwuje w ofertach największy wzrost cen ofertowych działek o mniejszych metrażach.

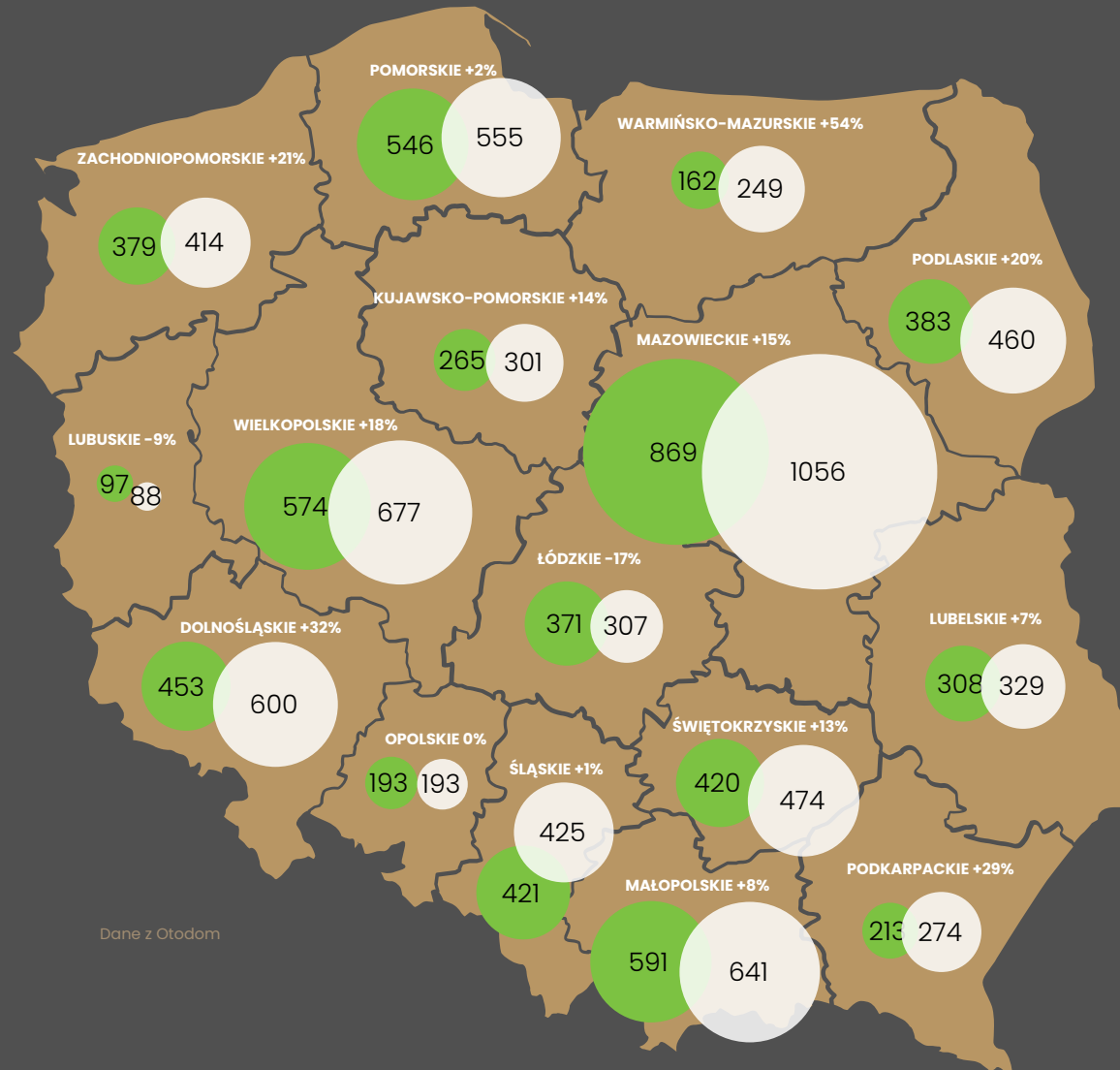
Jak mówi Jarosław Krawczyk z Otodom "Wzrosty cen gruntów o powierzchni od 8 do 12 arów zanotowano w większości województw. Obserwujemy również wzrost cen ofertowych 10-arowych działek nawet o 50 – 60 tys. zł głównie na najdroższych rynkach, czyli w woj. mazowieckim, małopolskim, pomorskim i dolnośląskim. Ale największy wzrost cen widać w ogłoszeniach działek do 8 arów."



Porównanie cen działek budowlanych r/r.

■ CENA CZERWIEC 2020

■ CENA CZERWIEC 2021



Dane z Otodom

Średnie ceny ofertowe działek budowlanych w województwach – czerwiec 2021 r.

Województwa	Metraż w mkw.	Średnia cena w zł/mkw.	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.	Śr. cena dla miasta zł/mkw.	Zmiana śr. stawki dla miasta m.m.	Zmiana śr. stawki dla miasta r.r.
DOLNOŚLĄSKIE	0 - 800	349	-13,4%	-2%	132	-1,5	28,2
	800 - 1200	177	+2,3%	+4%			
	1200 - 2000	134	+4,7%	+2%			
	2000 - 5000	119	+3,3%	+2%			
	5000 - 10000	115	-1,7%	+4%			
	+10000	102	0%	+1%			
KUJAWSKO-POMORSKIE	0 - 800	227	-111%	+2%	93	-6,1	13,4
	800 - 1200	107	+1,9%	0%			
	1200 - 2000	103	+3%	+18,4%			
	2000 - 5000	61	+6,2%	-19,7%			
	5000 - 10000	84	-1,2%	+44,4%			
	+10000	56	+3,7%	+19,1%			
LUBELSKIE	0 - 800	255	-45%	-34,1%	120	-12,4	12,1
	800 - 1200	172	+62%	+31,3%			
	1200 - 2000	130	-5,8%	+12,1%			
	2000 - 5000	101	-3,4%	+8,6%			
	5000 - 10000	155	+5,4%	+27%			
	+10000	81	+3,8%	+15,7%			
LUBUSKIE	0 - 800	278	+61,6%	+41,1%	85	11,8	19,7
	800 - 1200	105	-0,9%	+38,2%			
	1200 - 2000	80	+8,1%	+25%			
	2000 - 5000	67	+3,1%	36,7%			
	5000 - 10000	71	+14,5%	+22,4%			
	+10000	53	0%	+17,8%			

Dane z Otodom

* jak czytamy te dane: m/m z lipca porównujemy z czerwcem a r/r lipiec 2021 z lipcem 2020.

Województwa	Metraż w mkw.	Średnia cena w zł/mkw.	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.	Śr. cena dla miasta zł/mkw.	Zmiana śr. stawki dla miasta m.m.	Zmiana śr. stawki dla miasta r.r.
ŁÓDZKIE	0 - 800	291	-12,3%	9%	98	3,2	-1
	800 - 1200	143	+8,3%	+9,2%			
	1200 - 2000	128	-0,8%	+2,4%			
	2000 - 5000	92	-3,2%	+2,2%			
	5000 - 10000	86	-3,4%	+3,4%			
	+10000	68	-10,5%	+25,9%			
MAŁOPOLSKIE	0 - 800	548	+9,6%	+54,8%	171	6,2	22,1
	800 - 1200	217	+10,2%	+39,1%			
	1200 - 2000	150	0%	+17,2%			
	2000 - 5000	133	+1,5%	+14,7%			
	5000 - 10000	122	-17,6%	+6,1%			
	+10000	100	-25,4%	-3,8%			
MAZOWIECKIE	0 - 800	717	-1,9%	+25,1%	232	2,2	12,1
	800 - 1200	290	+5,5%	+24,5%			
	1200 - 2000	241	+2,1%	+11,1%			
	2000 - 5000	224	-4,3%	+8,7%			
	5000 - 10000	195	+4,8%	+18,9%			
	+10000	163	+8,7%	+10,1%			
OPOLSKIE	0 - 800	128	+4,1%	+11,3%	92	8,2	24,3
	800 - 1200	105	+4%	+18%			
	1200 - 2000	95	+15,9%	+26,7%			
	2000 - 5000	73	-2,7%	+2,8%			
	5000 - 10000	66	+1,5%	-7%			
	+10000	54	-11,5%	+8%			
PODKARPACKIE	0 - 800	241	+13,7%	-15,4%	74	8,8	-15,4
	800 - 1200	111	+1,8%	+11%			
	1200 - 2000	83	-2,4%	+2,5%			
	2000 - 5000	69	+4,5%	+6,2%			
	5000 - 10000	68	+1,5%	-8,1%			
	+10000	60	+9,1%	-9,1%			
PODLASKIE	0 - 800	340	+7,9%	+31,8%	129	3,2	31,6
	800 - 1200	157	+1,3%	+27,6%			
	1200 - 2000	151	+7,9%	+36%			
	2000 - 5000	102	+3%	+31,4%			
	5000 - 10000	91	-2,2%	+31,9%			
	+10000	91	-6,2%	+23%			

Dane z Otodom

* jak czytamy te dane: m/m z lipca porównujemy z czerwcem a r/r lipiec 2021 z lipcem 2020.

Województwa	Metraż w mkw.	Średnia cena w zł/mkw.	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.	Śr. cena dla miasta zł/mkw.	Zmiana śr. stawki dla miasta m.m.	Zmiana śr. stawki dla miasta r.r.
POMORSKIE	0 - 800	705	-0,4%	+21,3%	190	0	12,4
	800 - 1200	217	+4%	+34%			
	1200 - 2000	189	+6,8%	+14,5%			
	2000 - 5000	139	+5,3%	+11,2%			
	5000 - 10000	138	-2,8%	+3,8%			
	+10000	108	-8,5%	+8%			
ŚLĄSKIE	0 - 800	216	-4,4%	+11,3%	132	-2,9	7,3
	800 - 1200	141	-2,1%	+5,2%			
	1200 - 2000	128	+5,8%	+11,3%			
	2000 - 5000	115	-0,9%	+5,5%			
	5000 - 10000	103	-0%	+14,4%			
	+10000	95	3,3%	-4%			
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0 - 800	439	+23,7%	+38,9%	102	-1,9	1
	800 - 1200	121	+3,4%	+13,1%			
	1200 - 2000	111	+5,7%	+20,7%			
	2000 - 5000	111	+0,9%	+18,8%			
	5000 - 10000	63	-12,5%	-33%			
	+10000	47	+11,9%	+11,9%			
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0 - 800	292	+1%	+9%	31	9,6	26,4
	800 - 1200	116	-2,5%	+20,8%			
	1200 - 2000	99	+7,6%	+25,3%			
	2000 - 5000	97	+19,8%	+49,2%			
	5000 - 10000	72	+12,5%	+46,9%			
	+10000	47	-4,1%	+17,5%			
WIELKOPOLSKIE	0 - 800	344	+5,8%	+29,8%	156	-1,3	26,8
	800 - 1200	181	+4%	+21,5%			
	1200 - 2000	160	+8,8%	+26%			
	2000 - 5000	144	+2,9%	+12,5%			
	5000 - 10000	121	+4,3%	-5,5%			
	+10000	91	-6,2%	-25,4%			
ZACHODNIOPOMORSKIE	0 - 800	345	+3,3%	+19,8%	134	10,7	13,6
	800 - 1200	160	+8,8%	+11,9%			
	1200 - 2000	147	+6,5%	+18,5%			
	2000 - 5000	130	+20,4%	+4,8%			
	5000 - 10000	187	-1,6%	+58,5%			
	+10000	118	-0,8%	+13,5%			

Dane z Otodom

* jak czytamy te dane: m/m z lipca porównujemy z czerwcem a r/r lipiec 2021 z lipcem 2020.

” Wzrost cen widoczny jest również w innych segmentach np. mieszkania na rynku pierwotnym wzrosły o 7,6 % a na rynku wtórnym o 5% w ogłoszeniach. Jednak ceny w kategorii gruntów nie mają sobie równych i wciąż mają tendencję wzrostową. To, co jest najciekawsze dla mnie to to, że działki bardzo szybko drożeją właściwie we wszystkich województwach, a jeszcze szybciej – w dużych miastach. I jeśli mówimy o wzroście cen mieszkań o kilka-kilkanaście procent w ciągu roku, to działki drożeją o kilkadziesiąt procent. I to prawdopodobnie jest efekt pragnienia "domu z ogrodem", jaki pojawił się w pandemii. Domy są bardzo drogie, więc wiele osób planuje budowę (która też tania nie jest).



Jarosław Krawczyk
Ekspert z Otodom

Wzrost cen
widoczny jest
we wszystkich
kategoriach, ale skok
cen gruntów jest
najwyższy i nasila się.

O wzroście cen pisze również serwis Nieruchomosci-online.pl. W swoim opracowaniu wskazują na najdroższe gminy w

Gminy z najdroższymi działkami w Polsce

Województwo	Gmina	zł/m ² IV kw. 2020 r.	zł/m ² II kw. 2021 r.
mazowieckie	Piastów	785	811
mazowieckie	Warszawa	635	686
mazowieckie	Michałowice	575	640
mazowieckie	Podkowa Leśna	488	634
dolnośląskie	Wrocław	563	631
mazowieckie	Izabelin	568	614
śląskie	Szczyrk	494	547
pomorskie	Gdynia	477	538
mazowieckie	Stare Babice	492	537
mazowieckie	Marki	500	536
mazowieckie	Pruszków	497	535
mazowieckie	Józefów	490	522
mazowieckie	Konstancin-Jeziorna	468	506
mazowieckie	Łomianki	434	501
pomorskie	Kosakowo	368	500

Zestawienie średnich cen ofertowych za mkw. działek budowlanych o powierzchni od 800 do 2500 mkw. w gminach, por. II kw. 2021 r. z IV kw. 2020 r.

Nieruchomosci-online.pl, dane własne portalu

 nieruchomosci-online.pl





Działki rekreacyjne. Większy popyt, ale w którym rejonie?

Jak wynika z raportu Gratka.pl: liczba ofert sprzedaży działek rekreacyjnych wzrasta w szybkim tempie od lutego 2021 r. Z danych serwisu wynika, że poszukujemy działek rekreacyjnych zlokalizowanych głównie nad morzem, na Mazurach, w górach oraz nad rzeką. Wiadomo nie od dzisiaj, że działek nie przybywa, dlatego Polacy poszukują działek również w malowniczych wsiach Podlasia, Roztocza czy Kaszub. Popyt na działki rekreacyjne w I kwartale 2021 roku wzrósł względem analogicznego okresu w 2020 roku o 29%.

29% większy popyt na działki rekreacyjne

Wspomniany raport wskazuje także, że „rozpiętość średnich cen ofertowych działek rekreacyjnych w skali kraju jest znaczna. Najtaniej jest w woj. podkarpackim, gdzie za m² zbywcy oczekują średnio 29 zł. O ok. 30% wyższe są ceny w woj. lubuskim (38 zł/m kw.), a o blisko 40% w woj. lubelskim (40 zł/m kw.).

Najwięcej za działkę rekreacyjną trzeba zapłacić w woj. warmińsko-mazurskim – 65 zł/m kw. Nieznacznie taniej jest w woj. mazowieckim (64 zł/m²) oraz łódzkim i zachodniopomorskim (61/62 zł/m kw.).”

dane:
gratka.pl/blog/nieruchomosci/ceny-dzialek-rekreacyjnych-w-polsce-i-kw-2021-r/92682/

źródło:
morizon-gratka.pl/raport-rynek-nieruchomosci-w-i-kw-2021-morizon-gratka.pdf

Ziemie rolne. Czy starczy ziemi dla każdego?

Ile ziemi nie zostało jeszcze zagospodarowanej? Ile gruntów można przeznaczyć pod inwestycje? Odpowiadając na to pytanie warto sięgnąć po dane KOWR. Jak wynika z danych KOWR tylko ok. 165 tys. hektarów państwowej ziemi pozostało niezagospodarowanych. Część z tych gruntów może być jeszcze sprzedana lub wdzierżawiona na cele rolne. Niestety większość z nich cechuje niska przydatność rolnicza oraz duże rozdrobnienie.

Kilka danych:

zasób ziem
w tym dzierżawione

1 357 000_{ha}

164 173_{ha} do
rozdysponowania



Miasta, w których
jest najwięcej ziem

W planach KOWR
do sprzedaży na ten rok jest

5 300_{ha}

w dzierżawie
pozostawało

1 075 000 ha to jest
65 000 umów dzierżawy


w tym roku KOWR planuje
wdzierżawienie ok.

25 500_{ha ziemi}

Ceny zakupu/sprzedazy uzytkow rolnych w IV kwartale 2020 r. wg wojewodztw - obowiazuja od 25 maja 2021 r.

Regiony	Grunt orny ceny zł/ha			
	ogółem	dobry klasy I, II, IIIa	średni klasy IIIb, IV	słaby klasy V, VI
DOLNOŚLĄSKIE	40 339	45 852	39 654	35 421
KUJAWSKO-POMORSKIE	56 372	69 446	55 619	40 593
LUBELSKIE	36 920	61 242	37 410	24 189
LUBUSKIE	29 125	37 143	31 105	27 333
ŁÓDZKIE	41 366	58 957	44 839	30 768
MAŁOPOLSKIE	38 883	48 014	33 468	28 182
MAZOWIECKIE	46 414	64 932	47 698	35 069
OPOLSKIE	48 188	68 100	46 778	31 238
PODKARPACKIE	30 012	38 600	28 860	21 009
PODLASKIE	51 173	71 667	56 000	39 894
POMORSKIE	44 308	68 100	46 778	31 763
ŚLĄSKIE	39 758	58 824	42 148	26 809
ŚWIĘTOKRZYSKIE	33 396	41 742	30 301	20 654
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	46 546	57 714	47 596	38 824
WIELKOPOLSKIE	64 423	83 351	66 874	45 721
ZACHODNIOPOMORSKIE	28 797	36 700	29 209	20 600
POLSKA	48 805	62 063	50 312	34 981

Dane GUS



A jak wyglądają ceny gruntów ornycych? Zdecydowanie najdrożej jest w Wielkopolsce. Dlaczego tak jest? Zapytaliśmy eksperta z tego regionu:

”

Wysokie zainteresowanie gruntów rolnych w Wielkopolsce i ogólnie w Polsce jest w ogromnym stopniu spowodowane efektem zakupów o charakterze inwestycyjnym. Analizując ceny tego rodzaju gruntów w Polsce, tereny zlokalizowane w Wielkopolsce są od wielu lat najdroższe.

Przyczyną tego stanu upatruję przede wszystkim w wysoko rozwiniętej gospodarce rolnej, która dorównuje standardom europejskim.

Styl uprawy, wysoka produktywność i jakość płodów jest od lat na bardzo wysokim poziomie w porównaniu do innych regionów w Polsce, a dzięki temu gospodarstwa rolne, gruntu są najdrożej wyceniane w naszym kraju.

“

Adam Jasiński

właściciel biura
AJ Nieruchomości z Poznania



Dlaczego warto inwestować w grunty?

Zgodnie z raportem Narodowego Banku Polskiego z czerwca 2021 roku: „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2021 r.” powróciła wysoka aktywność na rynku mieszkaniowym, po przejściowym spowolnieniu w 2020 r. wywołanym skutkami pandemii. Ceny ziemi w dalszym ciągu rosną, co było związane z uzupełnianiem „banków ziemi” przez deweloperów. Co się z tym wiąże w I kw. 2021 roku kolejny raz oddano do użytkowania rekordową liczbę mieszkań i choć jest to efekt zakupu ziemi z poprzednich lat to pozwolenia wydane na budowę od października 2020 do marca 2021 roku, mogą wystarczyć na nowe realizacje w okresie ponad jednego roku!

Możemy się zatem spodziewać, że już w przyszłym roku popyt na zakup gruntów pod inwestycje mieszkaniowe wzrośnie.

Inwestycje gruntowe to:

- ◆ Najlepsza inwestycja. Zakup nieruchomości gruntowych to bezpieczna lokata Twoich pieniędzy.
- ◆ Stabilność inwestycji. Ziemia nie starzeje się, nie ma roku budowy...to nie auto, które traci na wartości z biegiem lat.
- ◆ Rentowność. Możliwości rozwoju inwestycyjnego ziemi jest wiele: zabudowa, dzierżawienie, dzielenie ziem, rozwój infrastruktury etc. To wszystko wpłynie na rentowność.
- ◆ Ziemi już nie produkują. Ograniczone zasoby ziemi to gwarancja wzrostu wartości gruntu - nikt więcej już jej nie wyprodukuje.
- ◆ Koszty. W przypadku inwestycji w ziemię, nie masz kosztów utrzymania, kosztów ubezpieczenia lub eksploatacji.
- ◆ Bezpieczeństwo. To najbezpieczniejsza lokata pieniędzy.
- ◆ Morze możliwości. Możesz kupić grunt pod inwestycję lub na cele własne. W przyszłości może być miejscem zamieszkania lub zabezpieczeniem przyszłości dzieci.
- ◆ Inwestycja dla każdego. Inwestycje w grunty możesz zacząć z niskim lub wysokim kapitałem, długo lub krótkoterminowo.



BADANIE NASTROJÓW WŚRÓD POŚREDNIKÓW W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

H | HECTARES
MANAGEMENT

40

Dzięki Nieruchomosci-online.pl wiemy, że w przeprowadzonej przez portal ankiecie, **pośrednicy określili obecną i przewidywaną sytuację na rynku nieruchomości, z uwzględnieniem trzech kluczowych obszarów:**

- ◆ poziomu cen,
- ◆ poziomu podaży,
- ◆ poziomu popytu.

W jakim segmencie rynku pośrednicy widzą największy potencjał? Według badania najwyższą wartość w II kwartale br. osiągnęły działki budowlane na sprzedaż.

Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami w II kwartale 2021 r.

RAZEM	kawalerki sprzedaż	kawalerki najem	mieszkania sprzedaż	mieszkania najem	domy sprzedaż	działki sprzedaż	lokale biurowe sprzedaż i najem	lokale usługowe sprzedaż i najem
62,75	67,5	58,5	69,4	57,2	69,8	75,2	46,6	48,3

Wskaźnik może przybierać wartości z przedziału [0; 100], gdzie powyżej 50 oznacza, że pośrednicy wskazują poprawę sytuacji i w ich opinii będzie następował rozwój rynku / danego segmentu. Jest on obliczany dla danego kwartału jako średnia arytmetyczna z subindeksów.

Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami (n=200), czerwiec 2021

Źródło: Nieruchomosci-online.pl

 nieruchomości-online.pl

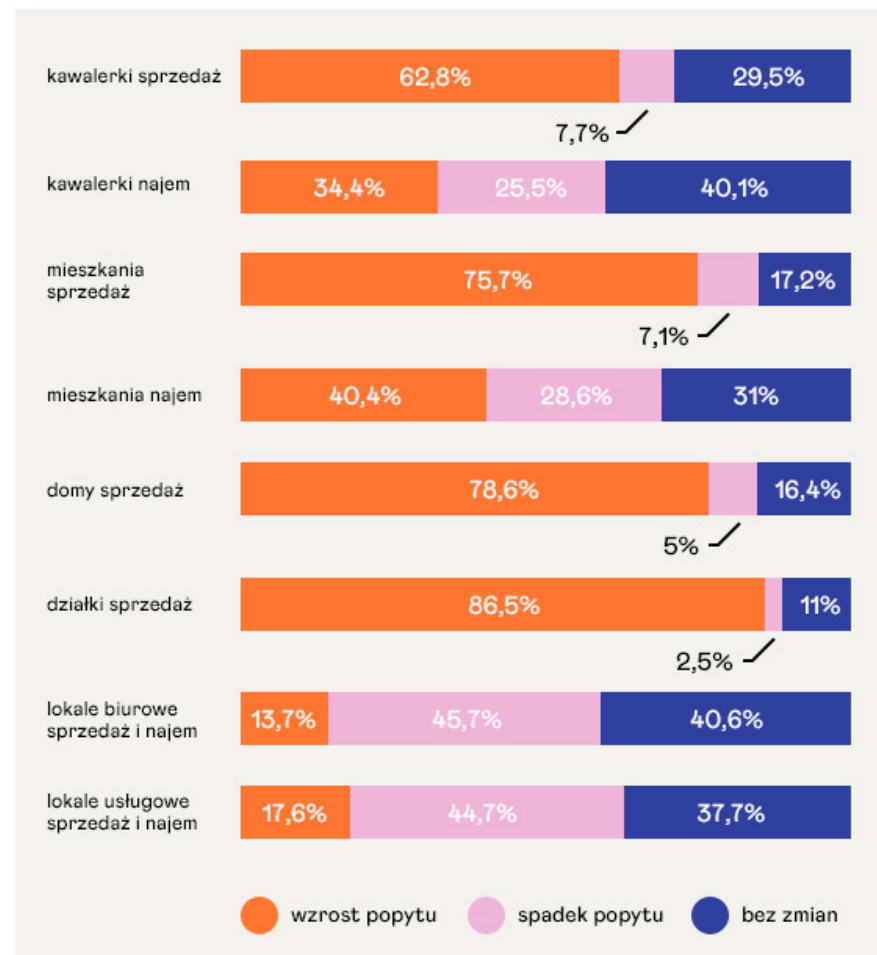


Obserwując liczbę kontaktów z ogłoszeniodawcami na portalu Nieruchomosci-online.pl, można powiedzieć, że segment działek charakteryzuje się największym zainteresowaniem wśród poszukujących. To zainteresowanie nie słabnie od kwietnia 2020 r., a w II kwartale 2021 r. nawet przerosło te związane z mieszkaniami – ponad 85 proc. ankietyowanych potwierdziło, że popyt na działki w ciągu ostatniego kwartału wzrósł. Według podobnej grupy (77 proc.), zainteresowanie zakupem własnej ziemi nie minie też w III kwartale. Przy jednoczesnym największym prognozowanym spadku podaży ofert z tego segmentu, może to skutkować dalszym wzrostem cen (prognozuje tak prawie 82 proc. pośredników).



Alicja Palińska
Dział analiz serwisu
Nieruchomosci-online.pl

Obserwowane zmiany popytu wg kategorii nieruchomości w ciągu II kwartału 2021 r.

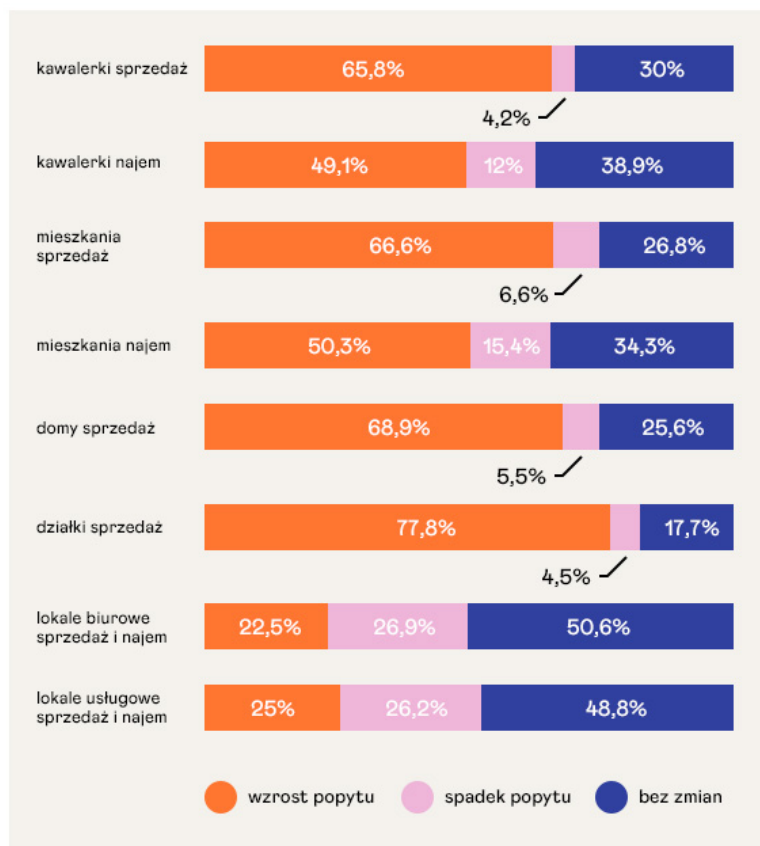


Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami (n=200), czerwiec 2021

Źródło: Nieruchomosci-online.pl

nieruchomości-online.pl

Prognozowane zmiany popytu wg kategorii nieruchomości w III kwartale 2021 r.

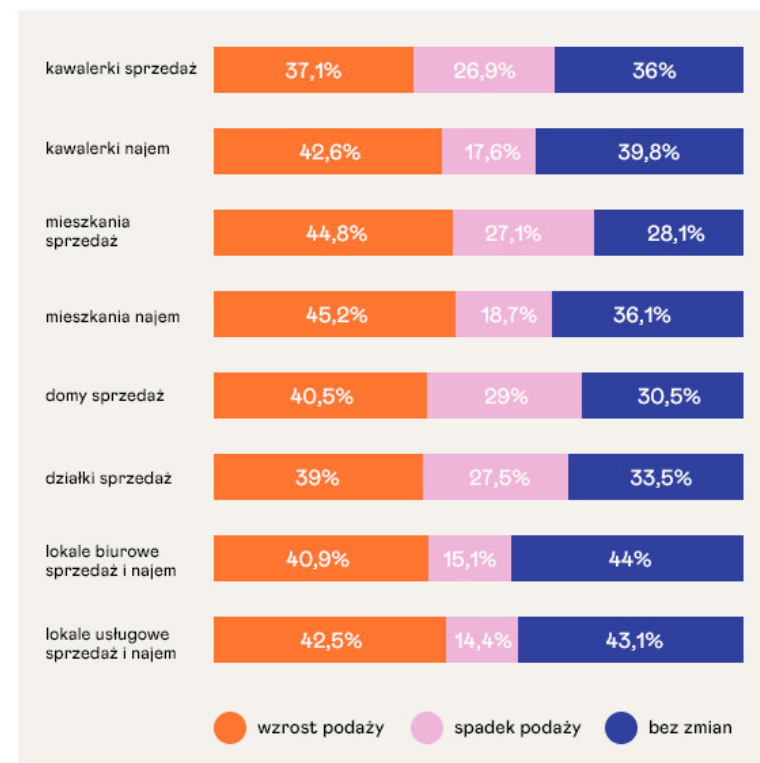


Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami (n=200), czerwiec 2021

Źródło: Nieruchomosci-online.pl

 nieruchomosci-online.pl

Prognozowane zmiany podaży wg kategorii nieruchomości w III kwartale 2021 r.



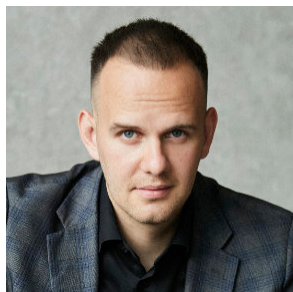
Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami (n=200), czerwiec 2021

Źródło: Nieruchomosci-online.pl

 nieruchomosci-online.pl

PODSUMOWANIE

Pośrednicy przewidują, że spadek podaży domów, przy jednocześnie rosnącym popycie sprawi, że klienci będą poszukiwać mieszkań poza wielkimi aglomeracjami. Pośrednicy są też zdania, że wciąż rosnące ceny działek, materiałów budowlanych i wynagrodzenia wykonawców, a także niestabilna sytuacja polityczna przy jednoczesnym wzroście cen nieruchomości na rynku pierwotnym spowolni popyt.



ADAM PARZUSIŃSKI



OCZAMI EKSPERTÓW

H | HECTARES
MANAGEMENT

45

Czym byłby raport bez głosu ekspertów z branży? Postanowiłem zapytać jak właśnie Wy, oceniacie sytuację rynku nieruchomości w Polsce.

W ankiecie wzięło udział 127 respondentów. Zdecydowana większość badanych to pośrednicy, później deweloperzy oraz inwestorzy. Blisko 65% z nich oświadczyło, że działa na rynku nieruchomości powyżej 5 lat, blisko 13% między 3 a 5 lat, a tyle samo bo ok. 12% zaznaczyło, że od 1 do 3 lat lub mniej niż rok.

Czy zauważasz większe zainteresowanie kupnem gruntów w tym roku w stosunku do poprzednich lat?



Czy przewidujesz wzrost zainteresowania kupnem nieruchomości gruntowych w najbliższych latach w Polsce?



Ponad 90% ankietowanych widzi wzrost zainteresowania gruntami i przewiduje tendencję wzrostową w najbliższych latach.

”

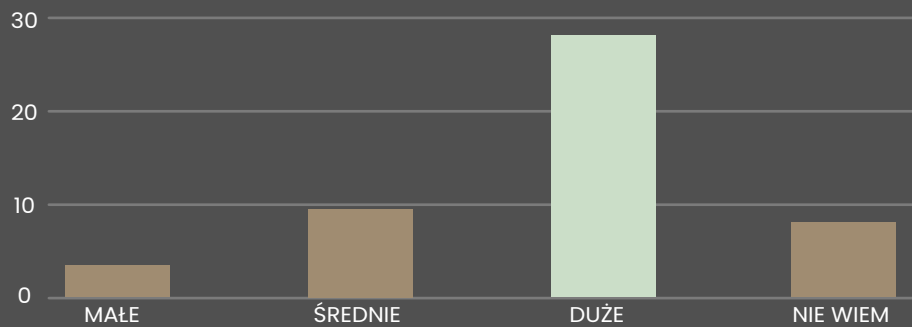
Jest to wzrastający trend, który wszyscy obserwujemy! Rosnące zainteresowanie gruntami na pewno nie wyhamuje. Dla indywidualnych klientów jest to dobra inwestycja na ulokowanie oszczędności. Dla inwestorów to wyścig by kupić jak najwięcej ziem pod przyszłe inwestycje. A gruntów jest coraz mniej.

“

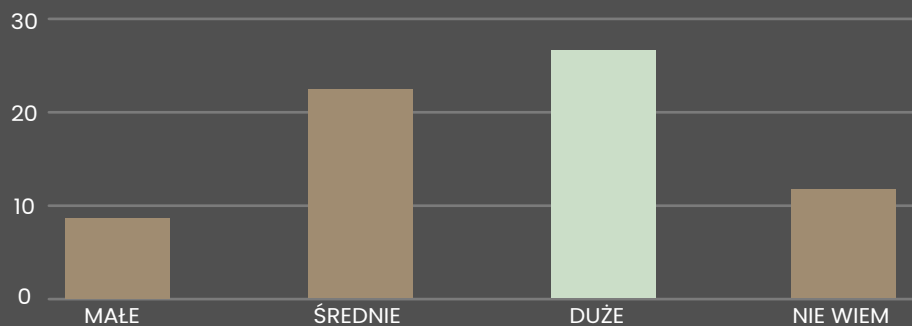
Paweł Podbielski
właściciel biura
nieruchomości
White Wood

Określ zainteresowanie kupnem poszczególnych typów nieruchomości w Twoim regionie.

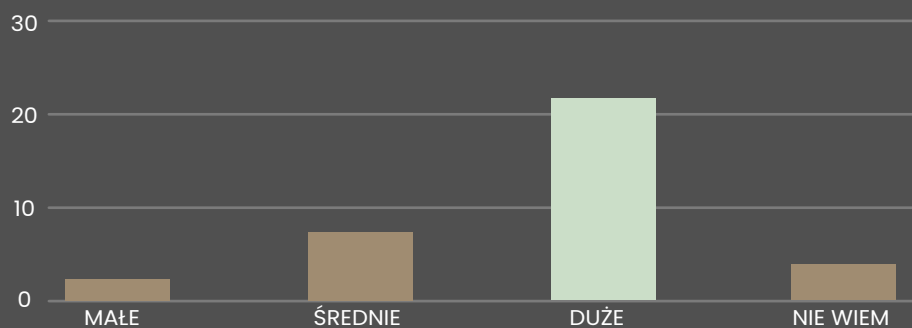
Działki pod zabudowę wielorodzinną



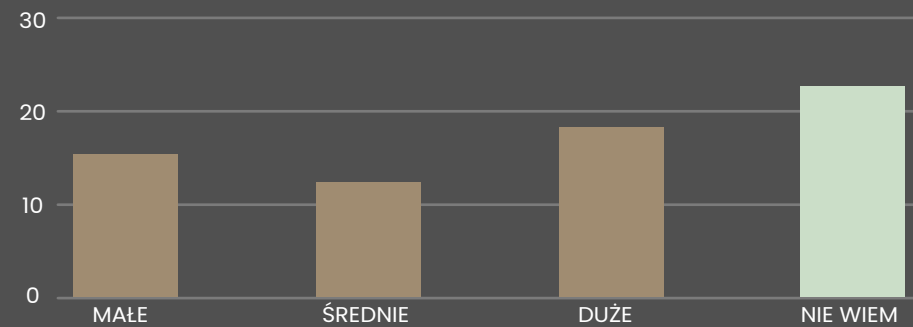
Działki rekreacyjne



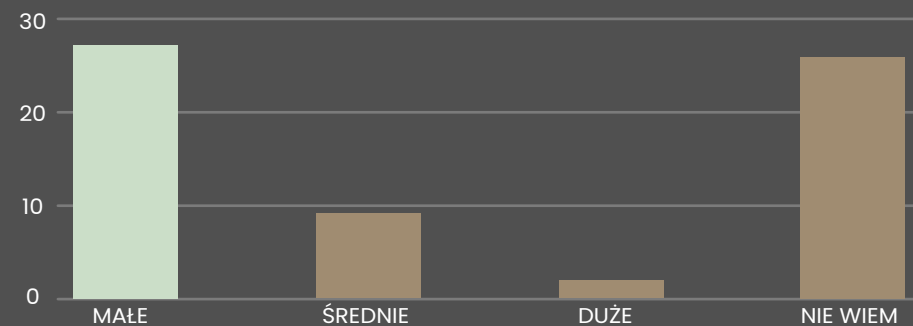
Działki pod budowę osiedla domów jednorodzinnych



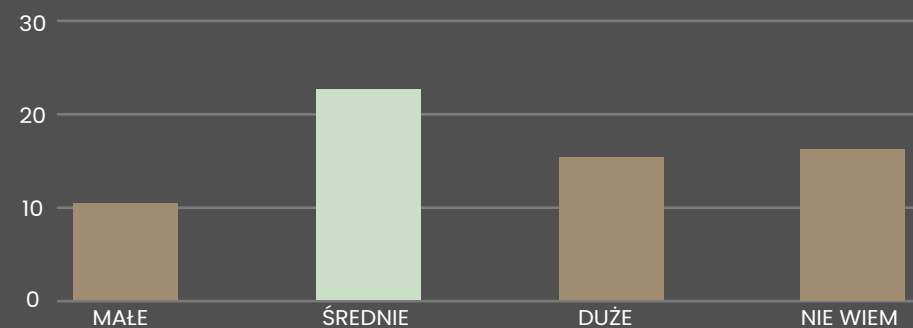
Działki rolne



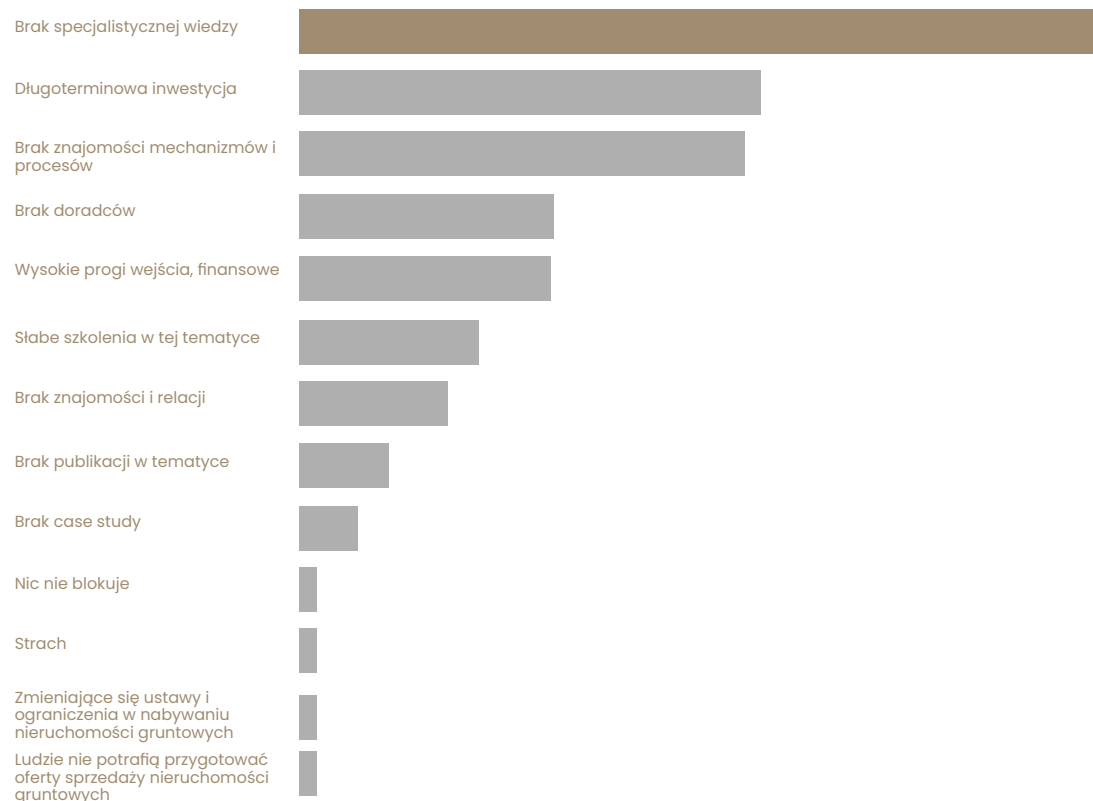
Działki leśne



Działki usługowe



Co blokuje ludzi przed inwestowaniem w nieruchomości?



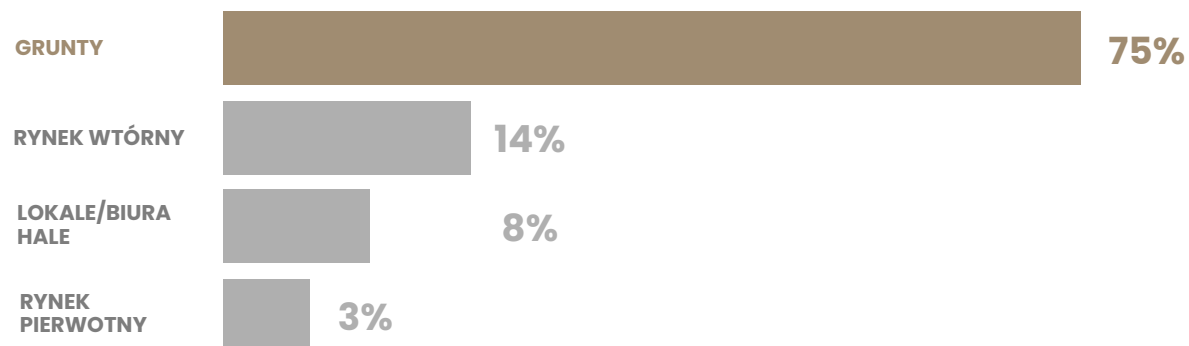
Grunty są jak ogry – mają wiele warstw. Są potencjałem a nie gotowym produktem jak dom. Jest wiele zmiennych, które mogą zdecydować o rzeczywistym zaspokojeniu potrzeby, dla której zostały zakupione. Z kolei liczba aspektów do weryfikacji działek, wymaga od pośrednika o wiele bardziej specjalistycznej wiedzy niż w przypadku innego typu nieruchomości.



Katarzyna Czerwiak

współwłaściciel biura
nieruchomości Grupa Pro

Która specjalizacja wymaga od pośrednika posiadania największej wiedzy?





Wyniki tego badania mówią wyraźnie i dosadnie: rynek potrzebuje ekspertów z doświadczeniem w gruntach. Dobra informacja jest taka, że tacy specjaliści są na rynku. Teraz ich wieloletnie doświadczenie jest nieocenione, szczególnie dla inwestorów. Nowe inicjatywy specjalistów tej dziedziny są moją misją.



ADAM PARZUSIŃSKI



PODSUMOWANIE

H HECTARES
MANAGEMENT

50

Tylko ok. 165 tys. hektarów państwowej ziemi nie zostało dotychczas zagospodarowane.

Ten ograniczony zasób gruntów, a także ich wysokie ceny motywują deweloperów do poszukiwania alternatywnych terenów z potencjałem. To często coraz trudniejsze grunty, które wymagają szeregu analiz, aby inwestycja się powiodła.

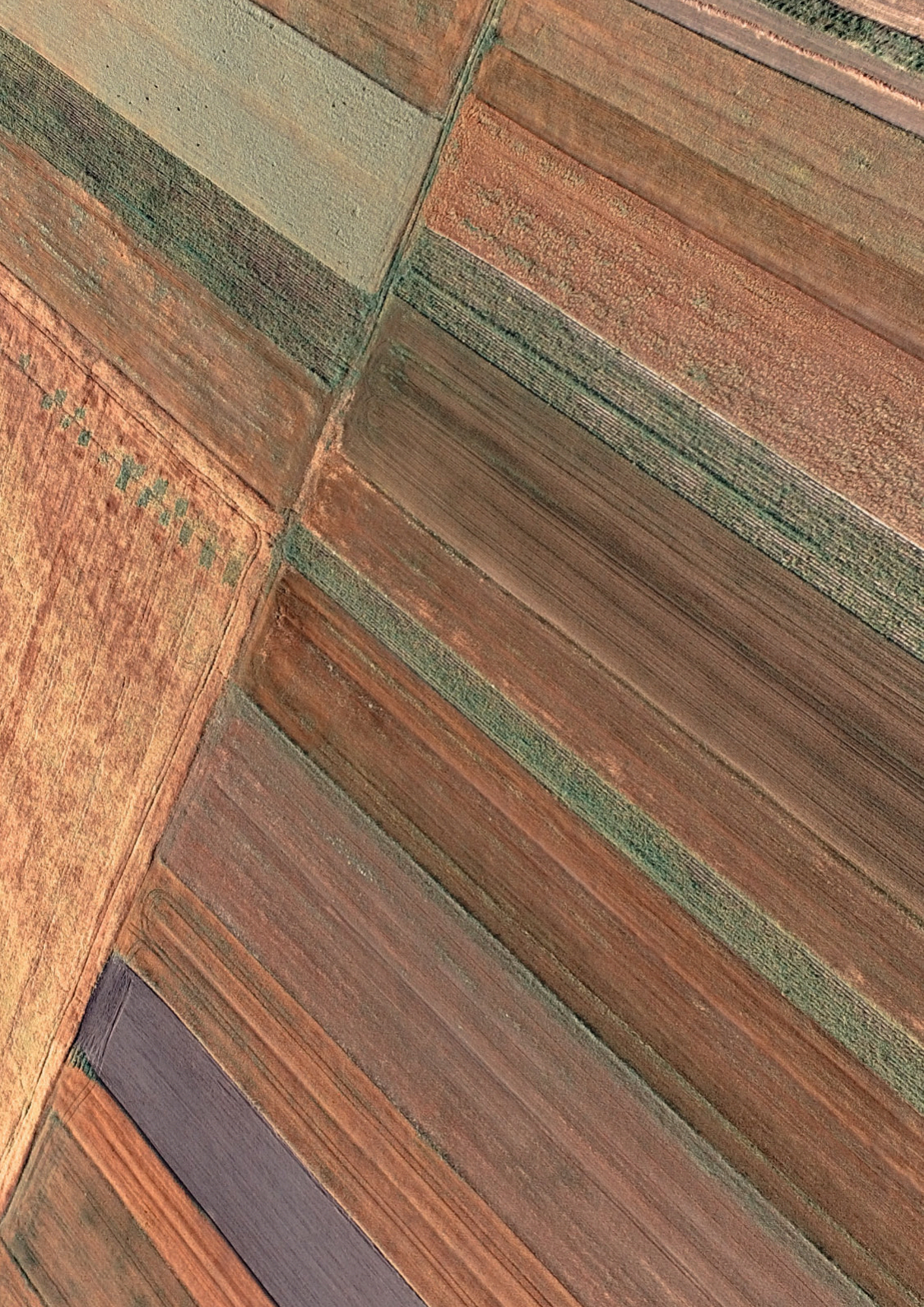
Nie ulega jednak wątpliwości, że trend suburbanizacji nabrał tempa. Coraz większe zainteresowanie gruntami inwestorów, ale i klientów indywidualnych, którzy traktują ten zakup jako inwestycję, wpływa mocno na ceny i dostępność działek. Na popyt ten nie wpływają negatywnie nawet ceny materiałów budowlanych, które wzrosły o 6,5% r/r. Czy to dowód, że inwestycje deweloperskie to dochodowy biznes? Wysokie ceny działek, które dziś ponoszą deweloperzy, to jeszcze wyższe ceny nieruchomości z rynku pierwotnego za około dwa lata, kiedy będą gotowe do sprzedaży. Ostatecznie inwestycja musi być opłacalna. Stąd też zapotrzebowanie na rynku nieruchomości na analityków ds. gruntów, którzy poszukują działek z największym potencjałem inwestycyjnym, aby ten w przyszłości mógł konkurować cenowo.

W okresie styczeń-kwiecień 2021 roku rozpoczęto budowę 89,9 tys. mieszkań, tj. o 35,9% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 55,2 tys. mieszkań (o 45,2% więcej), a inwestorzy indywidualni 33,1 tys. (o 24,0% więcej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,2% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 1 609 mieszkań (wobec 1 464 w roku 2020).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Wyszczególnienie	2021				
		IV		I-IV	
	Liczba mieszkań	IV 2020 =100	III 2021 =100	Liczba mieszkań	I-IV 2021 =100
Ogółem	26 261	192,4	87,1	89 939	135,9
Indywidualne	10 975	155,2	91,8	33 106	124
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	15 094	244,2	84,7	55 224	145,2
w tym na	101	ponad 7X więcej	78,9	272	94,4
Spółdzielcze	188	71,8	61	672	85,1
Komunalne	4	21,1	400	109	113,5
Spółeczne czynszowe	-	-	-	828	158
Zakładowe	-	-	-	-	-

Dane GUS



Widać wyraźnie, że mniejsza ilość gruntów pod inwestycje oraz rosnący popyt na nie wpływa znacząco na rynek nieruchomości. Postępujące zmiany będą skłaniały deweloperów do podejmowania działań w zaskakujących i jednocześnie trudnych lokalizacjach (rolnych, przemysłowych czy o zawilej sytuacji prawnej).


Już teraz zauważalne jest, że deweloperzy kupują grunty gorszych klas, co z odpowiednim przygotowaniem lub profesjonalnym wsparciem jest mniej absorbujące oraz skomplikowane niż mogłoby się wydawać.

A jaka jest sytuacja i ceny gruntów w Europie? W Niemczech cena za hektar wynosi obecnie 26 000 euro. To ponad dwukrotny wzrost cen odnotowany w ciągu dekady. Podobny skok cen zaobserwowano w Polsce (11 000 euro za hektar), ale także w innych krajach europejskich jak Węgry czy Rumunia, gdzie cena wzrosła czterokrotnie (5300 euro za hektar). Co prawda kwoty startowe na Węgrzech i Rumunii w porównaniu z polskimi czy niemieckimi są dużo niższe, jednakże można mówić o europejskim trendzie dotyczącym wzrostu cen gruntu. I choć w pozostałych krajach Europy (m.in. Wielka Brytania, Irlandia i Włochy) wzrost cen nie postępuje tak szybko, to kwoty za hektar są wciąż wysokie, utrzymywane na poziomie Niemiec.

Czy jesteśmy gotowi na postępujące zmiany? Czas pandemii pokazał, że specjaliści w branży nieruchomości potrafią szybko zaadaptować się do zmieniających warunków, wykorzystując panujące trendy i okazje, by rozwijać swój biznes. Nierzadko dzieje się to przy wsparciu analityków ds. gruntów, prawników czy ekspertów nieruchomości gruntowych. Znajomość trendów i odpowiednie wsparcie gwarantują sukces pomimo wciąż zmniejszającej się dostępności gruntów budowlanych.

Obserwacje z rynku nieruchomości gruntowych:

- 1. Początkujący deweloperzy kupują niezweryfikowane pod kątem zagrożeń grunty.** Są to działania w dużym stopniu ryzykowne, które mogą być nierentowne lub nie przynieść oczekiwanych rezultatów finansowych. Ostatecznie także mogą odbić się na nabywcach lokali.
- 2. Rozwój land-developerów, którzy specjalizują się w przygotowywaniu działek i projektów.** Coraz więcej inwestorów poszukuje działek gotowych do budowy z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Takie działki zwykle są droższe o 35%. Nowy nabywca chętnie płaci wyższą kwotę za czas i projekt architektoniczny z pełną dokumentacją.
- 3. Serwisy nieruchomościowe nie dostrzegają potencjału nieruchomości gruntowych.** Portale przez ostatnie lata mocno rozwijały kategorię rynku wtórnego, mieszkań i domów na sprzedaż. Obecnie mocno skupiają się na rynku pierwotnym, a kategoria działek na sprzedaż była i jest nadal mocno niedoceniana. W związku z tym nie spełniają oczekiwań poszukujących, jak i sprzedających nieruchomości oraz specjalistów, którzy się tym zajmują, oraz lekceważą obecny trend suburbanizacji.
- 4. Lekceważenie planów zagospodarowania przestrzennego i potencjału terenu.** Wybierając lokalizację podmiejską, trzeba zwrócić uwagę, że jest to teraz obszar często niezurbanizowany. Trzeba patrzeć szerzej na otoczenie, które w ciągu najbliższych lat może się mocno zmienić, co może mieć na inwestycję wpływ zarówno negatywny jak i pozytywny. Wielu inwestorów o tym zapomina.
- 5. Personalizacja inwestycji na rynku pierwotnym.** Inwestorzy coraz częściej budują pod personsy. Wówczas marketing jest targetowany bezpośrednio do grup np. dla młodych, dla seniorów, dla miłośników przyrody, ekologii etc. Co za tym idzie deweloperzy poszerzają swoje banki ziemi w różnych lokalizacjach o różnych cechach.
- 6. Mocny rozwój inwestycyjny w miejscowościach turystycznych.** Tutaj nieruchomości kupowane są pod inwestycje. Przez większość czasu użytkowane są jako drugi dom wakacyjny na własny użytek, miejsce odpoczynku, czy możliwość ucieczki, kiedy wszystko będzie zamknięte z powodu pandemii lub jako miejsce opoczynku po intensywnej pracy i braku dostępności na rynku miejsc noclegowych. Natomiast w miesiącach wakacyjnych przeznaczane są pod wynajem.
- 7. Wzmożone zainteresowanie gospodarstwami agroturystycznymi i dużymi działkami rolnymi.** Wpływ na to zapewne ma praca zdalna i ogólnie zmiana systemu pracy. Rosnąca inflacja oraz większe zainteresowanie wśród młodych Polaków remontem starych gospodarstw i realizacji projektów architektonicznych w stylu "nowoczesna stodoła".
- 8. Wzrost zainteresowania gruntami i inwestycjami długo i krótkoterminowymi.** Inwestycje gruntowe długoterminowe polegają na wyszukaniu działki z możliwością przekształcenia lub działki, która w najbliższym czasie zmieni swoje przeznaczenie. Inwestycje krótkoterminowe polegają na wyszukaniu gruntów, podzieleniu na mniejsze działki lub scaleniu działek w celu uzyskania odpowiedniego kształtu. Duża konkurencja wśród inwestorów flipujących na rynku wtórnym i pierwotnym skłania ich do poszukiwania inwestycji krótkoterminowych w segmencie gruntów. Dlatego inwestorzy, zaczynają interesować się działkami. Widzą duży potencjał inwestycyjny, oczywiście po sprawdzeniu możliwości chłonności działki.



Powyższy raport powstał przy wsparciu wspaniałych specjalistów oraz portali branżowych. Dzięki Waszemu know-how, danym, opiniom i rekomendacjom dla pośredników Raport Nieruchomości Gruntowych w Polsce jest kompendium wiedzy na temat kierunku rozwoju branży nieruchomości.

Serdecznie dziękuję:

- ◆ dr Jadwidze Gałce za podzielenie się wiedzą na temat suburbanizacji,
- ◆ Alicji Palińskiej i Dominice Mikulskiej z Nieruchomosci-online.pl za użyczenie badań i analiz, które mają bezpośredni wpływ na nasz rynek,
- ◆ Katarzynie Czerwiak, Pawłowi Podbielskiemu i Adamowi Jasińskiemu za ekspercki komentarz,
- ◆ Karolinie Klimaszewskiej i Jarosławowi Krawczykowi z Otodom.pl za bardzo ciekawe dane,
- ◆ Gratce i Morizonowi za możliwość wykorzystania Waszych danych do raportu,
- ◆ wszystkim ankietowanym, którzy wzięli udział w badaniu.

Jednocześnie zachęcam Was do kontynuowania dyskusji na tematy omówione w raporcie, a także zapraszam do współpracy.



O autorze

Adam Parzusiński – ekspert rynku nieruchomości gruntowych, z wykształcenia prawnik. Związany z branżą nieruchomości od ponad 12 lat. Łamie schematy dzięki odważnym decyzjom. Pośredniczył w setkach transakcji nieruchomości gruntowych pod prywatne i duże komercyjne projekty. Analityk gruntów pod inwestycje deweloperskiej. Udziałowiec w spółkach i projektach deweloperskich. Zarządza milionowymi budżetami w projektach. Członek Rady Doradczej Otodom.

Kreatywny, merytoryczny, inspirujący człowiek. Pomysłodawca aplikacji mobilnej dla poszukujących i sprzedających grunty, która w czasie rzeczywistym pokazuje media i granice działki w terenie.

Jego projekty i praca doceniana wielokrotnie przez ekspertów z różnych branż, m.in: Lider nieruchomości Otodom za innowacyjne podejście do biznesu i wykorzystanie nowych technologii, II miejsce w polskiej edycji międzynarodowego konkursu wykorzystania nawigacji satelitarnej w biznesie – Galileo Masters, finalista Proptech Festival, finalista Europe Start-up Days podczas Europejskiego Kongresu Gospodarczego, Nagroda ekspertów podczas Recamp Toolbox.

Niepoprawny optymista, kochający zarządzanie zmianą i zmianę oraz nieruchomości gruntowe w każdym wydaniu. Lubi dzielić się swoją wiedzą i ogromnym doświadczeniem.



Obszary, w których możemy współpracować:



Pośrednictwo w zakupie i sprzedaży gruntów inwestycyjnych.

Polski rynek nieruchomości znacząco przyspieszył w ostatnim czasie. Jak korzystnie sprzedać grunt? Jak znaleźć rentowną ziemię pod inwestycję, kiedy gruntów w Polsce jest coraz mniej?



Audyty Due Diligance gruntu z obsługą prawną transakcji.

Pozyskiwanie atrakcyjnych działek pod nowe inwestycje mieszkaniowe staje się coraz bardziej skomplikowane. Robimy analizy, które warto wykonać przed nabyciem gruntu.



Szkolenia i kursy dla deweloperów i doradców nieruchomości.

Dzielimy się naszym doświadczeniem. Szkolimy pracowników naszych klientów: deweloperów i pośredników. Już wkrótce będziesz mógł skorzystać ze szkoleń otwartych.



Zarządzanie projektami deweloperskimi.

Nasza praca nie kończy się na znalezieniu gruntu. To praca z architektami, marketingowcami, budowa planu sprzedaży i promocji, pozyskiwanie klientów i wiele innych czynności.



Inwestycje w spółki celowe.

Potrzebujesz wsparcia przy projekcie? A może brakuje Ci kapitału? Jesteśmy chętni do współpracy. Sprawdź, jakim możemy być wsparciem dla Twojego biznesu.



Doradztwo i obsługa prawna.

Przy dużych pieniądzach, warto mieć dobre zaplecze prawne. Od lat doradzamy naszym klientom, reprezentujemy ich, negocjujemy.

Do zobaczenia przy hektarach,

Adam Parzusiński
telefon: 790 414 110
mail: adam@hectares.pl

An aerial photograph of a vast, green agricultural field. The field is divided into several large, roughly rectangular sections by prominent, parallel diagonal furrows or tracks, likely from a tractor. The furrows run from the top-left towards the bottom-right. The vegetation is a vibrant, uniform green, suggesting a healthy crop. The overall perspective is from directly above, looking down at the field.

WWW.HECTARES.PL