

# RAPORT

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE W POLSCE**

**2023**



## SŁOWEM WSTĘPU

# Drogi czytelniku

Rewolucja w obszarze planowania przestrzennego w Polsce, przynosząca nowe porządki po blisko dwóch dekadach stagnacji, stanowiła impuls do przygotowania kolejnego raportu o nieruchomościach gruntowych w Polsce. Faktem jest, że nowelizacja Ustawy o planowaniu przestrzennym otwiera przed nami nie tylko nowe możliwości, ale także stawia przed nami wyzwania, którymi warto się zainteresować i zrozumieć.

Każdy inwestor, pragnący skorzystać z Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI), będzie nieodzownie potrzebował wsparcia osoby, która rozumie dogłębnie procedury ZPI oraz będzie miała zdolność skutecznego nawigowania i działania. Kluczową rolę odegrać mogą zaufani fachowcy: notariusz, urbanista, architekt. Proces sporządzenia umowy urbanistycznej, stworzenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) czy negocjacji z gminą wymaga specjalistycznego podejścia.

Nasza ekspertyza wykracza poza samą dziedzinę nieruchomości i obejmuje prawo. Połączenie tych dwóch sfer jest fundamentem naszych sukcesów, gdyż każda ustawa, przepis czy rozporządzenie stwarza pewne możliwości, lecz także potencjalne zagrożenia. Fascynują nas subtelności prawne, a z każdego artykułu potrafimy wytworzyć strategię przynoszące zyski naszym partnerom biznesowym. Tak samo było w przypadku nowelizacji. Każdy paragraf ustawy został przez nas dogłębnie zrewidowany, aby w pełni wykorzystać zmiany zachodzące na rynku nieruchomości. Realizujemy to skutecznie, prowadząc projekty dla naszych klientów w różnych miastach Polski, gdzie poszukujemy gruntów, a następnie kierujemy inwestycję od fazy budowy do sprzedaży.

Nasze nastawienie na sukces prowadzi nas do wydobycia z każdej zmiany tego, co przyczyni się do zysku naszych klientów. Kreatywność, pomysłowość oraz wiedza łącząca kilka dziedzin i oparta na doświadczeniu pozwalają nam dostrzegać szanse tam, gdzie inni widzą jedynie przeszkody. Zapraszamy Cię do zapoznania się z naszym raportem, który pomoże Ci spojrzeć na zachodzące zmiany w nowy sposób. Przyjrzyj się możliwościom i zobacz, jak dzięki Land Developerom możesz osiągnąć większe zyski.



LAND DEVELOPER®, CEO HECTARES





“

**RAFAŁ DUŻIAK**  
MANAGER HECTARES

*Audyty, analizy, strategie sprzedaży i kupna nieruchomości czy weryfikacja opłacalności inwestycji są niezbędne, aby w dzisiejszych czasach, móc kompleksowo poprowadzić rentowne projekty deweloperskie. Właśnie dlatego rekrutujemy i szkolimy w całej Polsce, naszym celem jest zaoferowanie rynkowi nieruchomości wysoko wykwalifikowanych specjalistów - Land Developerów. Inwestorzy prowadzą coraz więcej projektów skierowanych na rozwój i potrzebują wsparcia merytorycznego związanego z wykorzystaniem szans na rynku nieruchomości gruntowych. Osoby, które dołączają do Hectares, są częścią ambitnego projektu mającego na celu profesjonalizację rynku oraz realizację naprawdę imponujących transakcji. To ciekawy czas zarówno dla nas, jak i dla przyszłych Land Developerów, którzy przybywają z różnych miast, aby uczestniczyć w szkoleniach i rozwijać projekty związane z nieruchomościami gruntowymi w różnych miastach Polski.*

## KIM JEST LAND DEVELOPER?

Rozwojowy zawód wymagający specjalistycznej wiedzy z różnych dziedzin.

Ekspansja i silna pozycja na rynku nieruchomości wynikają głównie z trzech czynników:

1. mniejsza dostępność atrakcyjnych gruntów, szczególnie w większych miastach,
2. suburbanizacja,
3. potrzeba kompleksowej obsługi inwestycji.

## KTO KORZYSTA Z USŁUG LAND DEVELOPERA?

Firmy deweloperskie, zatrudniające specjalistów z różnych dziedzin.

Fundusze inwestycyjne, lokujące kapitał w nieruchomości.

Gminy, chcące przyciągnąć przedsiębiorców.

Inwestorzy indywidualni, najczęściej prowadzący projekty zabudowy jednorodzinnej.

“



**ADAM PARZUSIŃSKI**  
LAND DEVELOPER®, CEO HECTARES

*Na rynku nieruchomości coraz częściej będą poszukiwani profesjonaliści, którzy nie będą się bali wyzwań związanych z gruntami rolnymi, przemysłowymi czy zdewastowanymi. Ci, którzy umieją przeobrazić je w atrakcyjne, zyskujące na wartości grunty.*

## PROCES PRACY LAND DEVELOPERA

- 1 Badanie rynku i analiza lokalizacji.
- 2 Przeprowadzenie wstępnych czynności, w tym weryfikacja map, aktów własności, analizy architektoniczne czy urbanistyczne.
- 3 Przygotowanie biznesplanu oceniającego opłacalność projektu.
- 4 Zakup gruntu po zatwierdzeniu finansowego wkładu i określeniu korzyści oraz ryzyka.
- 5 Opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego, wprowadzenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego.
- 6 Przekształcenie gruntu, uzbrojenie terenu, budowa infrastruktury, uzyskanie pozwoleń na budowę.
- 7 Nadzór nad postępem prac, weryfikacja zgodności z ustalonymi standardami i specyfikacją projektu.
- 8 Zapewnienie, że koszty projektu pozostają zgodne z przyjętym kosztorysem.



# SPIS TREŚCI

---

SŁOWEM WSTĘPU 2

---

ROZDZIAŁ 1 8

**Sytuacja cenowa  
na rynku nieruchomości  
gruntowych w Polsce**

---

ROZDZIAŁ 2 23

**Kluczowe zmiany  
wynikające z nowelizacji  
ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu prze-  
strzennym i jej skutkach**

---

ROZDZIAŁ 3 28

**Zintegrowany Plan  
Inwestycyjny (ZPI)  
jako narzędzie dla  
dochodowych projektów  
nieruchomościowych**

---

ROZDZIAŁ 4 36

**Nowe zasady uzyskiwania  
Warunków Zabudowy**

---

ROZDZIAŁ 5 45

**Nowelizacja ustawy  
a odnawialne źródła  
energii**

---

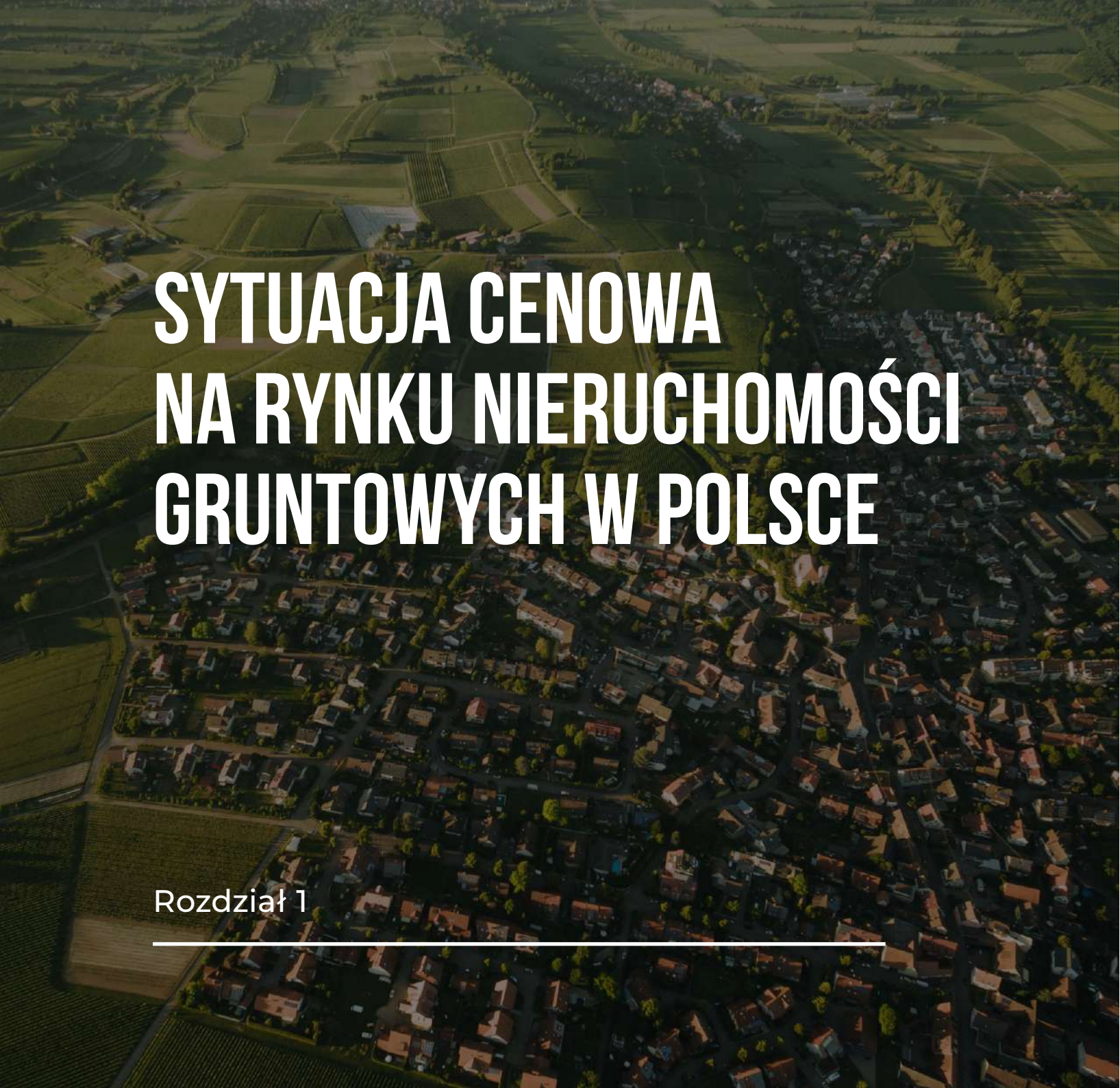
O HECTARES 49

---

PODSUMOWANIE 55

---

KLUCZOWE WNIOSKI 56

An aerial photograph showing a dense residential area with many houses and streets, surrounded by green agricultural fields and some trees. The lighting suggests late afternoon or early morning.

# SYTUACJA CENOWA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W POLSCE

Rozdział 1

---



# SYTUACJA CENOWA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W POLSCE

Pandemia, inflacja, nowe reformy i zmiany w polityce - te wydarzenia spowodowały znaczącą destabilizację i kolejne zmiany w wielu gałęziach gospodarki. Już teraz obserwowaliśmy zmiany w nawykach i zachowaniach konsumentów, nie tylko wywołane zasobnością portfela, obawami co do przyszłości. Jednak, co może być zaskakujące, ziemia nadal pozostaje niezachwiana. Inwestowanie w nieruchomości gruntowe może teraz być nawet bardziej opłacalne niż kiedykolwiek.

Nie ma wątpliwości, że nieruchomości odgrywają istotną rolę w gospodarce. Stanowią one największy element majątku większości gospodarstw domowych, szczególnie w krajach rozwiniętych. W Polsce jest to również wyraźne, a związane jest to z silnym przywiązaniem do dziedziczenia, posiadania nieruchomości i mniejszą chęcią wynajmowania w porównaniu do innych krajów.

Aby zrozumieć, jakie wnioski można wyciągnąć z bieżącej sytuacji i cen nieruchomości w Polsce, konieczne jest przeprowadzenie analizy. Przyjrzyjmy się danym GUS, z których jasno wynika zarówno w ujęciu miesięcznym, jak i rocznym, że liczba nowych budów zwiększyła się. We wrześniu 2023 roku, GUS odnotował budowę 12 201 mieszkań przez deweloperów, co stanowi 17,6% więcej niż w sierpniu i aż o 40,1% więcej w analogicznym miesiącu 2022 roku. Oznacza to, że wrzesień 2023 był najlepszym miesiącem w kontekście ilości uzyskanych pozwoleń na budowę.

Należy jednak pamiętać, że liczba pozwoleń na budowę nie przekłada się bezpośrednio na rozpoczęte budowy. Na siedmiu największych rynkach w Polsce od stycznia 2023 roku deweloperzy wprowadzili do oferty o około 30% mniej mieszkań niż sprzedali. W tym samym okresie uzyskali pozwolenia na budowę 114 270 mieszkań. Jest to nasłabszy wynik do analogicznego okresu w 2017 roku.



Obecnie, po wprowadzeniu nowelizacji ustawy i innych zmianach wpływających na rozpoczęcie budowy, pojawia się pytanie: jakie będą teraz ceny gruntów? Czy będą się zmieniać? Przyjrzyjmy się, jak kształtują się ceny ofertowe nieruchomości gruntowych i jak te zmiany wpłyną na rynek.

Trend cenowy działek w Polsce wciąż jest wzrostowy. Ceny za m<sup>2</sup> są z roku na rok wyższe, a ich cena jest determinowana w głównej mierze lokalizacją oraz dostępnością infrastruktury.

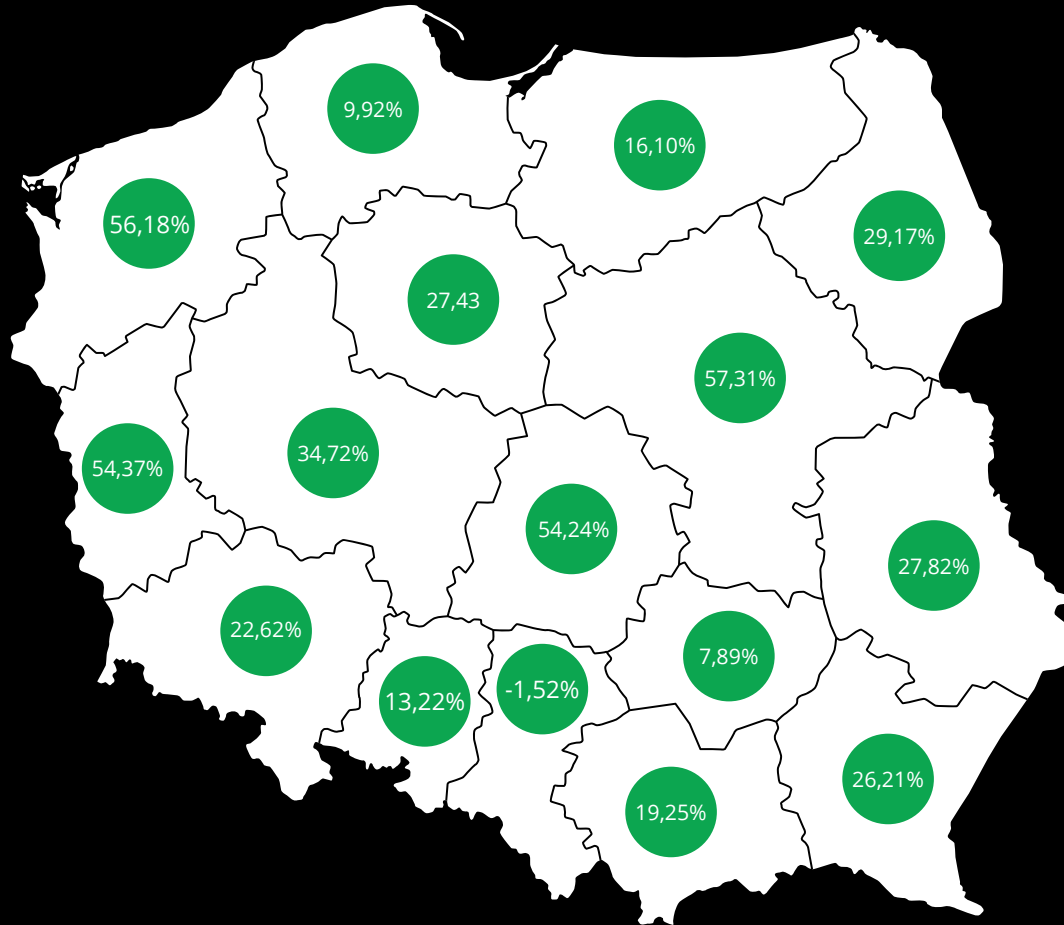


## JAK SIĘ KSZTAŁTOWAŁY CENY DZIAŁEK W POLSCE? (Z PODZIAŁEM NA WOJEWÓDZTWA)

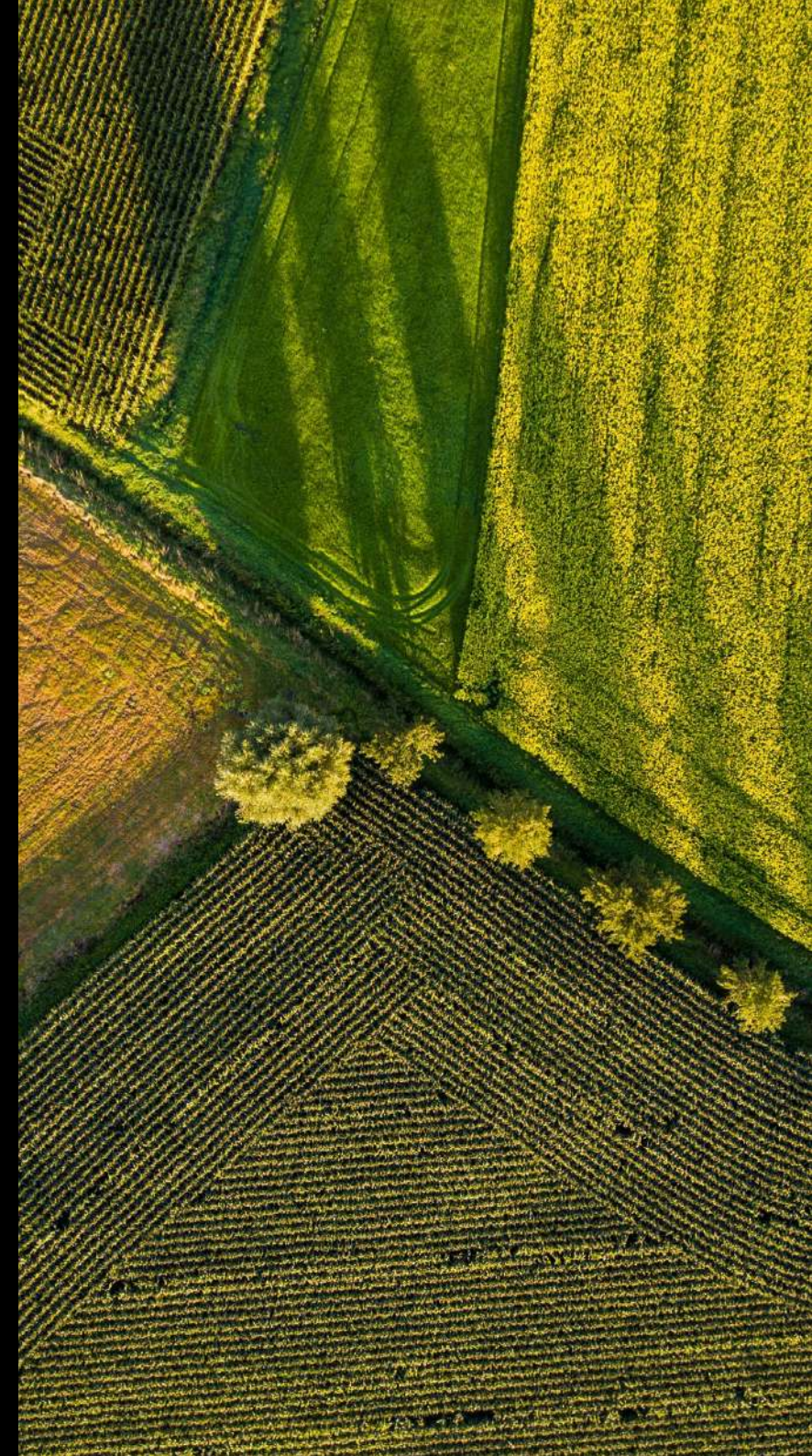
Województwa	Sierpień 2019	Sierpień 2020	Sierpień 2021	Sierpień 2022	Sierpień 2023	Październik 2023
<b>dolnośląskie</b>	90	114	142	171	205	<b>206</b>
<b>kujawsko-pomorskie</b>	84	86	96	108	141	<b>144</b>
<b>lubelskie</b>	91	112	105	110	184	<b>182</b>
<b>lubuskie</b>	63	75	98	128	170	<b>170</b>
<b>łódzkie</b>	94	97	99	104	166	<b>159</b>
<b>małopolskie</b>	131	146	176	193	252	<b>254</b>
<b>mazowieckie</b>	196	215	235	249	404	<b>398</b>
<b>opolskie</b>	72	87	102	118	134	<b>137</b>
<b>podkarpackie</b>	79	82	83	95	131	<b>130</b>
<b>podlaskie</b>	97	114	134	151	188	<b>186</b>
<b>pomorskie</b>	160	173	206	241	270	<b>277</b>
<b>śląskie</b>	121	132	140	187	190	<b>194</b>
<b>świętokrzyskie</b>	103	103	100	114	124	<b>123</b>
<b>warmińsko-mazurskie</b>	76	72	99	110	137	<b>137</b>
<b>wielkopolskie</b>	120	130	166	197	259	<b>260</b>
<b>zachodniopomorskie</b>	113	122	145	168	273	<b>278</b>

Źródło: Otodom.pl, cena za m<sup>2</sup>

## WZROST PROCENTOWY CEN OFERTOWYCH DZIAŁEK R/R (2023/2022)



Źródło: Otodom.pl



## ŚREDNIE CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH W WOJEWÓDZTWACH - PAŹDZIERNIK 2022 I 2023

Dzięki najświeższym, udostępnionym nam przez naszego partnera Otodom danych, wiemy, że również średnie ceny ofertowe działek budowlanych w większości województw rosną. Największe wzrosty odnotowały województwa: mazowieckie i pomorskie, natomiast w województwie śląskim dla poszczególnych metraży średnie ceny za m2 są niższe.

Województwo	Metraż w m <sup>2</sup>	Październik 2022	Październik 2023
dolnośląskie	0-800	452	488
	800-1200	223	247
	1200-2000	168	182
	2000-5000	158	156
	5000-10 000	143	166
	+10 000	116	120
kujawsko-pomorskie	0-800	241	290
	800-1200	145	155
	1200-2000	105	127
	2000-5000	84	93
	5000-10 000	131	121
	+10 000	62	88
łódzkie	0-800	282	579
	800-1200	159	182
	1200-2000	136	178
	2000-5000	131	160
	5000-10 000	139	93
	+10 000	96	96
lubelskie	0-800	404	437
	800-1200	194	203
	1200-2000	142	184
	2000-5000	107	112
	5000-10 000	103	136
	+10 000	78	84

Województwo	Metraż w m <sup>2</sup>	Październik 2022	Październik 2023
opolskie	0-800	200	214
	800-1200	154	144
	1200-2000	114	120
	2000-5000	87	116
	5000-10 000	104	110
	+10 000	84	85
podkarpackie	0-800	290	303
	800-1200	141	151
	1200-2000	118	120
	2000-5000	87	100
	5000-10 000	91	104
	+10 000	100	140
podlaskie	0-800	332	420
	800-1200	196	205
	1200-2000	163	180
	2000-5000	123	126
	5000-10 000	110	96
	+10 000	89	110
pomorskie	0-800	728	919
	800-1200	279	264
	1200-2000	227	208
	2000-5000	190	200
	5000-10 000	155	190
	+10 000	135	122
śląskie	0-800	322	290
	800-1200	209	193
	1200-2000	172	192
	2000-5000	160	155
	5000-10 000	134	136
	+10 000	111	110
warmińsko-mazurskie	0-800	328	422
	800-1200	135	146
	1200-2000	127	132
	2000-5000	103	107
	5000-10 000	115	111
	+10 000	76	68

Województwo	Metraż w m <sup>2</sup>	Październik 2022	Październik 2023
wielkopolskie	0-800	370	367
	800-1200	228	264
	1200-2000	209	253
	2000-5000	190	215
	5000-10 000	152	184
	+10 000	132	116
zachodniopomorskie	0-800	465	534
	800-1200	208	273
	1200-2000	224	241
	2000-5000	171	216
	5000-10 000	260	259
	+10 000	122	157
świętokrzyskie	0-800	272	215
	800-1200	144	147
	1200-2000	134	129
	2000-5000	85	95
	5000-10 000	88	85
	+10 000	61	77
mazowieckie	0-800	666	891
	800-1200	315	439
	1200-2000	279	378
	2000-5000	247	329
	5000-10 000	205	255
	+10 000	199	229
lubuskie	0-800	241	314
	800-1200	127	151
	1200-2000	118	160
	2000-5000	93	107
	5000-10 000	76	116
	+10 000	103	92
małopolskie	0-800	520	548
	800-1200	270	281
	1200-2000	211	239
	2000-5000	171	175
	5000-10 000	178	159
	+10 000	126	158

Źródło: Otodom.pl

## ŚREDNIE CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH W MIASTACH - PAŹDZIERNIK 2022 I 2023

Warto sprawdzić jak kształtują się ceny w największych miastach Polski. Tutaj sytuacja jest już bardziej zróżnicowana, a wzrost cen lub jego brak jest ściśle związany z metrażem działki oraz lokalizacją. Co ciekawe, średnie ceny ofertowe są najwyższe w październiku 2023 roku dla działek o wielkości do 800 m<sup>2</sup>.

Miasto	Metraż w m <sup>2</sup>	Październik 2022	Październik 2023
Wrocław	0-800	1163	1267
	800-1200	1230	1387
	1200-2000	678	633
	2000-5000	738	500
	5000-10 000	610	585
	+10 000	538	801
Bydgoszcz	0-800	500	787
	800-1200	538	359
	1200-2000	285	607
	2000-5000	261	297
	5000-10 000	624	520
	+10 000	22	x
Łódź	0-800	761	1164
	800-1200	445	407
	1200-2000	406	493
	2000-5000	323	406
	5000-10 000	737	337
	+10 000	227	183
Lublin	0-800	706	620
	800-1200	554	604
	1200-2000	354	523
	2000-5000	316	244
	5000-10 000	377	543
	+10 000	111	254

Miasto	Metraż w m <sup>2</sup>	Październik 2022	Październik 2023
Opole	0-800	390	511
	800-1200	348	418
	1200-2000	212	198
	2000-5000	191	266
	5000-10 000	250	107
	+10 000	210	251
Rzeszów	0-800	455	413
	800-1200	320	335
	1200-2000	372	273
	2000-5000	274	297
	5000-10 000	220	238
	+10 000	219	377
Białystok	0-800	855	834
	800-1200	459	498
	1200-2000	466	748
	2000-5000	402	420
	5000-10 000	270	265
	+10 000	226	547
Gdańsk	0-800	1325	2015
	800-1200	656	1003
	1200-2000	672	699
	2000-5000	703	813
	5000-10 000	505	573
	+10 000	407	562
Katowice	0-800	1184	686
	800-1200	859	418
	1200-2000	543	783
	2000-5000	530	452
	5000-10 000	352	361
	+10 000	386	405
Kielce	0-800	519	362
	800-1200	391	385
	1200-2000	928	282
	2000-5000	348	298
	5000-10 000	421	228
	+10 000	120	196

Miasto	Metraż w m <sup>2</sup>	Październik 2022	Październik 2023
Poznań	0-800	1198	1219
	800-1200	936	914
	1200-2000	777	774
	2000-5000	696	713
	5000-10 000	389	405
	+10 000	238	287
Szczecin	0-800	752	788
	800-1200	568	678
	1200-2000	502	553
	2000-5000	419	415
	5000-10 000	270	331
	+10 000	261	168
Olsztyn	0-800	894	1342
	800-1200	329	420
	1200-2000	413	377
	2000-5000	425	383
	5000-10 000	453	316
	+10 000	227	236
Warszawa	0-800	1892	2056
	800-1200	1333	1601
	1200-2000	1116	1110
	2000-5000	965	928
	5000-10 000	729	738
	+10 000	786	714
Gorzów Wielkopolski	0-800	226	217
	800-1200	166	183
	1200-2000	486	598
	2000-5000	174	134
	5000-10 000	59	80
	+10 000	794	48
Kraków	0-800	1556	1640
	800-1200	950	783
	1200-2000	820	726
	2000-5000	724	544
	5000-10 000	549	339
	+10 000	416	555

## CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH W AGLOMERACJACH

W aglomeracjach średnie ceny ofertowe działek budowlanych są ściśle powiązane atrakcyjnością i wielkością ośrodka miejskiego. Nie jest to zaskoczeniem. Jak wynika z danych, udostępnionych przez portal nieruchomości-online.pl najdroższe i najbardziej pożądane lokalizacje to Warszawa, Poznań, Trójmiasto, Wrocław i Kraków oraz ich okoliczne gminy. Najniższe średnie ceny ofertowe odnotowano z kolei w Grudziądzu, Żarach, Przemyślu, Piekoszowie i w Kamieniu Pomorskim.

### BIAŁYSTOK I OKOLICE

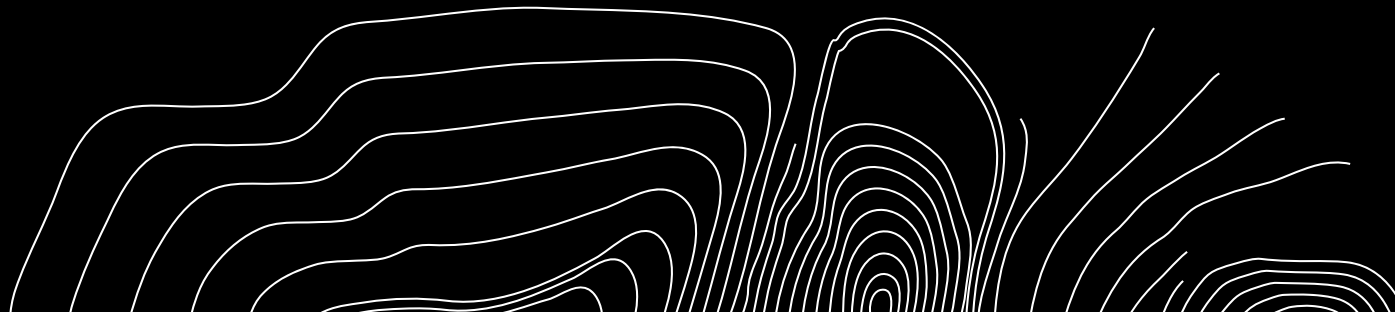
MIASTO BIAŁYSTOK I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Białystok	407	290-565
Choroszcz	239	180-290
Czarna Białostocka	104	85-125
Dobrzyniewo Duże	163	120-230
Gródek	82	55-95
Juchnowiec Kościelny	226	150-315
Michałowo	81	60-135
Supraśl	245	195-290
Turośń Kościelna	195	125-295
Wasilków	221	165-285
Zabłudów	147	115-195
MIASTA Z REGIONU		
Bielsk Podlaski	99	80-135
Suwałki	140	95-215

### BYDGOSZCZ I OKOLICE

MIASTO BYDGOSZCZ I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Bydgoszcz	298	195-480
Białe Błota	176	130-240
Dąbrowa Chełmińska	123	95-570
Dobrcz	129	90-170
Koronowo	125	95-175
Łabiszyn	81	70-100
Nakło nad Notecią	142	100-210
Nowa Wieś Wielka	92	70-130
Osielsko	302	220-400
Sicienka	114	85-150
Szubin	95	70-125
MIASTA Z REGIONU		
Grudziądz	100	65-135

### KATOWICE I OKOLICE

MIASTO KATOWICE I OKOLICZNE MIASTA	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Katowice	520	380-700
Bytom	246	130-400
Dąbrowa Górnicza	207	140-350
Jaworzno	253	190-345
Mysłowice	264	175-325
Ruda Śląska	305	115-365
Tychy	318	260-430
Mikołów	274	210-350
Tarnowskie Góry	255	180-330
MIASTA Z REGIONU		
Bielsko-Biała	293	190-465
Częstochowa	216	145-345
Jastrzębie-Zdrój	122	85-175
Rybnik	151	100-200
Ustroń	272	195-400



## CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH W AGLOMERACJACH

### TORUŃ I OKOLICE

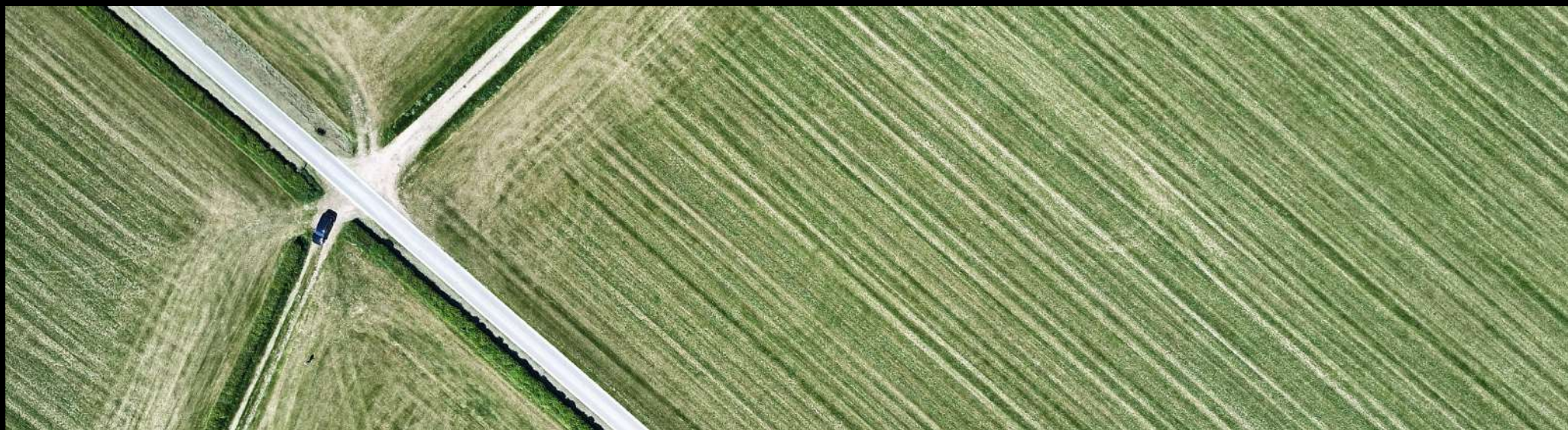
MIASTO TORUŃ I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Toruń	423	230-575
Aleksandrów Kujawski	86	65-105
Chełmża	134	115-155
Ciechocinek	111	95-145
Lubicz	148	105-185
Łubianka	135	100-215
Łysomice	175	95-225
Obrowo	83	65-110
Wielka Nieszawka	142	105-210
Zławieś Wielka	112	85-160
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Inowrocław	233	115-325

### ŁÓDŹ I OKOLICE

MIASTO ŁÓDŹ I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Łódź	340	235-570
Aleksandrów Łódzki	163	130-210
Lutomiersk	116	90-150
Łask	129	65-215
Ozorków	118	85-180
Pabianice	135	95-260
Stryków	143	100-220
Tuszyn	161	135-195
Wodzierady	130	75-245
Zgierz	138	105-205
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Bełchatów	117	75-150
Piotrków Trybunalski	231	160-315

### RZESZÓW I OKOLICE

MIASTO RZESZÓW I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Rzeszów	278	210-360
Boguchwała	179	120-270
Chmielnik	137	90-200
Głogów Małopolski	178	130-225
Krasne	213	160-275
Lubenia	99	70-130
Łańcut	119	85-150
Trzebownisko	170	115-245
Tyczyn	158	115-205
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Jarosław	107	70-190
Krosno	122	85-225
Przemyśl	95	70-125



## CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH W AGLOMERACJACH

### TRÓJMIASTO I OKOLICE

TRÓJMIASTO I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Gdańsk	531	385-680
Gdynia	618	455-750
Cedry Wielkie	199	165-245
Kartuzy	146	120-200
Kolbudy	325	230-450
Pruszcz Gdański	343	240-480
Przodkowo	163	115-230
Przywidz	104	75-130
Pszczółki	214	175-275
Puck	213	165-285
Somonino	123	95-160
Szemud	223	165-305
Trąbki Wielkie	136	110-180
Wejherowo	233	170-315
Żukowo	311	225-420
MIASTA Z REGIONU		
Lębork	208	120-385
Władysławowo	541	335-745

### LUBLIN I OKOLICE

MIASTO LUBLIN I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Lublin	379	255-580
Głusk	213	145-265
Jablonna	110	90-145
Jastków	162	120-205
Konopnica	253	170-365
Niedrzwica Duża	124	95-160
Niemce	205	150-320
Wólka	158	125-220
MIASTA Z REGIONU		
Biłgoraj	143	105-175
Zamość	192	100-310

### KIELCE I OKOLICE

MIASTO KIELCE I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Kielce	323	215-550
Chęciny	119	75-150
Daleszyce	124	90-180
Masłów	192	150-260
Miedziana Góra	125	110-150
Morawica	118	75-240
Piekoszów	80	70-95

### KRAKÓW I OKOLICE

MIASTO KRAKÓW I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Kraków	475	315-710
Biskupice	172	135-210
Czernichów	139	105-215
Iwanowice	152	100-215
Kocmyrzów-Luborzycza	203	145-310
Krzyszowice	144	105-195
Michałowice	253	195-340
Mogilany	273	200-365
Niepołomice	261	165-390
Skawina	155	120-235
Świątyniki Górne	203	160-250
Wieliczka	270	190-435
Wielka Wieś	377	260-495
Zabierzów	333	235-485
Zielonki	341	275-460
MIASTA Z REGIONU		
Nowy Sącz	211	150-330
Tarnów	166	120-225



## CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH W AGLOMERACJACH

### POZNAŃ I OKOLICE

MIASTO POZNAŃ I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Poznań	599	425-785
Czerwonak	346	240-415
Dopiewo	486	360-730
Kostrzyn	198	150-270
Kórnik	297	245-365
Mosina	260	205-355
Murowana Goślina	173	125-225
Pobiedziska	216	145-290
Rokietnica	365	275-525
Swarzędz	325	265-425
Tarnowo Podgórne	434	325-595
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Gniezno	160	105-230
Kalisz	170	110-240
Leszno	351	250-425

### WARSZAWA I OKOLICE

MIASTO WARSZAWA I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Warszawa	724	500-870
Brwinów	409	320-480
Góra Kalwaria	194	150-255
Grodzisk Mazowiecki	261	200-390
Jabłonna	347	265-450
Konstancin-Jeziorna	540	380-770
Leszno	267	215-335
Lesznowola	434	300-600
Michałowice	702	575-810
Milanówek	354	265-485
Nadarzyn	347	275-415
Otwock	313	210-470
Piaseczno	351	260-520
Prażmów	161	125-205
Radzymin	271	185-355
Raszyn	525	430-640
Stare Babice	583	430-725
Tarczyn	164	125-240
Wiązowna	246	165-350
Żabia Wola	200	150-245
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Radom	202	155-280
Mińsk Mazowiecki	197	100-420
Żyrardów	295	190-535

### OPOLE I OKOLICE

MIASTO OPOLE I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Opole	243	180-425
Chrzastowice	191	160-240
Dąbrowa	107	70-145
Dobrzeń Wielki	95	85-120
Komprachcice	143	95-160
Niemodlin	102	85-115
Ozimek	74	60-95
Prószków	193	110-235
Turawa	146	100-180
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Kędzierzyn-Koźle	151	110-200

### OLSZTYN I OKOLICE

MIASTO OLSZTYN I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Olsztyn	312	175-565
Barczewo	100	80-135
Dywity	116	90-150
Gietrzwałd	146	110-255
Jonkowo	130	80-245
Olsztynek	105	75-140
Purda	133	90-180
Stawiguda	209	145-285
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Elbląg	267	180-425
Ostróda	211	115-560

## CENY OFERTOWE DZIAŁEK BUDOWLANYCH W AGLOMERACJACH

### SZCZECIN I OKOLICE

MIASTO SZCZECIN I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Szczecin	429	285–665
Bielice	150	95–185
Dobra (Szczecińska)	293	225–405
Goleniów	133	95–205
Gryfino	200	145–280
Kobylanka	199	150–270
Kołbaskowo	298	225–375
Maszewo	77	55–135
Nowogard	94	60–135
Osina	65	50–70
Police	295	175–455
Stargard	124	95–155
Stepnica	100	75–210
Wolin	145	100–190
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Kamień Pomorski	119	70–160
Koszalin	159	120–265
Rewal	364	255–625

### WROCŁAW I OKOLICE

MIASTO WROCŁAW I OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Wrocław	480	355–630
Czernica	248	190–315
Długoleśka	327	255–415
Kąty Wrocławskie	332	230–465
Kobierzyce	346	220–555
Miękinia	262	170–350
Oborniki Śląskie	151	115–235
Oleśnica	153	115–265
Prusice	105	95–120
Siechnice	368	230–510
Sobótka	171	135–220
Trzebnica	137	95–235
Wisznia Mała	259	190–335
Wołów	82	70–100
Zawonia	109	80–150
Żórawina	327	235–455
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Jelenia Góra	207	145–295
Wałbrzych	144	110–175

### GORZÓW WIELKOPOLSKI I OKOLICE

GORZÓW WLKP. I ZIELONA GÓRA ORAZ OKOLICZNE GMINY	ŚREDNIA CENA SIERPIEŃ 2023	ŚREDNI ZAKRES CEN
Gorzów Wielkopolski	122	85–205
Zielona Góra	249	160–390
Bogdaniec	79	65–110
Czerwieńsk	150	130–185
Deszczno	83	55–120
Kłodawa	147	110–190
Koźuchów	84	75–100
Krzeszycy	66	35–85
Lubiszyn	59	40–100
Nowa Sól	123	90–165
Santok	97	75–140
Sława	137	90–195
Świdnica	173	120–235
Witnica	64	55–100
Zabór	159	120–210
<b>MIASTA Z REGIONU</b>		
Żary	111	80–190

Jak kształtują się transakcje w stosunku do liczby umów w formie aktu notarialnego w zależności od przeznaczenia gruntu? Wciąż największą liczbę transakcji odnotowujemy w obszarze użytków rolnych, a w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wciąż królują tereny poza miastami.

Źródło: [www.nieruchomosci-online.pl](http://www.nieruchomosci-online.pl)

Ceny gruntów rosną, a to z kolei generuje możliwości ich rozwinięcia i realnego wpływu na zwiększenie ich wartości. Jak to zrobić? Najlepiej skonsultować się z doświadczonym Land Developerem, który wie, w jaki sposób rozwinąć daną inwestycję i jak, w najbardziej korzystny dla inwestora sposób, tego dokonać.

“

**DARIA RZEPIELA**  
DORADCA TRANSAKCYJNY

*Kraków to jeden z najdynamiczniej rozwijających się rynków mieszkaniowych w Polsce. Chcąc dzisiaj nabyć nowe mieszkanie w stolicy Małopolski, trzeba zapłacić średnio ponad 13 tysięcy złotych za metr kwadratowy. Stawki te w ciągu ostatniego roku wzrosły o ponad 20 procent. Dynamiczny rynek pracy, strefa akademicka oraz turystyczna, przyczyniają się do wzrostu popytu na mieszkania, których na rynku jest coraz mniej.*

*Na krakowskim rynku nieruchomości można zauważyć wzrost zainteresowania segmentem luksusowym. Inwestorzy lokują również swoje kapitały w nieruchomościach z potencjałem na wynajem, jako stabilne zabezpieczenie kapitału. Obecnie dynamika cen na krakowskim rynku znów przyspiesza. Wciąż można znaleźć mieszkania w niższych cenach, jednak warto zaznaczyć, że zazwyczaj są to nieruchomości położone na obrzeżach miasta.*



“

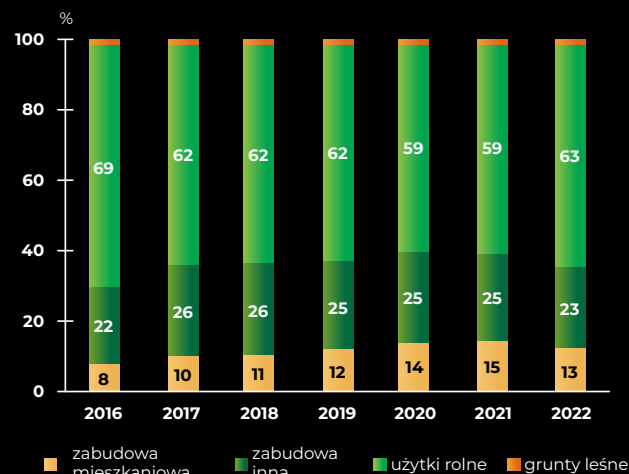


**ADAM PARZUSIŃSKI**  
LAND DEVELOPER®, CEO HECTARES

Dostępność mieszkań to kluczowe wyzwanie na nową kadencję Sejmu i temat przewodni nadchodzącej kampanii samorządowej. Ponadto zarówno w Polsce, jak i w Europie, mieszkania stają się coraz mniej dostępne, a według Eurostatu z 2022 r., ponad 11% mieszkańców europejskich miast ma problemy z kosztami czynszu i mediów. W Polsce trend suburbanizacji jest bardzo widoczny, o czym pisaliśmy w pierwszym Raporcie. Wystarczy spojrzeć na przykłady takie jak Praga, gdzie zakup przeciętnego mieszkania wymaga wyłożenia równowartości 19 rocznych pensji, lub Warszawa, gdzie na 70-metrowe mieszkanie potrzebujemy odłożyć ponad 150 pensji netto. Aktualna sytuacja, cechująca się gwałtownym wzrostem kosztów budowy, pozostaje bez wątpienia wyjątkowa. Jest to wyzwanie, z którym muszą zmierzyć się miasta, gminy i deweloperzy.

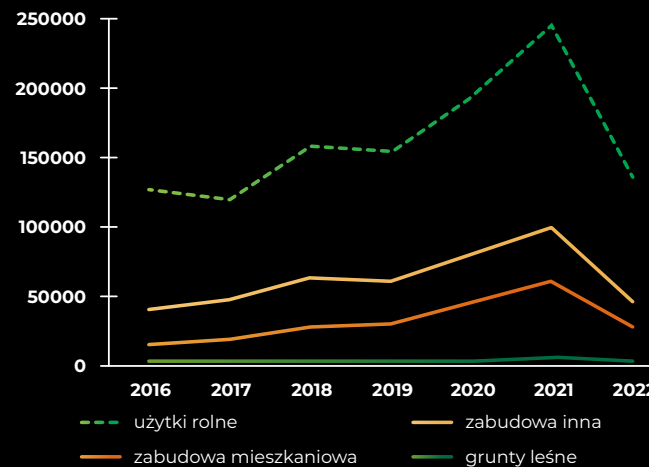
\*Wypowiedź na podstawie danych z raportu Wyborcza.pl

## Struktura liczby dot. nieruchomości niezabudowanych wg przeznaczenia gruntu



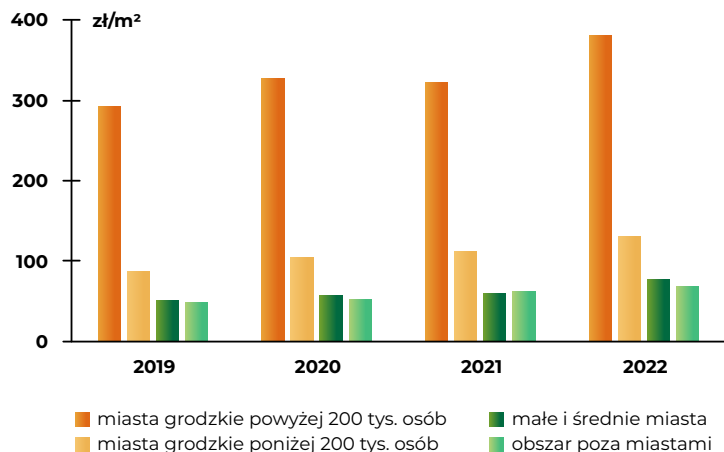
Źródło: opracowanie własne na podstawie PKO

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie PKO

## Mediana ceny m<sup>2</sup> gruntu pod zabudowę mieszkaniową (z aktów notarialnych) zależnie od lokalizacji działki



Źródło: opracowanie własne na podstawie PKO



**MAGDALENA KUKULAK**  
DORADCA TRANSAKCYJNY



Wysokie, rosnące rok do roku ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową nie są zaskoczeniem. W 2022 roku średnia cena za m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miastach wzrosła rok do roku o ok. 19%. Możemy się zatem spodziewać, że tendencje wzrostowe się utrzymają, a liczba inwestycji nie będzie maleć.



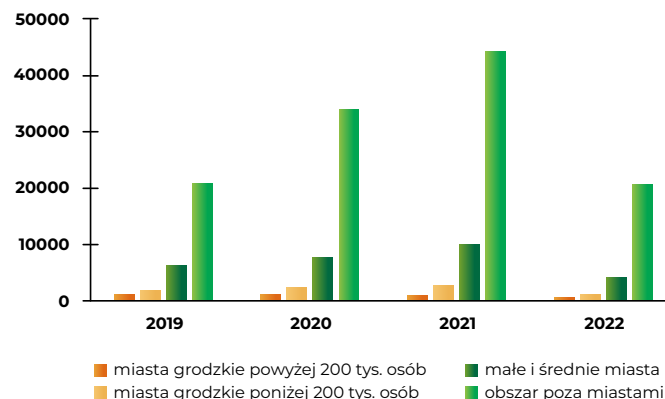
**ADAM PARZUSIŃSKI**  
LAND DEVELOPER®, CEO HECTARES



Deweloperzy zwracają uwagę na brak dostępnych gruntów i rosnące koszty związane z pozyskiwaniem zezwoleń na budowę. W niektórych europejskich miastach, jak Berlin czy Praga, władze miejskie zaczynają zatrzymywać sprzedaż gruntów w celu zachowania kontroli nad terenami budowlanymi. Pytanie, które się nasuwa, brzmi: jakie kroki podejmie Polska w tej kwestii? To aspekt wart ścisłej uwagi, zwłaszcza w kontekście rosnących wyzwań związanych z dostępnością mieszkań, zmianami w prawie, czy brakiem gruntów.

\*Wypowiedź na podstawie danych z raportu Wyborcza.pl

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie PKO

## ZABEZPIECZONE GRUNTY DEWELOPERÓW W WARSZAWIE WG RAPORTU PKO BP

Najwięksi deweloperzy na rynku nieruchomości dostosowują swoje strategie działania do trendów i zmieniających się warunków. Jak to robią? Planują realizację inwestycji, nie w ujęciu miesięcznym a kilkuletnim, wiedząc, że grunty są podstawą wszystkich projektów, a ich realizacja jest rozłożona w czasie. Gromadzą zatem grunty i stale powiększają ich portfel, torując sobie w ten sposób ścieżkę ku przyszłym dochodom.

### Grupa Echo Investment:

- Umowy przedwstępne na działki umożliwiające budowę ok. 22 tys. m kw. powierzchni mieszkaniowej.
- Umowa przedwstępna 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. powierzchni mieszkaniowej.

### Atal:

- Może zrealizować w okresie 5 lat 83 projekty na prawie 1,2 mln m kw. powierzchni użytkowej mieszkań.

### Spravia (wcześniej Budimex Nieruchomości):

- W 2022 zakupiła grunty, na których może powstać ok. 500 mieszkań.

### Unidevelopment:

- Ma bank ziemi na budowę ponad 5 tys. mieszkań.

### Lokum Deweloper:

- Ma zabezpieczone grunty na budowę mniej więcej 14 tys. mieszkań.

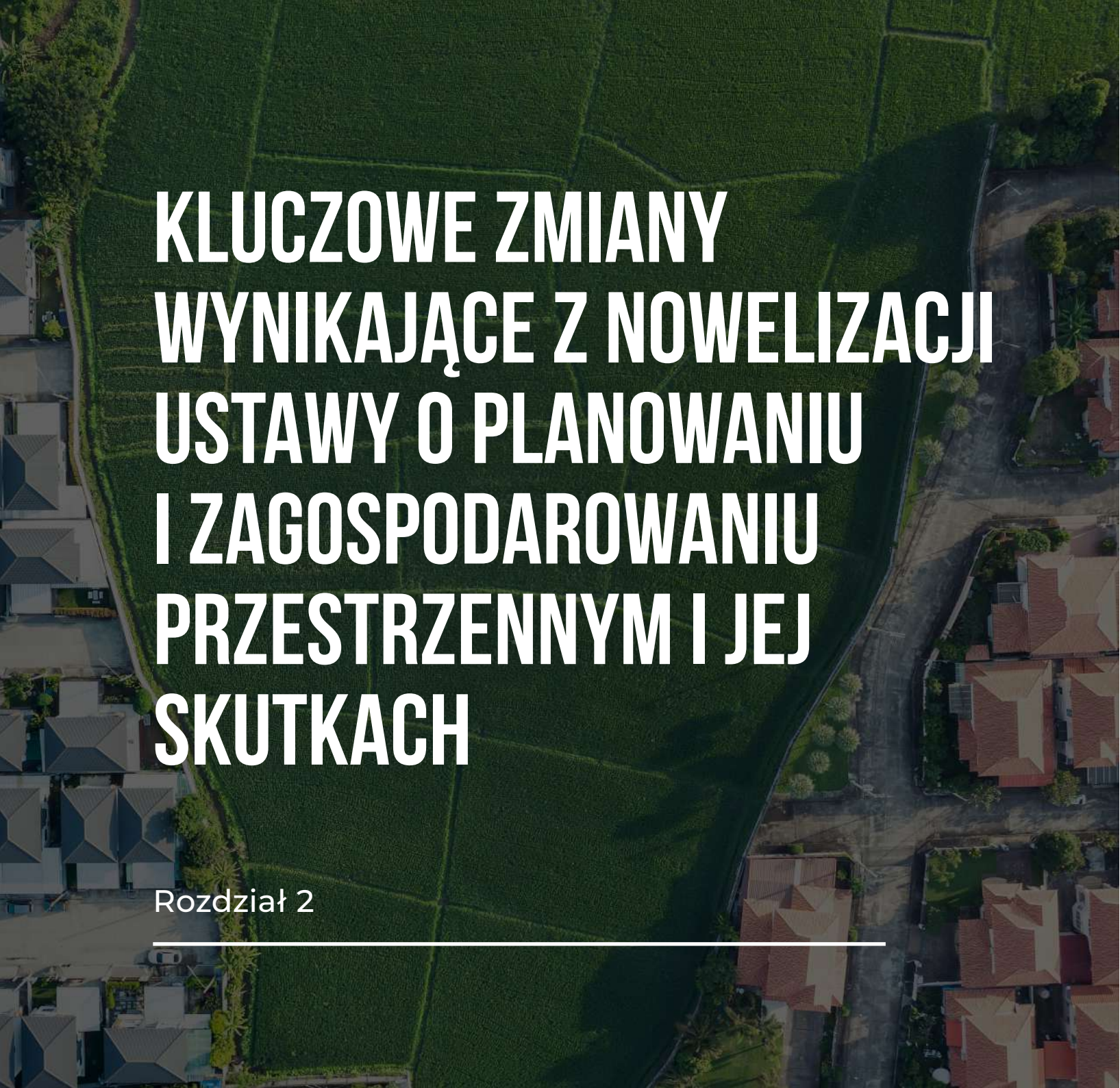
### Develia:

- Ma zabezpieczone grunty pod blisko 8 tys. mieszkań.

### Robyg:

- Negocjuje z funduszem nieruchomości z Luksemburga umowy joint venture dla kilku projektów z docelową inwestycją w zakresie nabycia gruntów o wartości 100 mln dol.





# KLUCZOWE ZMIANY WYNIKAJĄCE Z NOWELIZACJI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I JEJ SKUTKACH

Rozdział 2

---

# KLUCZOWE ZMIANY WYNIKAJĄCE Z NOWELIZACJI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I JEJ SKUTKACH

Bez wątplenia na zmiany, które zachodzą, należy spojrzeć w szerszym kontekście oraz monitorować przyszłe ruchy i wydarzenia. Nowa wersja ustawy wprowadza zmiany nie tylko w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz także w prawie 50 innych ustawach. Raport ma na celu ułatwienie zrozumienia istotnych aspektów zmiany prawa oraz podkreślenie sposobów wykorzystania nowych narzędzi wprowadzonych w ramach tej reformy.

**AŻ 78% EKSPERTÓW ZNA  
USTAWĘ POBIEŻNIE, A TYLKO  
10% ZNA ŚREDNIO, ALE NIE  
WSZYSTKIE PRZEPISY SĄ DLA  
NICH JASNE.**

Kluczowe modyfikacje, które zasługują na uwagę, szczególnie jeśli jesteś inwestorem, deweloperem, pośrednikiem lub po prostu posiadasz ziemię albo planujesz jej nabycie, obejmują:

## ZMIANY:

zrezygnowano z opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

nowe zasady wydawania decyzji dotyczących Warunków Zabudowy, w tym okresu ważności decyzji,

unieważnienie tzw. lex developer,

zmiany w procedurze planistycznej, takie jak zwiększenie roli partycypacji społecznej.

## NOWOŚCI:

Wprowadzenie nowych instrumentów, takich jak:

I Plan Ogólny,

Zintegrowane Plany Inwestycyjne z umową urbanistyczną,

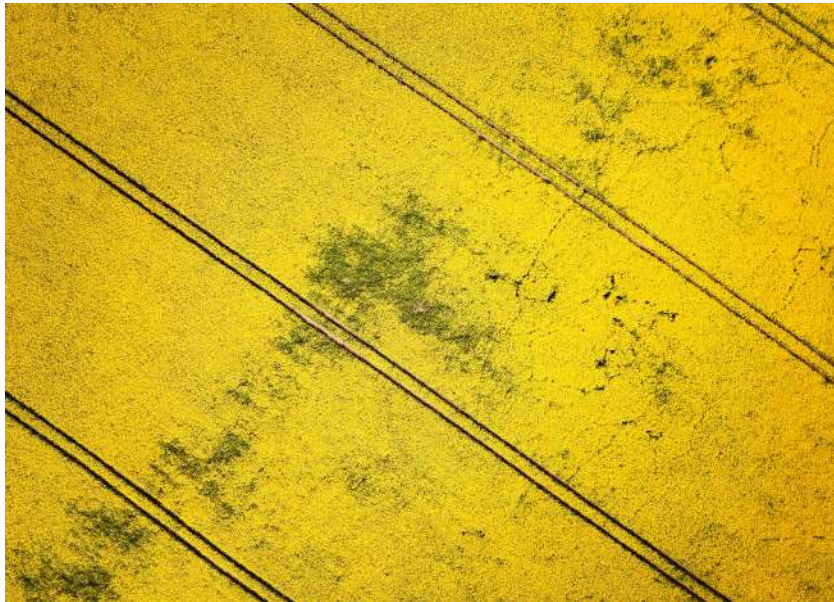
I Rejestr Urbanistyczny.



## AŻ 78% EKSPERTÓW OBAWIA SIĘ, ŻE NOWA REFORMA NIESIE DUŻE ZAGROŻENIE UTRATY WARTOŚCI GRUNTU DLA WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

### UWAGA!

Nowelizacja zobowiązuje gminy do opracowania Planów Ogólnych w ciągu około dwóch lat. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą obowiązywać do momentu wejścia w życie planu, jednak nie dłużej niż do **31 grudnia 2025 roku**.



“

**ADAM PARZUSIŃSKI**  
LAND DEVELOPER®, CEO HECTARES



*Nowelizacja ustawy o planowaniu przestrzennym wprowadza nowe narzędzie, jakim są gminne standardy urbanistyczne. Jeśli zostaną one określone przez gminę, Decyzję o Warunkach Zabudowy będzie można uzyskać, jeśli działka ewidencyjna, na której ma zostać zrealizowane zamierzenie budowlane, będzie spełniać założenia określone w gminnych standardach urbanistycznych.*

“

**MACIEJ GÓRSKI**  
ADWOKAT, PARTNER I ZAŁOŻYCIEL KANCELARII GPLF  
(GÓRSKI & PARTNERS LAW FIRM)

*Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, będący załącznikiem do wniosku o ZPI, musi spełniać wszystkie wymagania właściwe dla Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. (...) To jest podstawowy i najbardziej czasochłonny załącznik, jaki jest niezbędny do wniosku o ZPI.*

Chcąc lepiej zrozumieć kluczowe zmiany wynikające z nowelizacji Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przybliżyć lub przypomnieć, najbardziej istotne z punktu widzenia nowelizacji, definicje. Usystematyzowanie wiedzy i dogłębne zrozumienie pojęć jest podstawą do interpretacji przepisów oraz rozmowy na temat skutków zmian, które niebawem nastąpią.

#### **ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY (ZPI):**

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) to szczególny rodzaj planu miejscowego, zatwierdzany przez radę gminy na wniosek inwestora po wcześniejszych negocjacjach i zawarciu umowy urbanistycznej. Umowa ta precyzuje zasady oraz warunki realizacji inwestycji, jak również zobowiązania obu stron. ZPI ma na celu uzupełnienie aktualnie obowiązujących przepisów zawartych w Lex Deweloper (uchwała dotycząca lokalizacji inwestycji mieszkaniowej). Po roku 2026 ZPI w pełni zastąpi obecnie obowiązujące regulacje. Proces uchwalania ZPI będzie należał do kompetencji rady gminy. Uchwalenie tego planu skutkować będzie utratą mocy obowiązującej dla planów miejscowych lub ich fragmentów, które odnoszą się do obszaru objętego ZPI. Istotą ZPI jest poszerzenie katalogu inwestycji możliwych do realizacji na podstawie tego planu, obejmujące nie tylko inwestycje mieszkaniowe.

**Art. 37ea - 37eg Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **REJESTR URBANISTYCZNY:**

Rejestr Urbanistyczny, dodany na podstawie ustawy nowelizującej, to zbiór informacji i danych, w tym danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jest źródłem informacji i danych służących do zarządzania przestrzenią. Rejestr Urbanistyczny jest prowadzony w systemie teleinformatycznym i udostępniany publicznie, z wyłączeniem danych osobowych. Dane i informacje w Rejestrze pochodzą z dokumentów źródłowych, w tym projektów dokumentów.

**Art. 67d - 67j Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od 1 stycznia 2026 r.**

“

**DANIEL POLASIŃSKI**

DORADCA TRANSAKCYJNY, RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

*Dostępny z poziomu centralnego, a co najważniejsze ujednoczony dostęp do informacji o planowaniu przestrzennym, to narzędzie, które pozwoli na usprawnienie i przyśpieszenie pozyskiwania danych niezbędnych dla potrzeb analiz, dotyczących zarówno konkretnych nieruchomości, jak też poszczególnych segmentów rynku. Należy mieć nadzieję, iż cele jakie przyświecały założeniom wyłożonym w ustawie, przełożą się na akty wykonawcze, w oparciu o które zostanie zbudowana platforma, której funkcjonalność nie zawiedzie oczekiwań związanych z powołaniem Rejestru Urbanistycznego.*

### **PLAN OGÓLNY:**

Plan Ogólny Gminy to akt prawa miejscowego, czyli obowiązkowy dokument planistyczny, obejmujący całą gminę, wprowadzony zgodnie z nowelizacją ustawy. Stanowi lokalny akt prawa miejscowego, zastępujący studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako główny dokument, na podstawie którego sporządza się Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego oraz wydaje się Decyzje o Warunkach Zabudowy. Decyzje te mogą być wydawane wyłącznie na obszarach wyznaczonych w Planie Ogólnym. Plan ten zawiera ustalenia dotyczące funkcji obszarów, wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej.

**Art. 13 a - 13 m Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **WARUNKI ZABUDOWY (WZ):**

Warunki Zabudowy (WZ) to określone kryteria wydawania decyzji o Warunkach Zabudowy, popularnie znane jako „wuzetki”. Nowelizacja wprowadza zaostrzenie kryteriów. Warunki Zabudowy muszą być zgodne z Planem Ogólnym, a wydanie decyzji uzależnione będzie od spełnienia kryteriów, w tym lokalizacji na obszarach uzupełnienia zabudowy, które gmina może, ale nie musi przewidzieć przy uchwalaniu Planu Ogólnego. To nowe podejście ma na celu kontrolę rozwoju terenów, zgodnie z założeniami Planu Ogólnego.

**Art. 59 - 67 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

“

**IWONA KURUC**

DORADCA TRANSAKCYJNY



*Plan Ogólny to narzędzie, które zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Dla osób zajmujących się na co dzień nieruchomościami, będzie to kolejny dokument z check listy dokumentów, które należy sprawdzić w trakcie pracy nad nieruchomością.*

“

**MONIKA MYSZKA**

DORADCA TRANSAKCYJNY



*Uzyskanie Warunków Zabudowy po nowelizacji ustawy będzie trudniejszym zadaniem, ale nie niemożliwym. Trzeba pamiętać o nowych kryteriach, które należy spełnić, aby otrzymać wuzetkę. Warto zastanowić się nad złożeniem wniosku już teraz, aby uniknąć sytuacji, kiedy zostanie uchwalony Plan Ogólny, a interesująca nas nieruchomość będzie położona poza obszarem uzupełnienia zabudowy.*

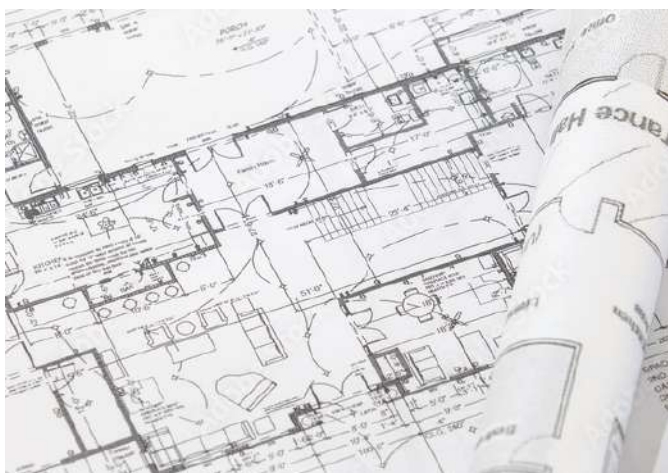
# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY (ZPI) JAKO NARZĘDZIE DLA DOCHODOWYCH PROJEKTÓW NIERUCHOMOŚCIOWYCH

Rozdział 3

---

# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY (ZPI) JAKO NARZĘDZIE DLA DOCHODOWYCH PROJEKTÓW NIERUCHOMOŚCIOWYCH

Procedura uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) rozpoczyna się od złożenia wniosku przez inwestora, który jest składany za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta do właściwej rady gminy. Wniosek taki może być złożony przez kilku inwestorów planujących realizację konkretnej inwestycji.




## CO OBEJMUJE ZPI?

### **INWESTYCJĘ GŁÓWNA:**

jest to projekt, który zamierza zrealizować deweloper lub inwestor. Obejmuje budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania terenu.

### **INWESTYCJĘ UZUPEŁNIAJĄCĄ:**

dotyczy zmian w sieciach uzbrojenia terenu, dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznej, placówek opieki zdrowotnej, obiektów handlowych czy usługowych, które obsługują główną inwestycję. Gmina może oczekiwać realizacji inwestycji uzupełniającej w związku z planowaną zabudową.



# 87% EKSPERTÓW WYRAŻA NADZIEJĘ, ŻE ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY STANOWI SZANSE DLA PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH.

ZPI powinien zawierać wszystkie elementy obowiązujące w planach miejscowych, takie jak:

1

uwzględnienie polityki przestrzennej gminy opisanej w strategii rozwoju gminy lub strategii ponadlokalnej oraz uwzględnienie zgodności z Planem Ogólnym,

2

część tekstową i graficzną zgodnie z zasadami obowiązującymi dla planów miejscowych, w tym mapę zasadniczą w skali 1:1000,

3

uzasadnienie, obejmujące m.in. sposób realizacji celów planowania przestrzennego, zgodność z analizą zmian w zagospodarowaniu gminy oraz wpływ na finanse publiczne. Proces uchwalania ZPi jest taki sam jak w przypadku Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

## ZPI - DLA JAKICH INWESTYCJI?

ZPI jest istotnym narzędziem dla różnych typów inwestycji. Może to być budowa mieszkań, obiektów komercyjnych, infrastruktury publicznej czy terenów zielonych. Graficzna reprezentacja różnych inwestycji wskazuje na różnorodność możliwości, jakie otwiera ZPI dla inwestorów. Pozwala to na dostosowanie planu inwestycyjnego do konkretnych potrzeb i celów.



### INWESTYCJE MIESZKANIOWE

Budowa nowych mieszkań, osiedli czy kompleksów mieszkaniowych.



### INWESTYCJE KOMERCYJNE

Obejmuje obiekty handlowe, usługowe, biurowce czy hotele.



### INFRASTRUKTURA PUBLICZNA

Dotyczy dróg, transportu publicznego, obiektów edukacyjnych, placówek zdrowotnych, obiektów sportowych itp.



### OBSZARY ZIELENI PUBLICZNEJ

ZPI może uwzględniać plany związane z rozbudową i zagospodarowaniem obszarów zielonych w mieście.



**MAŁGORZATA WÓJS**  
KOORDYNATOR PROJEKTÓW



*ZPI jest wszechstronnym narzędziem, które pozwala na planowanie różnorodnych inwestycji, zarówno mieszkaniowych, komercyjnych, jak i infrastrukturalnych. Otwiera to nowe perspektywy dla inwestorów, umożliwiając im dostosowanie projektu do wymagań lokalnych społeczności oraz rozwoju gminy.*

### **Czym jest inwestycja uzupełniająca?**

Inwestycja uzupełniająca, zgodnie z definicją zawartą w ustawie, to budowa, zmiana sposobu użytkowania lub przebudowa sieci uzbrojenia terenu, dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów kultury, placówek opieki nad dziećmi, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów działalności społecznej, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych służących działalności handlowej lub usługowej - o ile obsługują inwestycję główną.

Rozwiązanie to ma zastosowanie do różnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych. Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) uzupełni i od 2026 roku zastąpi uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, będąc ważnym instrumentem planowania i rozwoju różnych projektów inwestycyjnych. ZPI może objąć zarówno obszar inwestycji głównej, jak i - w razie potrzeby - obszar inwestycji uzupełniającej. Wprowadzenie ZPI spowoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich fragmentów, które dotyczą obszaru objętego ZPI. Jeśli rada gminy wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI, wójt, burmistrz lub prezydent miasta jednocześnie wystąpi o opinie i uzgodnienia, takie jak są wymagane w trakcie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.





“

MIKOŁAJ WIKĄ

DORADCA TRANSAKCYJNY, ARCHITEKT



Rynek nieruchomości zawsze z obawą przyjmuje informację dotyczącą planowanych zmian w zakresie planowania przestrzennego. Szczególnie jest to temat istotny dla inwestorów, którzy swoje projekty muszą planować niekiedy na kilka lat wprzód. Według nowych zasad deweloper, planując budżet, będzie musiał oprócz kosztów inwestycji, uwzględnić również współpracę z gminą w zakresie finansowania infrastruktury technicznej, czy społecznej, a nawet przeznaczyć część powierzchni pod funkcje, które przysłużyłyby się mieszkańcom. Można to wykorzystać, kierując swoją ofertę do konkretnej grupy odbiorców, informując ich o tym, że w danej inwestycji planowane jest przedszkole lub siłownia zewnętrzna, zwłaszcza ma to znaczenie w przestrzeniach mocno zurbanizowanych. W przypadku Poznania dzielnicach takich jak Jeżyce, Wilda czy Śródmieście. Należy jednak pamiętać o tym, że w efekcie, wszystkie tego typu zabiegi mają swoje konsekwencje finansowe i odzwierciedlenie w cenie metra kwadratowego, za co finalnie będzie musiał zapłacić przyszły nabywca.

**AŻ 98% EKSPERTÓW  
UWAŻA, ŻE REFORMA  
BĘDZIE MIAŁA WPŁYW  
NA WZROST CEN  
GRUNTÓW.**

**KAŻDA ZMIANA POTRZEBUJE CZASU NA WDROŻENIE I DOPIERO  
ZA 5 LAT BĘDZIEMY WIDZIEĆ SKUTKI TEJ REFORMY.**

## SZANSE:

### **CIEKAWY INWESTYCJE W GMINIE:**

Zintegrowany Plan Inwestycyjny otwiera możliwość realizacji atrakcyjnych inwestycji w gminie, przyciągając nowych inwestorów i podnosząc atrakcyjność lokalnego rynku.

### **ROZWÓJ GMINY:**

nowe narzędzie pozwoli na zrównoważony rozwój gminy, integrując inwestycje w spójny plan rozwoju, który będzie sprzyjał wzrostowi lokalnej społeczności.

### **NADZÓR NAD INWESTYCJAMI:**

gmina zyskuje możliwość lepszego nadzoru nad powstającymi inwestycjami poprzez negocjacje i zapisy zawarte w Umowie Urbanistycznej, co gwarantuje zgodność z założeniami rozwojowymi.

### **AKTUALIZACJA ZAPISÓW MPZP:**

ZPI umożliwi elastyczną aktualizację zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, dostosowując je do zmieniających się potrzeb i kierunków rozwoju.

### **UZUPEŁNIENIE PRZESTRZENI GMINY:**

dzięki Zintegrowanemu Planowi Inwestycyjnemu gmina ma szansę uzupełnić przestrzeń o nowe, potrzebne inwestycje, lepiej odpowiadając na lokalne potrzeby.

## ZAGROŻENIA:

### **WYMAGANIA GMINY DLA MAŁYCH DEWELOPERÓW:**

małe inwestycje deweloperskie mogą napotkać trudności w spełnieniu wysokich wymagań gminy co do inwestycji uzupełniających, co może ograniczyć ich działalność.

### **ZANIECHANIE UCHWALANIA MPZP NA RZECZ ZPI:**

gminy mogą zrezygnować z uchwalania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na rzecz Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych, co może wpłynąć na brak spójności planowania przestrzennego.

### **KOSZTY ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCyjNEGO:**

koszty opracowania i wdrożenia ZPI mogą wpłynąć na cenę mieszkań w przyszłości, co może stanowić zagrożenie dla rynku nieruchomości.

### **NIEPEWNOŚĆ PROCEDUR:**

nowe narzędzie może generować niepewność w zakresie procedur, wymagając czasu na testowanie i zrozumienie zasad działania „od środka”, co może spowolnić procesy inwestycyjne.

### **NIERÓWNOŚĆ TRAKTOWANIA INWESTORÓW:**

brak ograniczeń co do wysokości zobowiązań nałożonych na inwestorów na mocy umowy urbanistycznej może doprowadzić do nierównego traktowania inwestorów i problemów na etapie planowania inwestycji.

**Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) może wydawać się z pozoru obarczony wieloma zagrożeniami i kosztami. Jednak, współpracując z doświadczonymi ekspertami od negocjacji z gminą, którzy pomogą w załatwieniu formalności i dopilnowaniu umów urbanistycznych, inwestor może odnieść wiele korzyści.**



#### **POSZERZONY KATALOG INWESTYCJI:**

ZPI zastępuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, otwierając możliwość inwestycji różnego typu, nie tylko mieszkaniowych.



#### **KONSULTACJE SPOŁECZNE:**

procedura uchwalania ZPI obejmuje konsultacje społeczne, co umożliwia społeczności lokalnej zgłaszanie uwag i postulatów, co może wpłynąć na kształt inwestycji.



#### **TRANSPARENTNOŚĆ PROCEDURY:**

projekt ZPI oraz umowa urbanistyczna zostaną udostępnione w Rejestrze Urbanistycznym, co zapewnia transparentność procesu.



#### **MOŻLIWOŚĆ ZAANGAŻOWANIA KILKU INWESTORÓW:**

istnieje opcja złożenia wspólnego wniosku przez kilku inwestorów, co ułatwia podjęcie wspólnych decyzji i podział kosztów realizacji inwestycji.



#### **ZOBOWIĄZANIA GMINY:**

poprzez umowę urbanistyczną gmina może zobowiązać się do wspierania inwestycji, co może być szczególnie istotne dla inwestora.



#### **ZWOLNIENIE Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ:**

istnieje możliwość uzyskania zwolnienia lub częściowego zwolnienia z opłaty planistycznej, co może znacząco wpłynąć na koszty inwestycji.



**ADAM PARZUSIŃSKI**

LAND DEVELOPER®, CEO HECTARES



*Wartością dodaną jest również wsparcie ekspertów w przewyżnianiu ewentualnych trudności i spornych kwestii proceduralnych czy interpretacyjnych. Nowe przepisy mają wiele zawiłości. Warto więc mieć wsparcie kogoś, kto dokładnie przestudiował wszystkie przepisy i wie, jak działać, aby odnieść jak najwięcej korzyści. Dzięki wsparciu eksperta zewnętrznego, inwestor może optymalnie wykorzystać potencjał Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, zminimalizować ryzyko oraz skutecznie realizować swoje inwestycyjne cele.*



# NOWE ZASADY UZYSKIWANIA WARUNKÓW ZABUDOWY PO NOWELIZACJI

Rozdział 4

---

# NOWE ZASADY UZYSKIWANIA WARUNKÓW ZABUDOWY PO NOWELIZACJI

Jeżeli planujesz budowę, to musisz koniecznie wiedzieć, że w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UPZP) znajduje się zapis dotyczący zagospodarowania terenu oraz sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Pojawiły się nowe kryteria, które muszą zostać spełnione, aby uzyskać WZ, co niesie ze sobą ryzyko, że o uzyskanie decyzji będzie trudniej niż do tej pory.

**Obszar uzupełnienia zabudowy jest to obszar, w granicach którego można będzie uzyskać Decyzję o warunkach zabudowy. Zasięg obszaru będzie wyznaczony na podstawie specjalnego algorytmu, który zostanie określony w rozporządzeniu.**

## NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY:



Po nowelizacji Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje nowa zasada, według której funkcja zabudowy nie będzie podlegać osobnej analizie urbanistycznej, lecz będzie wynikać z ustaleń Planu Ogólnego. Dzięki temu ma być zachowana spójność i estetyka przestrzeni miejskiej.



Decyzje o Warunkach Zabudowy będą wydawane na obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w Planie Ogólnym, z wyjątkiem sytuacji takich jak odbudowa, nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów.

## WYJĄTEK!

Obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków, znajdujące się na obszarach parków narodowych i rezerwatów, które podlegają innym regułom dotyczącym zmiany zagospodarowania terenu.



Nowelizacja wprowadza również możliwość przeniesienia decyzji o Warunkach Zabudowy dla zabudowy zagrodowej na rzecz innej osoby, pod warunkiem spełnienia określonych kryteriów.



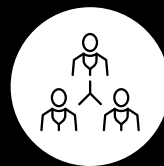
Termin obowiązywania decyzji o Warunkach Zabudowy został ustalony na pięć lat od dnia, gdy decyzja stała się prawomocna, co ma na celu uporządkowanie i przejrzystość w procesie inwestycyjnym.



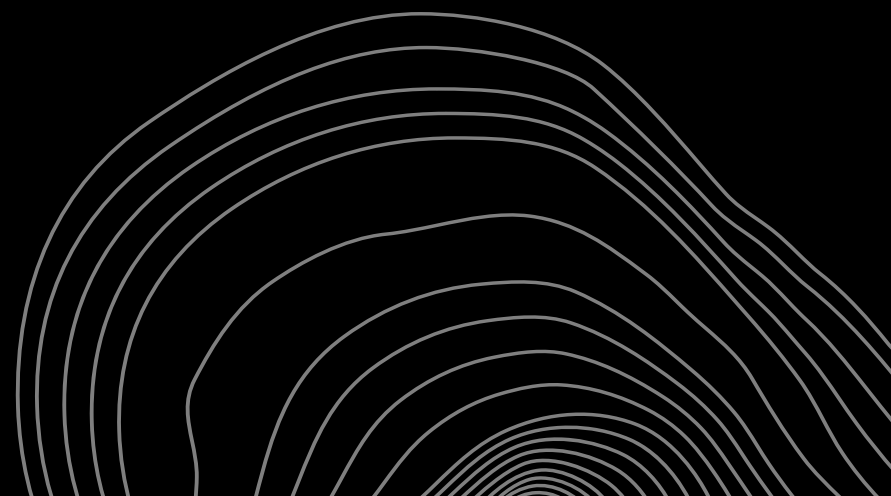
Po nowelizacji, decyzje o Warunkach Zabudowy będą ściśle powiązane z Planem Ogólnym. Parametry inwestycji będą wynikały z analizy, z zastrzeżeniem, że nie mogą być wyższe niż wynika to z Planu Ogólnego.



Nowa ustawa umożliwi także tworzenie stref wielofunkcyjnych z różnymi rodzajami zabudowy, wprowadzając tym samym elastyczność w zagospodarowaniu terenu.



Decyzje o Warunkach Zabudowy prawomocne przed 1 stycznia 2026 roku pozostaną ważne, nie mając ograniczenia terminu ważności, jednak te wydane oraz prawomocne po tej dacie będą obowiązywały przez pięć lat.



# AŻ 89 % RESPONDENTÓW ZAUWAŻA, ŻE CORAZ WIĘCEJ PRZEDSIĘBIORCÓW INWESTUJE W ZIEMIĘ.



“

**RAFAŁ PIÓR**  
DORADCA TRANSAKCYJNY

*Uważam, że w obecnych czasach inwestycja w nieruchomości gruntowe jest celną lokatą kapitału. Może być to odpowiedź na galopującą inflację czy też niepewną gospodarkę. Z danych zebranych na przestrzeni lat ewidentnie wynika, że wartość gruntów stale rośnie, w związku z czym inwestycja w grunty jest w chwili obecnej zyskownym biznesem przy bardzo niskim ryzyku. Tym bardziej, z uwagi na zbliżające się dynamiczne zmiany przepisów dotyczących m.in. uchwalania Planów Ogólnych, zachęcałbym inwestorów do współpracy z doświadczonymi doradcami, którzy na bieżąco monitorują rynek i przepisy.*

“

**ALEKSANDRA WASTAG-PLATA**  
KOORDYNATOR PROJEKTÓW, URBANISTA



*Mimo że stare zasady mają formalnie obowiązywać do początku 2026 r., należy zdać sobie sprawę, że mogą one ulec szybkiej zmianie. Gmina, uchwalając Plan Ogólny, ma moc zastępowania dotychczasowych przepisów. To oznacza, że nawet przed 2026 r. nowe zasady mogą być wdrażane. Inwestorzy powinni być przygotowani na dynamiczną sytuację i monitorować postępy w opracowywaniu Planów Ogólnych w danym regionie.*

# AŻ 99% EKSPERTÓW JEST PRZEKONANA, ŻE WARTO INWESTOWAĆ W GRUNTY W NAJBLIŻSZYCH LATACH Z UWAGI NA REFORMĘ.

## SZANSE:

Powstrzymanie rozlewania się zabudowy: ograniczenie nowej zabudowy do obszarów już zurbanizowanych, co przyczyni się do lepszego zagospodarowania miejsca i kontrolowanego rozwoju.

Nowa zabudowa w miejscach zurbanizowanych: inwestycje będą realizowane w obszarach z infrastrukturą techniczną i drogami publicznymi, ułatwiając szybszy rozwój projektów.

Rejestr Urbanistyczny jako źródło informacji: umożliwi inwestorom dostęp do informacji o wydanych decyzjach WZ, ułatwiając planowanie i dostosowanie się do nowych wymogów.

Uporządkowanie przepisów dla obiektów na zgłoszenie: jasne wytyczne dla budynków objętych zgłoszeniem ułatwią proces decyzyjny, co przyspieszy i uprości procedury dla inwestorów.

Określenie zakresu obszaru zabudowy: wyznaczenie dokładnego obszaru zabudowy w trakcie analizy urbanistycznej pomoże uniknąć nieścisłości i zapewni lepszą kontrolę nad projektem.

Nowa grupa ekspertów zajmujących się gruntami: wyodrębnienie specjalistycznej grupy zajmującej się analizą i doradztwem dotyczącym gruntów ułatwi inwestorom podjęcie trafnych decyzji.

Czas dla osób zorientowanych w prawie: inwestorzy dobrze zorientowani w zmianach prawnych mogą skorzystać z okresu przejściowego do zgłoszenia wniosku o Warunki Zabudowy, aby uniknąć nowych ograniczeń.



“

**ANNA OSIŃSKA**  
DORADCA TRANSAKCYJNY

*Wydanie decyzji o Warunkach Zabudowy od 2026 r. będzie możliwe tylko i wyłącznie dla terenu objętego Planem Ogólnym. Jeśli gmina nie uchwali planu, nie otrzymamy Warunków Zabudowy. Gmina w planie będzie mogła ustalić granice obszarów zabudowy. Dodatkowo wprowadzona zostanie ważność Warunków Zabudowy na okres pięciu lat, co oznacza, że w tym czasie będzie trzeba uzyskać pozwolenie na budowę czy realizację inwestycji. Natomiast prawomocne decyzje o Warunkach Zabudowy wydane do 1 stycznia 2026 r. nie wygasną i będą obowiązywać bezterminowo.*



**AŻ 79% ZAUWAŻA WIĘKSZE ZAINTERESOWANIE  
KUPNEM GRUNTÓW W TYM ROKU W STOSUNKU  
DO POPRZEDNICH LAT.**

## ZAGROŻENIA:

Wzrost cen działek z WZ: wzrost popytu na działki z wydanymi WZ może spowodować znaczący wzrost cen, co stanowi zagrożenie dla inwestorów.

Paraliż gmin z dużą ilością wniosków przed 2026 rokiem: duża liczba wniosków przed nowymi regulacjami może spowodować przeciążenie urzędów i opóźnienia w wydawaniu decyzji.

Niepewność co do ustaleń Planu Ogólnego: brak klarownych wytycznych w Planie Ogólnym co do obszarów uzupełnienia zabudowy może utrudnić planowanie inwestycji.

Przespanie czasu na złożenie wniosku o WZ: inwestorzy, którzy nie złożą wniosku o Warunki Zabudowy w odpowiednim czasie, mogą nie wykorzystać potencjału działki.

Niepewność i strach przed zmianami: nowe przepisy mogą spowodować niepewność i opór przed zmianami wśród urzędów oraz inwestorów.

Ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy: brak wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie Ogólnym może ograniczyć możliwość uzyskania decyzji o Warunkach Zabudowy.

Wygaśnięcie decyzji o Warunkach Zabudowy po 5 latach: nowe przepisy wprowadzają ograniczenie ważności decyzji o Warunkach Zabudowy do 5 lat, co może zwiększyć ryzyko dla inwestorów.



**AŻ 89 % RESPONDENTÓW  
UWAŻA, ŻE NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWE NADAL BĘDĄ  
NAJLEPSZĄ INWESTYCJĄ  
KAPITAŁU W NAJBLIŻSZYCH  
LATACH.**

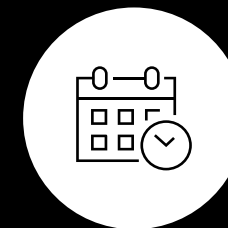
## ZESPÓŁ HECTARES RADZI:



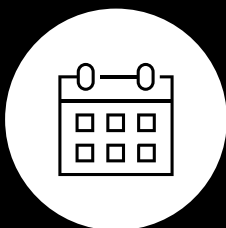
Zacznij działać przed wejściem w życie wszystkich zapisów nowelizacji: podjęcie kroków do rozpoczęcia budowy przed wejściem w życie nowelizacji pozwoli Ci korzystać ze starych zasad i uniknąć nowych ograniczeń.



Uzyskaj ostateczną decyzję WZ do 31 grudnia 2025 r.: inwestorzy powinni dążyć do uzyskania ostatecznej decyzji o Warunkach Zabudowy przed końcem 2025 r.



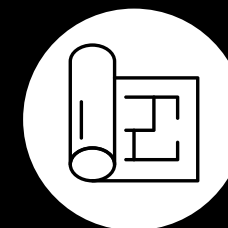
Przygotuj się na dłuższy czas oczekiwania: po wejściu w życie nowelizacji, wzmożony popyt na decyzje WZ może spowodować znaczne opóźnienia w procesie ich uzyskiwania.



Uważaj na datę zgłoszenia wniosku: jeśli złożysz wniosek po 31 grudnia 2025 r., a gmina nie uchwaliła jeszcze Planu Ogólnego, inwestycja może być zablokowana do czasu ustanowienia planu.



Plan Ogólny determinuje funkcję i warunki zabudowy: Plan Ogólny stanie się podstawą dla wydawanych decyzji o Warunkach Zabudowy.



Zwróć uwagę na gminne standardy urbanistyczne: Plan Ogólny może także określić gminne standardy urbanistyczne, takie jak dostęp do infrastruktury społecznej, które działki inwestycyjne muszą spełnić.

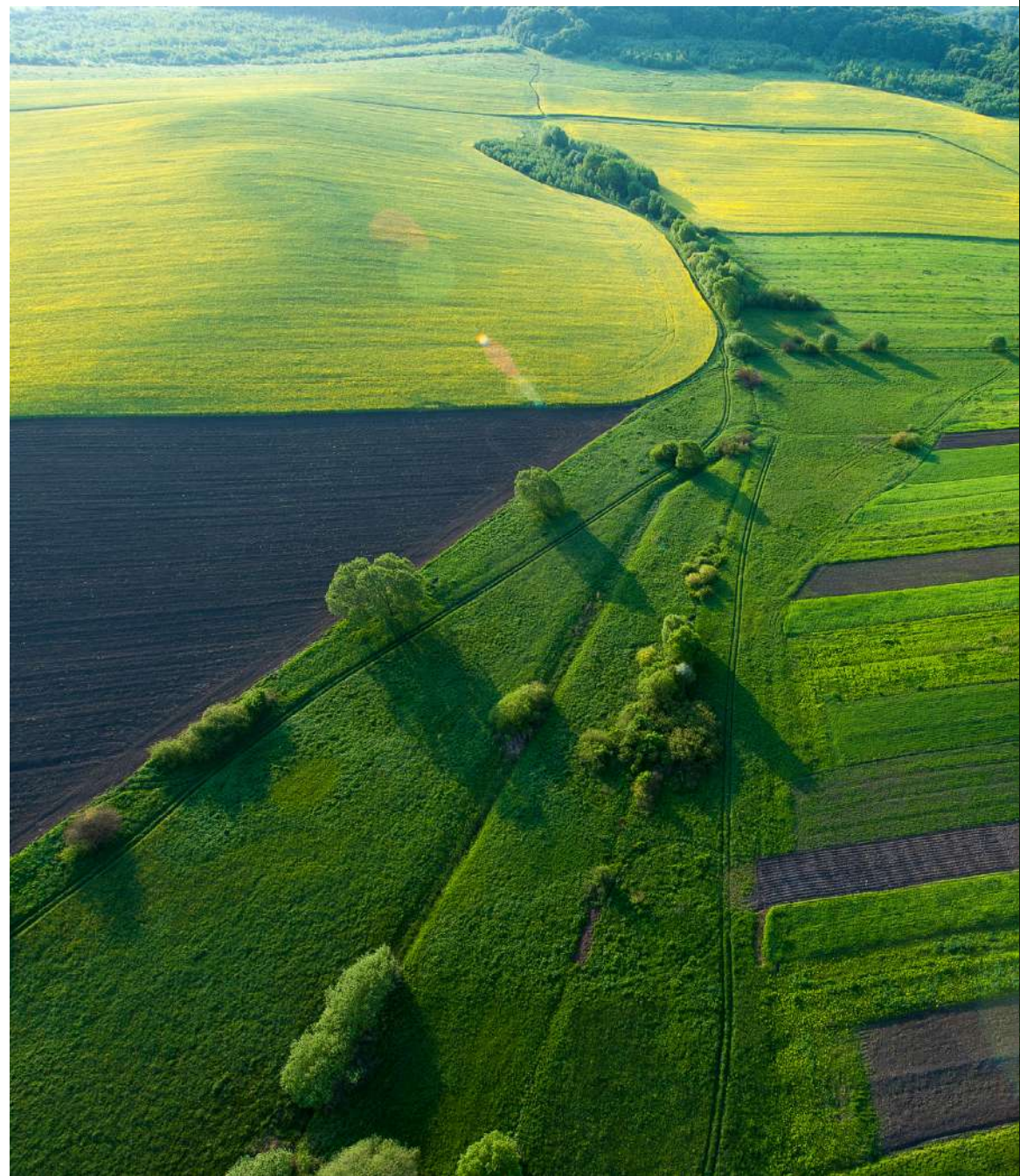
“

**ALEKSANDRA BISKUP**  
DORADCA TRANSAKCYJNY



*Termin wejścia w życie nowych zasad może okazać się kluczowy dla inwestorów. Ci, którzy zdołają uzyskać Warunki Zabudowy przed 1 stycznia 2026 r., będą mieć znaczącą przewagę. Paraliż inwestycyjny może dotknąć obszary, gdzie nie będzie miejscowego planu, stwarzając trudności dla nowych projektów. Warto więc działać zdecydowanie i zainicjować procedury inwestycyjne przed nadejściem tego terminu.*

**AŻ 90% SĄDZI, ŻE  
DEWELOPERZY I INWESTORZY  
BĘDĄ MIEĆ PROBLEM Z  
DOSTĘPNOŚCIĄ GRUNTÓW PO  
WPROWADZENIU REFORMY.**



# NOWELIZACJA USTAWY A ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Rozdział 5

---

# NOWELIZACJA USTAWY A ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Dotychczas, w sytuacji, gdy inwestor dążył do realizacji projektu związanego z odnawialnym źródłem energii na obszarze, który nie podlegał obowiązywaniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), konieczne było uzyskanie decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ). W przypadku inwestycji dotyczących odnawialnych źródeł energii, istniał wyjątek od ogólnych regulacji, dotyczący kwestii sąsiedztwa i dostępu do dróg publicznych. Jak prezentuje się obecna sytuacja? Przeanalizujemy ją.



Nowe przepisy wprowadzają istotne modyfikacje. Zgodnie z nimi, instalacje generujące odnawialne źródła energii, umieszczone poza budynkami i usytuowane:

- 1 na użytkach rolnych klasy I-III oraz terenach leśnych,
- 2 na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub używane do prowadzenia działalności gospodarczej w produkcji energii elektrycznej,
- 3 na innych obszarach niż wymienione w punktach 1 i 2, o mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 1000 kW, mogą powstawać wyłącznie na podstawie przepisów planu miejscowego.

Dotychczasowe przepisy wymagały od gminy wyznaczenia obszarów w ramach studium, na których zostaną zainstalowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW, z wyjątkiem:

- 1 wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nieprzekraczającej 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych oznaczających użytki rolne klasy V, VI, VIz oraz nieużytki,
- 2 innych urządzeń niż wolnostojące.

## JAKIE IMPLIKACJE MAJĄ TE ZMIANY?

Wszystkie wolnostojące instalacje OZE umieszczone na terenach ochrony klasy I-III lub o mocy większej niż 150 kW (dla gruntów klasy IV), lub 1000 kW (dla pozostałych klas gruntów), mogą być zrealizowane jedynie na podstawie miejscowego planu.



**ANNA OSIŃSKA**  
DORADCA TRANSAKCYJNY

*Istnieją zarówno zalety, jak i wady w tych przepisach. Zaletą jest możliwość realizacji inwestycji OZE na obszarach szczególnie chronionych, takich jak tereny klasy I-III oraz obszary leśne, o ile takie rozwiązanie wynika z planu miejscowego. Z drugiej strony wadą jest ograniczenie dla gruntów rolnych klasy IV (w przypadku instalacji o mocy większej niż 150 kW), które stanowią znaczną część gruntów rolnych w Polsce, oraz dla pozostałych klas gruntów (w przypadku instalacji o mocy większej niż 1000 kW). Istotną różnicę między obowiązującym studium a Planem Ogólnym - teraz Plan Ogólny ma obowiązkowo wpływać na treść decyzji WZ. W przypadku wyznaczenia w Planie Ogólnym strefy otwartej, gospodarczej lub górniczej, możliwe będzie zrealizowanie inwestycji OZE na podstawie uchwalonego planu miejscowego lub decyzji WZ.*

Podsumowując, decyzja WZ dla inwestycji OZE zostanie wydana, jeśli będzie zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej określonej w Planie Ogólnym i nie dotyczy Dużej Instalacji OZE (powyżej 1 MW), która będzie mogła powstać wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Warto zwrócić uwagę, że od 1 stycznia 2026 roku nie będzie możliwe uzyskanie decyzji WZ dla Dużych Instalacji OZE. Dlatego ważne jest, aby podjąć działania w tej kwestii już teraz.

Nowe przepisy wprowadzają istotne modyfikacje. Zgodnie z nimi, instalacje generujące odnawialne źródła energii, umieszczone poza budynkami i usytuowane na:

- 1 terenach rolnych klasy I-III i obszarach leśnych,
- 2 terenach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej przekraczającej 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w produkcji energii elektrycznej,
- 3 pozostałych terenach o mocy zainstalowanej przekraczającej 1000 kW, będą mogły powstać po 1 stycznia 2026 roku wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Natomiast dla pozostałych instalacji OZE, które mogą być lokalizowane domyślnie w strefach otwartych, gospodarczych lub górniczych określonych w Planie Ogólnym, możliwe będzie uzyskanie decyzji WZ bez konieczności spełnienia warunków związanych z zasadą dobrego sąsiedztwa, dostępem do dróg publicznych oraz koniecznością położenia na obszarze uzupełnienia zabudowy określonego w Planie Ogólnym.

---

**PO 1 STYCZNIA 2026 ROKU NIE  
BĘDZIE MOŻLIWE UZYSKANIE  
DECYZJI WZ DLA DUŻYCH  
INSTALACJI OZE.**



0 HECTARES

# OBSZARY, W KTÓRYCH MOŻEMY WSPÓŁPRACOWAĆ:



## **POŚREDNICTWO W ZAKUPIE I SPRZEDAŻY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH:**

nieruchomości to nadal opłacalna inwestycja i to się nie zmieni! Współpracujemy z klientami na terenie całej Polski, aby znaleźć atrakcyjne działki inwestycyjne i przekształcamy je w rentowne projekty deweloperskie. Ziemi nie przybędzie, dlatego to idealny czas na inwestycje w nieruchomości.



## **AUDYTY DUE DILIGENCE Z OBSŁUGĄ PRAWNĄ:**

pozyskanie atrakcyjnych działek pod nowe inwestycje staje się coraz bardziej skomplikowane. Przeprowadzamy niezbędne analizy przed zakupem gruntu, opracowujemy strategie podniesienia wartości działki i możliwości sprzedaży lub dalszej inwestycji.



## **ZARZĄDZANIE PROJEKTAMI DEWELOPERSKIMI:**

nasza rola to nie tylko zakup gruntów. Oferujemy pełen zakres usług, w tym dokumentację, umowy, reprezentację w instytucjach publicznych i sądach, współpracę z architektami i specjalistami ds. marketingu. Tworzymy plany sprzedaży, promocji i pozyskujemy klientów.



## **DORADZTWO I OBSŁUGA PRAWNA:**

przy dużych inwestycjach niezbędne jest solidne wsparcie prawne. Nasz zespół składa się z prawników, geodetów, architektów, analityka, stratega i marketera i ma na celu chronić interesy naszych partnerów biznesowych, negocjować korzystne warunki i zapewnić sukces Twojego przedsięwzięcia.



## **SZKOLENIA, KURSY I RAPORTY:**

dzielimy się naszym doświadczeniem poprzez szkolenia dla deweloperów i doradców nieruchomości. Przekazujemy wiedzę, abyś mógł mądrze inwestować lub doradzać swoim klientom. Nasz program edukacyjny wprowadza na rynek zawód Land Developera.



## **INWESTYCJE W SPÓŁKI CELOWE:**

potrzebujesz wsparcia finansowego lub ekspertyzy projektowej? Chętnie współpracujemy, aby stworzyć udane inwestycje. Razem stworzymy inwestycję skazaną na sukces.

“

**MAŁGORZATA WÓJS**  
KOORDYNATOR PROJEKTÓW



*Inwestowanie w nieruchomości rynku premium w miejscowościach turystycznych rządzi się swoimi prawami. Obecnie prowadzę sprzedaż dwóch inwestycji w Zakopanem. Wiem, jak ważne są relacje z klientami oraz to, żeby Doradca transakcyjny był na bieżąco ze zmianami w przepisach prawnych. Szczegółowe rozplanowanie procesu inwestycji, a następnie sprzedaży z uwzględnieniem zmian w prawie to klucz do sukcesu w branży nieruchomości.*

“

**MARCIN JAKUBOWSKI**  
DORADCA TRANSAKCYJNY

*Rozwój e-commerce przyczynił się do znacznego wzrostu zainteresowania działkami, które w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego oznaczone są jako tereny pod magazyny. W przypadku takich działek, oprócz powierzchni ważny jest również dostęp do drogi publicznej oraz uzbrojenie terenu.*



“

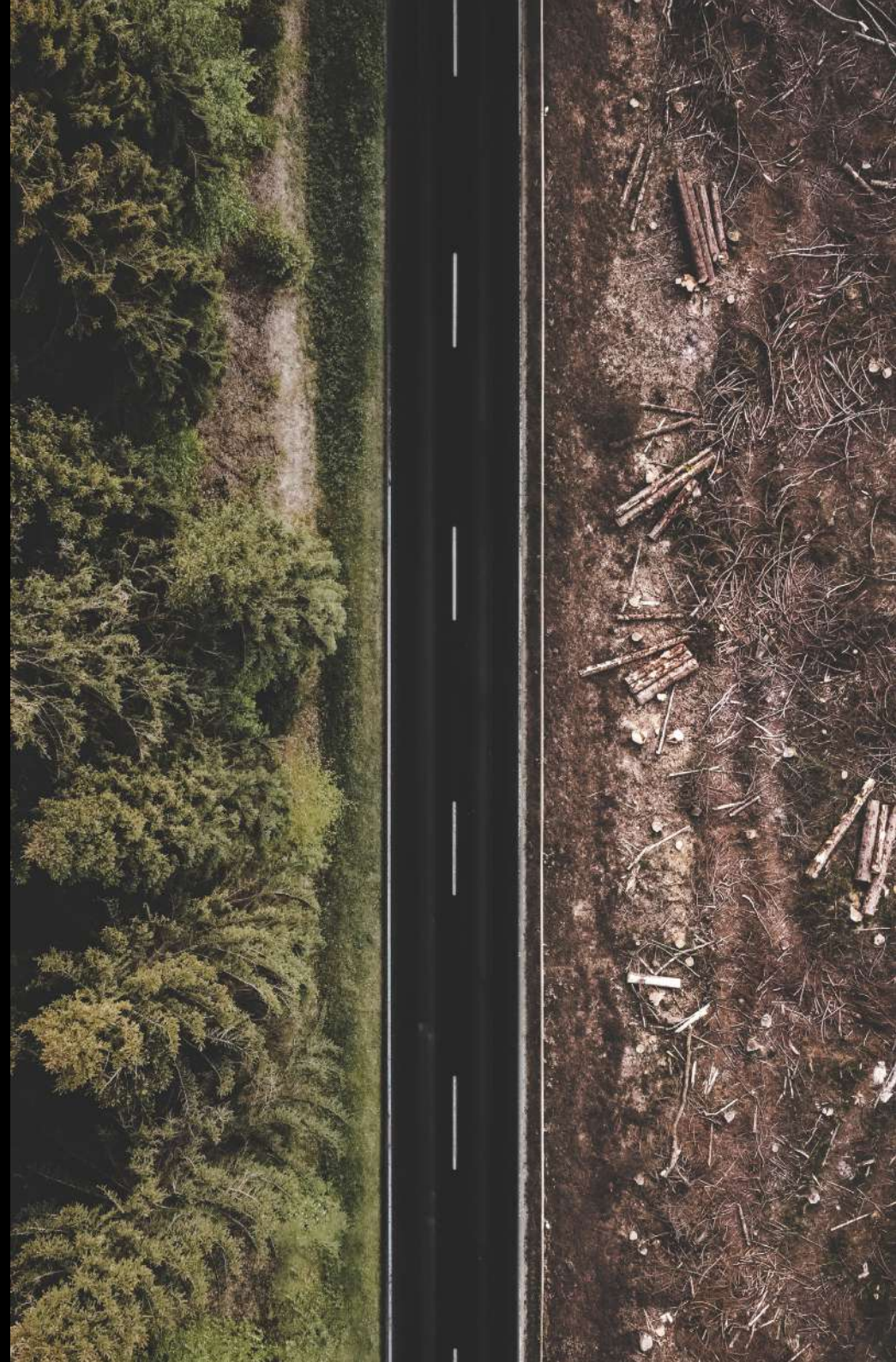
**KATARZYNA KRUPA**

SPECJALISTA DS. KLUCZOWYCH KLIENTÓW

*Tematyka nieruchomości gruntowych, ze względu na m.in. liczne procedury i aspekty prawne, jest dość skomplikowana, a przez to niedoceniana. Branża ta posiada jednak duży potencjał, który czeka na wykorzystanie. Zgłębienie tajników wiedzy i umiejętności praktycznych nt. gruntów otwiera nowe drzwi i stwarza nowe możliwości, gwarantując sukcesy finansowe.*

*Benjamin Franklin powiedział „Inwestowanie w wiedzę zawsze przynosi najlepsze zyski” - trudno nie zgodzić się z tym twierdzeniem. W tym zakresie zdecydowanie warto postawić na pomoc ekspertów - praktyków. To duża oszczędność czasu i zasobów.*

*Odkąd prowadzimy warsztaty i szkolenia obserwujemy znaczny wzrost zainteresowania tą branżą. Zaufanie to najdroższa waluta świata, więc tym bardziej dziękujemy uczestnikom dotychczasowych naszych wydarzeń i jednocześnie zapraszamy nowe osoby zainteresowane poszerzaniem wiedzy o gruntach.*



“



**ADAM PARZUSIŃSKI**  
LAND DEVELOPER®, CEO HECTARES

## DLACZEGO WARTO ZAJMOWAĆ SIĘ NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI?

1

*Po pierwsze, nieruchomości gruntowe to segment rynku nieruchomości, który jest niezwykle odporny na zmiany.*

2

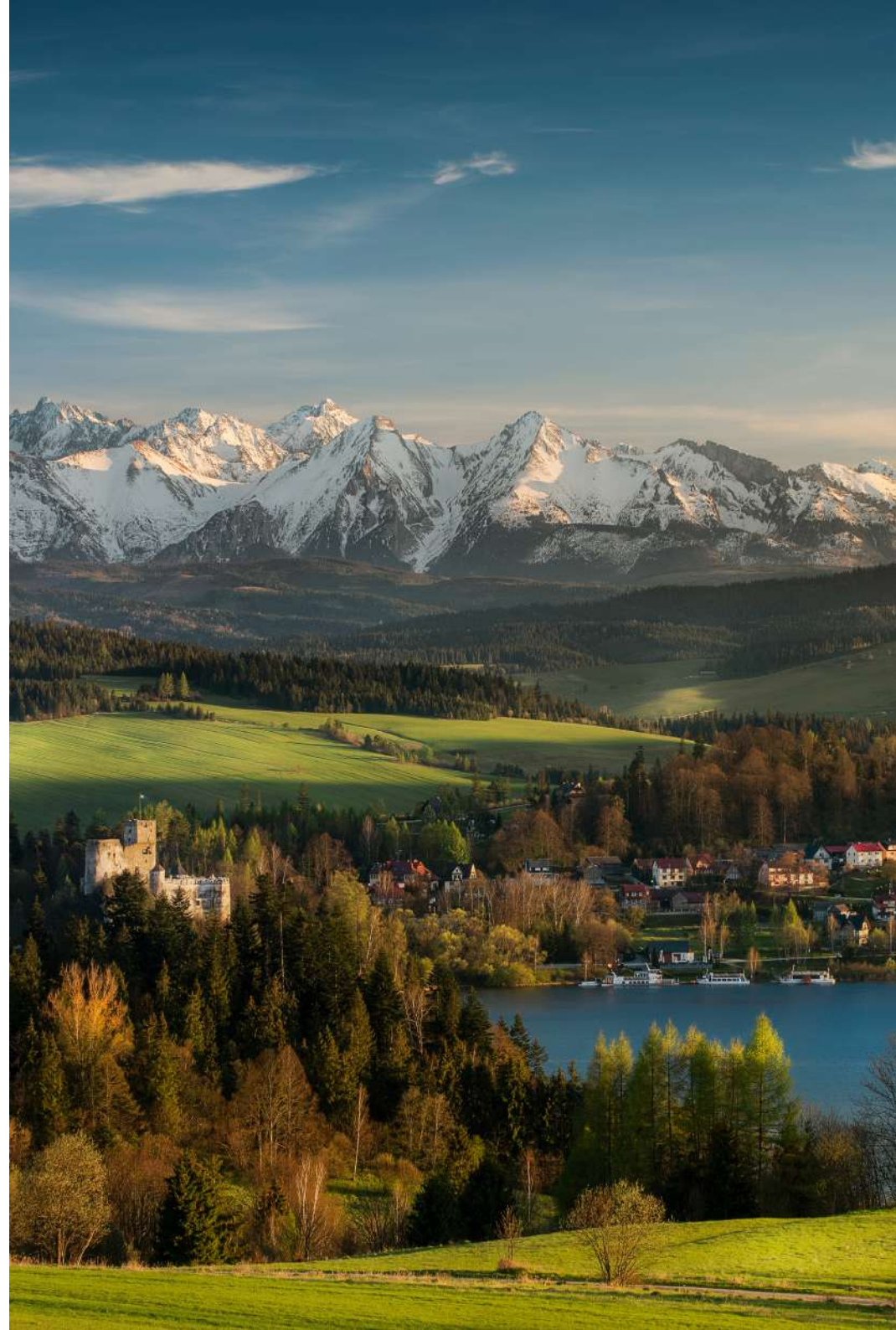
*Po drugie, inwestowanie w grunty stanowi doskonałą opcję zarówno na dłuższą, jak i krótszą metę.*

3

*Po trzecie, na rynku istnieje jeszcze niewielu Land Developerów, co stwarza lukę, którą można wypełnić. Możesz być pierwszy i zostawić resztę w tyle.*

4

*Po czwarte, umiejętność analizy gruntu i podnoszenia jego wartości jest kluczowa, a nieliczni ją posiadają.*



## O AUTORZE

Land Developer związany z branżą nieruchomości od 2009 roku, z wykształcenia prawnik, co doskonale wykorzystuje jako przewagę w biznesie. Nie boi się łamać schematów, wprowadzając nowe rozwiązania technologiczne i z zakresu AI, odważnie kroczy po rynku nieruchomości, podnosząc wartość gruntów, wprowadzając na rynek polski zawód Land Developera. Jego aplikację Nawiguj.com nagrodzono (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 Re-camp Toolbox), a szkolenia i program edukacyjny, który prowadzi, zrzesza już ekspertów z całej Polski.

Pośredniczył w setkach transakcji nieruchomości gruntowych pod prywatne i duże, komercyjne projekty. Zarządza milionowymi budżetami w projektach. Jest analitykiem gruntów pod inwestycje deweloperskie, udziałowcem w spółkach i projektach deweloperskich. Na co dzień niepoprawny optymistą, który lubi sięgać tam, gdzie inni się boją, stworzony do pracy z ludźmi, kochający zarządzanie zmianą i zmianę. Nieruchomości gruntowe to jego pasja.



# PODSUMOWANIE

Inwestowanie w grunty to wspianała, choć niekiedy zawiła ścieżka, zwłaszcza w kontekście zmian prawnych, procedur, wniosków; zmian, za którymi niekiedy ciężko nadążyć. To także wyzwania, z którymi mierzą się nie tylko inwestorzy, ale przede wszystkim Land Developerzy. W Hectares wierzymy, że Zintegrowany Plan Inwestycyjny to zarówno szansa dla naszych partnerów biznesowych, jak i Land Developerów, którzy na co dzień rozwijają swoje umiejętności na rynku nieruchomości gruntowych. Lubimy wyzwania, dlatego każdą kłodę rzuconą nam pod nogi dokładnie, z każdej strony oglądamy, a potem bierzemy ją na plac budowy i robimy z niej inwestycję, ku zaskoczeniu tych, którzy nadal przed tymi kłodami stoją. Wiedza, doświadczenie, a może wieczne szukanie szans i otwarta głowa do kreowania nowych rozwiązań, to nasze drzwi do kolejnych, wspaniałych projektów. Prowadzą nas one do coraz odważniejszych inwestycji i wykorzystania szans, których inni nie widzą. Działamy tak od lat i nie widzemy powodu, aby to zmieniać. Nowelizacja to dla nas i dla naszych partnerów ogrom szans. Skąd o tym wiemy? Doświadczenie pokazało już wielokrotnie, że ci, którzy sięgają po wsparcie, szukają najlepszych specjalistów w branży i wiedzą, że analizy, audyty, czy opracowanie strategii przez specjalistów przybliży ich do realizacji celu.

Między innymi dlatego zaangażowaliśmy się w projekt Land Developer, który jest nie tylko częścią strategii działania, ale także, by usprawnić nasze przedsięwzięcia w całej Polsce, chociażby te związane z ZPI.

Raport ten jest zatem nie tylko zaproszeniem do poszerzania wiedzy w związku z nowelizacją ustawy, zdobywania umiejętności, które są niezbędne na rynku nieruchomości gruntowych, ale także solidną porcją informacji, niezbędnych, aby odnaleźć się w najnowszych zapisach ustawy.



# KLUCZOWE WNIOSKI

---



1

Działki budowlane objęte Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego będą na rynku pożądane, dlatego już dziś rozważ inwestycję w tego rodzaju grunty.

2

Właściciele nieruchomości nieobjętych Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego mają ostatnią szansę na uzyskanie WZ do końca 2025 r. To niewiele czasu, aby sfinalizować formalności i zabezpieczyć swoją inwestycję.

3

Eksperci uważają, że to przełomowy czas w prawie planistycznym i prywatni inwestorzy powinni szczególnie uważnie podchodzić do swoich transakcji. Z doświadczonym Land Developerem u boku można zwiększyć szanse powodzenia inwestycji i znacząco przyspieszyć jej realizację.

4

Zmiany nie ominą także urzędów, które są odpowiedzialne za planowanie przestrzenne. Jest to związane m.in. ze zmianami w sposobie komunikacji. Pamiętaj, aby zmiany w odpowiednich placówkach zaplanować przed upływem terminów wymienionych w raporcie. Dzięki temu Twój projekt zostanie odpowiednio zabezpieczony.

5

Wielu ekspertów zauważyło, że hasło "reforma planowania przestrzennego" 70% obywateli nic nie mówi. Także osoby z branży nieruchomości mają wątpliwości związane z jej interpretacją. Właśnie dlatego tak ważne są regularne szkolenia i zdobywanie wiedzy eksperckiej.

6

Eksperci podkreślają, że w dobie szybko zmieniających się przepisów prawnych wskazana jest współpraca z Land Developerem. Oszczędzanie na doradztwie przy zakupie nieruchomości nie przyniesie wymiernych korzyści. Warto zaufać ekspertom by być o krok przed nadchodzącymi zmianami.

7

Samorządy zostały obarczone niezwykle trudnym zadaniem. W ciągu dwóch lat muszą zrealizować, narzucone im nowelizacją, ustawy i wynikające z nich obowiązki.

8

Eksperti radzą, aby bacznie obserwować poczynania gmin w sprawie uchwalenia Planów Ogólnych i żeby być z nimi w stałym kontakcie. Będzie to jeden z kluczy do sukcesu.

9

Dużym zagrożeniem dla inwestorów, w najbliższych latach, będzie chaos informacyjny związany z dużą ilością nowych i zmienionych przepisów prawnych. Już teraz warto przygotować się i zgłębić wiedzę, dotyczącą nowelizacji ustawy.

10

Obecnie jest najlepszy czas, aby zadbać o swoje działki np. poprzez uzyskanie warunków zabudowy lub pozwolenia na budowę. Po 2026 roku może być już za późno. Uzyskanie niezbędnych pozwoleń już teraz będzie korzystne dla planowanej inwestycji, ale także pozwoli Ci uniknąć chaosu informacyjnego, który może zaistnieć w momencie wdrażania zmian.

11

Właściciele gruntów, którzy nie zadbają o swoją nieruchomość, mogą w przyszłości bardzo wiele stracić. Współpracując z Land Developerem możesz być pewny, że wykorzystasz wszystkie szanse na rozwój posiadanego gruntu.

12

Osoby, które posiadają kilka nieruchomości, powinny dokonać weryfikacji, które działki mają szansę na rozwój, a które zostaną wykluczone po wejściu wszystkich przepisów z nowelizacji ustawy.

13

Wielu ekspertów jest zgodnych, że reforma planowania przestrzennego ma ograniczyć rozlewianie się miast.

14

Ceny gruntów do zabudowy położone blisko miasta będą droższe i mniej dostępne. Jeśli planujesz inwestycje w okolicy dużych aglomeracji już dziś warto przejrzeć oferty lub skonsultować się z Land Developerem.

15

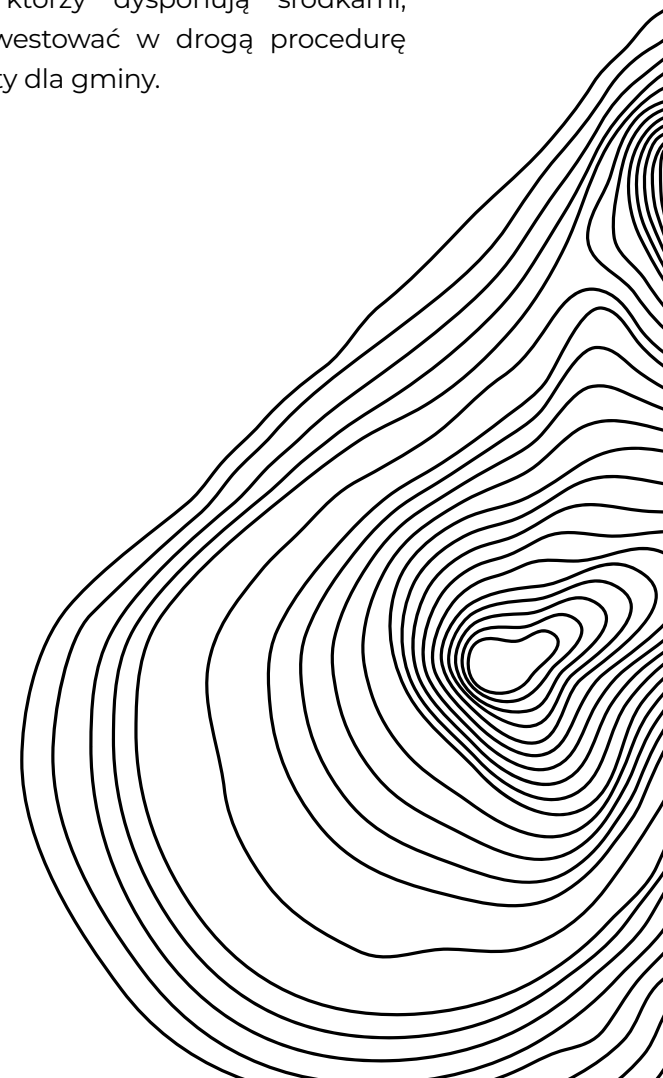
Procedura Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych jest tylko dla wytrawnych graczy, którzy dysponują środkami, żeby inwestować w drogą procedurę i prezenty dla gminy.

16

Eksperti przewidują, że może dojść do wielu sporów pomiędzy urzędami gmin i właścicielami gruntów, którzy nie akceptują pewnych strat finansowych, mogących mieć miejsce po uchwaleniu Planów Ogólnych.

17

W Planach Ogólnych mogą pojawić się obszary do uzupełnienia zabudowy, jeśli natomiast gmina ich nie wyznaczy lub działka nie będzie objęta takim obszarem nie będzie możliwości realizacji żadnego zamierzenia budowlanego. Chcąc zweryfikować, czy Twoja działka nie jest zagrożona najlepiej skonsultować się ze specjalistami, którzy doskonale pojęli nowelizację ustawy.



“

**MARCIN PUŁACKI**

CZŁONEK ZARZĄDU I ZAŁOŻYCIEL SPÓŁEK Z GRUPY  
DOBRY GRUNT I DOBRY DOM, PRZEDSIĘBIORCA, INWESTOR,  
RADCA PRAWNY

*W mojej opinii bardzo duży wpływ na inwestycje będzie mieć uchylene studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wprowadzenie Planu Ogólnego gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i dziś jedynie ma wyznaczać pożądane kierunki zagospodarowania danego obszaru. Plan Ogólny będzie takim aktem i będzie wiążący dla prac nad miejscowymi planami zagospodarowania i decyzji o Warunkach Zabudowy. Ponadto, uchwalenie Planu Ogólnego jest dla gminy obowiązkowe. W okresie przejściowym zmiany mogą wywołać na rynku niedobór ekspertów, którzy będą wspierać urzędy w pracach, ale w dłuższej perspektywie, uporządkować i ułatwić uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania terenu. To oczywiście będzie mobilizowało inwestorów do aktywnego uczestniczenia/lobbowania w gminach już na etapie tworzenia Planów Ogólnych.*

”

**MATEUSZ KACZMAREK**

PRAWNIK DS. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

*Środki finansowe na uchwalenie Planów Ogólnych, które miały pochodzić z Krajowego Planu Odbudowy, pozostają pod znakiem zapytania. Ponadto istnieją opóźnienia w wydawaniu odpowiednich rozporządzeń wykonawczych, zatem można spodziewać się okresu, w którym nie będzie możliwości uchwalenia planu lub uzyskania Warunków Zabudowy, co spowoduje zwiększoną niepewność inwestycyjną. Dotyczy to zwłaszcza gruntów, które nie są objęte miejscowym planem lub decyzją o Warunkach Zabudowy.*

*Uzależnienie wydawania Warunków Zabudowy od zapisów Planu Ogólnego oraz brak możliwości uchwalenia miejscowego planu czy wydawania Warunków Zabudowy w gminach, które nie będą miały przyjętego Planu Ogólnego, spowoduje ograniczenie podaży gruntów pod zabudowę, a co za tym idzie wzrost ich cen.*

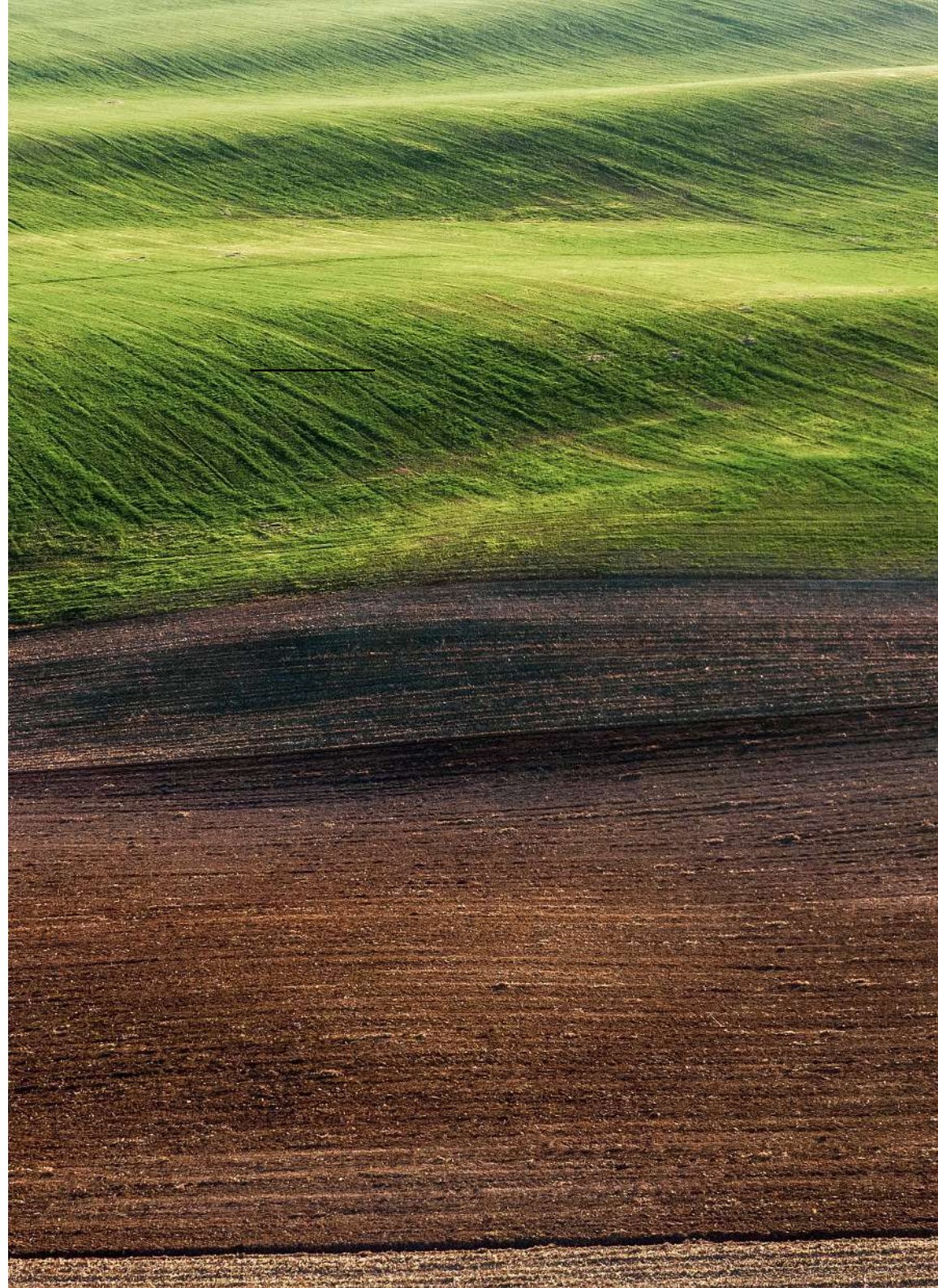
*Możemy się spodziewać, że im bliżej będzie daty 1 stycznia 2026 roku, tym większy wzrost cen gruntów zaobserwujemy w gminach, które będą miały opóźnienie w uchwalaniu Planu Ogólnego.*

“

**DARIUSZ BARSKI**  
PARTNER BIZNESOWY

*Doskonały moment na zakup nieruchomości jeszcze w oparciu o bieżące zapisy jest właśnie teraz, a także w okresie przejściowym. Zakup ten może zagwarantować wysokie stopy zwrotu z inwestycji. Warunkiem powodzenia i właściwego ulokowania pieniędzy jest posiadanie szczegółowej wiedzy na ten temat. Korzystnym jest skorzystanie z usług firm specjalizujących się w analizie gruntów, dzięki którym można świadomie inwestować w określone tereny.*

*Po wprowadzeniu zmian w planowaniu przestrzennym moim zdaniem zwiększona zostanie przewidywalność i transparentność procesu planowania przestrzennego, co będzie miało wpływ na bardziej świadome decyzje inwestorskie, które nie będą już obarczone dużym ryzykiem jak obecnie.*





**HECTARES**  
**MANAGEMENT**

2022

# RAPORT

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE  
W POLSCE

**H** | HECTARES  
MANAGEMENT



HECTARES MANAGEMENT 2022



SŁOWEM WSTĘPU

## Drogi czytelniku

Inflacja obniża wartość inwestycji i oszczędności gotówkowych. Rynek przechodzi dynamiczne zmiany w krótkim okresie, nic nie jest pewne, a wszystko dryfuje, zamiast obierać kurs i płynąć do wyznaczonych celów. To z kolei rodzi niezliczoną liczbę pytań każdego dnia i obawy o nasze oszczędności, majątek, inwestycje i przyszłość. Aktualny stan spraw globalnych jest dosyć interesujący. Sytuacja na rynku jest bezprecedensowa i trudno powiedzieć, co się stanie ze 100% pewnością. Najlepsze co możemy zrobić w tej sytuacji, to zwracać uwagę na dane historyczne, śledzić różne źródła opinii, badań i analiz. W ten sposób ograniczamy ryzyko i zwiększamy bezpieczeństwo swoich decyzji.

Jednym z rozwiązań na obecne czasy jest strategia dywersyfikacji, czyli zróżnicowanie inwestycji o różne aktywa na odmiennych rynkach. Zasada jest prosta, ale skuteczna: im szerszy rynek, na którym zainwestujemy nasz kapitał, tym mniejsze ryzyko. Dywersyfikacja kapitału w godne zaufania aktywa i współpraca ze sprawdzonymi firmami jest podstawą odpowiedzialnego inwestowania. Natomiast ziemia jest jednym ze stabilnych aktywów, które powinno się znaleźć w Twoim portfelu. Już dane historyczne wskazują na to, że to bezpieczna przystań dla oszczędności. Dodatkowo, ziemia jest ograniczonym zasobem, czyli nie da się jej dodrukować i trudno zdevaluować.



To wszystko świadczy o tym, jak ważny jest rynek nieruchomości gruntowych w obecnych czasach, a należy spodziewać się, że z roku na rok będzie jeszcze bardziej wartościowy. Dlatego, aby wprowadzić Cię w ten segment i przygotować do działania na nim, po raz kolejny oddaje w Twoje ręce zagregowane dane z różnych źródeł na temat gruntów, którymi interesuje się od ponad 12 lat i zarabiam na nich każdego dnia.

W poprzedniej publikacji, wspólnie z ekspertami przeanalizowaliśmy temat suburbanizacji, która rozwija się od ponad 15 lat, a tym razem tematem przewodnim jest inwestowanie w ziemię. Jestem przekonany, że ta publikacja przybliży Ci obraz rynku nieruchomości gruntowych oraz meandry inwestowania w ziemię, co przełoży się na bezpieczne transakcje, czego życzę wszystkim uczestnikom tego ogromnego segmentu rynku nieruchomości.



CEO Hectares

Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości





## SPIS TREŚCI

---

1. Sytuacja na polskim i globalnym runku nieruchomości	5
2. Ceny nieruchomości gruntowych w Polsce	16
3. Ceny w miastach wojewódzkich i wybranych lokalizacjach ościennych	26
4. Zainteresowanie nieruchomościami	30
5. Inwestorzy i inwestycje	51
6. Rynek oczami ekspertów	80
7. Bezpieczeństwo inwestowania	86
Podsumowanie	94
Kluczowe wnioski	95
O autorze	97

# SYTUACJA NA POLSKIM I GLOBALNYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rozdział 1

---

**H** | HECTARES  
MANAGEMENT

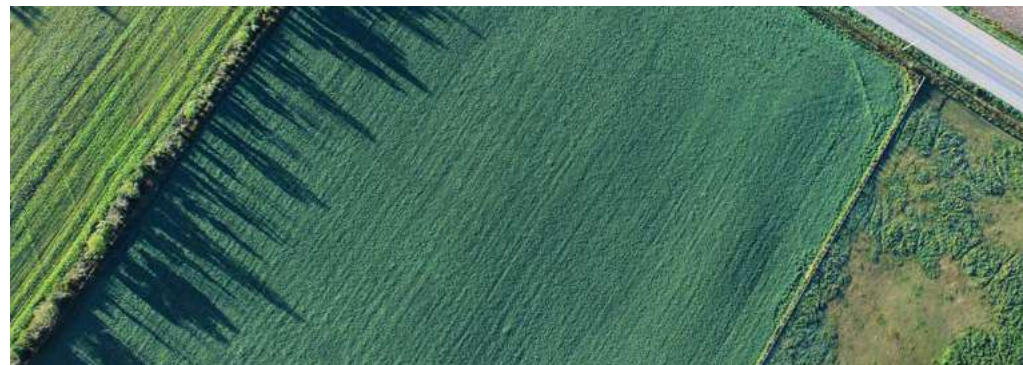
# RYNEK NIERUCHOMOŚCI

## KILKA SŁÓW WSTĘPU

Nie ulega wątpliwości, że sytuacja na polskim i zagranicznym rynku nieruchomości gruntowych oraz mieszkaniowych jest zależna od czynników, które mają wpływ również na pozostałe aspekty życia. Inflacja, będąca wynikiem kilku sprzężonych ze sobą przyczyn, między innymi: pandemia koronawirusa, wojna w Ukrainie oraz związany z nią kryzys energetyczny w Europie, spowodowała spore zamieszanie w branży nieruchomości.

Global House Price Index podaje, że ceny nieruchomości mieszkaniowych na świecie wzrosły o 10,2% rok do roku na koniec I kwartału 2022 roku (w Polsce wzrost ten wyniósł 12,1%).

**Wartość globalnego rynku nieruchomości w 2026 roku osiągnie 5388,87 mld USD.**



Jakie wzrosty są przewidywane w 2022 roku i w latach kolejnych? Jak wynika z Real Estate Global Market Report 2022, globalnie rynek ten ma wzrosnąć z 3386,11 mld USD w 2021 roku do 3741,06 mld USD w 2022 roku. Będzie mieć na to wpływ na pewno działalność firm, które z powodu pandemii koronawirusa były zmuszone do reorganizacji pracy, w tym wprowadzenia pracy zdalnej. Co więcej, wzrostowi będzie sprzyjać, prognozowany przez ekspertów, światowy wzrost gospodarczy, który zgodnie z oczekiwaniami, może spowodować, że w 2026 roku wartość globalnego rynku nieruchomości osiągnie zawrotną sumę 5388,87 mld USD. Jeśli przewidywania się potwierdzą, w ciągu 4 lat rynek ten wzrośnie o 1647,81 mld USD!

Zmiany, które nas czekają, nie dotyczą jednak wyłącznie zakupu gruntów oraz lokali mieszkalnych. Dynamicznie rozwija się rynek wynajmu. Pokolenie Z, czyli pokolenie obecnych 16-23 latków, będzie kolejnym, po millenialsach, pokoleniem, które wyda krocie na wynajem nieruchomości i dołoży cegiełkę do wzrostu wartości rynku.

## Jak wygląda sytuacja w Polsce?

W poprzednich latach mogliśmy zaobserwować wzrost cen gruntów pod zabudowę, który z końcem 2021 roku zaczął nieco słabnąć. Jak wiemy, gruntów pod inwestycje nie przybywa, dlatego wraz z topniejącą dostępnością działek budowlanych, przy wciąż rosnącym popycie na nie, mogliśmy spodziewać się wzrostu ceny za m<sup>2</sup> działki. Zmiany te nie dotyczyły wyłącznie dużych miast, ale także gruntów dostępnych na peryferiach miast i w mniejszych miejscowościach. Miało to związek ze zmianą preferencji konsumentów, suburbanizacją, a także intensywnym rozwojem infrastruktury w poprzednich latach.

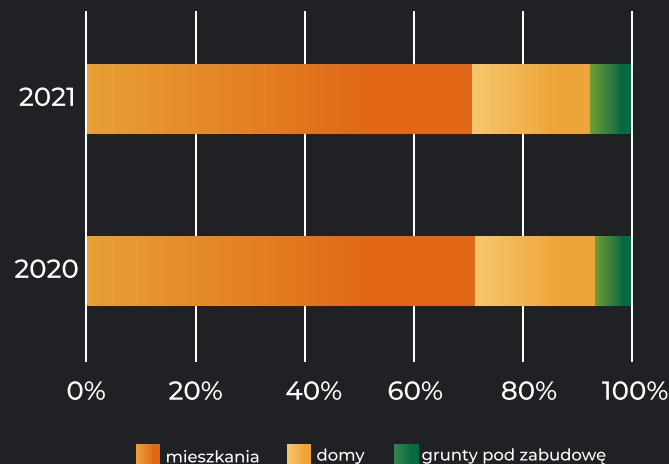
Obecnie, mimo problemów z uzyskaniem kredytów hipotecznych, nadal wzrasta liczba kredytów na grunty pod zabudowę mieszkaniową. Według danych PKO BP, wnioski kredytowe na zakup działki budowlanej stanowiły 7,7% wniosków kredytowych dotyczących nieruchomości ogółem, gdzie rok wcześniej kształtowały się na poziomie 6,6%.

Analizując strukturę kredytów hipotecznych w latach 2020 i 2021 widzimy, że różnice pomiędzy poszczególnymi typami nieruchomości nie są zbyt wielkie. 2022 rok przyniósł jednak istotne zmiany w sektorze finansowym, które zapewne odzwierciedlą strukturę kredytów wg typu nieruchomości w tym roku.



Więcej danych na temat suburbanizacji znajdziesz tutaj

## Struktura kredytów wg typu nieruchomości

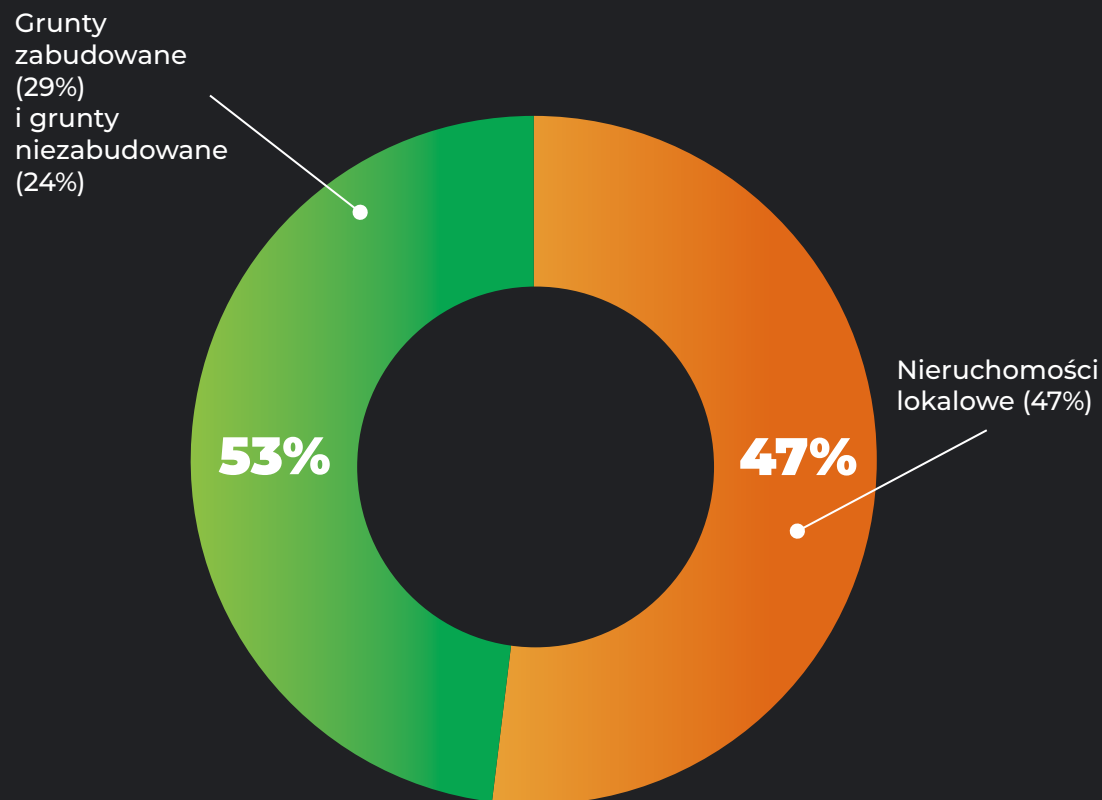


Źródło: PKO Bank Polski

*„Zdecydowanie kategoria kredytów na zakup gruntów zyskuje na wartości z każdym rokiem. Covid mocno wpłynął na zainteresowanie działkami budowlanymi czy rekreacyjnymi i spotęgował zainteresowanie. Duża część klientów dokonywała zakupów gotówkowych z perspektywą długoterminowej inwestycji. Grunty, jak każde aktywa, podatne są na koniunkturę. Wojna w Ukrainie na pewno krótkoterminowo wpłynęła na zahamowanie popytu, jednak w długiej perspektywie widzimy, że wraz z bogaceniem się społeczeństwa, duża część mieszkańców miast szuka swojego miejsca z zielenią i ogrodem trochę dalej od centrum i z większym metrażem, a takie warunki daje budowa domu. Dodatkowo większa ilość gotówki powoduje coraz częstsze myślenie o tak zwanym second home – zlokalizowanym na mazurach, nad morzem czy w górach, co powoduje, że zarówno apartamenty jak i działki w turystycznych lokalizacjach zyskują na wartości.”*

**PAWEŁ KOMAR**  
Prezes Zarządu NOTUS

## Struktura wartości transakcji wg typu nieruchomości



Co ciekawe, obrót nieruchomościami w 2020 roku, na co wskazują dane GUS z grudnia 2021 roku, był większy w przypadku nieruchomości gruntowych (zabudowanych i niezabudowanych) i wyniósł łącznie 53% w stosunku do nieruchomości lokalowych, których wartość wyniosła 47%.

Źródło: Obrót nieruchomościami w 2020r, GUS, grudzień 2021

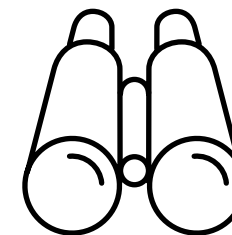
## Jakie są perspektywy na najbliższy czas?

Zainteresowanie gruntami, nie tylko na własne cele mieszkaniowe, ale także w kontekście inwestycji i lokaty kapitału, nie minie, co będzie miało bezpośredni wpływ na utrzymanie się wysokich cen nieruchomości gruntowych oraz ich wzrostów.

Pisząc o sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce, choć skupiamy się głównie na nieruchomościach gruntowych, nie można pominąć sytuacji na rynku mieszkaniowym. Dopiero poznanie całości tendencji utrzymujących się w branży nieruchomości, może dać jej pełny obraz.

Dwucyfrowa inflacja, ciągły wzrost stóp procentowych, a tym samym wzrost kosztów kredytów hipotecznych spowodowały zmniejszenie popytu wśród Polaków na zakup własnego M. Na wzrost zainteresowania kupnem mieszkań nie wpłynęło nawet wyhamowanie w ostatnich tygodniach wzrostu cen nieruchomości. Konsumenty odwołują się do czasu lub wstrzymują decyzje mieszkaniowe, chcąc upewnić się, że sytuacja polityczno-gospodarcza będzie stabilna i da im poczucie względnego bezpieczeństwa.

Odwrotna sytuacja ma miejsce na rynku wynajmu, który odnotowuje największy w ostatnich latach wzrost zainteresowania. Popyt na mieszkania do wynajęcia nie maleje. Z jednej strony wynika to z faktu utrudnionego dostępu do kredytów hipotecznych, obaw związanych ze spłatą kredytów oraz cenami mieszkań, z drugiej strony wynajmem jest zainteresowanych wiele osób, które dotarły do Polski z ogarniętej wojną Ukrainy. Zgodnie z danymi Otodom w ostatnim tygodniu marca 2022 liczba ogłoszeń dotyczących wynajmu mieszkań była o 60% niższa niż w połowie lutego, na kilka dni przed inwazją Rosji na Ukrainę. Oznacza to, że mieszkania te często nie potrzebują nawet reklamy, bo poszukujący lokum na mieszkania decydują się, zanim trafią one do Internetu, ale przede wszystkim, że popyt na nie jest większy niż podaż.

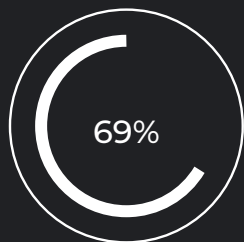


**2022 -2025**



O ile sytuacja w Ukrainie spowodowała wzrost zainteresowania wynajmem mieszkań przez jej obywateli, o tyle nie są oni zainteresowani zakupem mieszkań czy gruntów w Polsce. Wojna nie przyczyniła się także do spadku cen nieruchomości. Większość uchodźców deklaruje też chęć powrotu do swojej ojczyzny, gdy sytuacja się unormuje, natomiast 30% z nich, zgodnie z szacunkami redNet Consulting, może pozostać w Polsce na dłużej. Zapewne część Ukraińców, którzy pozostaną w naszym kraju, zakupi tu mieszkania, jednak nie będzie to miało tak gwałtownego wpływu na rynek nieruchomości, jak spory wzrost liczby wynajętych przez nich mieszkań. Jak podaje Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji w 2020 r. Ukraińcy zakupili w Polsce ponad 2,5 tysiąca mieszkań, co stanowiło prawie 40% wszystkich transakcji zrealizowanych przez cudzoziemców.

**10 tysięcy sprzedanych obcokrajowcom mieszkań w 2021 r. to wzrost aż o 43% w stosunku do roku ubiegłego. Obywatele Ukrainy kupili 4423 nieruchomości. W tym okresie Polacy kupili, aż ponad ćwierć miliona lokali mieszkalnych.**



### Jak wygląda kwestia zakupu gruntów przez Ukraińców?

Proces ten nie jest na pewno łatwy i wymaga zgody Ministerstwa, co nie zmienia jednak faktu, że, jak podaje MSWiA - 69% zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych przez obcokrajowców, otrzymali właśnie Ukraińcy.

Inwestycja w grunty wciąż też pozostaje najlepszą możliwą inwestycją, lepszą nawet niż inwestycja w złoto. Gruntu nie można wyprodukować, nie ima się go inflacja, nie generuje kosztów eksploatacyjnych, można zwiększyć jego wartość np. doprowadzając media, czy dzieląc grunt na kilka działek, a co więcej ziemia będzie drożeć, pomnażając zainwestowany w nią kapitał.

*“Od lat rekomendujemy naszym klientom dywersyfikację portfela inwestycyjnego. Przechowywanie kapitału w różnych instrumentach finansowych, pozwala zmniejszyć ryzyko związane z inwestycją i zabezpieczyć się przed utratą kapitału, ale także daje szansę na większe zyski. Na bieżąco obserwujemy rynek i doradzamy naszym klientom, działania, które są dla nich w danej chwili najkorzystniejsze, a rynek nieruchomości gruntowych daje nam szereg możliwości. O wiele więcej niż inne formy inwestowania.”*

**ADAM PARZUSIŃSKI**  
CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości





## Globalny rynek nieruchomości

Na wstępie warto zapoznać się z kilkoma faktami dotyczącymi własności zagranicznej, a także opodatkowaniem, które obowiązują w wybranych krajach Unii Europejskiej i poza nią.

### 1.

Poczynając od jednych z naszych najbliższych sąsiadów: Niemcy nabywców gruntów rolnych traktują identycznie, jednak lokalni rolnicy mają pierwszeństwo zakupu w stosunku do osób niebędących rolnikami.

### 2.

Poza UE, w Wielkiej Brytanii, jednym z niewielu krajów, w których rząd nie angażuje się w proces zakupu, nie ma ograniczeń w stosunku do inwestycji wewnętrznych.

### 3.

Nieco inaczej sytuacja wygląda we Francji, gdzie rynek nieruchomości działa pod regulatorem gruntów SAFER, który ma pierwszeństwo w zakupie gruntów.

### 4.

Irlandia natomiast wymaga od obywateli spoza Unii Europejskiej, aby uzyskali pisemną zgodę Komisji ds. Ziemi, zanim zakupią grunty rolne.

### 5.

Dania jest krajem, który wymaga zezwolenia Ministra Sprawiedliwości, jeśli zakupu gruntu dokonuje np. osoba prywatna. Jeśli inwestycja przebiega za pośrednictwem działalności zarejestrowanej w Danii, pozwolenie to nie jest wymagane.

### 6.

Dla porównania, w Polsce wymagane jest, aby potencjalny nabywca ziemi mieszkał min. 5 lat w gminie, w której ma zamiar dokonać zakupu gruntu. Co więcej, nie można zgromadzić więcej niż 300 hektarów.

### 7.

Na Węgrzech obywatele spoza UE nie mogą kupić gruntu, natomiast obywatele państw członkowskich, którzy nie mają doświadczenia rolniczego, mogą nabyć do 1 hektara ziemi.

### 8.

Rumunia, która kieruje się zasadą podobną do obowiązującej w Polsce - przed zakupem należy dowiedzieć, że jest się mieszkańcem kraju od przynajmniej 3 lat. Pierwszeństwo pierwokupu w Rumunii mają współwłaściciele, następnie najemcy, sąsiedzi, państwo rumuńskie i dopiero zagraniczni inwestorzy.

### 9.

Polska, Francja, Wielka Brytania, Irlandia i Węgry obniżają podatki od spadków lub zysków kapitałowych, co sprzyja utrzymaniu ziemi w rodzinach i w rolnictwie.

### 10.

Wiele krajów kieruje się też zasadą, aby grunty wyceniać poniżej ceny rynkowej, co pozwala stworzyć preferencyjną podstawę opodatkowania w skali roku oraz cesji spadków.

### 11.

Rolnicy w Polsce i Rumunii płacą podatek dochodowy, którego wysokość jest ustalana na podstawie jednostkowej ceny żyta, pomnożonej przez powierzchnię gospodarstwa.

# Grunty rolne to 1/3 powierzchni na świecie.

Europejski rynek gruntów rolnych jest bardzo zróżnicowany. Grunty rolne to 1/3 powierzchni ziemi na świecie i ma kluczowy wpływ nie tylko na zapewnienie wystarczającej produkcji żywności, ale także na dalsze losy planety związane ze zmianami klimatu. Nic więc dziwnego, że grunty rolne podlegają różnego typu obstrzeżeniom, a poszczególne kraje weryfikują ich potencjalnych nabywców.

Ciekawą sytuację można również zaobserwować w przypadku powierzchni magazynowych. Ich sprzedaż, zwłaszcza w trakcie pandemii, wzrosła. Inwestorzy poszukiwali i wciąż poszukują, zwłaszcza przy dużych miastach, atrakcyjnych lokalizacji z dobrym węzłem komunikacyjnym, w których będą mogli realizować swoje projekty. Także firmy i producenci, chcąc zapewnić nieprzerwany łańcuch dostaw, inwestowali w magazyny, które miały kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju przedsiębiorstw czy firm z branży e-commerce.

Sektor e-commerce, którego rozwój mocno przyspieszył, głównie przez wzgląd na pandemię i zmianę zachowań konsumentów, również przyczynia się do zwiększenia popytu nie tylko na przestrzenie magazynowe, ale nieruchomości gruntowe w ogóle.

**Globalny rynek magazynów osiągnął wartość 451,9 mld USD w 2021 r. Według prognoz Grupy IMARC do 2027 osiągnie wartość 605,6 mld USD.**

Nie tylko popyt w sektorze e-commerce wzrasta. Rośnie przede wszystkim inflacja, której skutki są odczuwalne na całym świecie. Rosną ceny paliw, ropy naftowej, gazu ziemnego i węgla, co jest bezpośrednio związane z rosyjską inwazją w Ukrainie. Gdzie zatem szukać taniej ziemi pod inwestycje?

## 1 BOLIWIA

Jest krajem, w którym można nabyć najtańszą ziemię za akr na świecie. W porównaniu do wszystkich innych krajów Ameryki Południowej ceny nieruchomości w Boliwii są znacznie niższe. Domy i mieszkania, z jedną lub dwiema sypialniami, mogą kosztować jedynie 50 000 USD. Nieco większe domy w mieście, z więcej niż jedną sypialnią, są dostępne za mniej niż 100 000 USD.

## 2 PARAGWAJ

Chcąc zakupić ziemię rolną, najlepszym miejscem do rozważenia jest właśnie Paragwaj, ponieważ ceny gruntów są wyjątkowo opłacalne. Ceny za hektar potrafią wynosić jedynie 25-600 dolarów. Paragwaj jest często określany mianem „najszczęśliwszego miasta na świecie”. Średni koszt życia w Paragwaju jest o 55,33% niższy w porównaniu z USA.

## 3 ROSJA

Ceny gruntów rolnych w Rosji są niższe w porównaniu z Europą, głównie z powodu mniejszego popytu. Nawet w dużych miastach, takich jak Moskwa, koszty utrzymania są stosunkowo niskie. Rosyjska gospodarka jest 11. co do wielkości na świecie pod względem nominalnego PKB, choć ze względu na wojnę toczoną z Ukrainą, dane te mogą gwałtownie ulec zmianie.

## 4 PORTUGALIA

Ceny gruntów w Portugalii są stosunkowo niskie. Portugalia jest idealnym miejscem dla emigrantów, zwłaszcza emerytów, ze względu na przyjazny klimat i niskie koszty utrzymania. Jest to jeden z najlepszych obszarów do rozważenia pod inwestycje, zwłaszcza po przejściu na emeryturę.

## 5 HISZPANIA

To także jeden z krajów europejskich, w którym można znaleźć najtańszą ziemię. Podobnie jest z wynajmem, jednak ceny różnią się w poszczególnych miastach. Co ciekawe średni koszt życia w Hiszpanii jest o 18,2% niższy w porównaniu z Wielką Brytanią.

## 6 STANY ZJEDNOCZONE

W USA można znaleźć tanią ziemię, wiele jednak zależy od jej lokalizacji. Stany Zjednoczone to największa na świecie gospodarka, która zajmuje wysoką pozycję pod względem jakości życia, opieki zdrowotnej i szkolnictwa wyższego.

## 7 KANADA

Grunty rolne w Kanadzie są dostępne w przystępnych cenach. Ziemię można znaleźć w wielu niezamieszkałych częściach Kanady. Koszty życia w Kanadzie są umiarkowanie wysokie, niezależnie od tego, czy spłacasz kredyt hipoteczny, czy opłacasz wynajem i czynsz.

## 8 GRECJA

Gospodarka Grecji przeżywa obecnie wzrost po kryzysie gospodarczym, który miał miejsce w latach poprzednich. Ponad 75% mieszkańców Grecji posiada swoje domy. Mimo że ceny domów w Grecji rosną, są one wciąż relatywnie niższe w porównaniu z innymi krajami europejskimi.

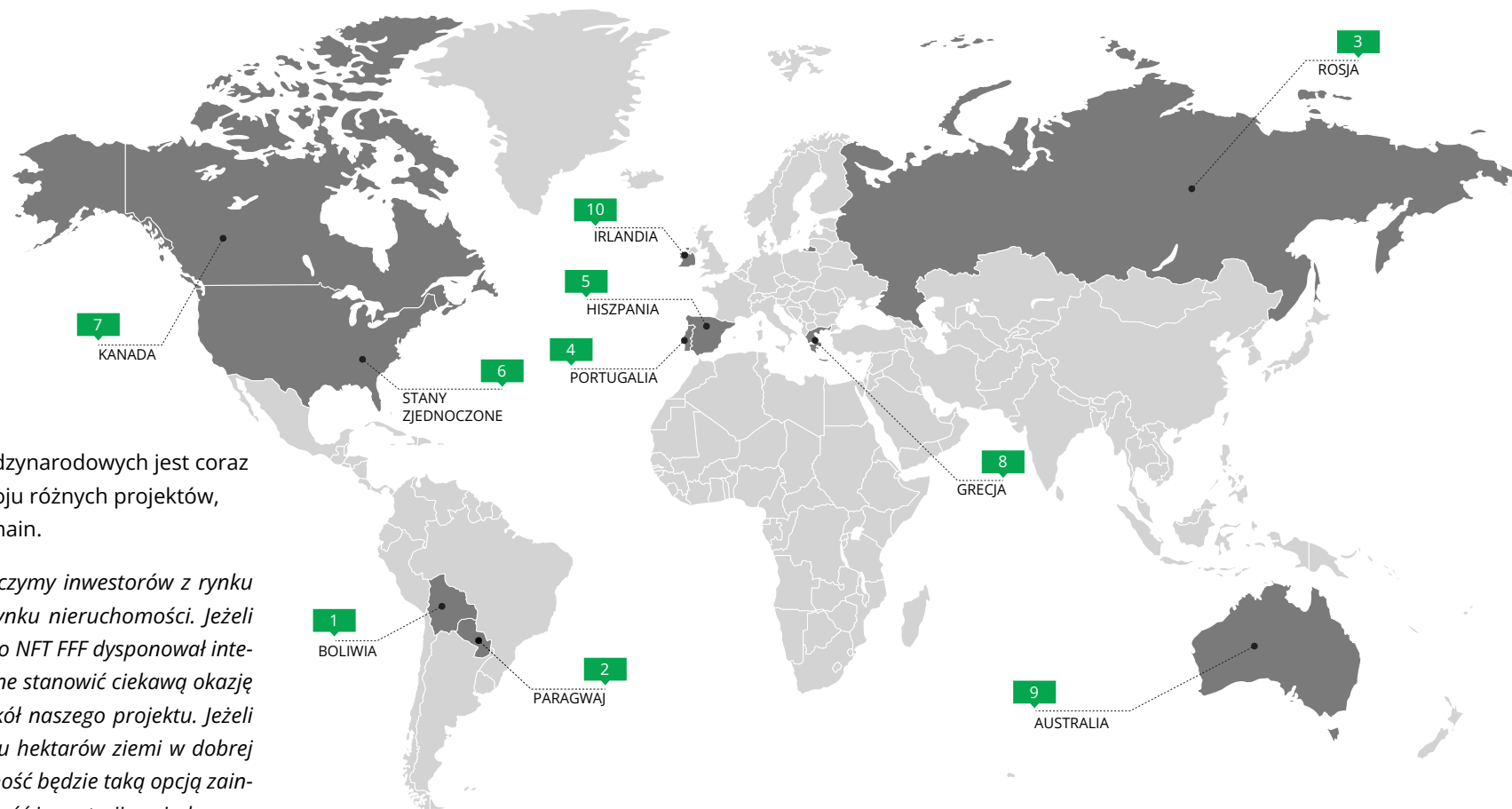
## 9 AUSTRALIA

Ceny domów mieszkalnych w Australii są wysokie, jednak w niektórych częściach kraju można je kupić w przystępnych cenach. Niższe ceny można znaleźć poza dużymi miastami, takimi jak Sydney, Melbourne i Canberra.

## 10 IRLANDIA

Ceny gruntów rolnych w Irlandii są stosunkowo niskie, nawet pomimo ich wzrostu w ostatnich latach oraz faktu, że Irlandia jest podzielona między Republikę Irlandii i Irlandię Północną, która jest częścią Zjednoczonego Królestwa.

# Najtańsza ziemia na świecie



Inwestowanie na rynkach międzynarodowych jest coraz bardziej dostępne dzięki rozwojowi różnych projektów, które łączą świat dzięki blockchain.

*“W projekcie NFT FlatForFlip łączymy inwestorów z rynku kryptowalut z inwestorami z rynku nieruchomości. Jeżeli będzie ktoś z posiadaczy naszego NFT FFF dysponował interesującymi gruntami to mogą one stanowić ciekawą okazję dla inwestorów skupionych wokół naszego projektu. Jeżeli będzie opcja kupienia kilkunastu hektarów ziemi w dobrej cenie, to również nasza społeczność będzie taką opcją zainteresowana. Grunty dają możliwość inwestycji posiadaczom mniejszego kapitału niż w przypadku mieszkania, co może być kluczowym wyborem dla posiadaczy NFT, nie dysponujących większymi środkami pieniężnymi.”*

**DARIUSZ BARSKI**

Co-Owner Flat for Flip  
Barsky Group

Źródło: thetealmango

# Ceny gruntów w Polsce i na świecie


Zanim omówimy szczegółowe dane dotyczące cen nieruchomości w Polsce i porównamy je z latami poprzednimi, przyjrzyjmy się ogólnym trendom cenowym w kraju i na świecie.

Ceny gruntów najbardziej wzrosły we Włoszech, Rumunii i Czechach, których mieszkańcy muszą płacić znacznie większe kwoty niż np. mieszkańcy Francji. Ogromne zróżnicowanie cen w Europie powoduje wzrost zainteresowania inwestycjami zagranicznymi.

Przykładowo najtańszą ziemię rolną możemy kupić w Chorwacji, a także w Estonii, niewiele droższa ziemia jest w Słowacji, Litwie oraz Łotwie. Chcąc kupić ziemię rolną w Polsce, musimy zapłacić ponad dwukrotnie więcej niż w wymienionych wcześniej krajach. Rekordzistą z najwyższą ceną gruntów rolnych są natomiast Wyspy Kanaryjskie z ceną 120 tys. euro za hektar w 2020 roku, gdzie dla porównania w Polsce cena za hektar wynosiła 10,7 tys. euro.

W porównaniu do Unii Europejskiej, grunty rolne w Polsce to atrakcyjny kęs dla inwestorów. Dostrzeżenie ich potencjału to pierwszy krok ku dobrze ulokowanemu kapitałowi.

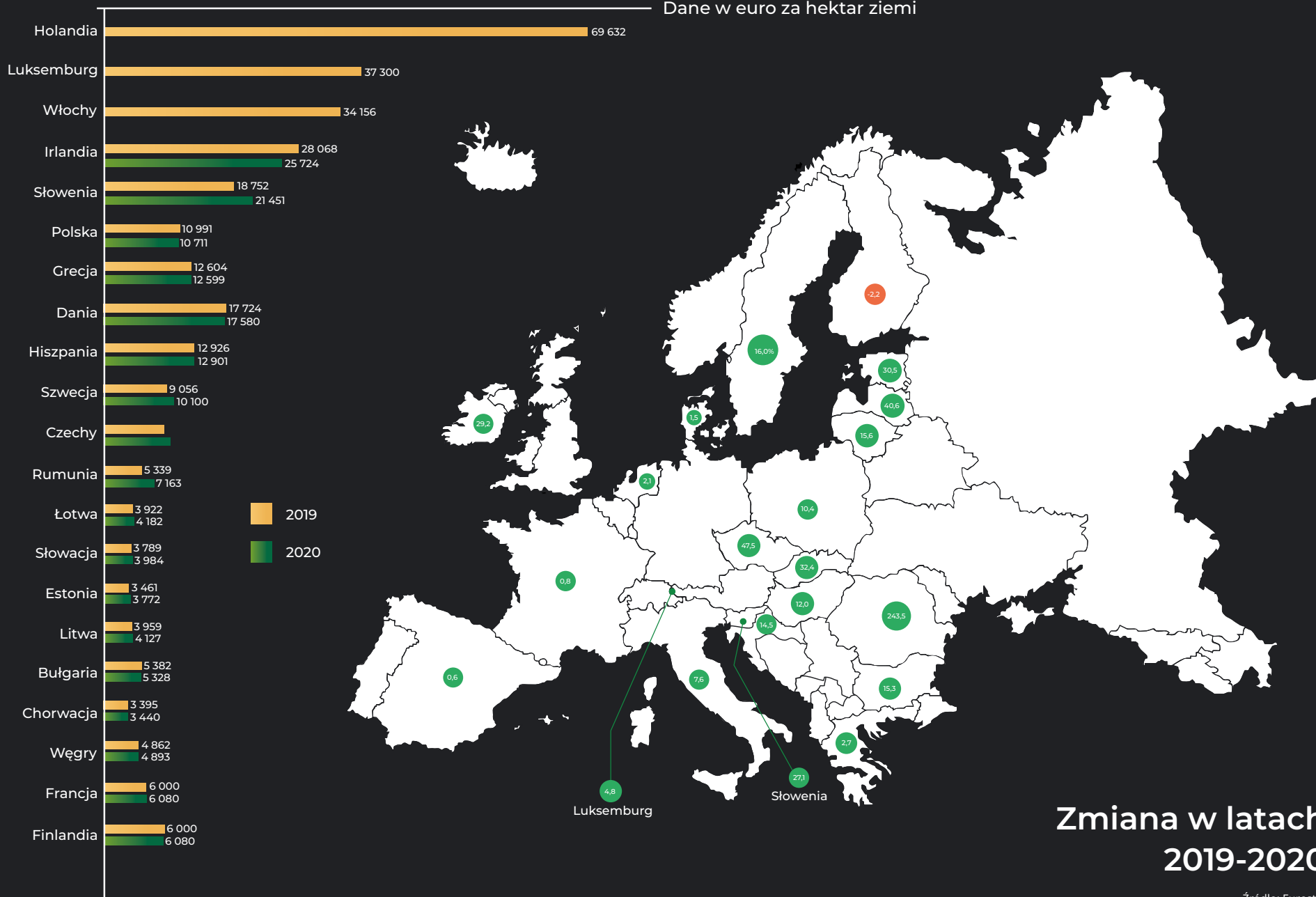
Analitycy spodziewają się ponownego rozwoju rolnictwa w Polsce, aby być samowystarczalnym krajem pod kątem zapewnienia żywności w sytuacjach zaburzenia dostaw. Pierwsze kroki zostały już poczynione i rolnicy za symboliczną kwotę mogą dzierżawić grunty z zasobów skarbu państwa. Na świecie jest również coraz więcej dyskusji na temat rozwoju ekologicznych gospodarstw, prowadzonych przez kooperatywy społeczne. Bez wątpienia trend ekologiczny, w tym wegetarianizm, ma duży wpływ na rynek nieruchomości rolnych na całym świecie.



**W latach 2016-2020  
cudzoziemcy wykupili dwa  
razy więcej naszych gruntów  
niż przed wejściem regulacji  
kształtujących ustrój rolny  
i sprzedaż państwowej ziemi.**

# Ceny ziemi rolnej w krajach europejskich

Dane w euro za hektar ziemi



Zmiana w latach  
2019-2020

Źródło: Eurostat



# CENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W POLSCE

Rozdział 2

---

# CENY DZIAŁEK W POLSCE

## I ZAINTERESOWANIE

## GRUNTAMI

Nie ulega wątpliwości, że nieruchomości mają istotne znaczenie dla gospodarki. Są one największym składnikiem majątku większości gospodarstw domowych w krajach rozwiniętych, w Polsce tym bardziej. Jest to związane z faktem, że jesteśmy o wiele mocniej przywiązani do dziedziczenia, do własności oraz nadal mniej chętnie wynajmujemy nieruchomości w porównaniu z innymi krajami.

Co się jeszcze zmieni i jak na to zareaguje rynek nieruchomości? Ile potrwa okres dekoniunktury? Ile mieszkań i domów, których właściciele nie będą w stanie spłacać kredytów, trafi na rynek? Jak te zmiany wpłyną na deweloperów?

Faktem jest, że dynamika zmian wpływa na rynek nieruchomości, ale nie na wszystkie sektory jednakowo. Bardzo odpornym segmentem są grunty, od których wszystko się zaczyna i które mają wpływ na pozostałe obszary branży.

Chcąc dać pełen obraz i wyciągnąć wnioski, trzeba przeanalizować bieżącą sytuację oraz ceny nieruchomości w Polsce. Na tę potrzebę zagregowałem dane z kilku wiodących portali oraz z GUS.

**Zobaczmy konkrety: dane i opinie ekspertów.**

## Wzrost procentowy cen ofertowych działek r/r (2021/2022)



Źródło: Otodom.pl

*“Stabilny wzrost cen gruntów widoczny jest od 25 lat na rynku. Wynika to głównie ze stabilności tego aktywa w porównaniu z innymi inwestycjami oraz braku możliwości wyprodukowania większej liczby gruntów.”*

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares

Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości

**33,6%**

NAJWIĘKSZY WZROST  
CEN OFERTOWYCH  
W WOJ. ŚLĄSKIM

**12448 zł**

O TYLE WZROSŁY CENY  
GRUNTÓW ORNYCH  
W POLSCE R/R  
2021/2022 DANE GUS

**25 lat**

OD TYLU LAT CENY  
GRUNTÓW NIEUSTANNIE  
WZRASTAJĄ

## Jak się kształtowały ceny działek w Polsce? (z podziałem na województwa)

Województwa	Sierpień 2019	Sierpień 2020	Sierpień 2021	Sierpień 2022
dolnośląskie	90	114	142	171
kujawsko-pomorskie	84	86	96	108
lubelskie	91	112	105	110
lubuskie	63	75	98	128
łódzkie	94	97	99	104
małopolskie	131	146	176	193
mazowieckie	196	215	235	249
opolskie	72	87	102	118
podkarpackie	79	82	83	95
podlaskie	97	114	134	151
pomorskie	160	173	206	241
śląskie	121	132	140	187
świętokrzyskie	103	103	100	114
warmińsko-mazurskie	76	72	99	110
wielkopolskie	120	130	166	197
zachodnio-pomorskie	113	122	145	168

Źródło: Otodom.pl, cena za m<sup>2</sup>

Nie da się ukryć, że trend cen ofertowych działek w Polsce w latach 2022/2021 jest wzrostowy i sięga od 4,8% w województwie lubelskim aż do 33,6% w województwie śląskim. Skąd tak duże różnice w cenach? **Jak zauważa Karolina Klimaszewska Senior Data Analyst Otodom:**

*“Najwyższy wzrost średniej ceny za mkw. działki budowlanej widoczny jest w województwie śląskim (+33,6%), które jest najbardziej zurbanizowanym województwem w Polsce. Kwestie komunikacji i dojazdu do większych ośrodków sątu mniej uciążliwe niż w województwie lubelskim (+4,8% r/r), łódzkim (+5,1%) czy mazowieckim (+6%), gdzie średnie wzrosty cen nie przekraczają kilku procent.”*



### KAROLINA KLIMASZEWSKA Senior Data Analyst Otodom

Data Journalism to jej specjalizacja. W imieniu Otodom dostarcza najświeższych informacji i rzetelnych danych z rynku nieruchomości. Przekłada liczby i zachowania użytkowników na trafne wnioski i pogłębione analizy. Pod lupę bierze także zależności między szczęściem i miejscem zamieszkania w ramach projektu Otodom „Szczęśliwy Dom”. Współautorka „Kwartalnika Mieszkaniowego” – raportu o rynku nieruchomości tworzonego przez Otodom i Politykę Insight, interaktywnych dashboardów cenowych na stronie Otodom, a także licznych informacji rynkowych, publikowanych w BIQdata i innych ogólnopolskich mediach takich jak Rzeczpospolita, Dziennik Gazeta Prawna, Forbes, Gazeta Wyborcza, Puls Biznesu, Parkiet. Gość podcastu Otodom „Dobrze mieszkać” w TOK FM. Absolwentka Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie.



# Średnie ceny ofertowe działek budowlanych w województwach – kwiecień 2022 r.

Województwo	Metraż w m <sup>2</sup>	Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.	Średnia cena dla miasta w zł/m <sup>2</sup>	Zmian średniej stawki dla miasta m/m	Zmian średniej stawki dla miasta r/r
dolnośląskie	0-800	504	+2,0	+45,7	166	+5,1	+24,8
	800-1200	217	+3,3	+45,7			
	1200-2000	147	0,0	+8,1			
	2000-5000	147	+5,8	+18,5			
	5000-10 000	130	0,0	+22,6			
	+10 000	112	+0,9	+20,4			
kujawsko-pomorskie	0-800	257	+1,6	+2,0	107	0,0	+10,3
	800-1200	140	+1,4	+29,6			
	1200-2000	102	-1,9	+1,0			
	2000-5000	87	+1,2	+33,8			
	5000-10 000	109	-4,4	+31,3			
	+10 000	76	+1,3	+35,7			
lubelskie	0-800	503	+23,0	+17,5	128	-1,5	+0,8
	800-1200	186	+3,9	+23,2			
	1200-2000	137	+3,0	-2,8			
	2000-5000	115	-6,5	+11,7			
	5000-10 000	91	+2,2	-12,5			
	+10 000	103	+9,6	+41,1			
lubuskie	0-800	299	+3,8	+57,4	115	+0,9	+43,8
	800-1200	121	+3,4	+13,1			
	1200-2000	126	+2,4	+63,6			
	2000-5000	77	-14,4	+22,2			
	5000-10 000	75	+2,7	+23,0			
	+10 000	87	+24,3	+64,2			
łódzkie	0-800	232	-2,5	-32,0	105	+1,0	+1,9
	800-1200	152	-0,7	-4,4			
	1200-2000	134	+5,5	+6,3			
	2000-5000	104	+7,2	+9,5			
	5000-10 000	86	-1,1	-2,3			
	+10 000	91	+13,8	+31,9			
małopolskie	0-800	568	+7,4	+1,8	195	+3,7	+10,8
	800-1200	238	0,0	+29,3			
	1200-2000	196	-4,9	+47,4			
	2000-5000	149	0,0	+7,2			
	5000-10 000	157	+4,0	0,0			
	+10 000	113	+0,9	-11,7			

Źródło: Otodom.pl

Województwo	Metraż w m <sup>2</sup>	Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.	Średnia cena dla miasta w zł/m <sup>2</sup>	Zmian średniej stawki dla miasta m/m	Zmian średniej stawki dla miasta r/r
mazowieckie	0-800	758	-2,3	+3,0	241	+2,6	+6,6
	800-1200	298	0,0	+10,8			
	1200-2000	261	+1,2	+16,5			
	2000-5000	245	+1,2	+10,9			
	5000-10 000	193	+4,3	+11,6			
	+10 000	162	-6,9	+1,9			
opolskie	0-800	146	-2,7	+8,1	101	0,0	+14,8
	800-1200	132	-2,9	+37,5			
	1200-2000	100	+3,1	+23,5			
	2000-5000	91	+7,1	+18,2			
	5000-10 000	80	-5,9	+11,1			
	+10 000	75	+5,6	+25,0			
podkarpackie	0-800	356	-24,1	+91,4	98	+5,4	+27,3
	800-1200	168	+19,1	+41,2			
	1200-2000	100	-11,5	+23,5			
	2000-5000	76	+4,1	-16,5			
	5000-10 000	78	-3,7	+16,4			
	+10 000	106	+2,9	+76,7			
podlaskie	0-800	394	-9,6	+34,5	153	0,0	+30,8
	800-1200	196	+0,5	+31,5			
	1200-2000	167	+1,2	+21,0			
	2000-5000	112	0,0	+28,7			
	5000-10 000	127	+4,1	+36,6			
	+10 000	93	0,0	+4,5			
pomorskie	0-800	762	+0,4	+6,3	245	+2,1	+21,9
	800-1200	300	+1,4	+43,5			
	1200-2000	198	-2,0	+3,7			
	2000-5000	157	-0,6	+22,7			
	5000-10 000	150	-0,7	+18,1			
	+10 000	118	-14,5	-6,3			
śląskie	0-800	314	-0,9	+40,8	185	+5,1	+33,1
	800-1200	208	+8,9	+39,6			
	1200-2000	165	+2,5	+35,2			
	2000-5000	147	+14,0	+28,9			
	5000-10 000	133	-2,9	+27,9			
	+10 000	121	+4,3	+42,4			
świętokrzyskie	0-800	313	+5,7	-21,2	107	-1,8	+4,9
	800-1200	147	-1,3	+28,9			
	1200-2000	120	-2,4	+14,3			
	2000-5000	83	+1,2	-22,4			
	5000-10 000	68	-8,1	-4,2			
	+10 000	44	+10,0	+7,3			

Źródło: Otodom.pl

Województwo	Metraż w m <sup>2</sup>	Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.
warmińsko-mazurskie	0-800	323	-2,1	+26,2
	800-1200	151	+18,0	+33,6
	1200-2000	121	+4,3	+37,5
	2000-5000	97	0,0	+15,5
	5000-10 000	80	-12,1	+23,1
	+10 000	65	-1,5	+32,7
wielkopolskie	0-800	390	+4,3	+45,5
	800-1200	243	+0,8	+45,5
	1200-2000	209	-0,5	+46,2
	2000-5000	168	+5,0	+21,7
	5000-10 000	160	+8,1	+32,2
	+10 000	112	+1,8	+16,7
zachodniopomorskie	0-800	369	+0,3	+22,2
	800-1200	202	+4,7	+33,8
	1200-2000	207	+6,7	+51,1
	2000-5000	157	-0,6	+38,9
	5000-10 000	222	+3,7	+37,0
	+10 000	116	+1,8	+5,5

Średnia cena dla miasta w zł/m <sup>2</sup>	Zmian średniej stawki dla miasta m/m	Zmian średniej stawki dla miasta r/r
110	+2,8	+35,8
189	+1,6	+33,1
160	0,0	+30,1

Źródło: Otodom.pl

MATERIAŁ PROMOCYJNY

Poznaj strategię inwestowania w grunty. Jak ocenić i wydobyć potencjał gruntu i podnieść jego wartość. Dowiedz się jak wyszukiwać, analizować, przekształcać grunty rolne w budowlane. Poznaj know how lidera nieruchomości gruntowych w Polsce. Działaj pewnie i według sprawdzonych schematów.

Rezerwacje, więcej szczegółów  
office@hectares.pl tel. 881 475 475

# 12 STRATEGII INWESTOWANIA W GRUNTY

*szkolenie*

szkolenie stacjonarne



**Adam Parzusiński**  
ekspert nieruchomości  
gruntowych, prawnik



**Aleksandra Wastag**  
urbanista, specjalista  
ds. analizy gruntów

# Średnie ceny ofertowe działek budowlanych w wybranych miastach – kwiecień 2022 r.

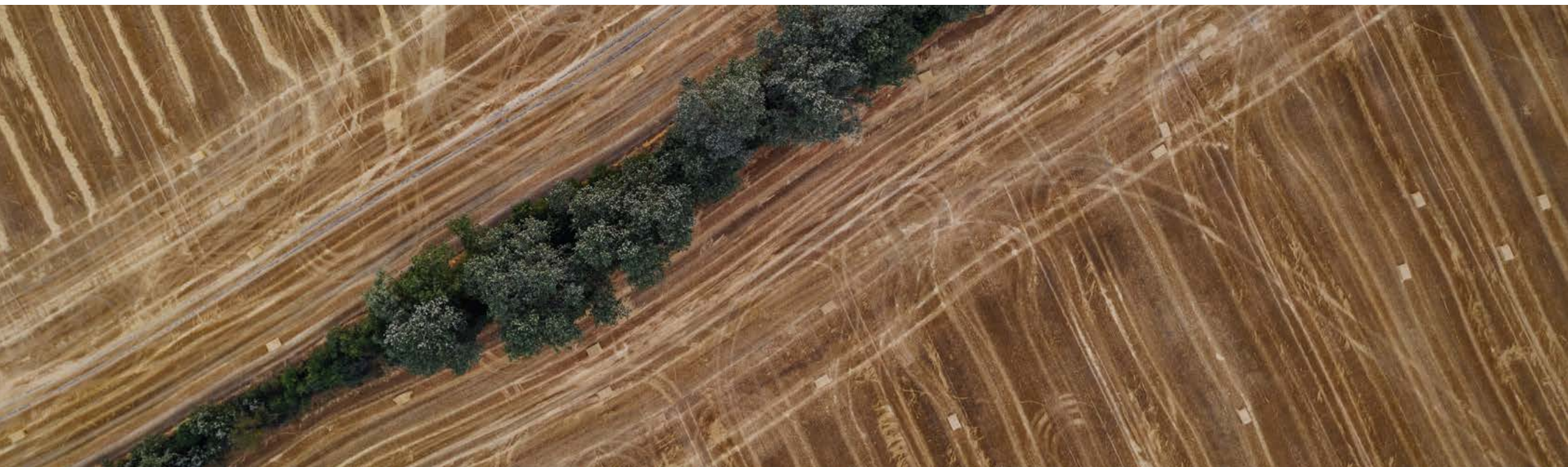
Miasto	Metraż w m <sup>2</sup>	Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Zmiana m/m w pwróc.	Zmiana r/r w proc.	Średnia cena dla miasta w zł/m <sup>2</sup>	Zmian średniej stawki dla miasta m/m	Zmian średniej stawki dla miasta r/r
Wrocław	0-800	1563	+10,4	+89,9	814	+5,3	+40,6
	800-1200	1038	-1,0	+44,0			
	1200-2000	630	+1,4	-3,2			
	2000-5000	655	+2,5	+23,6			
	5000-10 000	456	+2,0	+32,2			
	+10 000	392	+3,4	-2,0			
Bydgoszcz	0-800	637	-9,5	+66,8	419	-2,6	+40,6
	800-1200	586	+2,4	+27,4			
	1200-2000	262	-3,0	-1,9			
	2000-5000	297	+2,4	+96,7			
	5000-10 000	383	-2,0	+59,6			
	+10 000	110	0,0	+10,0			
Lublin	0-800	995	+6,0	+57,2	411	0,0	+30,5
	800-1200	510	+5,6	+50,4			
	1200-2000	344	-2,5	+14,3			
	2000-5000	312	+3,7	+26,8			
	5000-10 000	219	-43,1	-25,5			
	+10 000	456	+9,4	+87,7			
Gorzów Wielkopolski	0-800	444	-8,1	+108,5	163	-10,4	+79,1
	800-1200	144	+14,3	+77,8			
	1200-2000	128	-3,0	+34,7			
	2000-5000	115	-54,2	+29,2			
	5000-10 000	52	-36,6	+2,0			
	+10 000	178	-	+493,3			
Łódź	0-800	542	-12,2	-12,7	375	-5,6	-4,6
	800-1200	355	+1,4	-40,6			
	1200-2000	567	+2,9	+103,2			
	2000-5000	341	+15,2	+16,4			
	5000-10 000	187	-9,7	-16,1			
	+10 000	192	+29,7	-1,0			
Kraków	0-800	1523	+1,4	-0,8	851	+1,6	+22,1
	800-1200	917	-0,1	+43,3			
	1200-2000	824	-0,2	+71,3			
	2000-5000	629	+3,3	0,0			
	5000-10 000	491	-3,5	-21,4			
	+10 000	381	+4,7	-31,6			

Źródło: Otodom.pl

Miasto	Metraż w m <sup>2</sup>	Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.	Średnia cena dla miasta w zł/m <sup>2</sup>	Zmian średniej stawki dla miasta m/m	Zmian średniej stawki dla miasta r/r
Warszawa	0-800	2024	+0,9	-1,4	1124	+0,1	+13,2
	800-1200	1190	-2,5	+18,5			
	1200-2000	1085	+0,7	+30,4			
	2000-5000	848	-2,0	+8,0			
	5000-10 000	674	-1,3	+8,2			
	+10 000	708	-2,9	+23,6			
Opole	0-800	267	+7,7	-10,4	218	+1,9	+8,5
	800-1200	298	-2,3	+48,3			
	1200-2000	197	+5,3	-0,5			
	2000-5000	182	+7,7	-9,0			
	5000-10 000	146	-29,8	-18,0			
	+10 000	203	+14,0	+27,7			
Rzeszów	0-800	603	+5,8	+17,3	344	+3,0	+25,1
	800-1200	367	+9,2	+23,6			
	1200-2000	336	-8,2	+47,4			
	2000-5000	263	+3,1	+1,9			
	5000-10 000	197	-3,0	-1,0			
	+10 000	228	-7,7	-13,0			
Białystok	0-800	868	-3,0	+24,2	444	-7,1	+5,2
	800-1200	423	-8,4	+15,3			
	1200-2000	351	-11,4	+9,7			
	2000-5000	275	-3,5	-0,7			
	5000-10 000	449	+5,4	+11,1			
	+10 000	216	+0,5	+3,3			
Gdańsk	0-800	1334	-11,9	+2,1	849	-4,7	+42,7
	800-1200	987	+6,5	+46,4			
	1200-2000	682	-4,1	+47,6			
	2000-5000	417	-6,7	-3,2			
	5000-10 000	582	+6,8	-5,7			
	+10 000	230	-5,3	0,0			
Katowice	0-800	699	-4,6	+103,2	653	+18,9	+53,6
	800-1200	1179	+95,5	+132,1			
	1200-2000	952	+17,8	+118,9			
	2000-5000	557	+36,9	+20,6			
	5000-10 000	316	-8,4	+1,3			
	+10 000	395	-2,5	-5,7			
Kielce	0-800	885	+4,9	-12,9	371	-6,3	-22,7
	800-1200	353	+5,7	+47,1			
	1200-2000	455	+16,4	+19,7			
	2000-5000	289	-19,5	-25,5			
	5000-10 000	230	-9,8	-19,3			
	+10 000	105	-0,9	+61,5			

Miasto	Metraż w m <sup>2</sup>	Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Zmiana m/m w proc.	Zmiana r/r w proc.	Średnia cena dla miasta w zł/m <sup>2</sup>	Zmian średniej stawki dla miasta m/m	Zmian średniej stawki dla miasta r/r
Olsztyn	0-800	1170	-14,2	-	394	+4,8	+84,1
	800-1200	350	+7,7	+67,5			
	1200-2000	341	+30,7	+37,5			
	2000-5000	444	-3,9	+89,7			
	5000-10 000	253	0,0	-5,2			
	+10 000	108	-11,5	-26,5			
Poznań	0-800	1402	+1,8	+20,4	842	-3,0	+31,6
	800-1200	995	-3,7	+44,6			
	1200-2000	793	-3,8	+58,9			
	2000-5000	459	-7,1	+17,1			
	5000-10 000	540	-11,0	+23,9			
	+10 000	370	-14,4	+25,0			
Szczecin	0-800	638	+5,5	+30,5	469	+4,2	+13,6
	800-1200	522	+3,4	+18,4			
	1200-2000	497	+9,2	+11,7			
	2000-5000	383	+3,5	+10,7			
	5000-10 000	276	+29,0	+17,4			
	+10 000	253	-20,9	-29,7			

Źródło: Otodom.pl



Jak widać, króluje lubuskie ze wzrostem 43,8% rok do roku, natomiast w lubelskim zanotowano wzrost o ledwie 0,8%.

### Czy wzrosty cen ofertowych działek budowlanych przekładają się na koszt ich zakupu w konkretnych miastach?

Rozbieżności między wybranymi miastami są zauważalnie wysokie. Najwyższy wzrost cen ofertowych odnotował Gorzów Wielkopolski, gdzie działka budowlana kosztuje aż 79,1% więcej rok do roku, natomiast Kielce odnotowały spadek cen o 22,7% rok do roku.

### Czy warto zatem inwestować w ziemię, a jeśli tak to gdzie?

Jako obserwatorzy rynku, którzy chcą doradzać jak najlepiej swoim klientom, porównaliśmy kilka opcji inwestycyjnych, które cieszą się sporym zainteresowaniem. »»



An aerial photograph showing a dense residential area with many houses and streets, surrounded by green agricultural fields and vineyards. The sun is low in the sky, creating long shadows and a warm, golden light. The text is overlaid on the left side of the image.

# CENY W MIASTACH WOJEWÓDZKICH I LOKALIZACJACH OŚCIENNYCH

Rozdział 3

---



Najświeższe dane serwisu Nieruchomosci-online.pl potwierdzają, że ceny ofertowe nieruchomości wzrosły, nawet w gminach ościennych. Najwyższe wzrosty cen r/r możemy zauważyć w:

- Toruniu - aż o 161 zł za m<sup>2</sup>
- Katowicach - 127 zł za m<sup>2</sup>
- Gdyni - 102 zł za m<sup>2</sup>.

Jak wynika z danych jednego z najpopularniejszych serwisów ogłoszeniowych, w niektórych miejscowościach ceny ofertowe spadły o kilka złotych. Ten trend widoczny jest w Olsztynie i przy jego ościennych gminach oraz we Wrocławiu. Spójrzmy dokładnie na dane miast wojewódzkich i dane z miejscowości podmiejskich.

*„Nie wszystkie oferty nieruchomości gruntowych trafiają do Internetu. Jednak jest to jedno ze źródeł informacji o cenach. Pamiętajmy, że szukanie ziemi pod inwestycje to głównie praca w terenie i składanie propozycji transakcji.”*

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości



# Działki w miastach wojewódzkich i wybranych lokalizacjach ościennych - średnie ceny ofertowe (za m<sup>2</sup>)

(powierzchni 800-2500 mkw. - dane w zł)

Miasto	III Q 2021	IV Q 2021	I Q 2022	II Q 2022	III Q 2022
<b>Białystok</b>	<b>384</b>	<b>377</b>	<b>363</b>	<b>367</b>	<b>394</b>
Juchnowiec Kościelny	172	217	205	208	230
Supraśl	244	254	265	274	262
Zabłudów	112	126	130	141	143
Turośń Kościelna	137	142	152	167	191
<b>Bydgoszcz</b>	<b>242</b>	<b>259</b>	<b>293</b>	<b>299</b>	<b>272</b>
Białe Błota	140	152	170	169	169
Nowa Wieś Wielka	89	95	98	102	98
Osielsko	203	238	251	263	288
Siczenko	102	104	102	105	106
<b>Gdańsk</b>	<b>485</b>	<b>519</b>	<b>491</b>	<b>515</b>	<b>520</b>
Gdynia	543	568	614	667	645
Pruszcz Gdański	219	231	232	253	295
Żukowo	215	280	283	309	307
Kolbudy	303	321	379	354	376
<b>Gorzów Wielkopolski</b>	<b>97</b>	<b>103</b>	<b>113</b>	<b>119</b>	<b>110</b>
Deszczno	66	67	71	77	77
Kłodawa	101	112	111	116	118
Santok	81	81	87	94	90
Bogdaniec	61	56	56	60	69

Miasto	III Q 2021	IV Q 2021	I Q 2022	II Q 2022	III Q 2022
<b>Katowice</b>	<b>385</b>	<b>416</b>	<b>525</b>	<b>466</b>	<b>512</b>
Dąbrowa Górnicza	208	205	190	209	223
Mysłowice	192	200	212	220	246
Tychy	323	351	320	324	317
Sosnowiec	191	233	215	222	260
<b>Kielce</b>	<b>333</b>	<b>322</b>	<b>394</b>	<b>373</b>	<b>383</b>
Daleszyce	85	92	97	104	98
Morawica	97	74	75	94	99
Piekoszów	81	74	76	81	82
Masłów	151	185	188	175	194
<b>Kraków</b>	<b>410</b>	<b>444</b>	<b>452</b>	<b>423</b>	<b>424</b>
Wieliczka	170	173	202	218	246
Zabierzów	241	260	266	305	292
Mogilany	231	241	252	247	254
Skawina	142	159	162	176	163
<b>Lublin</b>	<b>363</b>	<b>361</b>	<b>391</b>	<b>408</b>	<b>374</b>
Konopnica	202	202	201	215	222
Niemce	154	162	161	187	215
Jastków	165	172	187	189	185
Wólka	104	109	121	129	157

Źródło: nieruchomości-online.pl

Miasto	III Q 2021	IV Q 2021	I Q 2022	II Q 2022	III Q 2022
<b>Łódź</b>	<b>289</b>	<b>281</b>	<b>235</b>	<b>333</b>	<b>348</b>
Zgierz	125	271	143	143	129
Aleksandrów Łódzki	189	213	149	159	168
Pabianice	121	119	134	137	140
Ozorków	97	101	100	127	127
<b>Olsztyn</b>	<b>328</b>	<b>348</b>	<b>339</b>	<b>337</b>	<b>310</b>
Barczewo	94	100	100	112	107
Stawiguda	238	220	235	172	239
Purda	123	117	118	109	112
Gietrzwałd	135	138	142	140	132
<b>Opole</b>	<b>209</b>	<b>201</b>	<b>238</b>	<b>283</b>	<b>278</b>
Ozimek	59	81	84	79	77
Dąbrowa	72	80	88	98	103
Komprachcice	108	117	121	130	135
Prószków	184	202	206	211	216
<b>Poznań</b>	<b>481</b>	<b>537</b>	<b>504</b>	<b>479</b>	<b>574</b>
Tarnowo Podgórne	393	432	444	418	433
Dopiewo	400	433	409	430	448
Pobiedziska	156	156	188	201	211
Swarzędz	270	310	319	356	326
<b>Rzeszów</b>	<b>236</b>	<b>250</b>	<b>271</b>	<b>290</b>	<b>289</b>
Głogów Małopolski	144	243	216	212	210
Tyczyn	141	138	140	153	190
Lubenia	66	77	102	116	116
Boguchwała	145	164	185	216	190

Miasto	III Q 2021	IV Q 2021	I Q 2022	II Q 2022	III Q 2022
<b>Szczecin</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>432</b>
Dobra (Szczecińska)	249	286	306	301	307
Goleniów	118	123	137	136	142
Nowogard	86	84	89	91	93
Stargard	110	118	117	130	130
<b>Toruń</b>	<b>292</b>	<b>308</b>	<b>322</b>	<b>392</b>	<b>453</b>
Lubicz	137	138	136	142	138
Zławieś Wielka	91	95	96	104	112
Wielka Nieszawka	127	134	141	142	128
Łubianka	109	109	110	123	113
<b>Warszawa</b>	<b>695</b>	<b>692</b>	<b>701</b>	<b>707</b>	<b>726</b>
Grodzisk Mazowiecki	199	217	221	234	248
Piaseczno	339	351	369	357	356
Nadarzyn	280	283	305	319	321
Łomianki	505	504	478	473	509
<b>Wrocław</b>	<b>472</b>	<b>482</b>	<b>490</b>	<b>510</b>	<b>441</b>
Długołęka	303	309	328	314	321
Czernica	201	227	249	252	252
Siechnice	285	287	300	311	313
Kobierzyce	232	234	218	268	299
<b>Zielona Góra</b>	<b>201</b>	<b>213</b>	<b>246</b>	<b>249</b>	<b>260</b>
Zabór	116	122	112	154	144
Ślawa	132	144	216	117	124
Koźuchów	64	70	72	78	82
Świdnica	126	150	168	167	155

# ZAINTERESOWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI

Rozdział 4

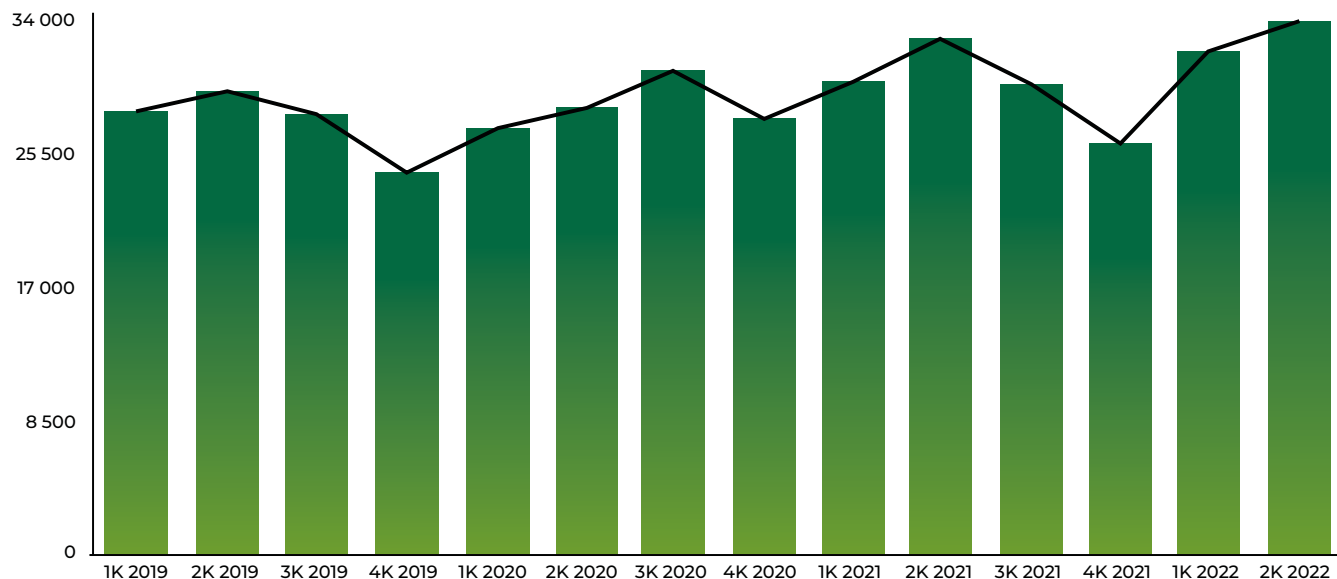
---

**H** | HECTARES  
MANAGEMENT

Zastanawiające jest, jak będzie wyglądać rynek działek na sprzedaż, skoro ich ceny rok do roku potrafiły wzrosnąć niemal o 1/3. Obecnie dane wskazują, że na brak gruntów na sprzedaż nie będziemy narzekać. Wzrost cen za mkw działki motywuje inwestorów do sprzedaży, a ilość ogłoszeń sukcesywnie rośnie.  
**Karolina Klimaszewska, Senior Data Analyst z Otodom również uspokaja:**

*“W kategorii działek na sprzedaż widać pewną sezonowość – najczęściej nowych ofert pojawia się przeważnie w II bądź III kwartale danego roku. Co roku liczba nowych ofert działek na sprzedaż się zwiększa – zapewne część inwestorów zbywa swoje nieruchomości w stanie niezabudowanym, które od czasu zakupu zyskały na wartości. W 2022 r. nowych ofert działek na sprzedaż pojawiło się o 13% więcej niż w poprzednim roku, z kolei o 19% więcej niż w II kwartale 2020 i o 15% więcej niż w analogicznym okresie 2019 roku.”*

## Liczba nowych ogłoszeń w Otodom w kategorii: Działki na sprzedaż



Źródło: Otodom.pl

*„Pomimo sukcesywnego wzrostu ich cen – można zauważyć znaczny wzrost zainteresowania gruntami – szczególnie tymi dostępnymi w ciekawych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej. Coraz więcej moich klientów pyta o działki inwestycyjne i poszukuje gruntów, w które mogliby ulokować swój kapitał, widząc w tym swoją szansę na dobrą inwestycję.”*

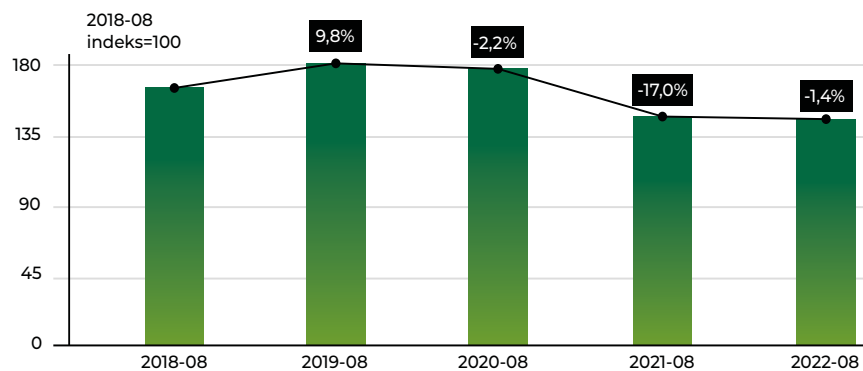
**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości



Oczywiście równie istotna, poza zwiększającą się liczbą ofert jest czas ich życia. Jak szybko zbywane są nieruchomości po pojawieniu się ogłoszenia? Przyjrzyjmy się danym.

### Jaki jest czas życia oferty na portalu (jak szybko znikają od pojawienia się) (r/r)



Źródło: Otodom.pl

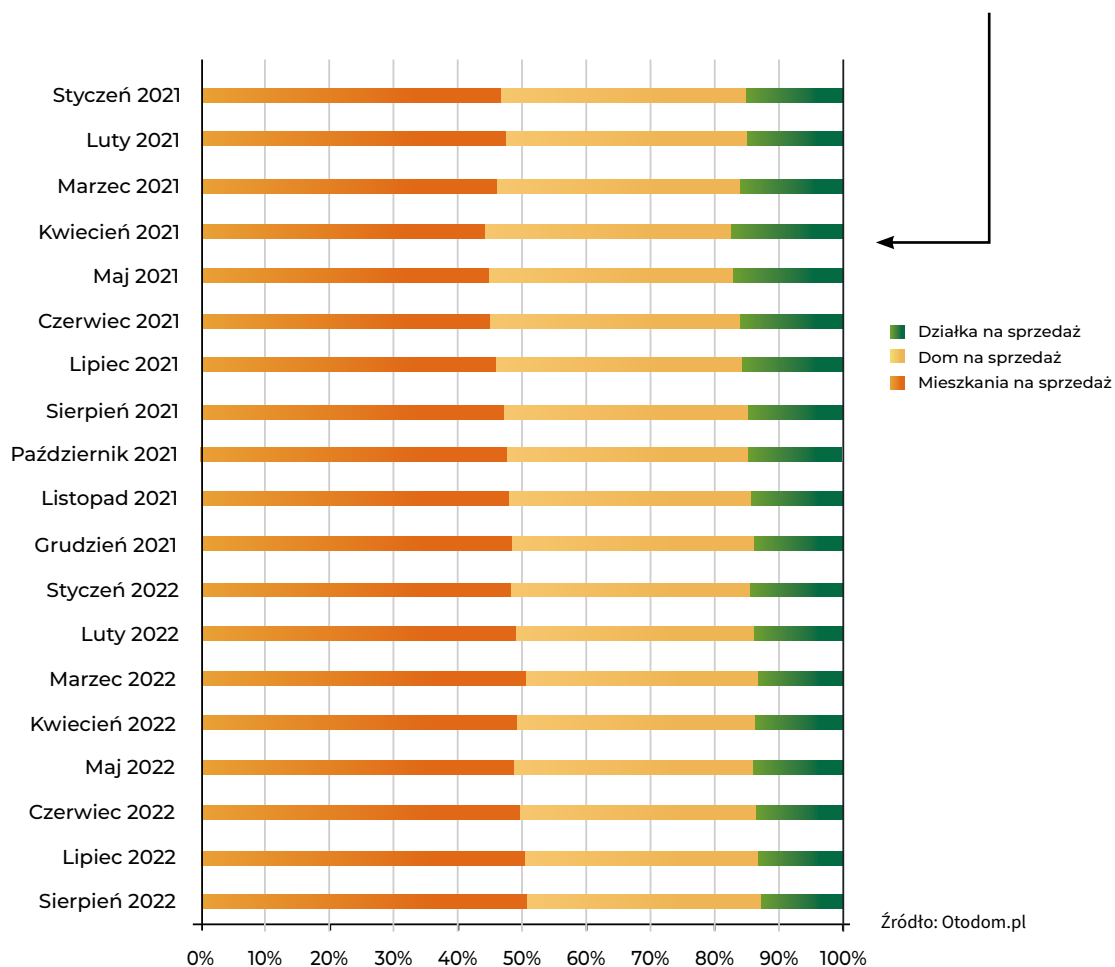
*“Różnica średniego czasu życia oferty działki na sprzedaż w serwisie Otodom pomiędzy 2021 a 2022 rokiem jest krótsza o 2 dni, co pokazuje stabilność w transakcjach na rynku.”*

**ADAM PARZUSIŃSKI**  
CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości

Średnio, aby zbyć nieruchomość potrzeba około 5-6 miesięcy. Na przestrzeni lat czas ogłoszenia, w jakim widnieje ono w portalu ogłoszeniowym, nie zmienia się. Mediana wieku życia ogłoszeń dotyczących sprzedaży działek w porównaniu do 2021 roku jest stabilna, choć można zauważyć stopniowe wyhamowanie dynamiki spadku mediany w ciągu ostatnich dwóch pandemicznych lat.

Podsumowując dotychczasowe informacje: rośnie liczba działek na sprzedaż, a czas życia ogłoszenia jest zbliżony do lat poprzednich. Jak wygląda jednak zainteresowanie poszczególnymi rodzajami gruntów?

### Jaki jest % ruch w ofertach z podziałem na: działki, domy, mieszkania ( r/r, % )



Źródło: Otodom.pl

Wystarczy cofnąć się do początku pandemii i zauważyć, tak jak **Senior Data Analyst Otodom, Karolina Klimaszewska:**

*„Trudna sytuacja kredytowa przekłada się bezpośrednio na strukturę wyszukiwań użytkowników Otodom według kategorii. W najgorętszym momencie na rynku nieruchomości w ostatnim czasie – w I półroczu 2021 r., kiedy opadła już niepewność związana z wybuchem pandemii, a stopy procentowe zachęcały do kupowania nieruchomości na kredyt – działka na sprzedaż sięgała nawet 17,5% wyszukiwań w kategoriach sprzedażowych. Zwiększone zainteresowanie domami i działkami miało swoje źródło w restrykcjach sanitarnych oraz kwarantannie w czasie pandemii, w której trakcie zapragnęliśmy własnego skrawka zieleni – stąd wzrosty liczby wyszukiwań od kwietnia do marca 2020 o 130% w przypadku działek i o 95% w przypadku domów.*

I dodaje:

*„Od momentu zaostrzenia polityki monetarnej, na jesieni 2021 roku, liczba wyszukiwań działek na sprzedaż zmalała, spadł również jej udział w sierpniu 2022 roku do 12,8% – o 2,9 p.p. mniej niż rok temu i o 1,8 p.p. mniej w przypadku domów. Zyskują za to mieszkania na sprzedaż, które są wyszukiwane o 4,7 p.p. częściej w porównaniu do zeszłego roku. Taki efekt może wynikać z niskiej zdolności kredytowej, w dodatku jest on odzwierciedleniem chęci powrotu do miasta (do mieszkań) w związku z powrotem do pracy biurowej bądź hybrydowej (kwestie komunikacyjne, dojazdowe).”*

Jak widać dynamika zmian, jest ściśle związana z sytuacją polityczno-gospodarczą, a dane odzwierciedlają ewolucję, która ma miejsce nie tylko na rynku nieruchomości, ale również w sektorze finansowym.

„Spontaniczny wzrost zainteresowania działkami, który miał miejsce w trakcie pandemii, mamy już za sobą, ale ruch w tym segmencie nieruchomości nie słabnie i nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Działki nigdy nie będą kategorią nr 1 wśród innych typów nieruchomości. Jednak są i zawsze będą fundamentem do produkcji lokali mieszkalnych, domów czy magazynów. Dlatego są tak ważnym ogniwem na rynku nieruchomości! Obecny ruch w kategorii działek, opiera się głównie na klientach inwestycyjnych, którzy szukają bezpiecznej lokaty w gruntach, a inwestorzy użytkowi, którzy poszukują działek dla realizacji swoich potrzeb mieszkaniowych, obecnie są zamrożeni.”

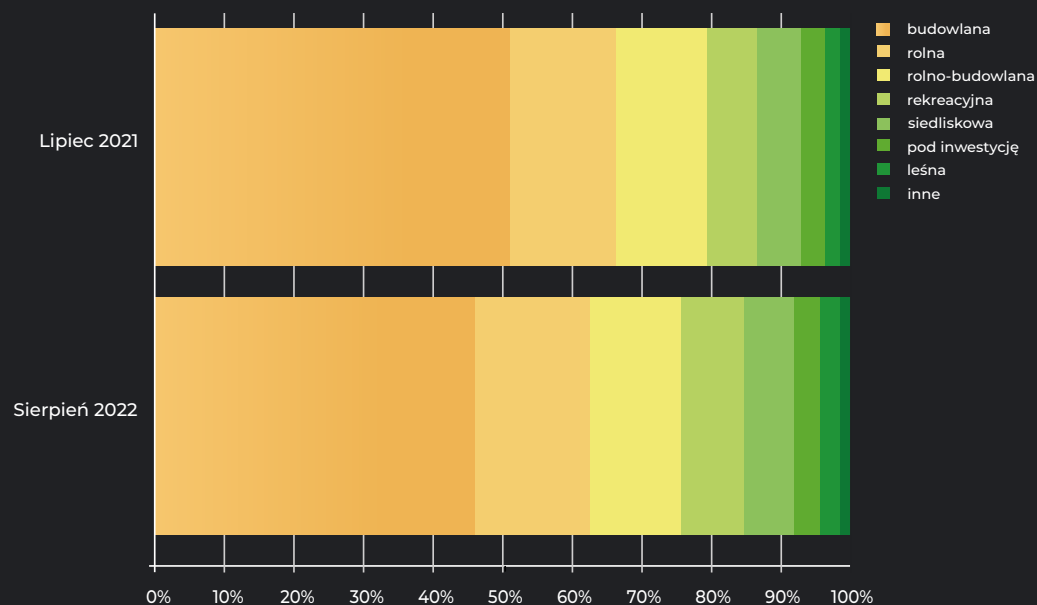
Oczywiście zainteresowanie gruntami jest też zależne od ich przeznaczenia.

“Znaczny wzrost zainteresowania działkami nie jest wynikiem wyłącznie pandemii, ale również zmieniających się potrzeb konsumenckich. Pandemia uwydatniła trend, pokazując konkretny pik na rynku nieruchomości oraz nadając tempo nie tylko wzrostowi cen, ale również zainteresowaniu inwestorów.”

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości

## Jakie jest zainteresowanie działkami r/r z podziałem na typy działek



Źródło: Otodom.pl



W przypadku większości rodzajów działek, począwszy od leśnych, przez rekreacyjne, aż po rolne, widać, że zainteresowanie nimi nie spada. Uwzględniając jednak typ działki widać, że procentowy udział w ich wyszukiwaniu potrafi się znacząco różnić.

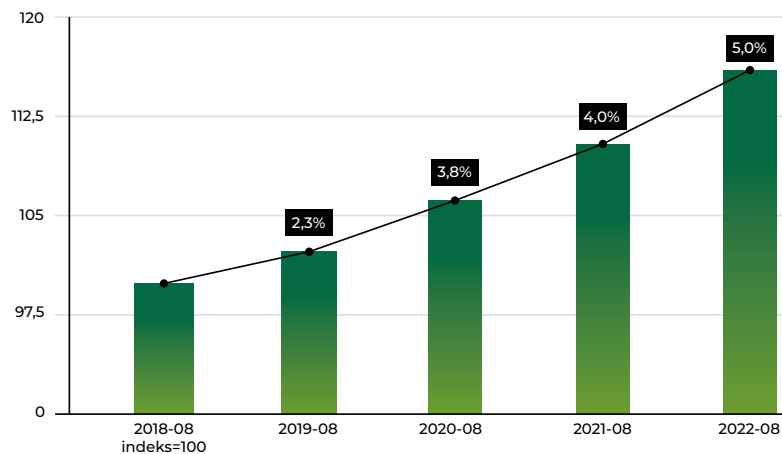
*„Działek budowlanych szukamy rzadziej niż rok temu. Najbardziej na popularności zyskują działki rekreacyjne oraz siedliskowe, a także rolne. Wzrost zainteresowania działkami rekreacyjnymi i siedliskowymi może wynikać z tego, że nierzadko są one zabudowane domkami letniskowymi, które są z kolei korzystniejszą finansowo ofertą w porównaniu z zakupem domu. Również zwiększony udział działek rolnych w wyszukiwaniach jest prawdopodobnie odzwierciedleniem zwiększonej popularności rozwiązania optymalizującego koszty, jakim jest odrolnienie działki, czyli zmiana przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, która pozwala przekształcić działkę rolną w teren budowlany.”*

**KAROLINA KLIMASZEWSKA**  
Senior Data Analyst Otodom

*„Z roku na rok zauważamy wzrost zainteresowania działkami rolnymi do przekształcenia. Ma to bezpośredni związek z większą świadomością wśród inwestorów, którzy wiedzą, że grunt jest produktem inwestycyjnym, którego wartość można podnieść poprzez rozwój gruntu i osiągnąć wyższe zyski niż w przypadku inwestycji mieszkaniowych. Dużą rolę odgrywa jednak znajomość procesów i dobra analiza i selekcja gruntów pod tego typu inwestycje.”*

**ADAM PARZUSIŃSKI**  
CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości

O ile % r/r zwiększyła się oferta pośredników o nowe oferty działek? Czy pośrednicy wystawiają więcej ofert działek niż w ubiegłych latach?



Źródło: Otodom.pl

*“Coraz więcej pośredników w obrocie nieruchomościami interesuje się i zaczyna działać w sektorze nieruchomości gruntowych. Jest to wymagający rynek, ale również wdzięczny, a pomoc Klientom w meandrach zmieniających się przepisów jest nieoceniona, ale coraz bardziej doceniana. W tym segmencie wiedza i doświadczenie są bardziej pożądane niż w innych na rynku nieruchomości. Ekspertów specjalizujących się nieruchomościami gruntowymi jest mało i ciężko ich dostrzec. Widzimy tu duży obszar do zagospodarowania w doradztwie jak i pośrednictwie w transakcjach gruntowych. Dlatego ponad rok temu podjęliśmy decyzję o podzieleniu się z innymi swoim doświadczeniem w transakcjach gruntowych, organizując specjalistyczne szkolenie z zakresu inwestowania w grunty. Z wielką radością patrzymy na naszych absolwentów, którzy pewniej działają w usługach doradztwa i pośrednictwa w transakcjach gruntowych. Dużą wartością jest również wymiana informacji i zrzeszenie specjalistów z tej dziedziny.”*



**ADAM PARZUSIŃSKI**  
 CEO Hectares  
 Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości

# RYNEK GRUNTÓW ROLNYCH I BUDOWLANYCH

Czy warto inwestować w grunty? Czy jest to dobry czas na sprzedaż? W jakim kierunku zmierza branża nieruchomości? Chcąc odpowiedzieć na te pytania, konieczne jest przeanalizowanie cen i trendów na rynku gruntów.

Sytuacja gruntów rolnych oraz gruntów budowlanych różni się między sobą, dlatego na potrzeby raportu przeanalizuję, wraz z ekspertami, aktualne ceny transakcyjne działek.

## Zacznijmy od cen transakcyjnych działek rolnych.

Średnia cena gruntu ornego w II kwartale 2022 r. wynosi 59 358 zł za 1 hektar. To wzrost średnio o 6,1 tys. zł za hektar w skali kraju w porównaniu z cenami z grudnia 2021 r.

Z danych GUS wynika, że średnia cena dobrej jakości gruntów to aż 71 931. To wzrost o ponad 14% do ceny z IV kwartału 2021 (63 032). Średniej klasy grunty wzrosły o ponad 10%, a słabej o ponad 11%. Tak duży wzrost cen w krótkim okresie może prognozować dalsze podwyższenie wartości ziemi.

Duży wpływ na ceny ziem rolnych ma ekologia. Wraz z rosnącymi obawami dotyczącymi kryzysu klimatycznego i zdrowia publicznego, zmianie ulega całe rolnictwo. Składniki pochodzenia roślinnego – czy to świeże produkty, czy źródła białka roślinnego – nadal rosną w bezprecedensowym tempie, a oczekuje się, że do 2025 r. wyniosą 13 bilionów dolarów. Branża przewiduje, że do 2025 r. konsumpcja wyniesie ponad 4,5 mld ton, a to oznacza, że ziemię pod uprawę tych produktów będą w cenie.

## Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w II kwartale 2022 r. wg województw

Województwa	Grunt orný			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
Dolnośląskie	43 452	55 000	43 061	36 800
Kujawsko-pomorskie	64 810	81 245	64 396	48 793
Lubelskie	47 037	69 556	47 500	30 817
Lubuskie	36 111	36 250*)	38 250	31 833
Łódzkie	51 390	77 349	52 278	37 920
Małopolskie	45 967	55 460	39 357	32 286
Mazowieckie	52 204	66 176	53 884	41 599
Opolskie	60 562	80 844	50 254	37 234
Podkarpackie	36 196	45 649	34 289	26 741
Podlaskie	64 533	79 000	70 007	51 653
Pomorskie	51 212	60 714	53 511	44 375
Śląskie	44 016	60 357	49 537	30 409
Świętokrzyskie	39 800	48 147	35 651	25 114
Warmińsko-mazurskie	55 950	65 333	57 806	48 048
Wielkopolskie	77 384	98 062	80 849	56 390
Zachodniopomorskie	---	38 760**)	34 546	32 000**)
<b>POLSKA</b>	<b>59 358</b>	<b>71 931</b>	<b>60 831</b>	<b>44 305</b>

\*) zastosowanie ma średnia cena zakupu / sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2021 r.

\*\*\*) zastosowanie mają średnie ceny zakupu / sprzedaży użytków rolnych w I kwartale 2022 r.

Źródło: GUS, cena w zł za ha

## Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2021 r. wg województw

Województwa	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
Dolnośląskie	42 875	50 000	43 359	37 688
Kujawsko-pomorskie	61 224	76 052	61 011	44 441
Lubelskie	42 518	60 000	43 636	28 138
Lubuskie	34 429	36 250	34 333	34 150
Łódzkie	46 159	66 111	50 591	35 496
Małopolskie	44 233	51 078	40 216	31 071
Mazowieckie	49 358	67 360	49 661	39 66
Opolskie	54 418	74 044	51 644	35 431
Podkarpackie	32 336	41 073	29 887	23 139
Podlaskie	58 769	70 000	64 481	45 983
Pomorskie	48 685	58 333	48 627	44 714
Śląskie	43 868	56 556	46 181	31 129
Świętokrzyskie	35 653	43 531	31 953	23 239
Warmińsko-mazurskie	52 316	60 000	56 255	43 880
Wielkopolskie	71 869	91 791	75 379	52 159
Zachodniopomorskie	33 000	36 667	32 909	30 000
<b>POLSKA</b>	<b>53 254</b>	<b>63 032</b>	<b>55 214</b>	<b>39 834</b>

Źródło: GUS, cena w zł za ha

Zauważalne jest, że ceny działek rolnych w ciągu jednego roku znacząco wzrosły i można spodziewać się, że również rok 2023 przyniesie przyrost cen gruntów rolnych.

## Gdzie zatem najlepiej zainwestować w ziemię?

Średnia cena gruntu ornego II kwartale 2022 r. w Polsce wyniosła - według danych GUS - 59 358 zł za ha, co oznacza wzrost ceny średnio o ponad 12 000 zł za ha w skali kraju. W analogicznym okresie w 2021 roku średnia cena gruntu ornego wynosiła 47 510 zł za ha.

Gdzie zatem najlepiej zainwestować w ziemię? Z danych GUS wynika, że na Podkarpaciu, gdzie znajdują się najtańsze grunty rolne w kraju. Warto także rozejrzeć się w zachodniopomorskim i lubuskim, gdzie ceny wciąż pozostają atrakcyjne na tle pozostałych województw, zwłaszcza w porównaniu z Wielkopolską, Kujawami czy Pomorzem, gdzie ceny są rekordowo wysokie.

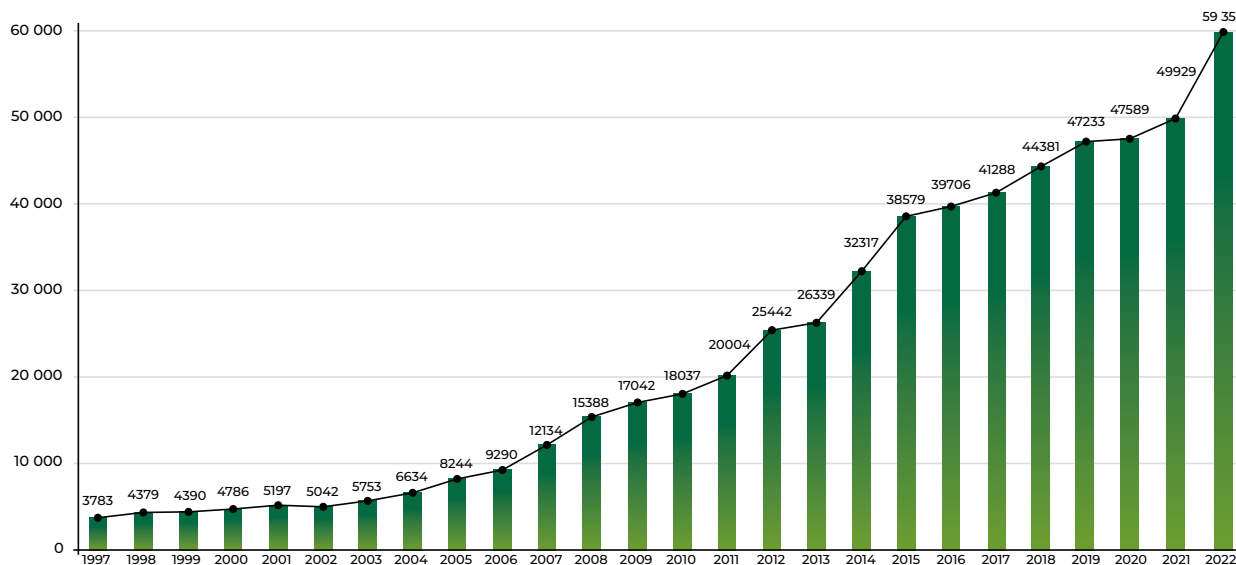
Ceny ziemi rolnej różnią się nie tylko ze względu na lokalizację, ale także jej klasę, o czym wspominałem w raporcie, analizując ceny gruntów rolnych w IV kwartale 2021 roku i II kwartale 2022 roku.

Droższe będą grunty rolne klas I-IIIa, łąki oraz pastwiska klasy I-II, które w październiku 2022 r kosztują średnio aż 71 931 zł za ha. Nieco tańsze, bo 60 831 zł za ha będą grunty, łąki i pastwiska klasy III-IV. Słabe grunty, łąki i pastwiska klasy V i VI kupimy już za średnio 44 305 zł za ha.

Biorąc pod uwagę, że gruntów nie przybywa, zainteresowanie inwestorów ich zakupem nie słabnie. Dzieje się tak głównie dlatego, że zakup ziemi łączy się ze stosunkowo niskim ryzykiem, a na samą inwestycję nie ma wpływu inflacja. Prognozuje się także, że aktywa te będą wciąż zyskiwały na wartości i są bezpiecznym przystankiem dla oszczędności w czasach recesji.

## 2 156 zł - o tyle wzrosła średnia cena gruntu rolnego r/r (średnia klasa gruntu)

Średnie ceny gruntów rolnych w Polsce w obrocie prywatnym (w zł za ha) w latach 1997 - 2022



Źródło: dane z GUS

Zatrzymajmy się zatem na chwilę przy inwestowaniu w nieruchomości gruntowe. Jak wspomniałem, wciąż jest to relatywnie bezpieczna inwestycja, na którą nie wpływa inflacja, a co więcej która zyskuje w czasie na wartości. Popyt na tego typu inwestycje, mające na celu ochronę oszczędności, głównie przed inflacją, a także niespodziewanymi konsekwencjami wojny w Ukrainie, nakreśla też wzrost cen.

Mamy więc do czynienia z ciągłym wzrostem cen ziemi. Inwestorzy mogą także podnieść wartość działki, niezależnie od czynników zewnętrznych. Wystarczy działkę rolną przekształcić w działkę budowlaną. Choć sam proces pochłania całkiem sporo czasu, nie wymaga jednak dużej inwestycji, a na pewno nie takiej, która by się nie zwróciła z nawiązką. Trzeba jednak pamiętać, że choć wartość samej działki można podnieść to na jej finalną cenę, wpływ ma o wiele więcej czynników m.in. lokalizacja, dostępna komunikacja czy media. Dlatego właśnie najbardziej cenne są grunty rolne, znajdujące się w niedużej odległości od metropolii.

Pod koniec 2021 r., ziemia rolna była najdroższa w województwie wielkopolskim. W tym samym okresie rok później za hektar trzeba było zapłacić ponad 77 tys. zł, czyli o blisko 9 tys. zł więcej niż rok wcześniej! W województwie kujawsko-pomorskim różnica rok do roku to jedyne 4,8 tys. zł za ha.

Na Podlasiu i w Opolskiem również odnotowano spore wzrosty rok do roku za hektar ziemi rolnej, mimo że w porównaniu do Wielkopolski ceny nie są zbyt wysokie. Niemniej wzrost o 7,5 tys. zł/ha na Podlasiu oraz 6,2 tys. zł/ha w Opolskiem robi wrażenie i cieszy zapewne tych, którzy planowali zbycie posiadanych działek. Najniższy wzrost, bo zaledwie o 4,2 tys. zł/ha został odnotowany w województwie zachodniopomorskim.

*„Warto również zaznaczyć, że wzrost cen gruntów rolnych nie był związany z żadną inwestycją ze strony ich właścicieli w ich rozwój czy zmianę przeznaczenia.”*

#### **ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości

Rosnący popyt na grunty, których, przypomnijmy, jest ograniczona ilość, wpływa także na ceny ziem pod zabudowę. Te sukcesywnie rosną, choć w ostatnim czasie dynamika wzrostów wyraźnie spowolniła.

Ograniczona dostępność działek, często o nieuregulowanej sytuacji prawnej, skomplikowane procedury, a także wciąż rosnące ceny materiałów to główne bariery do pokonania przez deweloperów.

Z kwartalnego raportu NBP wynika, że to właśnie ograniczenia w dostępie do gruntów budowlanych są jedną z trzech (zaraz po długotrwałych procedurach administracyjnych i cenach materiałów budowlanych) barierą podażową, o której wspominają deweloperzy. Co więcej, wskazują oni, że projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym wzrosły średnio rok do roku w 2021 roku o 42% w atrakcyjnych i o średnio 27% w przeciętnych lokalizacjach (w 2020 roku było to odpowiednio 22% i 13%!).

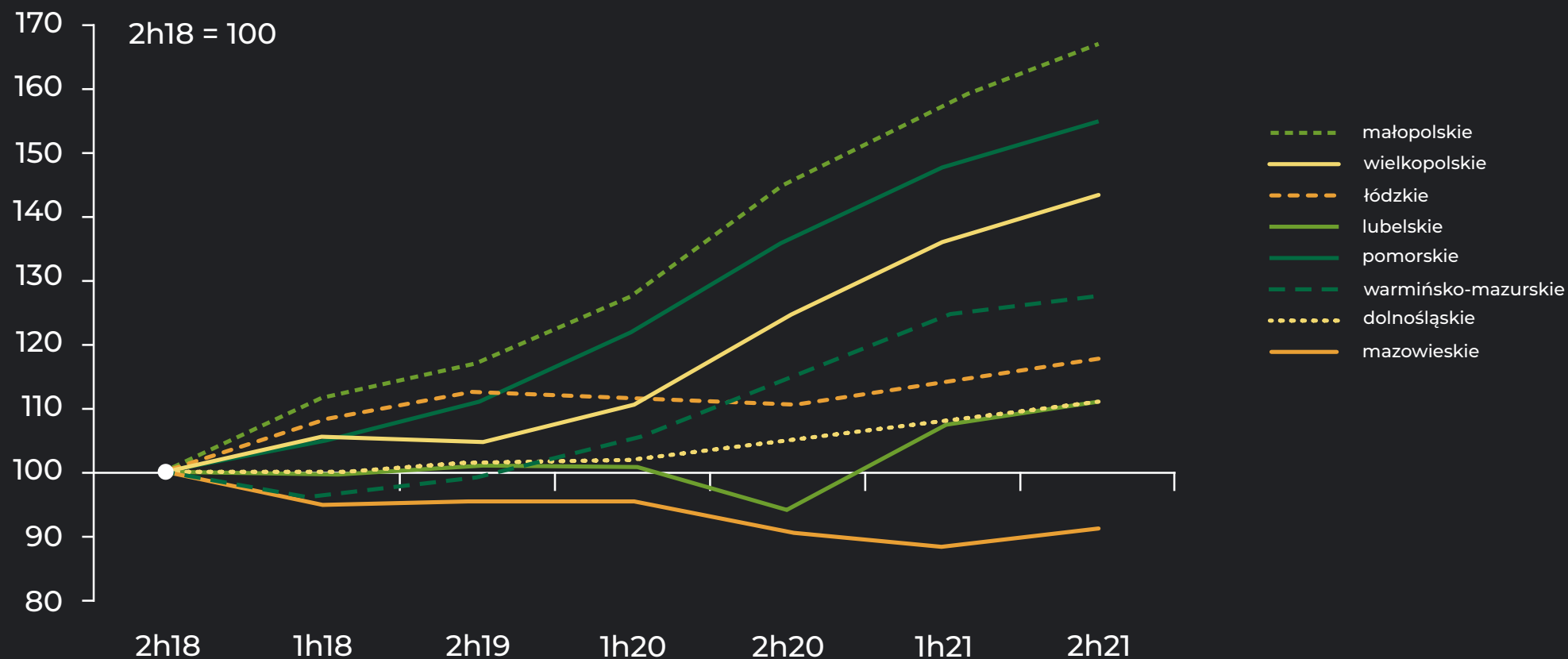
Widać zatem wyraźny wzrost zainteresowania gruntami, który wynika głównie z ich mniejszej dostępności.

*„Warto również podkreślić, że największą wartość wśród deweloperów mieszkaniowych, jak i komercyjnych mają grunty z uregulowanym stanem prawnym i jasną sytuacją procesu budowlanego, a takich na rynku wciąż jest mało. Deweloperzy nie chcą zakupywać gruntów, które mają niejasną sytuację prawną i obarczone są wysokim ryzykiem, przez co skłonni są zapłacić więcej za grunt z pozwoleniem na budowę.”*

#### **ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości

# Zmiana ceny gruntów pod zabudowę w wybranych województwach



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

## GRUNTY KOMERCYJNE

Grunty komercyjne, w tym przestrzenie magazynowe cieszyły się w 2021 roku niestąbną popularnością. Inwestorzy chętnie przenosili aktywa do przemysłu, pozostawiając w tyle przestrzenie biurowe i handlowe. Nic więc dziwnego, że zainteresowanie gruntami komercyjnymi przyczyniło się do wzrostu transakcji.

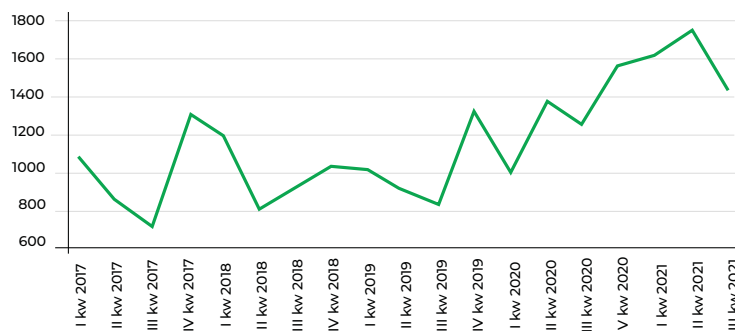
Jak podaje Polski Rynek Magazynowy w III kwartale 2021 r., AXI IMMO z listopada 2021, najwięcej transakcji w sektorze magazynowym odbyło się w rejonie Warszawy, Polskiej Centralnej i Wrocławia.

Wzrasta także rynek wynajmu komercyjnego. Do września 2021 r., w ramach długoterminowych umów najmu, wynajęto w Polsce w roku ubiegłym 4,38 mln mkw. powierzchni produkcyjnej oraz magazynowej. 1/3 zawartych transakcji miała miejsce w III kw. 2021 (analogicznie III kw. 2020 roku odnotowano wzrost o 16%).

Wzrost ten miał związek przede wszystkim z dynamicznym rozwojem branży e-commerce, wywołanym pandemią oraz próbami przeciwdziałania rozregulowanym łańcuchom dostaw.

**Na koniec 2021  
powierzchnia  
w budowie wyniosła  
bezprecedensowe  
3,8 mln m<sup>2</sup> po  
wzroście r/r o 123%.\***

**Popyt brutto - Polska (tys. mkw)**



Źródło: AXI IMMO III kw 2021, \*nie zawiera umów krótkoterminowych

Popyt brutto odnotowywał piki już od 2017 roku, jednak dopiero od 2019 roku możemy mówić o stałym wzroście zainteresowania wynajmem długoterminowym przestrzeni przemysłowych.

Czy powierzchni magazynowych przybywa? W III kw. 2021 roku działalność deweloperska nie zwalniała i jak podaje AXI IMMO od czerwca do września 2021 roku oddano do użytku ponad 660 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, co dało wzrost o 5,6% do analogicznego okresu rok wcześniej.

Najwięcej inwestycji było prowadzonych na zachodzie Polski, aż 48% całości (na co głównie przyczyniła się budowa powierzchni użytkowej w Świebodzinie dla firmy Amazon). 13% udział nowej podaży odnotowano w Poznaniu, a 10% na Dolnym Śląsku.

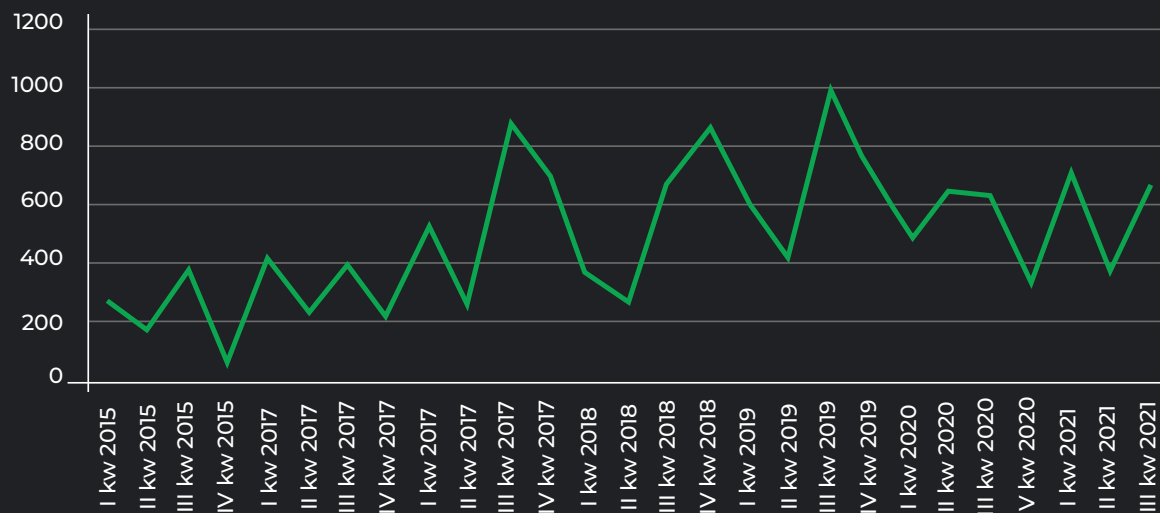
Dynamiczny rozwój rynku niesie jednak sporo wyzwań dla deweloperów. Kluczowe jest zabezpieczenie atrakcyjnych gruntów komercyjnych w najlepszych lokalizacjach, a także skrócenie czasu oddania do użytku projektów magazynowych, który w 2021 wysłużył się średnio o 2-3 miesiące w porównaniu do terminów sprzed pandemii.

\* dane PKO Bank Polski.



### Nowa podaż w III kw. 2021 (tys. mkw)

Źródło: AXI IMMO, III kw. 2021 r.

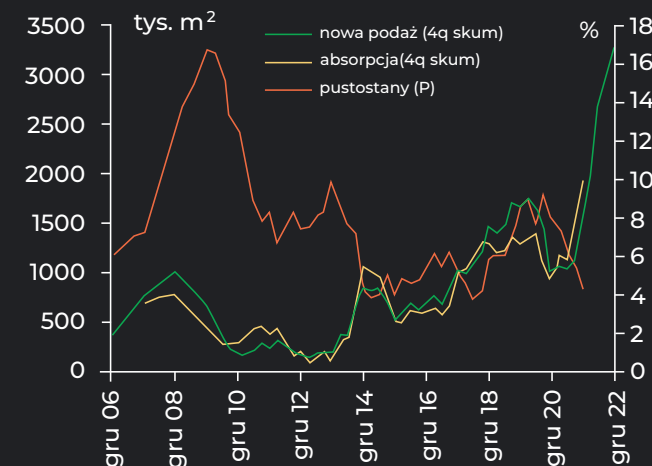


Gdzie możemy znaleźć pustostany? Wciąż jest ich sporo na Górnym Śląsku, pomimo że ich liczba z kwartału na kwartał spada. W Polsce Centralnej i w regionie Warszawy również są one dostępne. Natomiast w Szczecinie i Polsce Wschodniej odnotowano w 2021 roku brak powierzchni do wynajęcia „od ręki”.

Wciąż zmniejszająca się dostępność powierzchni „od zaraz” zapoczątkowała wzrost cen czynszów.

W 2021 roku rynek nieruchomości magazynowych w porównaniu z innymi sektorami nieruchomości komercyjnych święcił triumfy. W raporcie Nieruchomości Komercyjne, Centrum Analiz PKO Bank Polski, z czerwca 2022 możemy się dowiedzieć, że w 2021 współczynniki pustostanów spadły do rekordowo niskich poziomów, podaż, absorpcja oraz popyt netto także były rekordowe. Co więcej, prognozy na rok 2022 również są obiecujące i wskazują na dalszy wzrost popytu.

### Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne



Źródło: PKO Bank Polski

Pandemia, a także wspomniane wcześniej problemy z łańcuchami dostaw zwiększyły zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe. To zapotrzebowanie w tym roku nie zmaleje, zwłaszcza że pandemia wpłynęła nie tylko na sytuację rynku nieruchomości komercyjnych, ale także na zachowania konsumencie. Konsumenci, mimo zniesienia obostrzeń covidowych, z mniejszym natężeniem wrócili do zakupów stacjonarnych na rzecz rynku e-commerce. Dynamiczny rozwój tego sektora wiąże się natomiast ze wzmożonym zapotrzebowaniem na nieruchomości magazynowe. To z kolei może być sygnałem dla inwestorów, poszukujących w 2022 roku interesujących i atrakcyjnych gruntów komercyjnych.

# PODAŻ, POPYT A CENA

Rynek nieruchomości zdrożał w bardzo szybkim tempie i nadal drożeje, choć wzrosty nie są tak spektakularne, jak w latach poprzednich. Inwestorzy wciąż swoją uwagę kierują na grunty, zwłaszcza te w dobrych lokalizacjach, ponieważ mają świadomość, że tych nie przybędzie (ich deficyt jest zauważalny zwłaszcza w miastach) i że wciąż jest to jedna z lepszych opcji na ulokowanie kapitału.

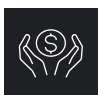
## Przypomnijmy! Grunty to:



forma lokaty bezobsługowej



której nie dotyczy inflacja



która nie pochłania dodatkowych kosztów np. związanych z jej utrzymaniem



której wartość rośnie w czasie



nie wymaga zaangażowania np. dbania o stan techniczny



Nic więc dziwnego, że popyt na działki nie maleje, a zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi gruntami jest mocno ustabilizowane i nic nie wskazuje, aby w najbliższych latach miało maleć.

## Jakie są zatem wyznaczniki atrakcyjności działki?

Przede wszystkim:

1. dobra lokalizacja,
2. wielkość działki,
3. jej przeznaczenie,
4. możliwość podziału,
5. dostępność komunikacji,
6. dostępność mediów lub możliwość ich podłączenia.

Nieruchomości gruntowe są nietypowym, dość specyficznym dobrem, ponieważ stojące na niej budynki, części budynków i inne urządzenia trwale związane z gruntem, a nawet rośliny i uprawy, są częściami składowymi gruntu. Ma to wpływ na ceny, gdyż po pierwsze, w przeciwieństwie do każdego innego dobra, które może podlegać procesom: zakupu i sprzedaży, nieruchomość gruntowa nie ulega dyslokacji. Oznacza to, że nie można łatwo przenieść czy „skopiować” nieruchomości gruntowej. Mało tego, całkowita ilość ziemi jako zasobu naturalnego dostępnego na naszej planecie jest skończona, a więc jej podaż nie ulega zmianie. To oznacza, że jeżeli popyt rośnie, to będą rosły też ceny.

Po drugie, nieruchomości gruntowe stanowią ściśle określoną przestrzeń gospodarczą – wzrost społecznej użyteczności nieruchomości, czy jej okolicy, wzrost okolicznej populacji, czy funkcjonalności innych gruntów i ich nieruchomości, może powodować wzrost zainteresowania takim dobrem, a więc i skutkować wzrostem popytu.

Po trzecie, wiele zależy od poziomu rozwoju gospodarczego i wzrostu gospodarczego kraju (inne ceny posiada Polska, a inne Honduras), a jego brak, albo wręcz kryzys, mogą nie tylko zatrzymać wzrost cen, ale nawet doprowadzić, w najgorszym wypadku, do ich spadku, w sytuacji stabilnej inflacji. W przypadku krajów o wysokiej inflacji widzimy wzrost cen nieruchomości, które stają się alternatywną formą przetrzymywania wartości w stosunku do pieniądza fiducjarnego.

**DR SERGIUSZ PROKURAT**  
Coventry University & Uczelnia Łazarskiego

Jak wskazują dane monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych, na koniec 2021 roku zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych wyniosły 22,01 mln m<sup>2</sup>!

Wzrost tych zasobów w ubiegłym roku był szczególnie widoczny na rynkach regionalnych. Trend wzrostowy ma się również utrzymać w 2022 roku i jak podaje Savills najdroższym rynkiem wciąż jest Warszawa ze średnimi cenami na poziomie 700-900 zł za m kw. Regiony Górnego Śląska, Łodzi, Wrocławia i Poznania są stabilne, z cenami na poziomie 200-400 zł za m kw. Najtańsze grunty przemysłowe znajdziemy natomiast w regionie Lublina i Rzeszowa, w cenie około 150-250 zł za m<sup>2</sup>.

Grunty przemysłowe wraz z rolnymi i budowlanymi to niewątpliwie przestrzeń do prowadzenia ciekawych inwestycji, które jak widać, mogą przynieść, przynajmniej jeszcze przez jakiś czas, profity pomimo kryzysu energetycznego, rosnącej inflacji, zmian finansowania kredytów czy czynników związanych z wojną w Ukrainie.

## Jak zatem inwestować i na co warto zwrócić uwagę, planując inwestycje?

# 1.

Inwestycja w ziemię wymaga analizy:

- lokalizacji,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- jakości gruntu,
- możliwości dojazdu oraz dostępu do komunikacji,
- tego, czy teren jest uzbrojony.

# 2.

Kryzys sprzyja kupującym. Sprzedający są bardziej skłonni do negocjacji, zwłaszcza jeśli sprzedaż działki ma im posłużyć do spłacenia zaciągniętych zobowiązań.

# 3.

Inwestycja w ziemię rolną, dla której jest możliwość odrolnienia to inwestycja, która ma największą stopę zwrotu (w porównaniu z kosztami jej zakupu).

# 4.

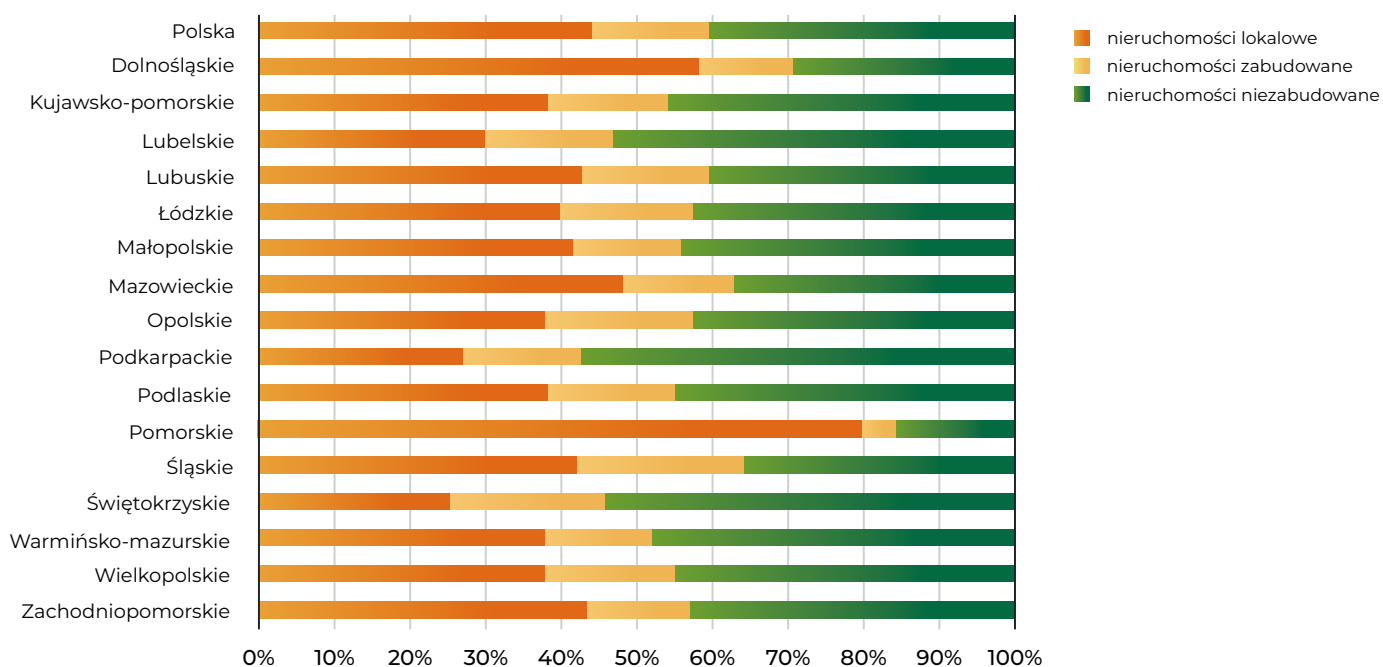
Inwestowanie w grunty to inwestycja rozciągnięta w czasie i zależna od wzrostu wartości nieruchomości.

# CENY - PODSUMOWANIE

2021 rok pokazał nam, jak bardzo dynamicznie mogą wzrosnąć ceny gruntów. Boom budowlany wynikający z potrzeb wywołanych przez pandemię (praca zdalna, chęć posiadania ogródka lub zamieszkania bliżej terenów zielonych) miał na to bezpośredni wpływ. W 2022 roku zauważalne jest natomiast wyhamowanie wzrostu cen gruntów, które zapewne utrzyma się w kolejnych latach. Wysokie koszty budowy, wzrost stóp procentowych, inflacja wyhamowują zainteresowanie inwestorów, także tych z branży turystycznej.

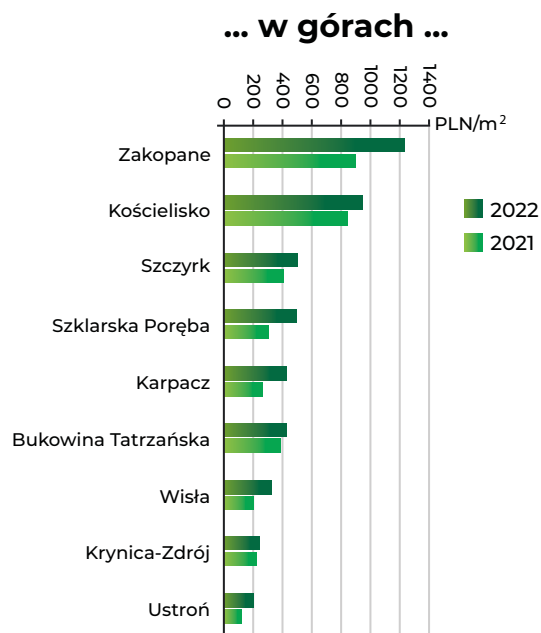
Warto jednak przyjrzeć się korelacji cen atrakcyjnych działek budowlanych różnych typów, z ilością wydanych pozwoleń i rozpoczętych budów.

**Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w województwach w 2021 r.**



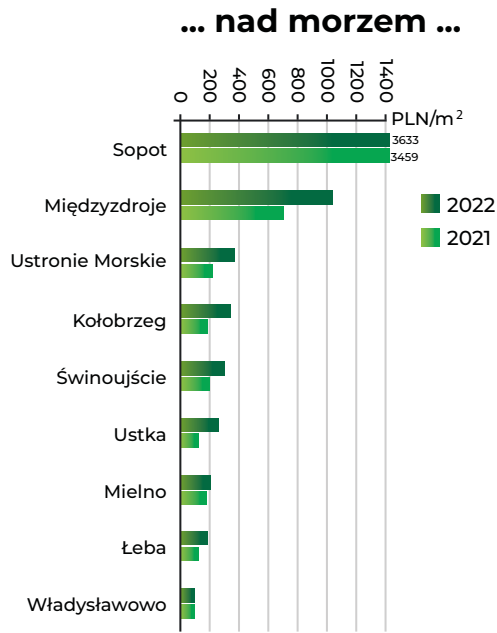
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

# Średnia cena działki budowlanej...



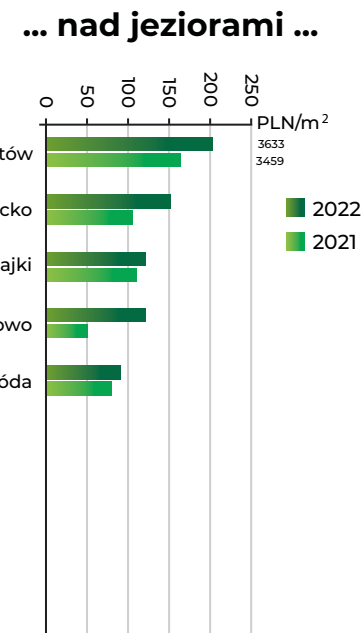
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

„Mamy do czynienia z arcyciekawą sytuacją na rynku mieszkaniowym – nikt nie ma wątpliwości co do tego, że czekają nas trudne czasy i każdy chciałby być tym, kto na tym skorzysta. Nastroje wśród deweloperów są bardzo różne, tak jak różna jest ich sytuacja. Ostatnie lata były okresem rynkowego prosperity i dobrze zarządzana firma powinna być dziś w komfortowej sytuacji. Takie firmy rozglądają się dziś na rynku – jedni chcą kupić grunty budowlane, a inni celują wręcz w zakup innego przedsięwzięcia.



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Popyt na rynku nie zniknął. Polacy nadal potrzebują mieszkań, tylko dziś mają problem z ich zakupem, więc odkładają transakcję na spokojniejsze czasy. Nazywamy to kumulującym się popytem – on się po prostu odkłada w czasie. Dokładnie tak stało się w pierwszej połowie 2020 roku. Wybuch pandemii zatrzymał rynek, który potem wystrzelił w górę. Teraz ów wystrzał może być jeszcze większy gdyż czas kumulacji jest dłuższy. Warto będzie wtedy mieć bogatą ofertę, bo przecież mieszkania nie powstają w kilka miesięcy, same procedury prowadzące do rozpoczęcia budowy mogą trwać kilka kwartałów.

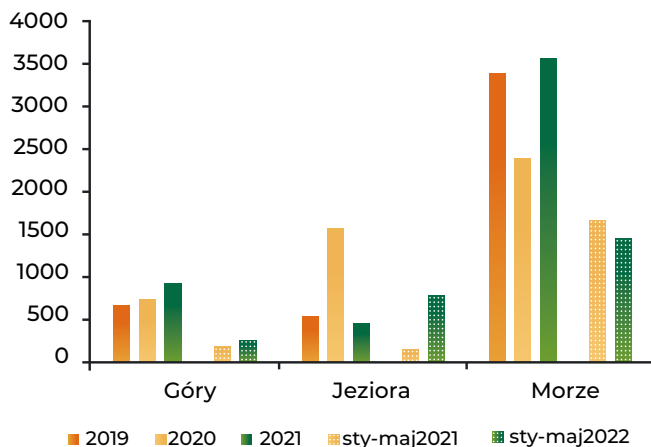


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Atrakcyjnie położone działki są dobrem rzadkim. Jest ich ograniczona liczba, stąd uważane są za bardzo dobrą inwestycję. Najlepiej widać to na przykładzie linii brzegowej morza czy jeziora – pierwsza linia zabudowy jest tylko jedna i nigdy nie będzie ich więcej. To samo dotyczy najbardziej atrakcyjnych lokalizacji w miastach.”

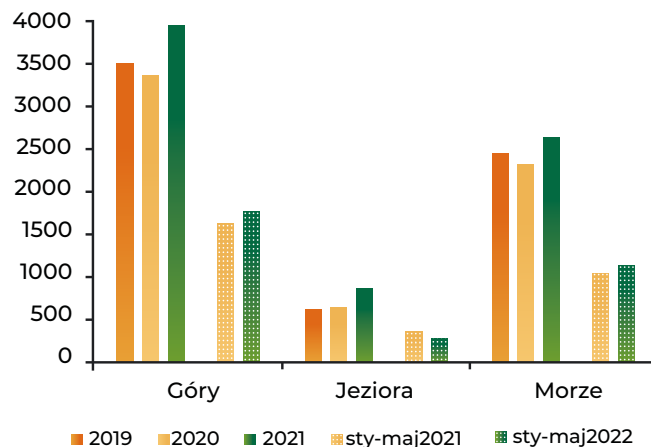
**MARCIN KRASOŃ**  
 ekspert rynku mieszkaniowego  
 obido/Otodom

### Rozpoczęte mieszkania deweloperskie



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

### oraz w budownictwie indywidualnym

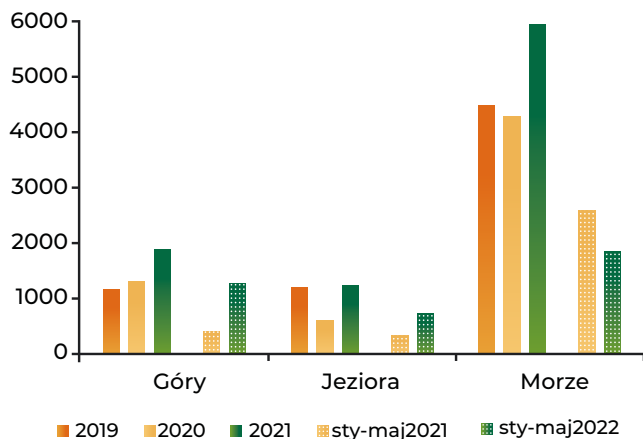


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Chociaż średnia cena działek budowlanych ulokowanych w górach, nad jeziorami czy nad morzem w okresie styczeń - czerwiec 2022 rosła to liczba pozwoleń na mieszkania deweloperskie oraz w budownictwie indywidualnym nie była już tak wysoka, jak w 2021 roku, zwłaszcza nad morzem, co można wiązać w mniejszą dostępnością gruntów w tym rejonie Polski.

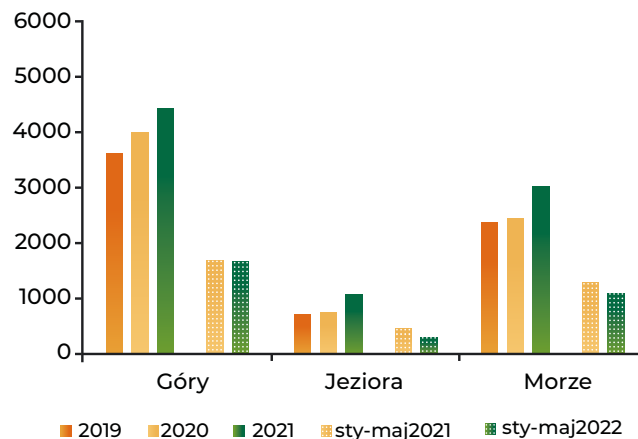
Co więcej, w 2021 r., czyli w trakcie boomeru sprzedażowego, podpisano 701,5 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości. To o 24,3% więcej niż w 2020 roku. Rok 2022 może nie przynieść aż tak spektakularnych wyników, choć jak pokazuje rynek gruntów komercyjnych, mamy szansę obserwować do końca roku wzrosty.

### Pozwolenia na mieszkania deweloperskie



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

### oraz w budownictwie indywidualnym



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

## Jak Polska wygląda na tle pozostałych krajów Unii Europejskiej?

Najwyższe średnie ceny za 1 mkw. mieszkania:

- **Wielka Brytania** (4905 EUR/mkw.),
- **Austria** (4782 EUR/mkw.),
- **Francja** (4639 EUR/mkw.),
- **Niemcy** (4600 EUR/mkw.)
- **Holandia** (3949 EUR/mkw.).

**Polska z ceną 1729 EUR jest atrakcyjnym rynkiem dla zagranicznych inwestorów.**



### Ciekawostka!

W Czechach, chcąc kupić 70-metrowe mieszkanie, należy odłożyć średnio 13,3 rocznych pensji brutto. Czechy to jeden z najmniej przystępnych krajów Europy w zakresie posiadania własnego M. Średnio 7,8 rocznych pensji brutto wyda Polak na zakup mieszkania. W Irlandii wystarczy 3,1-krotności średniego rocznego wynagrodzenia, aby zakupić przeciętne mieszkanie.

*“Podsumowując: na rynku nieruchomości gruntowych nadal jesteśmy w stanie znaleźć oferty atrakcyjne cenowo, jeśli mamy tylko kompetencje do diagnozowania potencjału działki i jej rozwoju. Nie wszystkie transakcje są dokonywane za pośrednictwem Internetu, w przypadku specyficznych działek, jest to nawet znikomy procent. Dlatego też dane te dają nam pewien obraz, ale nie całościową strukturę cen do analiz czy prognoz.*”

*Każda działka jest inna i posiada indywidualny potencjał w sobie lub w grupie z innymi gruntami, dlatego ciężko ją porównywać w ogólnych słupkach cenowych. Jak to mówimy u siebie w firmie:*

**“Działka jest warta tyle, ile dzięki niej można wybudować.”**

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares

Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości





# INWESTORZY I INWESTYCJE

Rozdział 5

---

# INWESTORZY I INWESTYCJE

Na potrzeby naszych działań, a także tego raportu, przeanalizowaliśmy ceny nieruchomości zarówno ofertowe, jak i transakcyjne, i wnioszek nasuwa się jeden - tak wysokich cen jeszcze nie było. Inwestorzy mogli wstrzymać się i oczekiwać spadku cen nieruchomości oraz stabilizacji na rynkach, aby bezpieczniej planować i realizować inwestycje. Tymczasem z danych widzimy, że postąpili inaczej. Rynek odbił się w 2021 roku, a inwestorzy na całym świecie zrealizowali transakcje o łącznej wartości 2,1 biliona USD.<sup>1</sup>

## Kto zatem inwestuje w nieruchomości gruntowe w 2022 roku?

<sup>1</sup> MSCI Real Capital Analytics Global Capital Trends, 2021

*“Większość inwestorów to masowi konsumenci, którzy kierują się trendami, zamiast długofalową opłacalnością inwestycji. Mam tu na myśli chociażby masowe inwestowanie w nieruchomości zagraniczne w ostatnim roku. Natomiast inwestowanie w Polsce opłaca się i wiedzą o tym zagraniczni inwestorzy, którzy patrzą na pomnażanie swojego kapitału perspektywicznie. Dlaczego właśnie w Polsce opłaca im się inwestować? Chociażby ze względu na wiele wolnych stref ekonomicznych, ulgi podatkowe, wzrost PKB w 2020 roku (wyniósł 5%, dla porównania w Niemczech tylko 2%), niski koszt zakupu nieruchomości (w tym podatek, czy opłaty notarialne i urzędowe).”*



**ADAM PARZUSIŃSKI**  
CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości

## RODZAJE INWESTORÓW

Istnieje wiele rodzajów transakcji i sposobów inwestowania w nieruchomości, z których można skorzystać, nawet jeśli kapitał inwestycyjny, jakim dysponuje dana osoba, nie jest tak wysoki. Budując strategię pod danego inwestora, warto przyjrzeć się bliżej, z kim mamy do czynienia, jakie są jego cele, oczekiwania, możliwości i co możemy mu zaproponować.



## INWESTOR UŻYTKOWY

Jego celem jest utrzymanie realnej wartości zainwestowanego kapitału. To jedna z największych grup inwestorów. Konsumenci, których celem jest utrzymanie realnej wartości zainwestowanego kapitału. Inwestycje realizują na własne potrzeby, przeważnie mieszkaniowe, na budowę domu lub jako przedmiot aktywności gospodarczej. Wyszukują też grunty pod rekreację lub wypoczynek. Ich aktywność skupia się najczęściej na działkach budowlanych, gruntach rolnych czy leśnych, a także na działkach rekreacyjnych.

## INWESTOR SPEKULANT

Choć spekulant nie kojarzy się szczególnie dobrze, w przypadku inwestora ma wydźwięk pozytywny. To grupa osób, które działają w sposób zwiększający wartość zainwestowanego kapitału, ale także, które wyszukują transakcje, gdzie zysk jest osiągany już w momencie zakupu. Dla spekulantów grunt jest towarem, na którego sprzedaży chcą zarobić, i choć wcześniej zajmowali się flipami na mieszkaniach, teraz w kręgu ich zainteresowań są głównie nieruchomości gruntowe. Swoją uwagę skupiają na terenach przemysłowych, gruntach rolnych, działkach budowlanych, które po zakupie są przeznaczone do dalszego obrotu.

## INWESTOR PORTFELOWY

To typ inwestorów, którzy pragną utrzymać realną wartość zainwestowanego kapitału lub go pomnażać. Posiadają m.in. złoto, kryptowaluty, a także utrzymują nieruchomości w portfelu inwestycji. Często też tworzą zyskujący na wartości portfel inwestycyjny, w efekcie wzrostu wartości aktywów, będących jego składnikami. Najczęściej interesują ich niedoszacowane nieruchomości gruntowe z potencjałem rokującym na wzrost aktywów jak chociażby nieruchomości na terenach podmiejskich.

## INWESTOR DEWELOPER

Deweloper podobnie jak spekulant pragnie zwiększyć wartość zainwestowanego kapitału, robi to jednak poprzez przyrost wartości gruntu w efekcie realizacji procesu deweloperskiego. W zależności od segmentu, w którym działa deweloper, tworzy koncepcję zagospodarowania przestrzeni, organizuje i realizuje proces zagospodarowania przestrzeni, uzyskuje wartość dodaną, czyli produkt, jakim są np. mieszkania, domy czy hale. Ten typ inwestora jest szczególnie zainteresowany terenami z potencjałem do dalszego inwestowania np. terenami przemysłowymi, działkami budowlanymi oraz terenami rolnymi z możliwością odrolnienia.

## Inwestują ci, którzy:

- znają procesy,
- mają wiedzę,
- dostrzegają okazje na rynku nieruchomości gruntowych, a nie każdy potrafi je dostrzec.



**Popyt na grunty w Polsce zdecydowanie przewyższa podaż. Co może być ważne z punktu widzenia inwestorów przy kupnie nieruchomości gruntowych:**



cena za metr kwadratowy



możliwie jak najszybsze rozpoczęcie inwestycji



miejscowy plan zagospodarowania



parametry zabudowy, otoczenie nieruchomości, lokalizacja, stan techniczny i rodzaj zabudowy na działce, jakość gruntu, dostęp do mediów, dostęp do infrastruktury drogowej i transportu publicznego, wielkość i kształt działki, stan prawny nieruchomości oraz podatki



lokalizacja blisko największych metropolii lub z dobrym dojazdem do nich w przypadku nieruchomości magazynowych

## **SUBURBANIZACJA**

Największa konkurencja o grunty mieszkaniowe jest w miastach wojewódzkich, ale kupujący coraz częściej wybierają sypialnie miast, a nawet dalsze tereny.

Jak działają poszczególni inwestorzy? Co nimi kieruje i jakie cele pragną zrealizować? Przeanalizujemy przygotowane na potrzeby raportu case studies:



**MONIKA MYSZKA**

Doradca ds. nieruchomości  
monikamyszka@hectares.pl  
+48 533 448 712

Współpracuję z klientem, który realizuje tylko i wyłącznie strategię długoterminową. Mój klient poszukuje działki, w których widzi potencjał. Są to zazwyczaj działki rolne, o powierzchniach powyżej 5000m<sup>2</sup>.

Działki te mają zazwyczaj jakieś defekty, bądź mój klient jest zainteresowany zakupem działek sąsiednich. Wtedy prowadzę rozmowy z właścicielami sąsiednich działek. Prowadzę negocjacje co do ceny zakupu, a gdy działka ma jakieś wady prawne - szukam rozwiązań, które będą satysfakcjonujące dla obu stron. Gdy uzyskamy pożądany efekt, dochodzi do transakcji. Cena działki przed zakupem to ok. 150 tys. zł, po zakupie i udoskonaleniu wartość wzrasta o około 100%.

Celem mojego klienta jest inwestowanie w działki z potencjałem długoterminowym. Jednak ten potencjał nie musi być odkryty zaraz, udoskonalenie działki rozłożone w czasie, to główne zamierzenie. Podjęte zabiegi mają prowadzić do realnego wzrostu wartości nieruchomości.

# CASE STUDY

Jeżdżąc po różnych miejscowościach, natrafiam na działki o zróżnicowanych powierzchniach. Ostatnim moim pozyskiem jest dwuhektarowa działka, która nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Po głębszej analizie oraz rozmowie z kilkoma potencjalnymi kupującymi pojawił się pomysł, aby zmienić przeznaczenie tej działki z gruntu rolnego na grunt budowlany. To jest kolejny przykład długoterminowej strategii inwestowania w ziemię.

Ze względu na obostrzenia wynikające z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nowy właściciel nie może sprzedać ani wdzierżawić działki przez 5 lat. Jest to okazja, aby tę działkę ulepszyć np. poprzez zmianę jej przeznaczenia. Po pięciu latach można myśleć o sprzedaży działki budowlanej, której wartość wzrasta 10-krotnie.

Celem mojego klienta jest zakup działki, z malowniczym widokiem na okoliczne góry, a sprzedaż jej jako budowlanej.

## **MONIKA MYSZKA**

Doradca ds. nieruchomości  
monikamyszka@hectares.pl  
+48 533 448 712





**MAŁGORZATA WÓJS**

Koordynator ds. transakcji i projektów  
m.wojs@hectares.pl  
+48 881 475 475

Ostatnio koordynuje transakcje zakupu działek, głównie przez inwestorów prywatnych, w celu ulokowania części swojego kapitału w bezpiecznym miejscu z myślą o swoich dzieciach i ich przyszłości. Głównie są to działki w budżecie do 150 - 200 tys. rolne lub budowlane, w rozwijających się aglomeracjach podmiejskich, z potencjałem rozwoju w perspektywie długoterminowej.





**IWONA KURUC**

Doradca ds. nieruchomości  
iwonakuruc@hectares.pl  
+48 530 167 995

Współpracuję głównie z klientami, którzy nie są rolnikami, ale chcieliby zainwestować w nieruchomości rolne o powierzchni 1 ha. W ostatnim czasie trafił do mnie klient, który chciał kupić działkę rolną o powierzchni powyżej 1 ha. Jego celem było założenie gospodarstwa rolnego, zajmującego się produkcją zwierzęcą.

Transakcja nie należała do najłatwiejszych. Kupujący nie był rolnikiem, dlatego należało wystąpić do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o zgodę na nabycie tejże nieruchomości. Przez całe postępowanie administracyjne byłam w stałym kontakcie z KOWRem, a także, w razie pytań, służyłam pomocą mojemu klientowi.

**Często grunt szuka pomysłu - lub pomysł szuka gruntu.**





# CASE STUDY

Ze względu na miejsce pracy mam do czynienia z działkami położonymi w miejscowościach turystycznych. Obecnie jestem w trakcie prowadzenia sprzedaży działki o powierzchni powyżej 1 ha, gdzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zabudowę pensjonatowo-usługową.

Ze swojego doświadczenia wiem, że w takich miejscowościach najlepiej sprzedają się działki o powierzchni ok. 700-1000 m<sup>2</sup>, dlatego zaproponowałam mojej klientce zakup i podział tej nieruchomości. Po przygotowaniu kilku wariantów podziału, został wybrany ten najlepszy.

Zysk z takiej działki jest spory, ponieważ klientka zakupiła ją za cenę 550 tys. a pojedyncze działki będzie sprzedawać za cenę ok. 70 - 90 tys. zł. Główny cel, jaki był założony, to wyciągnięcie potencjału z tej działki i wykorzystanie jej atutu, czyli położenia w turystycznej miejscowości.

## **DARIA RZEPIELA**

Doradca ds. nieruchomości  
dariatzepeia@hectares.pl  
+48 533 344 257



### **Mam 200 tys. zł co mogę kupić? Co może mi Pani zaproponować?**

Bardzo często trafiają do mnie klienci, którzy właśnie zadają mi takie pytanie. Jest to ta grupa inwestorów, którzy poprzez zakup działki chcą zabezpieczyć swoich najbliższych. Często są to działki o powierzchni 800-1500 m<sup>2</sup> ar, na których można wybudować dom jednorodzinny. Inną motywacją jest chęć zainwestowania w działki, które obecnie położone są w dzielnicach, które szybko się rozwijają i w perspektywie 10-15 lat staną się prestiżowymi sypialniami miasta.

Takie podejście do nieruchomości można nazwać bezpiecznym lokowaniem swojego kapitału. Inwestor kupuje coś, co jest sprawdzone i bez żadnej wady prawnej i fizycznej. Jest w stanie zapłacić więcej, ale za to zyskuje spokój na najbliższe lata.

Niedocenianym bądź nierozpowszechnionym miejscem na zakup działki są licytacje komornicze. Są to inwestycje rzędu 25 tys. zł za 1000-1500 m<sup>2</sup> działki. Jednak trzeba liczyć się z tym, że często posiadają one jakieś wady prawne lub fizyczne, nad którymi trzeba się pochylić. Takie prace wymagają zaangażowania często kilku specjalistów. Wiąże się to także ze znacznymi kosztami, które należy ponieść, aby doprowadzić tę działkę do stanu użyteczności.

Realizacja strategii, podczas której niejako sprzątamy działki, wymaga także wiedzy prawnej. Tak szerokie spektrum działania podnosi wartość nieruchomości nieraz o 300%. Niewiele jest osób, które wiedzą, jak sobie poradzić w takich sytuacjach, ale kiedy inwestor trafi na taką nieruchomość to wie, co powinien zrobić, z kim rozmawiać i jak zabrać się za tę nieruchomość, aby na rynek wypuścić gotowy produkt.

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares

Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości

adam@hectares.pl

+48 790 414 110





**MAGDALENA KUKULAK**

Doradca ds. nieruchomości  
magdalenakukulak@hectares.pl  
+48 530 722 183

W swojej ofercie posiadałam nieruchomość o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka o powierzchni 6000 m<sup>2</sup>, którą właściciel chciał sprzedać za 350 tys. zł. Po kilku prezentacjach nieruchomości znalazłam klienta, który miał już pomysł na tę działkę. Zakupił całą działkę, a następnie podzielił ją na 5 mniejszych działek. Jedną z tych działek zostawił dla siebie, w celu wybudowania domu, a resztę sukcesywnie sprzedaje. Otrzymane pieniądze ze sprzedaży inwestuje w nowo budowany dom.

CASE STUDY



Bardzo często trafiają do mnie deweloperzy, którzy szukają ciekawych gruntów pod swoje projekty. Wiedzą, że mam za sobą już kilka takich transakcji, gdzie wyszukałam działkę budowlaną, dokładnie ją przeanalizowałam, a następnie przedstawiłam klientowi. Dziś na tych nieruchomościach deweloperzy zrealizowali nie tylko swoje zamierzenia budowlane, ale także marzenia klientów o posiadaniu własnego M. Wyszukiwanie gruntów pod takie inwestycje wymaga szczególnej precyzji. Klienci, którzy działają w branży budowlanej wiedzą, czego chcą.

Przychodzą z konkretnym zamierzeniem i nie idą na ustępstwa. Jednak realizacja zamiaru budowlanego na nieruchomości podnosi jej wartość i pozwala czerpać zyski jeszcze przez wiele lat od dnia jej zakupu. W ostatnich latach odnotowaliśmy pokaźne zapotrzebowanie na grunty inwestycyjne. Wysoki popyt, a także duża aktywność deweloperska na rynku magazynowym, były głównymi czynnikami wspomnianego wzrostu zainteresowania.

**BEATA MAŁEK**

Sales and Customer Relationship Manager

beatamalek@hectares.pl

+48 733 518 812



Ceny transakcyjne działek pod zabudowę magazynowo-produkcyjną nadal mają tendencję wzrostową, zwłaszcza jeśli są zlokalizowane na atrakcyjnych terenach, blisko dużych miast i węzłów komunikacyjnych.

**Największy wzrost aktywności inwestycyjnej w porównaniu z pierwszą połową ubiegłego roku odnotowano w:**

Portugalii (+ 11 566%), Belgii (+376%), Włoszech (+150%), Czechach (+63%), Finlandii (+56%), Danii (52%), Niemczech (+50%) i Polsce (+43%).\*

\* Raporty Savills

Od stycznia do września 2021 roku wynajęto aż 4,38 mln kmk. powierzchni magazynowej i produkcyjnej w Polsce. Były to długoterminowe umowy najmu, z czego 33% stanowiły transakcje zrealizowane w III kw. 2021 roku. Ekspansje i nowe umowy najmu to od początku 2021 roku 75% z całości popytu.

\*Źródło: <https://www.axiimmo.com/raporty-i-publikacje/raport-polski-rynek-magazynowy-1-polowa-2022-r>

**660 tys. mkw.**  
**tyle zasobów przemysłowo-logistycznych oddano**  
**w 3 kwartale 2021 r. W budowie znajduje się 3,46**  
**mln mkw. magazynów w Polsce.**

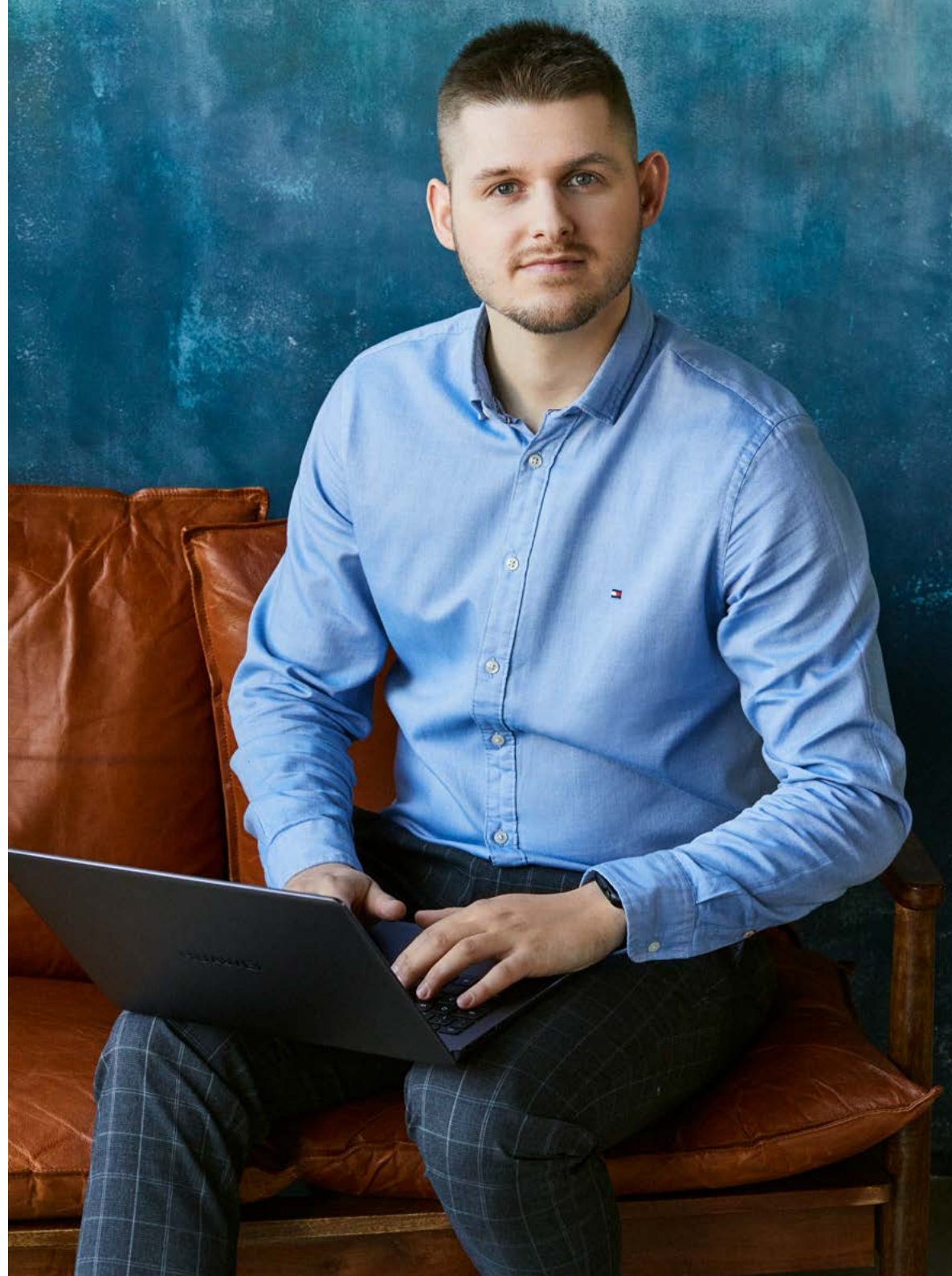
# CASE STUDY

Działki to nie tylko tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Warto pamiętać także o przedsiębiorcach, którzy poszukują terenów pod usługi, pod produkcję, pod hale lub magazyny. Niedawno prowadziłem sprzedaż działki pod budowę hali magazynowej. Mimo że na pierwszy rzut oka działka nie miała żadnych wad, po głębszej analizie okazało się, że przez środek działki biegnie sieć gazowa. Po podpisaniu umowy przedwstępnej rozpoczęliśmy procedurę przesunięcia sieci gazowej. Wymagało to dodatkowych nakładów finansowych, ale przede wszystkim czasu. Mimo to cel został osiągnięty.

Właściciel firmy produkcyjnej kupił tę działkę i dziś rozwija swoją działalność dzięki postawionym tam halom. Główny cel, czyli rozwój firmy poprzez jej rozbudowę o dodatkowe hale, został zaspokojony, a w mojej ocenie wartość działki wzrosła o 250%.

## **DANIEL NAJDUCH**

Doradca ds. nieruchomości  
d.najduch@hectares.pl  
+48 533 448 711



## W CO WARTO INWESTOWAĆ?

W ziemię! Inwestorzy, nie tylko z Polski, już o tym wiedzą.

Dane rynkowe są jednoznaczne i wskazują, że jedną z najstabilniejszych i najbardziej opłacalnych form inwestowania jest inwestycja w ziemię. Jeśli uwzględnić wzrost wartości najbardziej atrakcyjnych produktów inwestycyjnych w latach 2001-2021, ceny mieszkań wzrosły o 105%, złoto o 482%, WIG o 28%, a grunty aż o 1292%. Co ciekawe, kiedy przyjrzymy się danym z dużo bardziej nasyconego i rozwiniętego rynku nieruchomości, jakim są Stany Zjednoczone, wartość nieruchomości stale rośnie. W krótszej perspektywie o wartość inflacji, a w dłuższej co najmniej dwa razy szybciej od ogólnego poziomu wzrostu cen.

Bill Gates posiada ok. 108 860 ha ziemi uprawnej w 18 Stanach, co czyni go największym właścicielem prywatnych gruntów rolnych w Ameryce.

”

*Każda dywersyfikacja aktywów jest lepsza niż jej brak. Dzięki właściwej dywersyfikacji każdy Inwestor minimalizuje możliwość straty, a właściwie dobierając aktywa do portfela może uzyskać ponadprzeciętne wyniki.*

*W przypadku gruntu, który po zakupie jest najmniej angażujący Inwestora w porównaniu do innych nieruchomości inwestycyjnych, należy pamiętać o właściwym przygotowaniu się do jego zakupu.*

*Grunty, które wydają się atrakcyjne cenowo ze względu na położenie, wielkość mogą mieć wady prawne, brak dostępu do drogi i wiele innych mankamentów. Do tego dochodzi wiedza z zakresu tego, co planuje miasto lub gmina w zakresie rozbudowy urbanistycznej, drogowej na najbliższe lata. Jeżeli mamy czas i perspektywę inwestycyjną dłuższą niż 5 lat, to dobrze kupiony grunt może być bardzo zyskowną inwestycją. W przypadku skorzystania z tzw. okazji może okazać się tylko kawałkiem ziemi bezużytecznej. Podsumowując: grunt w portfelu inwestycyjnym jest ciekawym uzupełnieniem, który może mieć znaczący wpływ na jego rentowność.*

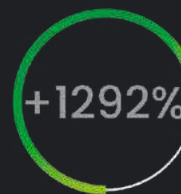
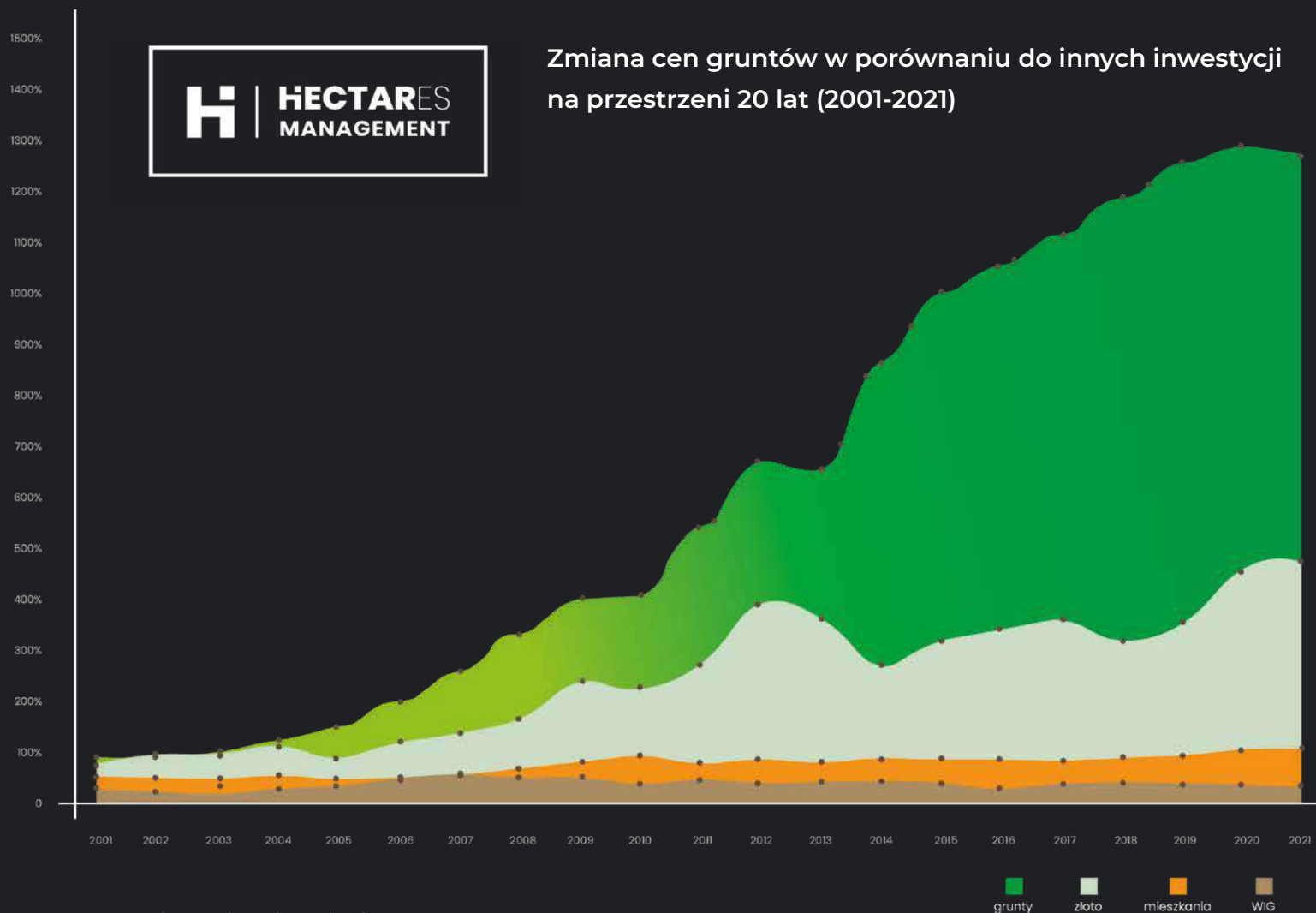
”

**DARIUSZ BARSKI**

Barsky Group | Co-Owner Flat for Flip



### Zmiana cen gruntów w porównaniu do innych inwestycji na przestrzeni 20 lat (2001-2021)



Grunty



Złoto



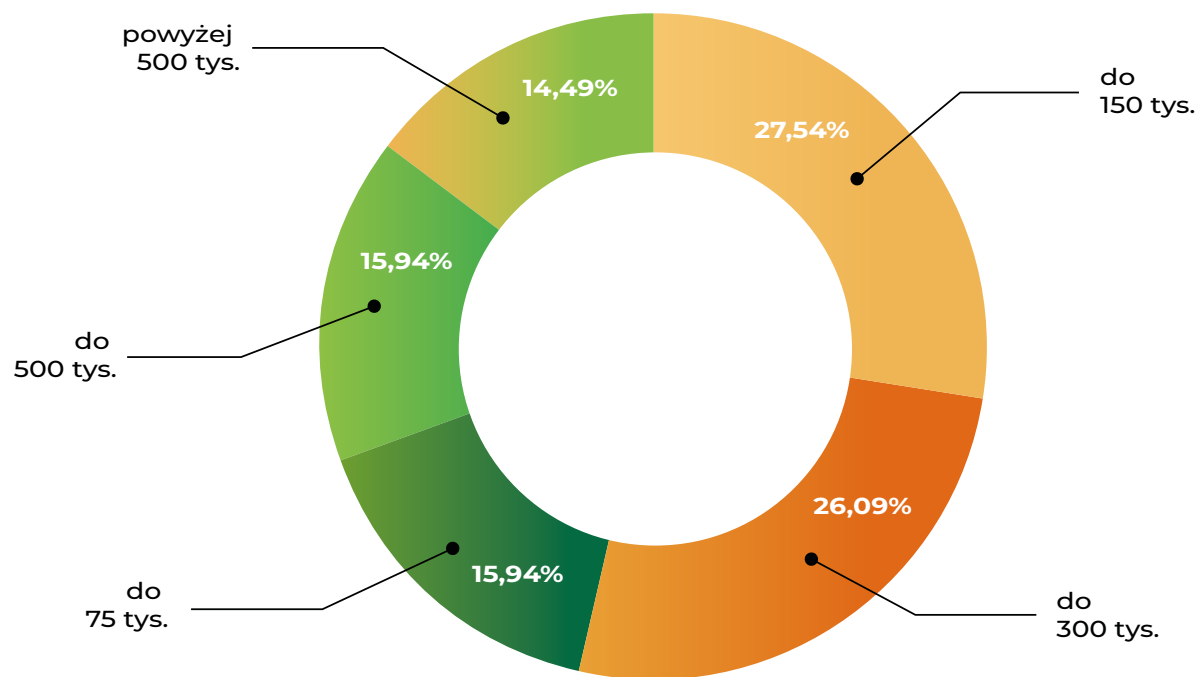
Mieszkania



WIG

Opracowanie hectares.pl na podstawie danych z GUS, <https://goldprice.org>, <https://www.bankier.pl>

## Jaką kwotę zainwestowałbyś/abyś w grunt jako inwestycję długoterminową?



Źródło: ankieta Hectares

**Najwięcej uczestników rynku nieruchomości chce inwestować kwoty do 150 000 zł.**

*Ci, którzy inwestują w nieruchomości gruntowe, najlepiej znają swoje zwroty z inwestycji, bardzo często są to liczby trzycyfrowe. Coraz więcej inwestorów w obecnych czasach jest zainteresowanych dywersyfikacją swoich inwestycji i ciekawią ich procesy i zasady w sektorze gruntów.*

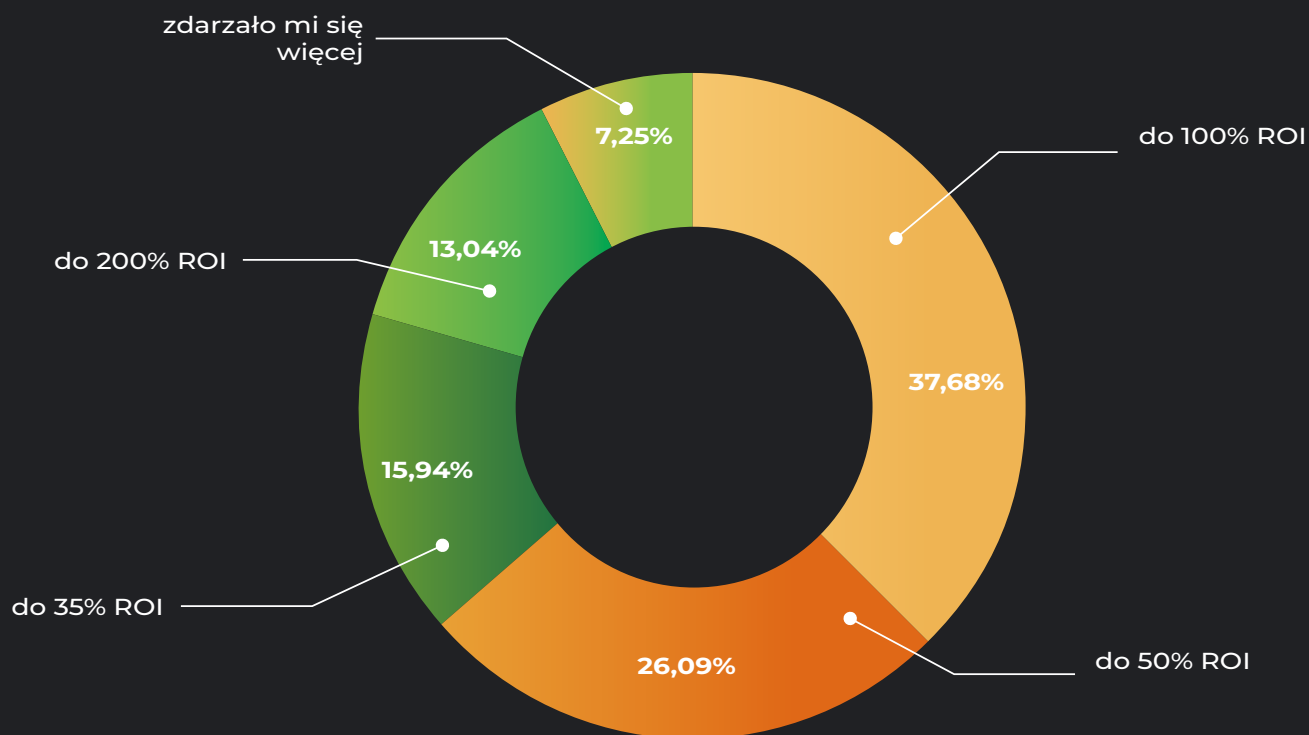
”

**ADAM PARZUSIŃSKI**  
CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości



# Jaki realnie najwyższy zwrot z inwestycji oczekiwałabyś/oczekiwałbyś po zainwestowaniu w grunt?

Źródło: ankieta Hectares



Ponad 7% ekspertów rynku nieruchomości miało transakcje, w którym ROI było powyżej 200%.

*„Dywersyfikacja oszczędności jest zawsze dobrym pomysłem. Oszczędności niezdywersyfikowane, trzymane tylko w jednym obszarze, czy produkcie finansowym, mają większe ryzyko, gdyż nie jesteśmy w stanie przewidzieć przyszłości. Ziemia oraz nieruchomości są uznawane za dość bezpieczne inwestycje, które można określić jako takie „o charakterze antyinflacyjnym”. Jednakże, trzeba wziąć pod uwagę dość duże koszty transakcyjne zakupu i sprzedaży – takie koszty, które trzeba ponieść, aby wejść i wyjść z inwestycji – to nie tylko pieniądze, wliczając podatki, ale też własny czas. Prawdopodobieństwo wzrostu cen dobrze ulokowanego miejsca na inwestycje z potencjałem wzrostu cen jednak jest duże. Warto zwrócić uwagę, że polski ustawodawca, nie patrzy przychylnym okiem na osoby dynamicznie kupujące ziemię i nieruchomości – w rozumieniu społecznym ziemia i nieruchomości są bardziej zasobem, które powinno być używane, niż aktywem, którym można obracać. Stąd też taka inwestycja, aby nie stała się pułapką, wymaga rozsądnego, długoterminowego planu, aby mogła stać się funkcjonalnym rozwiązaniem antyinflacyjnym.”*

**DR SERGIUSZ PROKURAT**  
Coventry University & Uczelnia Lazarskiego

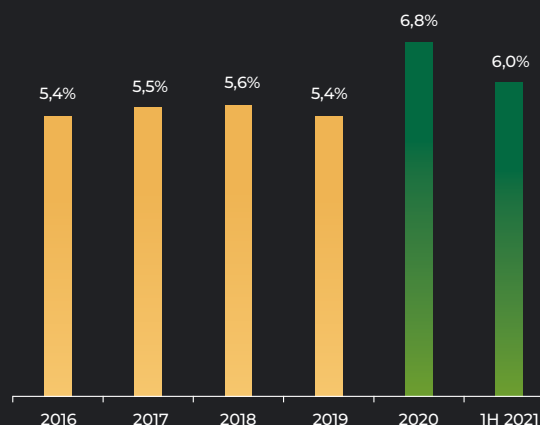
Jak zatem inwestować, aby powiększać zyski? Odpowiedzi na to pytanie udzieli **Jan Dziekoński, doradca biznesowy, od 10 lat działający na rynku nieruchomości:**

*„Jeżeli inwestor koncentruje się tylko i wyłącznie na inwestowaniu w grunty (np. jako sposób prowadzenia biznesu czy specjalizację inwestycyjną) - to bardzo dobrą dywersyfikację osiągnąłby, posiadając portfel ok. 20-25 nieruchomości, w różnych lokalizacjach i najlepiej też o różnym charakterze (np. pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną, usługową, rolną etc.) - idąc przez analogię rynku akcyjnego czy obligacyjnego. Jeżeli jednak inwestor buduje portfel łączący różne klasy aktywów (akcje, obligacje, surowce, złoto etc. - np. ze względu na pasywny charakter inwestycji i dywersyfikację międzysektorową) i chce zminimalizować zmienność takiego portfela, a nawet przygotować go na rzadkie, lecz ekstremalne sytuacje (hiperinflacja, wojna, radykalna zmiana w systemie finansowym - taki portfel nazywa się często „na każdą pogodę”) to udział aktywów alternatywnych do dominujących w portfelu akcji i obligacji może sięgać rzędu do 15-30% łącznej wartości portfela. Zwłaszcza w tej części można lokować aktywa o niższej płynności i wydłużonym horyzoncie wyjścia z inwestycji (tzw. duration), jakimi mogą być między innymi nieruchomości, w tym grunty - nawet te utrzymywane stricte pasywnie bez dodawania wartości w postaci np. odrolnienia, czy uzbrojenia. Oczywiście ta „gruntowa” część portfela w idealnych warunkach powinna być również podzielona na kilkanaście do nawet 20-25 nieruchomości.”*

## Tereny z potencjałem

**Gdzie warto kupić nieruchomości gruntowe? Jeżeli nie kupujemy ziemi na własne potrzeby, to warto rozważyć nieruchomość w regionie turystycznym. Wówczas mamy większe możliwości inwestycyjne lub sprzedażowe.**

## Udział wniosków o kredyt na budowę domu w pasie górskim w ogólnej liczbie wniosków



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

A jakie dokumenty są potrzebne, i jak wygląda proces uzyskiwania kredytu na zakup gruntu?

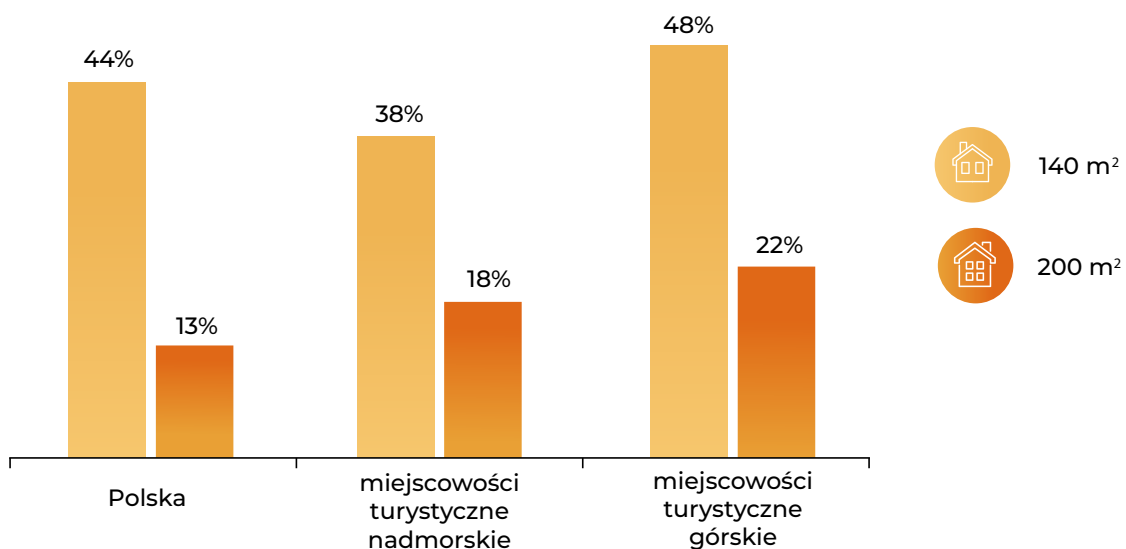
*„Jest niemalże taki sam jak na zakup mieszkania. Poza dokumentami finansowymi do zdolności kredytowej czyli dochodami i zobowiązaniami potrzebne są podstawowe dokumenty gruntu od księgi wieczystej, wypisu i wrysu z rejestru gruntów itp. Jeśli przy zakupie gruntu od razu ubiegamy się o środki na budowę, to bank wymaga jeszcze projektu, kosztorysu i pozwoleń na budowę.”*

**PAWEŁ KOMAR**  
Prezes Zarządu NOTUS

*Grunty to podstawowe zabezpieczenie, którego pożądamy banki jako dodatkowe aktywo, które może być dodatkowym zabezpieczeniem i wpływać na bezpieczeństwo transakcji obniżając wskaźnik LTV czyli kwoty kredytu do wartości zabezpieczeń. Nieruchomości niezabudowane mają taką samą wagę jak niezabudowane. Oczywiście największą wagę dla instytucji finansowych mają grunty stosunkowo szybko zbywalne lub takie których w razie sytuacji kryzysowej obniżenie wartości nie zmieni atrakcyjności przedmiotu zabezpieczenia a zwiększy jego płynność, czyli przyspieszy sprzedaż. Do takich nieruchomości zaliczają się grunty z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową z pozwoleniem na budowę, planem zagospodarowania lub warunkami zabudowy w okolicach aglomeracji miejskich lub w miastach o średnim areale. Nie zmienia to faktu, że grunty rolne, działki pod centra logistyczne, retail parki czy nieruchomości położone w wakacyjnych ośrodkach, z dobrym widokiem z przeznaczeniem turystycznym w chodliwej lokalizacji, mogą być bardzo atrakcyjnym aktywem.*

**PAWEŁ KOMAR**  
Prezes Zarządu NOTUS

## Udział wniosków o kredyt na budowę domu do 140 m<sup>2</sup> i powyżej 200 m<sup>2</sup>



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

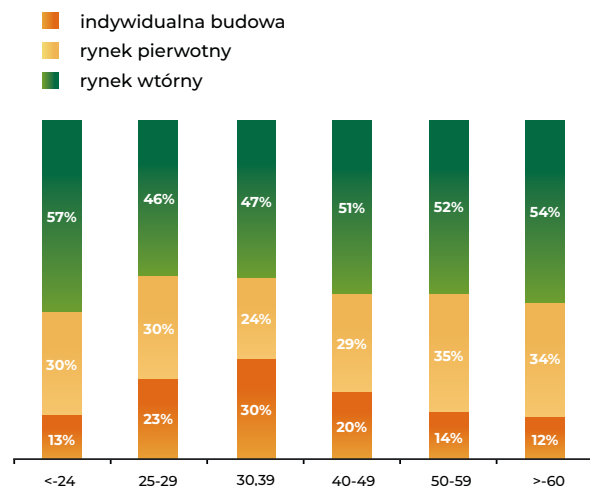
## Co warto wiedzieć o górskich terenach z potencjałem inwestycyjnym:

- udział wniosków kredytowych dla domów wznoszonych w pasie górskim w ogólnej liczbie wniosków był wyższy niż w poprzednich latach,
- popyt inwestycyjny jest szczególnie silny w powiatach karkonoskim i lubańskim, w dolnośląskim oraz nowosądeckim i tatrzańskim, a także w małopolskim,
- budownictwo indywidualne zaspokaja nie tylko potrzeby własne, ale także potrzeby inwestycyjne (w tym pokoje na wynajem, agroturystyka) oraz potrzebę posiadania drugiego domu, nasiloną w trakcie pandemii,
- rośnie inwestycyjne zainteresowanie Bieszczadami (powiaty leski i bieszczadzki),
- ceny ofertowe gruntów budowlanych w pasie górskim są najwyższe w Tatrach (w powiecie tatrzańskim oraz nowotarskim),
- średnia powierzchnia użytkowa domu wznoszonego w turystycznych miejscowościach górskich wynosi 156 m<sup>2</sup>.

Pas górski jest atrakcyjny dla kupujących kolejne nieruchomości – wg PKO.

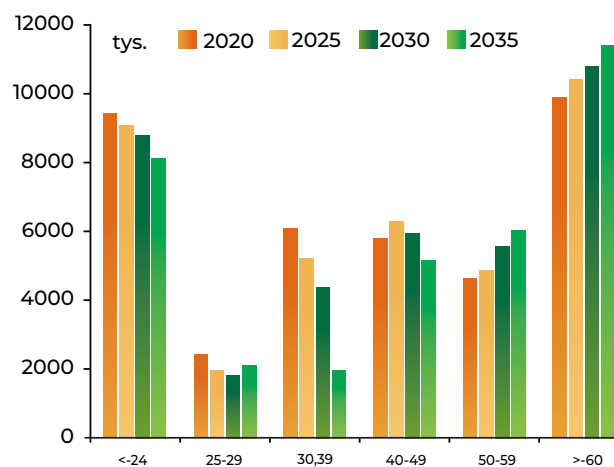


### Preferencje konsumentów według wieku



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, GUS

### Prognoza demograficzna



Liczba oddanych do użytku nowych lokali wzrosła w ostatnich latach. Nie zapełniło to jednakże luki mieszkaniowej w Polsce w 2022 r. Szacuje się, że wciąż brakuje około 2 mln lokali.

*“Deweloperzy dość aktywnie starają się zaspokoić zapotrzebowanie mieszkaniowe, ale też usługowo-magazynowe. Obecna luka oraz przyływ ludności, pozwala nam wnioskować, że w niedalekiej przyszłości ceny nieruchomości będą rosły, a na pewno ceny nieruchomości gruntowych, ponieważ ich jest coraz mniej do kupienia.”*

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości

Aktywność deweloperska do końca roku utrzyma się na wysokim poziomie, jednak coraz większym wyzwaniem będzie dostępność terenów inwestycyjnych i wydłużające się terminy oddania do użytku kolejnych projektów. Z drugiej strony powinniśmy obserwować dalszy trend wzrostowy w zakresie inwestycji spekulacyjnych. Zapotrzebowanie na zwiększenie powierzchni, zwłaszcza wśród firm e-commerce i operatorów logistycznych, jest skokowe, co powoduje, że deweloperzy, którzy dysponują powierzchnią spekulacyjną dostępną “od ręki” wygrywają w wyścigu o klienta.

**ADAM PARZUSIŃSKI**  
CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości

### Adam Jasiński z biura nieruchomości Ajland z Poznania zauważa:

*“Aktualnie zmniejszyła się liczba Klientów indywidualnych zainteresowanych zakupem gruntów budowlanych z możliwością szybkiej zabudowy, na rzecz Klientów firmowych oraz Klientów inwestycyjnych chcących zamrozić środki i uciec przed inflacją. Wśród Klientów firmowych największym zainteresowaniem cieszą się grunty w bliskiej odległości do miasta, a co za tym idzie z dostępem do pełnej infrastruktury i gotowych do zabudowania, czyli z planem zagospodarowania przestrzennego. Wielkość niektórych inwestycji firmowych jest imponująca. Jednym z największych obecnie Klientów, których obsługujemy, są firmy logistyczne, które inwestują w grunty od 15 ha w górę.”*

Także Marek Szubzda, współwłaściciel sieci biur Express House, zauważa większe zainteresowanie gruntami komercyjnymi w niedalekiej odległości od aglomeracji:

*“Działamy w różnych częściach Polski i zauważamy, że grunty o potencjale przemysłowym/komercyjnym o dużych powierzchniach i wymagające większego kapitału na zakup cieszą się większym zainteresowaniem na zachodzie Polski oraz wokół dużych aglomeracji czy węzłów komunikacyjnych, natomiast im dalej od dużych ośrodków miejskich tym ten rynek bardziej się rozdrabnia i jest w kręgu zainteresowań mniejszych inwestorów.”*



## Weźmy pod lupę dane!



### 3,9%

mniej pozwoleń na budowę niż w 2021!



### WZROST O 4,1%

131,5 tys. - tyle pozwoleń na budowę otrzymali deweloperzy. To wzrost o 4,1% r.r.



### SPADEK O 18,8%

58,4 tys. - pozwolenia na budowę dla inwestorów indywidualnych. Spadek o 18,8% r.r.

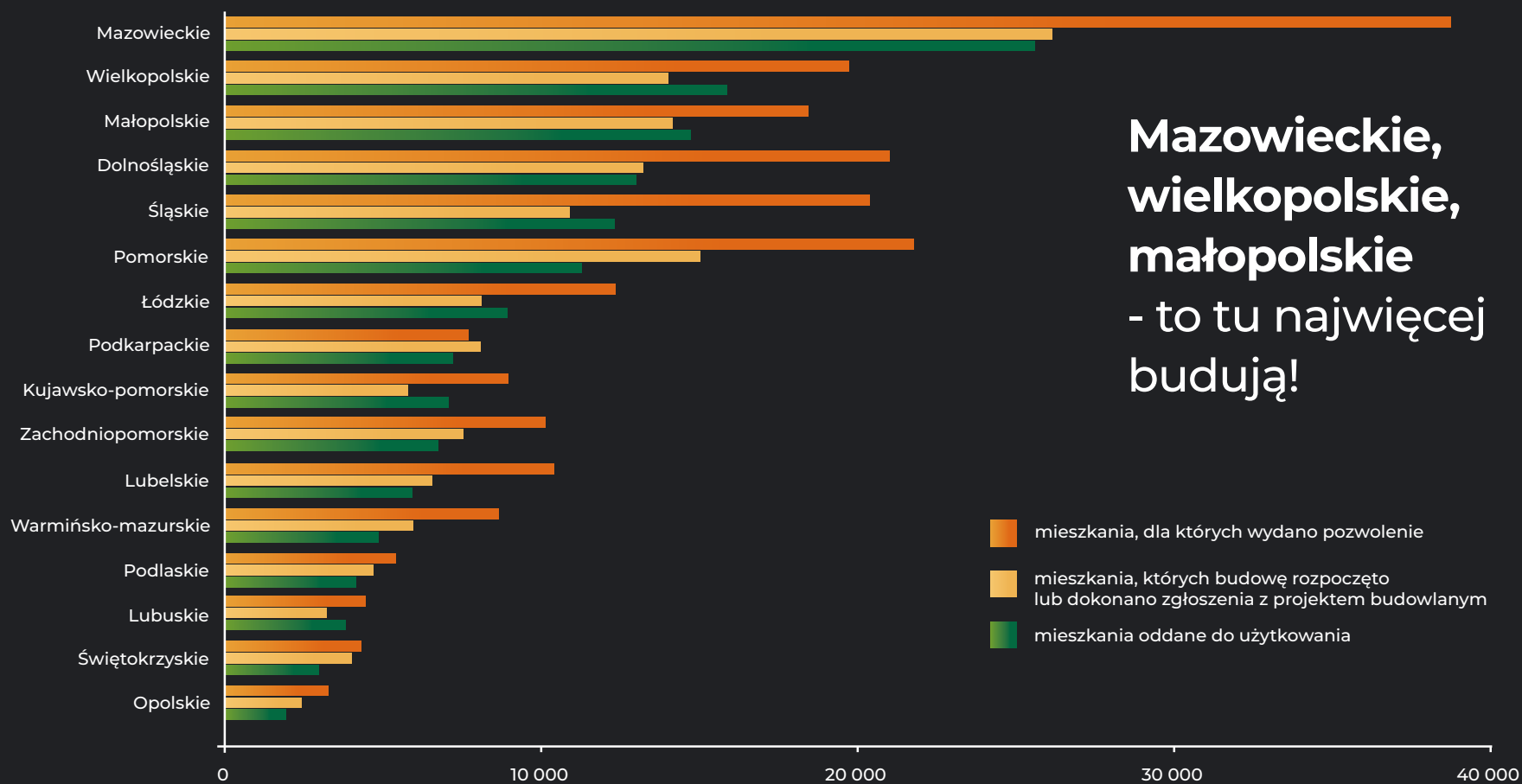
## Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Wyszczególnienie	07 2022			01-07 2022	
	Liczba mieszkań	07 2021=100	06 2022=100	Liczba mieszkań	01-07 2021=100
<b>Ogółem</b>	<b>16 277</b>	<b>63,0</b>	<b>67,8</b>	<b>135 984</b>	<b>79,8</b>
Indywidualnie	7 571	72,4	94,3	53 971	83,4
Przeznaczone na sprzedaż lub na wynajem	8 359	55,9	53,4	79 922	77,9
w tym wynajem	131	242,6	ponad 13-krotnie więcej	354	57,1
Spółdzielcze	9	20,0	19,1	568	42,5
Komunalne	79	26,0	38,0	605	127,1
Spoleczne czynszowe	236	737,5	302,6	863	82,7
Zakładowe	23	54,8	-	55	32,2

Źródło: GUS



# Ruch budowlany na obszarze budownictwa mieszkaniowego według województw (styczeń - lipiec 2022 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Jak wygląda sytuacja z punktu widzenia eksperta? O komentarz poprosiliśmy **Łukasza Tyszkiewicza z sieci biur Tyszkiewicz:**

*“W Trójmieście zdecydowanie mniej jest w tej chwili klientów kupujących niewielkie działki, pod zabudowę jednorodzinną „dla siebie”. O grunty pytają częściej Ci nabywcy, którzy nadal upatrują w ziemi wieloletnią lokatę kapitału (np. na przyszłość, dla dzieci). Nadal zauważyć też można zainteresowani większymi gruntami, często usługowymi, pod planowaną działalność.”*

*Sporadycznie pojawiają się klienci z gotówką, szukający tańszych działek pod niewielkie „bliźniaki”. Ze względu na kryterium ceny, analizują jednak oferty coraz dalej od Trójmiasta. Ostatnio najczęściej w powiecie puckim. Inaczej sprawa ma się w przypadku Kaszub i lokalnych rynków w obrębie niewielkich miast. W obecnym czasie ziemia rolna w dobrej cenie, szybko znajduje tam nabywcę. Spadła jednak dostępność takich ofert. O niewielkie działki budowlane także notowane są wciąż zapytania. W tych obszarach łatwiej jest zainteresować posiadane 60-120 tys. zł w zakup gruntu, by nie trzymać gotówki w banku.”*

Nie bez znaczenia dla rynku nieruchomości jest liczba mieszkańców w danym regionie. Gęstość zaludnienia to nie tylko komfort mieszkania, to też konkurencyjność na rynku nieruchomości oraz podaż i popyt.



Źródło: GUS

# 15 340,1 tys.

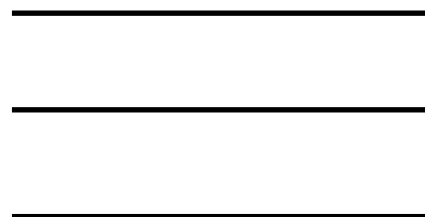
## Liczba mieszkań w Polsce

(stan na 31 marca 2021 r)

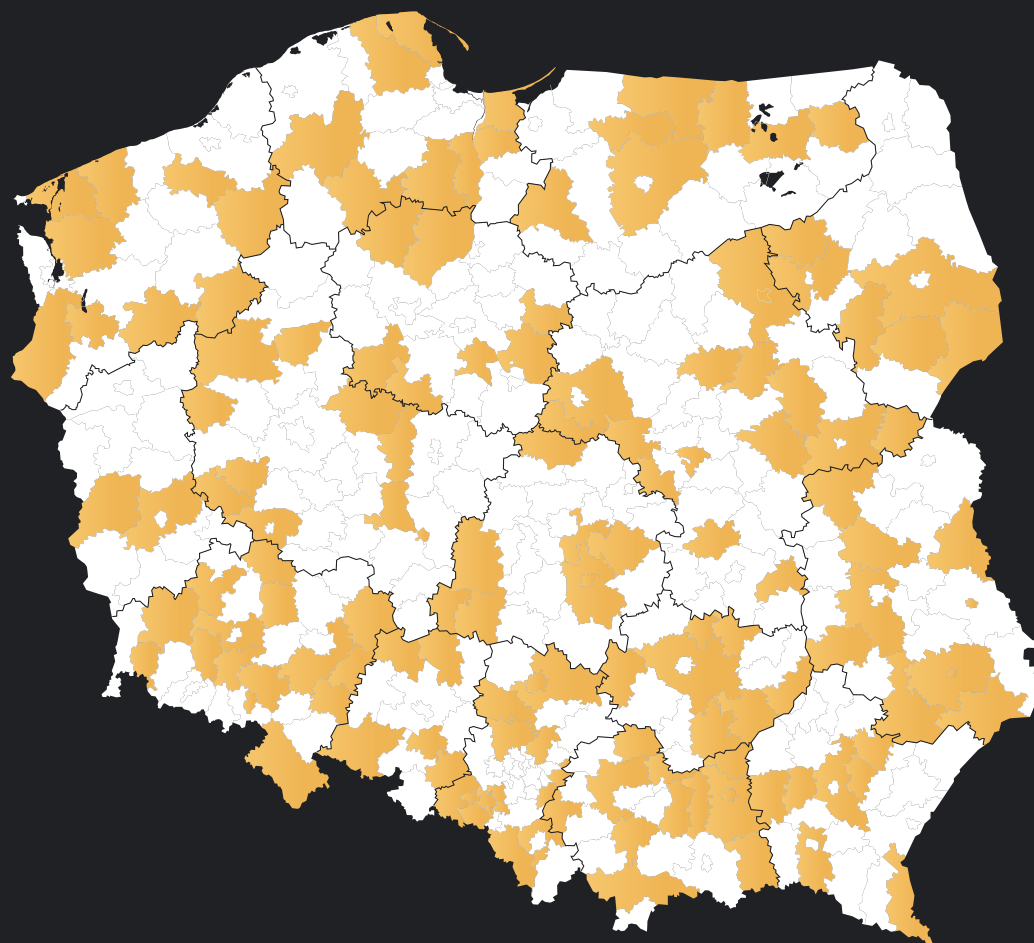


**Wzrost o 13,7% (1844,8 tys.)  
w porównaniu z NSP 2011**

Za kilka lat, jak wynika z prognoz GUS, ludność dużych miast osiągnie poziom 42-60% ludności obszaru metropolitalnego, gdzie obecnie odsetek ten mieści się w przedziale 60-70%. Jest to mocno widoczny trend, który w skrócie można określić jako proces rozlewania się miast i migrację ludności na obrzeża.



# Zmiana nasilenia budownictwa deweloperskiego mierzona liczbą rozpoczynanych inwestycji w 2021 względem 2014



■ Silny wzrost nasilenia budownictwa na tle innych powiatów

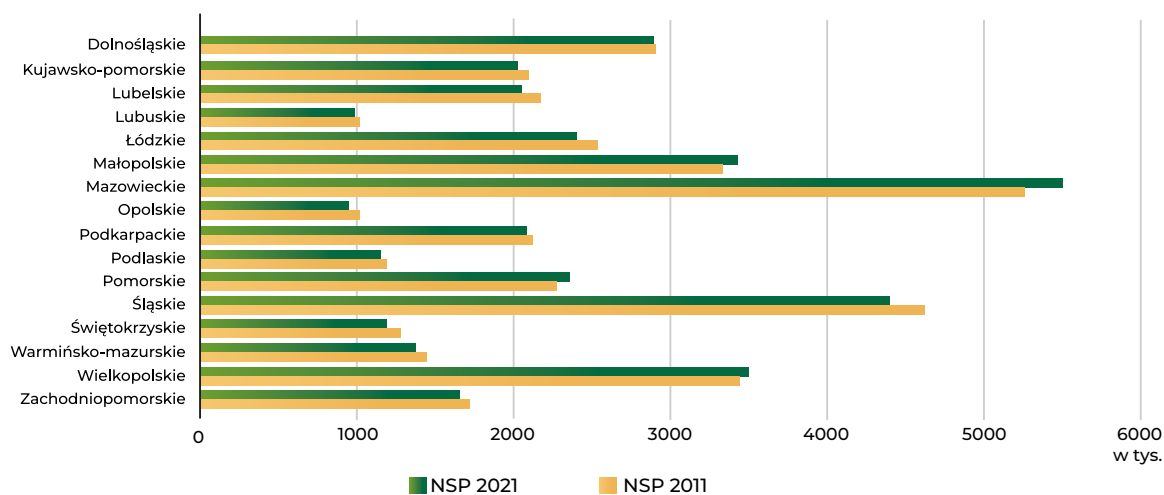
O trendzie suburbanizacji można przeczytać w Raporcie 2021.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

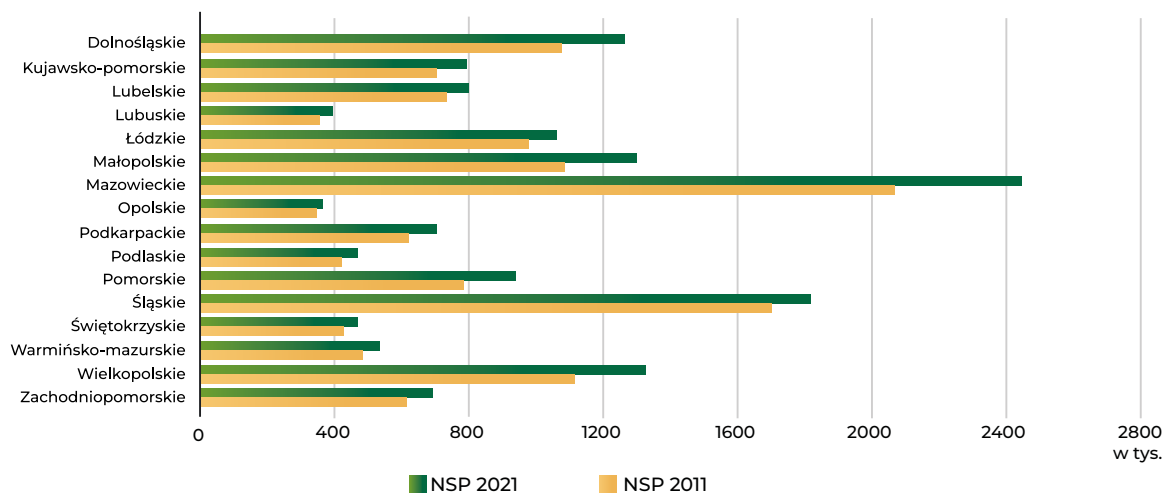


## Ludność według województw

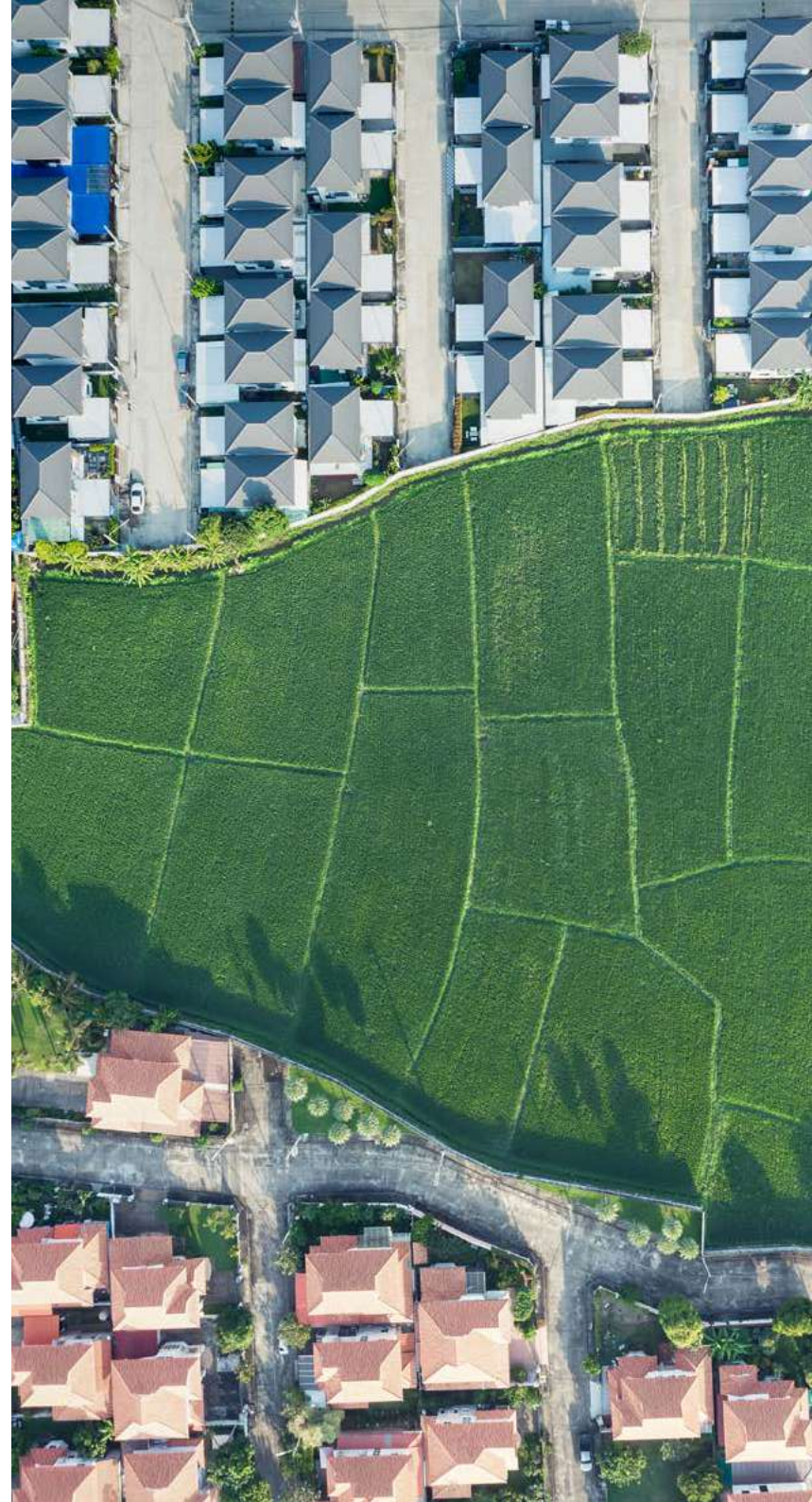


Źródło: GUS, NSP (Narodowy Spis Powszechny)

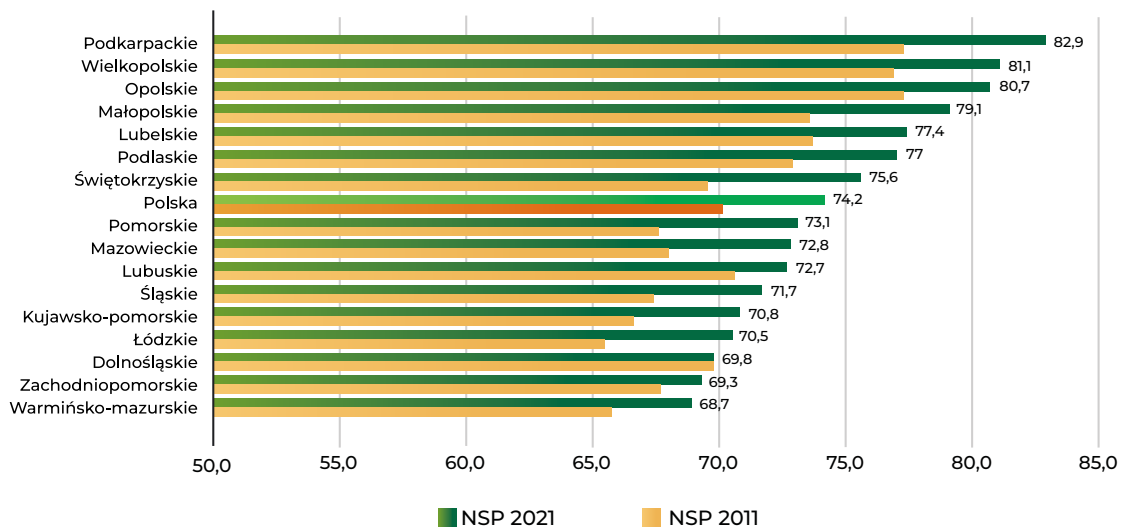
## Mieszkania w województwach



Źródło: GUS, NSP (Narodowy Spis Powszechny)



## Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m<sup>2</sup> w Polsce i w województwach

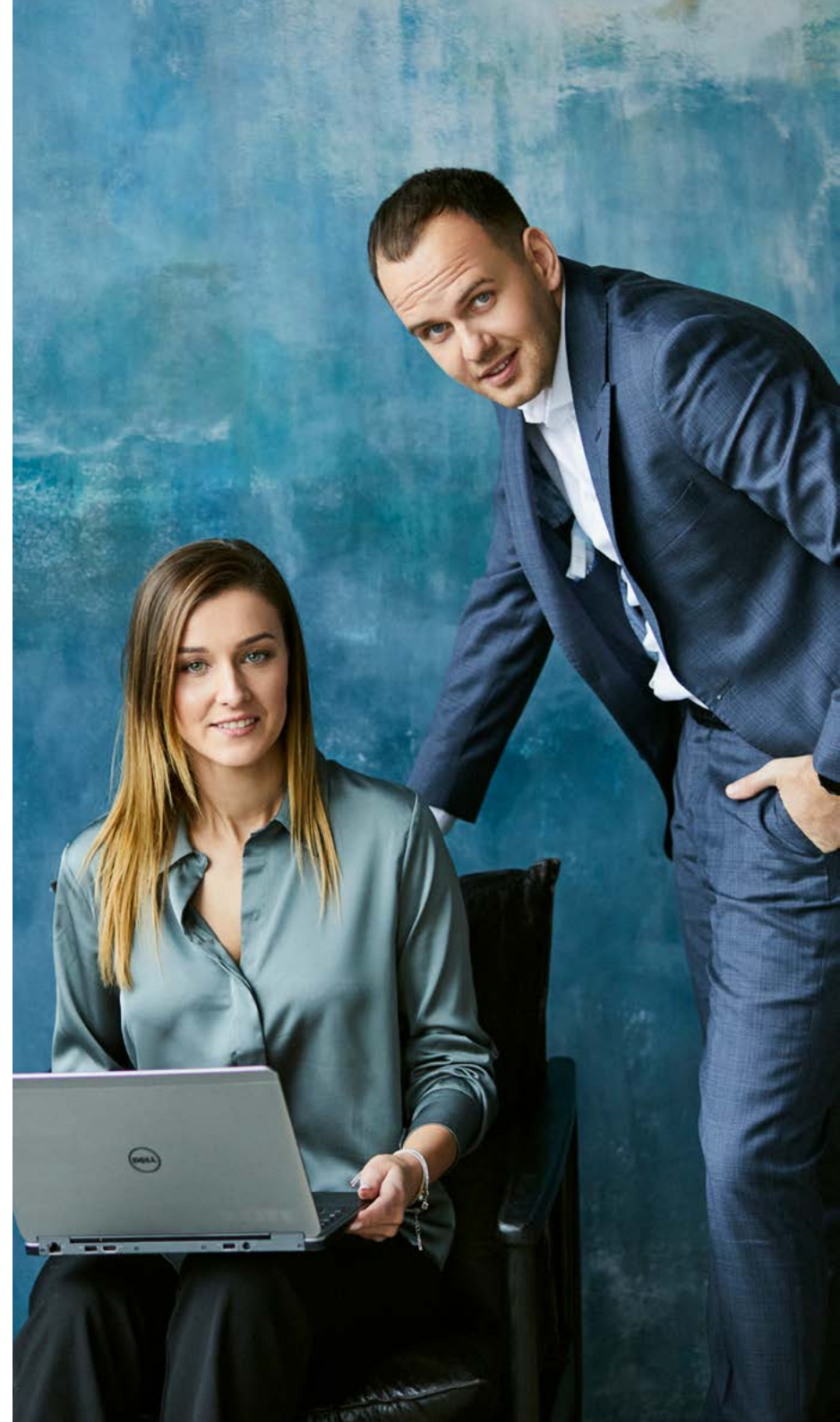


Źródło: GUS, NSP (Narodowy Spis Powszechny)

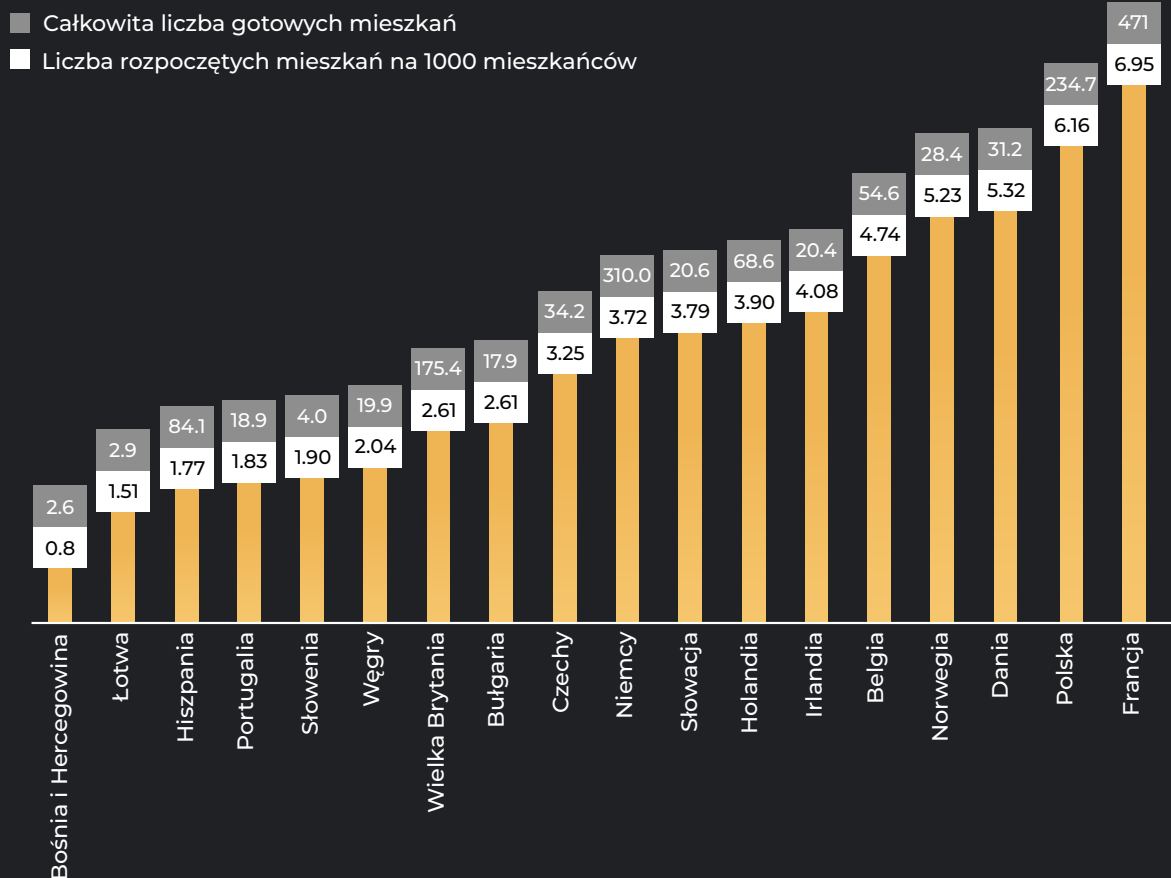
### Jak Polska wygląda na tle innych państw?

- Francja - 471 000
- Niemcy - 310 000
- Polska - 234 70

mieszkań wybudowanych 2021.



## Intensywność zabudowy mieszkaniowej. Wskaźnik liczby gotowych mieszkań na 1000 mieszkańców



„Pandemia COVID-19 rozbudziła w Polakach chęć posiadania własnego domu, w którym mogliby się czuć bezpieczni. Ponadto upowszechniła się praca zdalna. Prawdopodobnie to dlatego w 2020 r. padł nowy rekord w sprzedaży działek budowlanych, a rok później także w pozwoleniach na budowę domów jednorodzinnych. Niestety, wygląda na to, że Polacy nie rzucają się już na działki budowlane. Nie dość, że ich ceny często są zaporowe, to lawinowo drożące materiały budowlane i kredyty skutecznie zniechęcają do budowy domów jednorodzinnych. W pierwszym półroczu liczba pozwoleń zmniejszyła się aż o 17% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku.

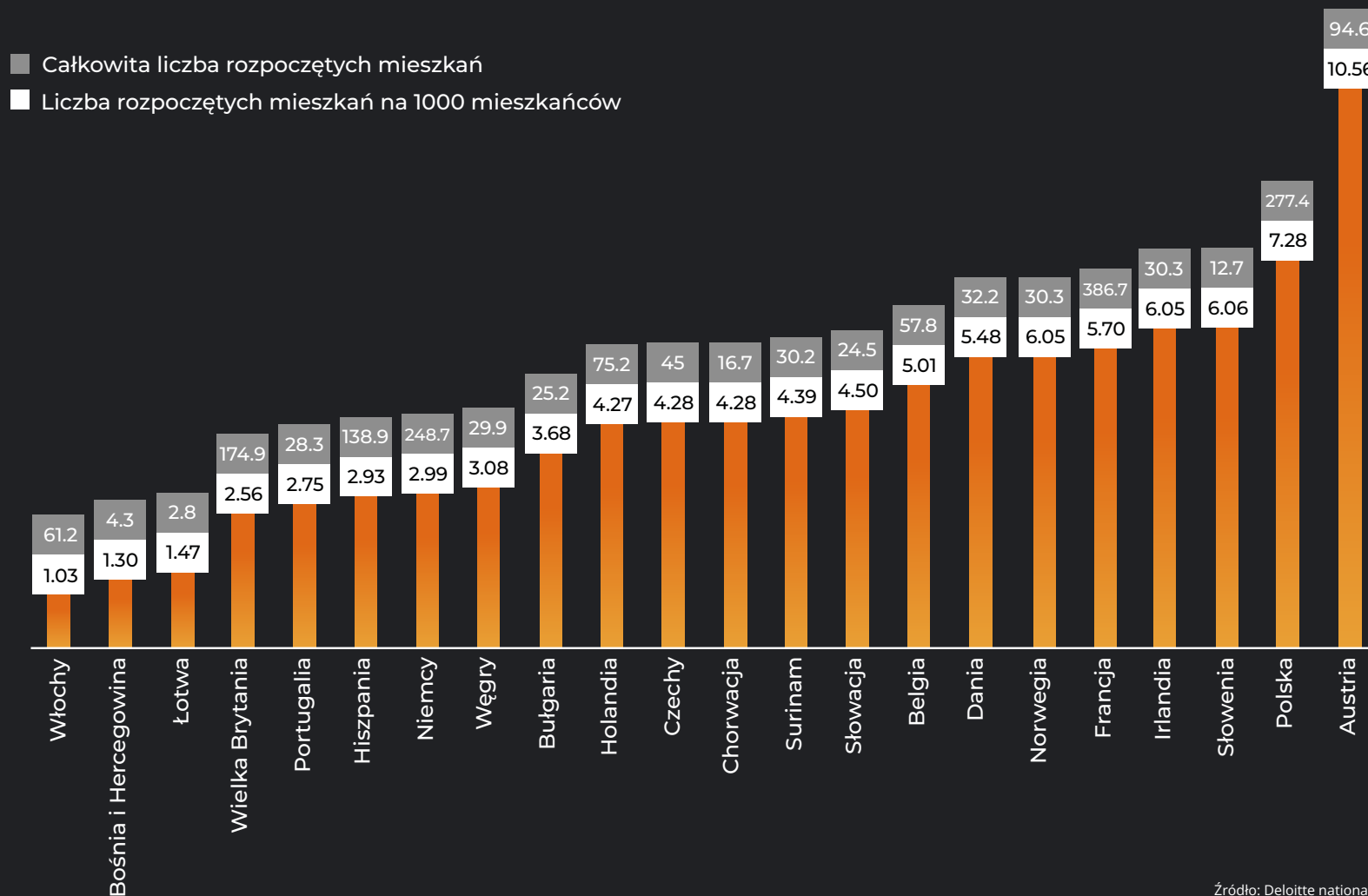
Spadek zainteresowania działkami sygnalizują dane portalu Unirepo, który monitoruje 37 portali ogłoszeniowych. W tym roku rośnie liczba oferowanych działek, bo sprzedawanych jest ich mniej niż wprowadzanych na rynek. Przy czym zmniejszył się dopływ nowych działek. Oczywiście nie ma mowy o załamaniu popytu na nie, jak ma to miejsce na rynku mieszkaniowym. Pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych wciąż jest więcej niż przed wybuchem pandemii Covid-19.

Szczególnie w mniejszych miastach i miejscowościach okalających metropolie dom wciąż jest tańszą alternatywą dla mieszkania. Nabywcy działek stają się jednak coraz bardziej wybredni i nie zadowolą się każdym kawałkiem ziemi. Wzrost liczby ofert sprzedaży działek może zaś również świadczyć o zbyt wysokich oczekiwaniach cenowych sprzedających, rozochoconych wcześniejszym popytem na nieruchomości gruntowe. Tańsze działki szybko znajdują nabywców.”

Źródło: Deloitte national offices

**MAREK WIELGO**  
ekspert GetHome.pl

# Ruch budowlany na obszarze budownictwa mieszkaniowego według województw (styczeń - lipiec 2022 r.)



Źródło: Deloitte national offices

**3 kraje europejskie jako jedyne z ponad 200 000 rozpoczętymi mieszkaniami w ostatnim roku:**

- Francja
- Niemcy
- Polska

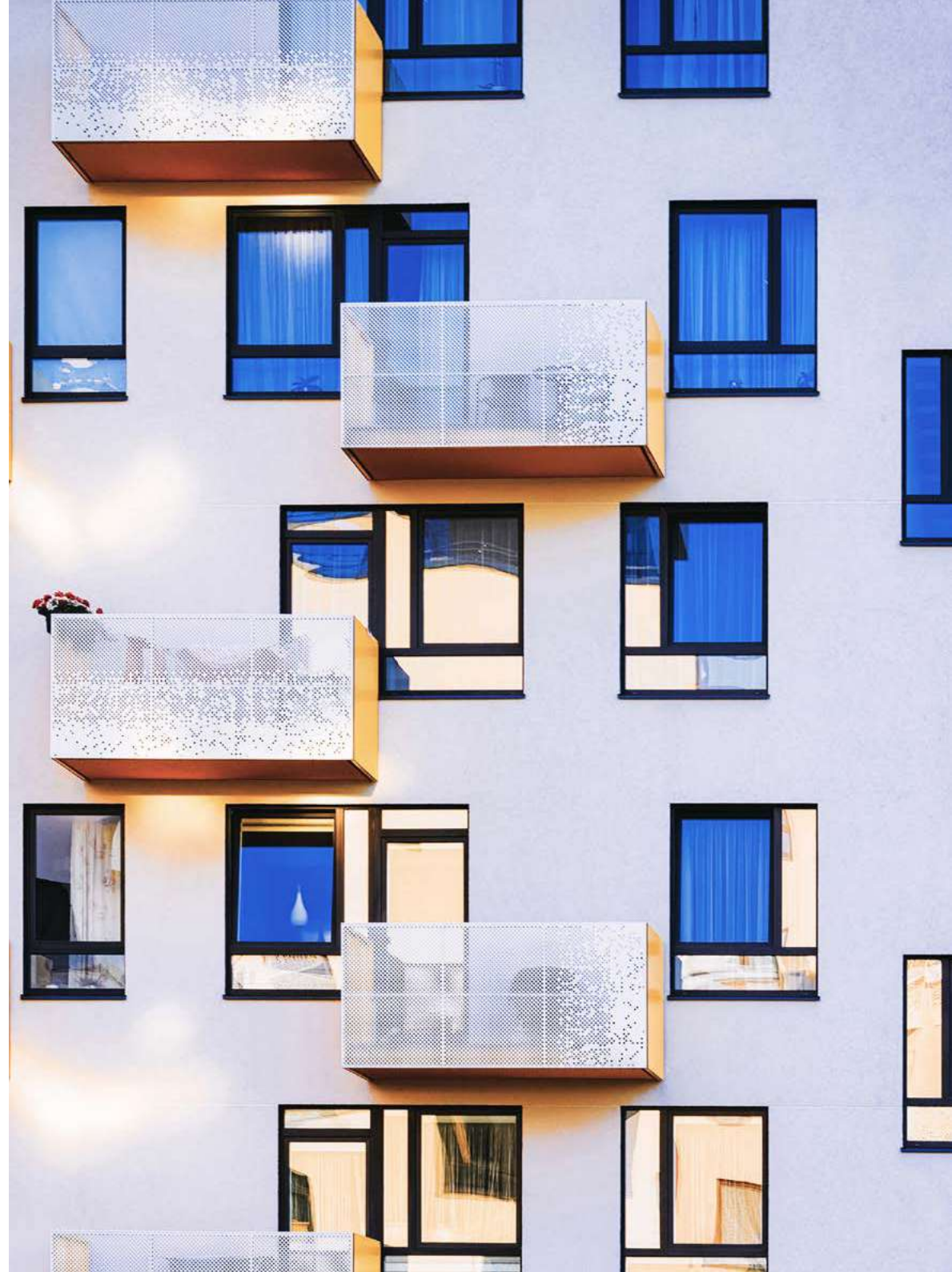
**Najwyższa liczba rozpoczętych mieszkań na 1000 mieszkańców w ubiegłym roku odnotowano w:**

- Austrii 10,56 mieszkań na 1000 obywateli,
- Polsce 7,28 mieszkań na 1000 obywateli,
- Słowenii 6,06 mieszkań na 1000 obywateli.

## Podsumowując:

Polska zajęła 2 miejsce, jeśli chodzi o najwyższą liczbę mieszkań oddanych do użytku w 2021 roku na 1000 mieszkańców oraz 3 miejsce pod względem łącznej liczby nowo wybudowanych mieszkań. Drugie miejsce również zajmujemy pod względem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, których budowa zaczęła się w 2021.

**Widać, że aktywność deweloperska w Polsce została zauważona w Europie. Na nasz rynek spoglądają inwestorzy z całego świata.**





# RYNEK OCZAMI EKSPERTÓW

Rozdział 6

---

Naturalnym dopełnieniem raportu jest wiedza pochodząca prosto od ekspertów z rynku nieruchomości. To oni, to my codziennie mamy do czynienia z jej zawiłą tematyką, to my też finalizujemy transakcje, które wymagają szerokiej wiedzy z zakresu m.in. prawa, negocjacji, urbanistyki. Dlatego, tak jak w zeszłym roku zadaliśmy ekspertom pytania, które, mamy nadzieję, dadzą szerszą perspektywę do przeanalizowania rynku nieruchomości i wyciągnięcia wniosków.

#### Metryczka

W ankiecie wzięło udział 146 respondentów. Zdecydowana większość badanych to pośrednicy, następnie deweloperzy oraz inwestorzy. Blisko 61% z nich oświadczyło, że działa na rynku nieruchomości powyżej 5 lat, blisko 15% między 3 a 5 lat, a pozostali zaznaczyli, że zajmują się rynkiem nieruchomości od 1 do 3 lat lub mniej niż rok.

**Eksperci rynku nieruchomości zauważają większe zainteresowanie gruntami i prognozują dalszy wzrost tego trendu.**

## Jaka jest opinia tak pokażnej grupy ekspertów z całej Polski na temat rynku nieruchomości?

Czy zauważasz większe zainteresowanie kupnem/inwestowaniem w grunty w tym roku w stosunku do lat poprzednich?



Czy przewidujesz wzrost zainteresowania kupnem/inwestowaniem w nieruchomości gruntowe w najbliższych latach w Polsce?



Źródło: ankieta Hectares

Aż 56% ekspertów z branży zauważa rosnące zainteresowanie inwestowaniem w grunty. Trend ten najmocniej odczuwają eksperci z małopolski, wielkopolski, województwa mazowieckiego i śląskiego. Blisko 80% z nich przewiduje, że kolejne lata jeszcze bardziej skupią zainteresowanie inwestorów wokół nieruchomości gruntowych.

Czy rynek nieruchomości jest na to gotów? Czy inwestorzy wiedzą, jak szukać odpowiednich ziem, a pośrednicy potrafią prawidłowo wykonać analizy gruntu potrzebne do prawidłowego przeprowadzenia transakcji z najwyższą korzyścią dla klienta? Przeanalizujmy dalsze dane.

## Czy uważasz, że inwestowanie w grunty to bezpieczna inwestycja?



Źródło: ankieta Hectares

**Aż 14% więcej ekspertów zainteresowało się segmentem gruntów i zauważyło większe zainteresowanie działkami rolnymi niż w zeszłym roku!**

### Zainteresowanie kupnem działki rolnej w Twoim regionie.

**2022**

małe 22%  
 średnie 25%  
 duże 33%  
 nie wiem 20%

**2021**

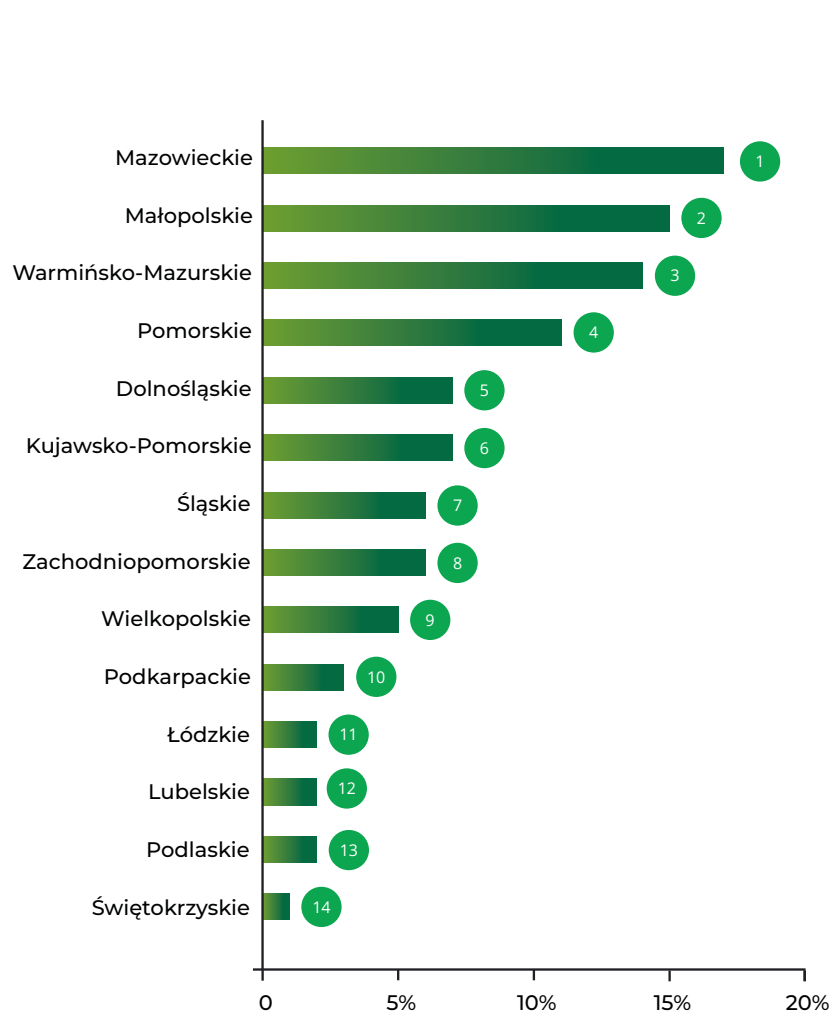
małe 21%  
 średnie 19%  
 duże 26%  
 nie wiem 34%

Zauważalnie rośnie świadomość ekspertów na temat regionu, w którym pracują na co dzień.

Wiedza ta nie tylko pozwala na dostosowanie oferty do oczekiwań konsumentów, ale także motywuje ekspertów do zgłębiania na bieżąco zagadnień dotyczących rynku nieruchomości.



## Które województwo według Ciebie jest najbardziej atrakcyjne pod kątem inwestycji w grunty?



Źródło: ankieta Hectares

Porównując odpowiedzi ekspertów do cen gruntów rolnych w poszczególnych województwach, można stwierdzić, że:

5%


Wielkopolska, w której cena za ha wynosi średnio 71 869 zł, nie jest szczególnie atrakcyjnym rejonem inwestycyjnym. Na Wielkopolskę wskazało jedynie 5% ankietowanych.



Najbardziej atrakcyjne dla ekspertów są województwa małopolskie i mazowieckie, gdzie średnia cena wynosi odpowiednio 44 233 zł oraz 49 358 zł za ha.

1%

Zaledwie 1% ankietowanych wskazał województwo świętokrzyskie, jako lokalizację, w której warto zainwestować w grunty. I choć cena za działkę rolną wynosi tam średnio 35 653 zł za ha, to dostępne ziemie są w przeważającej większości klasy IV-VI.



Rynek nieruchomości w Polsce, zwłaszcza ten dotyczący nieruchomości gruntowych, to wciąż rynek, w którym ciężko o specjalistów. Rynek ten niesie ze sobą spory potencjał, zwłaszcza że zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi nie maleje.

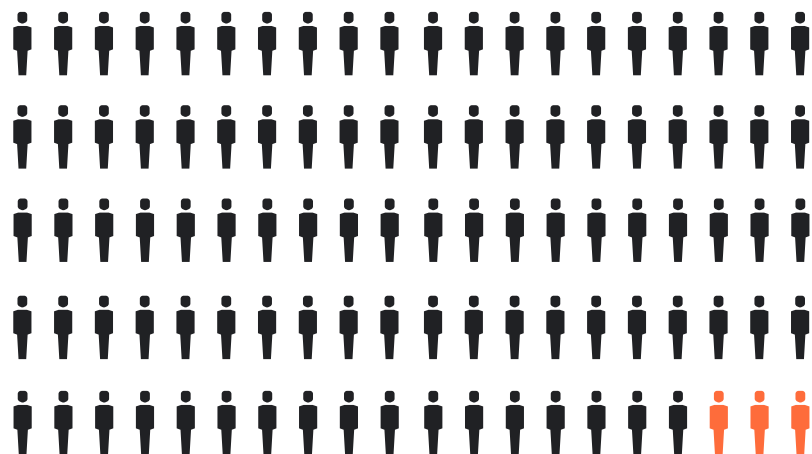
Czy jesteś zainteresowany aktualnościami na temat gruntów, poszerzaniem swojej wiedzy na temat analizy i sprzedaży gruntów oraz sytuacji na rynku nieruchomości gruntowych?

**97%**

tak

**3%**

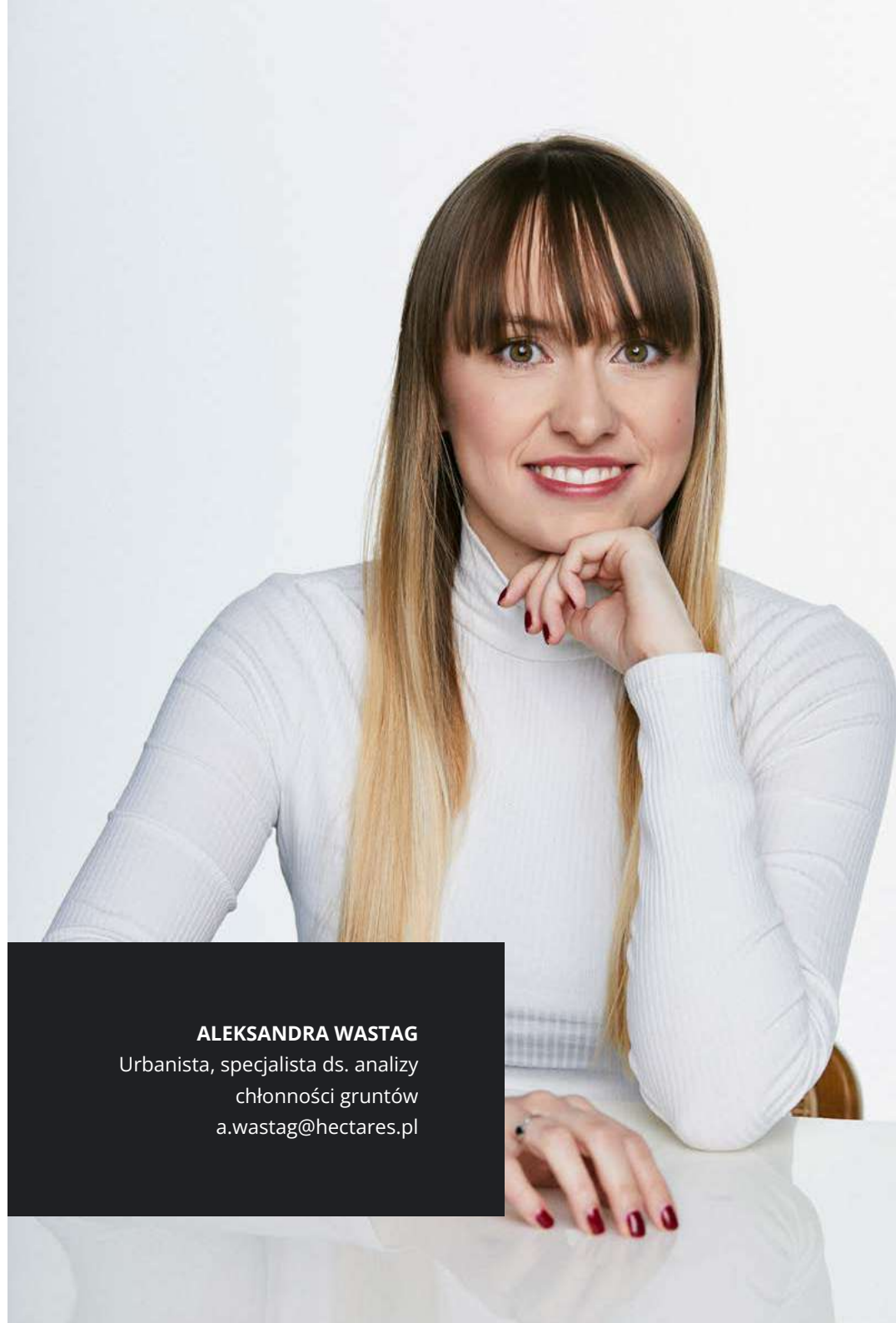
nie



Prawie 100% ankietowanych chciałoby poszerzyć swoją wiedzę, dlatego Hectares wychodzi naprzeciw potrzebom ekspertów i szkoli z inwestowania w grunty. Bez względu na lokalizację (szkolenia odbywają się zarówno stacjonarnie, jak i on-line) każdy ekspert może zainwestować w swój rozwój i poszerzyć wiedzę dotyczącą branży, analiz oraz inwestowania.

Szczegółowa oferta jest dostępna pod adresem:

[www.hectares.pl/doradztwo-i-szkolenia](http://www.hectares.pl/doradztwo-i-szkolenia)



**ALEKSANDRA WASTAG**

Urbanista, specjalista ds. analizy  
chłonności gruntów  
[a.wastag@hectares.pl](mailto:a.wastag@hectares.pl)

A photograph of two people climbing an indoor rock wall. The wall is grey with various colored holds (yellow, red, grey). A woman with blonde hair in a ponytail, wearing a black tank top and a climbing harness, is in the foreground, reaching up. Another person is visible in the background, also climbing. The lighting is dramatic, with strong shadows.

# BEZPIECZEŃSTWO INWESTOWANIA

Rozdział 7

---

**H** | HECTARES  
MANAGEMENT

Każda inwestycja, która niesie za sobą wysokie zyski, niesie także ryzyko. Najczęstszymi problemami, z jakimi mierzą się inwestorzy przy zakupie nieruchomości gruntowych, są w szczególności ograniczone prawa rzeczowe, prawa współwłasności czy nieuregulowane stany prawne (np. sprawy spadkowe). W niniejszej treści skupimy się na służebności drogi koniecznej, służebności gruntowej oraz hipotece.

**advokat Natalia Kornecka, prawnik Heocrates zauważa:**

*“W pierwszej kolejności przybliżyć należy ograniczone prawa rzeczowe. Kodeks cywilny wyróżnia: użytkowanie; służebność; zastaw; spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę. W przypadku nieruchomości gruntowych spotykamy najczęściej problem związany ze służebnościami (osobiste, droga konieczna czy gruntowe) oraz ustanowioną hipotekę.”*

oraz uszczegóławia:

*“W takich przypadkach sprawą naturalną winno być skontaktowanie się z prawnikiem w celu zweryfikowania potencjalnych utrudnień bądź zawłości sprawy, by ostateczne koszty bądź szacowany czas rozwiązania sprawy nie przeżyły inwestycji.”*

## **Wszystko zależy od tego, kim jest inwestor i jaki jest jego cel.**

Inwestycje w nieruchomości charakteryzują się różną opłacalnością, a strategia dla inwestora powinna uwzględniać prognozę wzrostu kapitału uzyskanego w wyniku sprzedaży nieruchomości lub działań, które podniosą wartość gruntu.

Inwestorów niewątpliwie interesuje duży zysk przy stosunkowo małym ryzyku w porównaniu do innych segmentów rynku nieruchomości. Inwestycja w nieruchomości może uchronić posiadany kapitał przed inflacją, stwarza szerokie perspektywy kolejnych inwestycji oraz wzrostu ich wartości, może także zabezpieczyć kapitał przed kradzieżą. Poddając ocenie opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości, należy wziąć pod uwagę ryzyko związane z planowaną inwestycją.

**NATALIA KORNECKA**

Advokat

advokat@nataliakornecka.pl

+48 504 053 451

**KORNECKA**  
ADWOKAT NATALIA KORNECKA



**Profesjonalna strategia dla inwestora powinna opierać się na kilku niezbędnych elementach działania. Uwzględnić w niej należy przede wszystkim:**

- próg wejścia na rynek, czyli budżet,
- okres realizacji inwestycji,
- płynność nieruchomości i finansową,
- koszty transakcji,
- możliwości podzielności lub niepodzielności kapitału,
- przejrzystość rynku nieruchomości,
- okres zwrotu z inwestycji.

**Do głównych zalet można zaliczyć oczywiście zabezpieczenie kapitału i ochrona przed inflacją, ale są nimi również:**

- źródło dochodu (np. wynajem),
- wzrost wartości nieruchomości,
- niskie ryzyko całkowitej utraty zainwestowanego kapitału,
- zakup poniżej wartości (licytacje komornicze),
- ulgi podatkowe i odliczenia.

**Inwestor na rynku może spotkać się jednak z ryzykiem związanym z:**

- niedoskonałością rynku lokalnego nieruchomości,
- niepewnymi zmianami po stronie popytu oraz podaży,
- brakiem stabilizacji stóp oprocentowania kredytu lub zmianami opodatkowania,
- ryzykiem prawnym (np. zmianami planów zagospodarowania przestrzennego lub innych regulacji prawnych).



Spośród wszystkich najważniejszych ryzyk, ryzyko związane ze stanem prawnym nieruchomości jest tym najbardziej istotnym, które może zagrażać transakcjom rynkowym. Już sam etap zawierania transakcji generuje ryzyko, które jest związane z kwestiami niedopełnienia wymogów formalno-prawnych, a także nieprawidłową oceną faktycznego stanu prawnego nieruchomości.

Naszym zdaniem, przy nieruchomościach gruntowych, nie można zacząć działać bez identyfikacji potencjalnych ryzyk, głównie powiązanych ze stanem prawnym nieruchomości. Nie można również pominąć oceny ich wpływu na transakcję i planowaną inwestycję.

W jaki sposób przeprowadzić taką ocenę? Najlepiej za pomocą due diligence nieruchomości gruntowej, czyli sięgnąć po badanie stanu prawnego nieruchomości. Składa się na nie wiele czynności, podejmowanych wobec planowanej inwestycji przez specjalistów. Mają one na celu analizę informacji i dokumentów dotyczących nieruchomości. Na tej podstawie jest możliwe zidentyfikowanie potencjalnego ryzyka prawnego. Obowiązkiem ekspertów jest jednak wskazanie możliwości eliminacji lub zminimalizowania ryzyk, jeśli jest to możliwe dzięki przeprowadzonej analizie.

Z naszego doświadczenia wynika, że już nie raz i nie dwa "problematiczna działka", okazywała się całkiem niezłą inwestycją. W naszej praktyce mamy także propozycje działań, które można podjąć, aby znacząco zmniejszyć ryzyko złego ulokowania kapitału.

## Co można zrobić w trakcie audytu stanu prawnego nieruchomości:

- określić czas inwestycji gruntowej
- przedstawić inwestorowi możliwości nieruchomości,
- zebrać informacje pomocne w podjęciu decyzji
- sprawdzić grunt, pod kątem opłacalności oraz spełnienia założenia biznesowych inwestora,
- pokazać możliwości prowadzenia planowanej inwestycji,
- określić i przedstawić czynniki prawne, które mogą wpłynąć na obniżenie ceny nieruchomości.

## Jakiej analizie potrzebuje nieruchomość gruntowa?

- strategii sprzedaży i kupna nieruchomości,
- analizy prawnej,
- analizy urbanistycznej,
- analizy geotechnicznej,
- analizy geodezyjnej,
- analizy hydrogeologicznej,
- analizy podatkowej,
- analizy wartości nieruchomości i rentowności inwestycji,
- analiza rynku i konkurencji,
- analiza środowiskowa.

*"Do każdego audytu podchodzimy indywidualnie w zależności od potrzeb klienta i typu nieruchomości. Zakres takiego badania może być w zakresie podstawowym lub kompleksowym, opartym o badania geotechniczne i analizy chłonności działki oraz analizy optymalizacji podatkowych. Rekomendujemy świadome podejmowanie decyzji biznesowych, na podstawie profesjonalnego zarządzania ryzykiem w całym procesie. Wraz ze wzrostem wiedzy i świadomości inwestorów, widzimy bardziej śmiałe inwestycje krótko, jak i długoterminowe w segmencie działek na rynku. Pamiętaj, żeby zrobić to bezpiecznie i opłacalnie, warto dokładnie zweryfikować nieruchomość gruntową."*

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości

Takie analizy dostarczają inwestorowi wiedzę niezbędną do opracowania struktury transakcji i dokumentacji kontraktowej, zabezpieczającej interesy inwestora.

*"Często wynik badania due diligence wpływa na samą strukturę transakcji. Wówczas zalecamy klientom zawarcie umów przedwstępnych, w których np. sprzedający zobowiązuje się do usunięcia wykrytych nieprawidłowości. Należy sprawdzić, jakiego rodzaju obciążenia związane są z daną nieruchomością np. fakt występowania ograniczonych praw rzeczowych, w tym służebności."*

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares  
Prawnik | Ekspert rynku  
nieruchomości



*“Działam na terenie północno-wschodniego podkarpacia, gdzie mamy dużo terenów rolniczych nad Sanem. Poruszam się głównie po przepisach dot. Sprzedaży gruntów rolnych czyli Ustawie. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz przepisach prawa wodnego, dotyczących terenów zalewowych. Natomiast, sprzedając nieruchomości w Bieszczadach pierwsze pytania od klientów dotyczyć form ochrony przyrody.”*

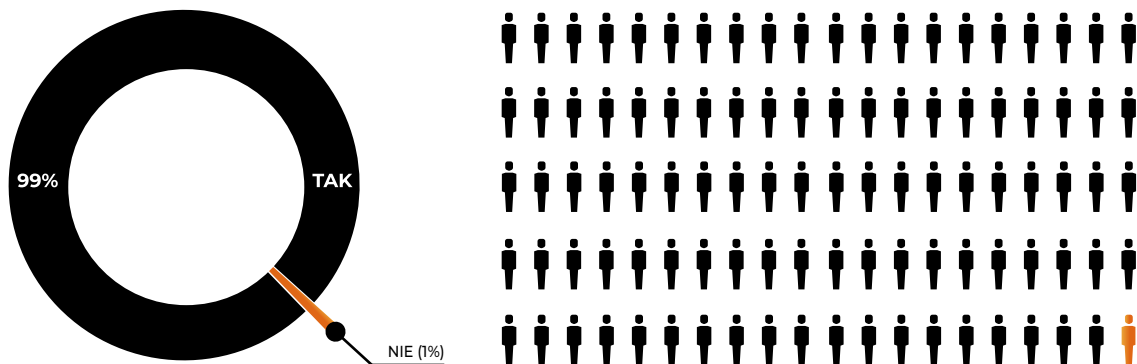
**PRZEMYSŁAW NOWAK**

ekspert nieruchomości gruntowych  
w Bieszczadach





## Czy uważasz, że inwestowanie w grunty to bezpieczna inwestycja?



Wielokrotnie inwestorzy spotykają się z tezą, która głosi, że opłacalne jest kupowanie ziemi ze względu na jej niedobór na rynku. Mając to na uwadze, inwestorzy muszą znać i zrozumieć ryzyka, a także na podstawie zdobytej wiedzy, świadomie podejmować decyzje biznesowe.

*„Nieruchomości gruntowe to bezpieczna inwestycja, ale trzeba znać ryzyka, potrafić je dostrzec, sprawdzić, przeanalizować oraz oszacować opłacalność.”*

**ADAM PARZUSIŃSKI**

CEO Hectares

Prawnik | Ekspert rynku nieruchomości

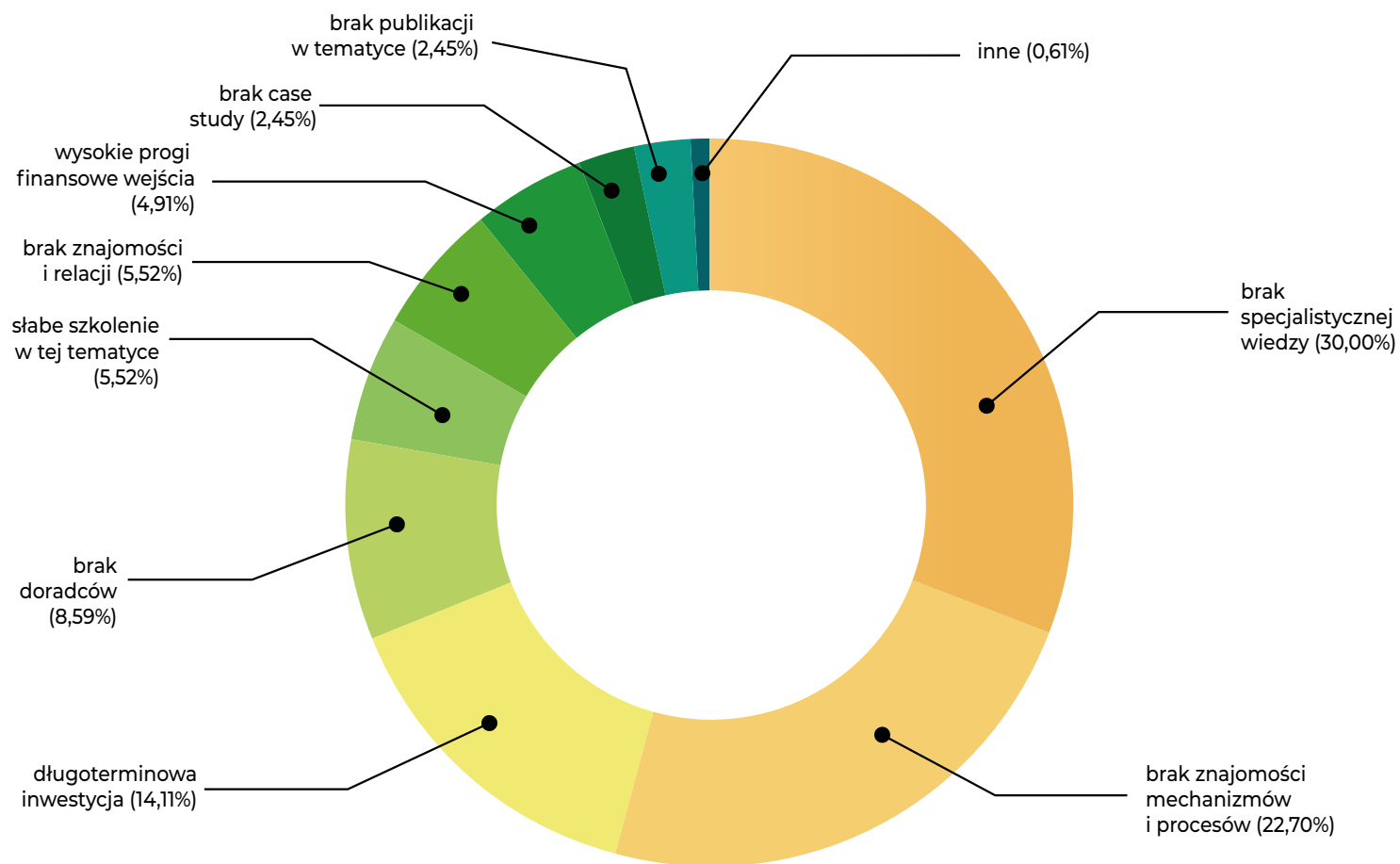
*„Inwestycja w nieruchomości gruntowe to bardzo dobra lokata naszego kapitału. Czy to działki budowlane czy rolne ich cena z roku na rok wzrasta,. Ziemi nie przybywa, dlatego taki trend cenowy będzie się dalej utrzymywał, przez co inwestycja w grunt staje się jeszcze bardziej bezpieczna, oczywiście pamiętając o wsparciu kompetentnych doradców. Główną obawą klientów inwestujących w nieruchomości gruntowe jest zakup działki budowlanej, na której będą mogli tylko „posadzić marchewki”. Jest to spowodowane brakiem wiedzy w tym zakresie oraz informacji, gdzie to można sprawdzić.”*

**PRZEMYSŁAW NOWAK**

ekspert nieruchomości gruntowych  
w Bieszczadach



## Co blokuje ludzi przed inwestowaniem w nieruchomości gruntowe?



Źródło: ankieta Hectares



**Brak specjalistycznej wiedzy, znajomości mechanizmów i procesów oraz długoterminowa inwestycja to najczęstsze powody, dla których ludzie nie inwestują w nieruchomości gruntowe. A przecież są one jedną z najbezpieczniejszych inwestycji i polecaną przez ekspertów opcją do zabezpieczenia swoich oszczędności. Co zatem możemy zrobić, aby to zmienić?**

*“Osoba zainteresowana inwestycją w nieruchomości gruntowe tak naprawdę ma trzy możliwości. Pierwsza to taka, by samodzielnie poszukać wiedzy i poświęcić na to bardzo dużo czasu, żeby w ogóle zweryfikować stan wiedzy, który jest jej potrzebny, uzgodnić, które przepisy mają jeszcze zastosowanie i te, które dopiero będą wchodzić w życie, które informacje są rzeczywiście stanem faktycznym, a które wyłącznie prasowym. Jest to opcja, która na pewno zajmie najwięcej czasu, ale w pewnych szczególnych okolicznościach może być nawet darmowa, ponieważ jak doskonale wiemy, każdy z nas dysponuje nieokreślenie wielkim oceanem wiedzy w postaci Internetu. Natomiast jego głównym problemem jest weryfikacja źródeł danych. Druga możliwość to wyszukanie wyspecjalizowanych szkoleń z zakresu inwestycji w nieruchomości gruntowe, poświęcenie na to czasu, środków finansowych, swoich własnych zasobów mentalnych i nauczenie się osobiście na własny użytek i własne potrzeby tego, co jest potrzebne, by bezpiecznie inwestować w nieruchomości gruntowe. Trzecią możliwością jest opłacenie czyjegoś czasu oraz doświadczenia nabytego w drodze przeprowadzonych transakcji nieruchomości gruntowych, czyli skorzystanie z usług pośrednika wyspecjalizowanego w nieruchomościach gruntowych i wbrew pozorom mimo, wydawałoby się sporej kwoty, która pojawi się na fakturze, może to być najłatwiejsze i najtańsze źródło uzyskania wiedzy o nieruchomościach gruntowych i wykorzystania jej na własne cele. W tej trzeciej opcji skracamy po prostu czas pozyskiwania wiedzy, idziemy do miejsca, w którym ona już istnieje i jest poparta rzeczywistym jej zastosowaniem.”*

**KATARZYNA CZERWIAK**

współwłaściciel Grupy PRO,

Najlepszy Pośrednik 2021 - Lider Nieruchomości Otodom

# PODSUMOWANIE

Ostatnie lata najprawdopodobniej zostaną zapamiętane jako punkt zwrotny dla wielu obszarów życia, nie tylko gospodarczo politycznego, ale również społecznego. Niezapowiedziane zmiany zawsze wyzwalały w ludziach dodatkowe pokłady energii, ale też pomysłowości. Patrzymy szerzej i bardziej przyszłościowo i horyzontalnie, zabezpieczając siebie, swoje rodziny oraz firmy. W odniesieniu historycznym, w czasach niepewności nieruchomości zawsze była postrzegana jako bezpieczna przystań. Na tym rynku, pomimo pandemii, wojny, inflacji i innych zmiennych, wciąż można znaleźć wartość. Inwestowanie to dla mnie bycie mądrzejszym, silniejszym i lepiej przygotowanym na to, co nas czeka w przyszłości. Inwestować należy jednak z głową i według strategii.

W obliczu ciągłego wzrostu liczby ludności i ograniczonej bazy gruntów trzeba jasno powiedzieć, że opłacalność inwestowania w ziemię będzie rosła z roku na rok. Podsumowując ostatnie lata w branży nieruchomości, należy przypomnieć, że w 1960 roku liczba ludności na świecie wynosiła 3 miliardy. Ponad 60 lat później jest nas już 8 miliardów. Liczba ludności świata może wzrosnąć do ok. 8,5 miliarda w 2030 r. i 9,7 miliarda w 2050 r. (dane ONZ) Tyle osób, których zaspokojenie podstawowych potrzeb, jak dach nad głową, czy wyżywienie wymaga odpowiedniego zagospodarowania gruntów. Wiadome jest, że podana statystyka dotyczy całego świata i że największy przyrost ludności jest notowany w krajach rozwijających się. Nie oznacza to jednak wcale, że krajów rozwiniętych ta prawidłowość nie dotyczy.

Wierzę, że ten raport daje wiedzę i uczy, a przede wszystkim odpowiada na kluczowe pytania. W jaki sposób rynku reagują na szersze zmiany, jak kształtują się dane i jakie są opinie ekspertów? Jak inwestować i robić to bezpiecznie?

Udowadnia także, że grunty rolne mają jedne z najlepszych i najbardziej stałych zwrotów dochodów w świecie inwestycji i dają możliwości rozwoju, jakich inne nieruchomości nie mają. Dysponując odpowiednią wiedzą i doświadczeniem, każdy może inwestować w grunty i będzie to niewątpliwie bardzo opłacalne. Ogranicznikami są zazwyczaj wyobrażenia i znajomość przepisów oraz zasad panujących na rynku nieruchomości.

W praktyce nie ma jednej drogi, którą podążają wszyscy, od lat różne strategie pomagają inwestorom znaleźć na rynku wartości. Kluczowi inwestorzy cenią przejrzystość i płynność, a podstawowe czynniki popytu i podaży mają ogromne znaczenie dla zmniejszenia ryzyka. Co więcej, inwestorzy poszukują także zrównoważonych portfeli i dlatego kupują ziemię. Od 20 lat cena ziemi rośnie i żadne inne aktywa nie są tak stabilne na rynku inwestycyjnym. Dywersyfikacja portfeli wymaga nie tylko określonego sposobu zarządzania - dla każdego z nich inwestor może zbudować inną strategię, ale także potwierdza, że w ziemię warto inwestować i obecnie jest to "must have" każdego, kto chce zabezpieczyć oraz pomnażać swój kapitał.

Brzmi skomplikowanie? Wielu inwestorów poszukuje na rynku nieruchomości ekspertów, którzy nie tylko doradzą, ale również przeprowadzą ich przez procedury i pomogą zbudować korzystny portfel. Niestety na rynku spotykamy się z brakiem wykwalifikowanej kadry ekspertów od nieruchomości gruntowych, co jest tematem nieustannych rozmów.

Dlatego Grupa Partner, do której należy Hectares, podjęła to wyzwanie, by sprostać coraz większym wymaganiom inwestorów, w tym inwestorów zagranicznych.

Jestem niezwykle dumny z naszych programów szkoleniowych, które działają na rzecz profesjonalizacji branży oraz wspierają naszą działalność, bo dzięki większej liczbie ekspertów, również ja mogę lepiej działać na rynku, mam z kim współpracować na poziomie, który jest wymagany przy dużych, profesjonalnych projektach.

Patrząc w przyszłość do końca 2022 r., mam nadzieję, że nawiążę współpracę z jeszcze większą liczbą osób, chcących zdobyć pozycję eksperta, ponieważ ich działania będą napędzały inwestycje w Polsce. Tak, inwestorzy z którymi współpracuję, chętniej będą inwestować, gdy na rynku w Polsce będzie więcej profesjonalistów. Nie mogę się również doczekać dalszego przekształcania rynku nieruchomości w bardziej zrównoważoną branżę.

Kluczem do udanego inwestowania w grunty jest zatem unikalne połączenie należytej staranności, ciężkiej pracy i atrakcyjnych marż. Ziemia jest kategorycznie i obiektywnie cennym atutem z dwóch prostych powodów: ograniczonej podaży i rosnącego popytu. Nie zbudowano skończonej ilości dostępnej ziemi, co czyni ją bardzo atrakcyjnym towarem w świecie, w którym populacja rośnie wykładniczo. W związku z tym, zgodnie z najbardziej podstawową zasadą ekonomiczną (podaż i popyt), wartość ziemi będzie z natury wzrastać wraz ze wzrostem popytu na ograniczone aktywa. Sztuką jest znalezienie stosunkowo niedrogich działek z dużym potencjałem na przyszłość. W rzeczywistości istnieje wiele rodzajów gruntów, które faktycznie wchodzą w zakres tej strategii inwestowania w nieruchomości. Ci, którzy mają nadzieję rozpocząć inwestowanie w grunty, powinni dowiedzieć się o różnych możliwościach rozwoju, ale też o ryzykach. Stąd też profesjonalizowanie branży i budowanie społeczności ekspertów uważam za konieczność.

**Do zobaczenia na gruntach!**



# KLUCZOWE WNIOSKI

---



## Kluczowe wnioski

1.

Grunty są produktem inwestycyjnym, który wśród aktywów jest uważany za bezpieczną inwestycję i stabilny wzrost w czasach recesji.

2.

Strategia dywersyfikacji inwestycji jest świadomie stosowana przez coraz większą grupę inwestorów portfelowych.

3.

W sprzedaży pojawia się coraz więcej gruntów inwestycyjnych z pozwoleniem na budowę, które są kupowane przez duże firmy deweloperskie. Grunty natomiast są wystawiane przez niedużych deweloperów, którzy ograniczają swoje inwestycje.

4.

Klienci poszukujący odkładają swoje inwestycje z nadzieją na obniżkę cen, w tym czasie inwestorzy dywersyfikują swój portfel inwestycji i skupują grunty.

5.

Grunty z przeznaczeniem pod magazyny są mocno pożądane na rynku w związku z rozwojem e-commerce i zmianami kierunków inwestycji wśród deweloperów.

6.

Coraz więcej inwestorów prywatnych zajmuje się inwestowaniem długoterminowym w grunty.

7.

Flipperzy interesują się procesami i zasadami panującymi na rynku nieruchomości gruntowych w celu zróżnicowania swoich inwestycji na rynku nieruchomości.

8.

W perspektywie średnioterminowej, gdy nastroje na rynku będą się pogarszać, może dojść do korekty cen nieruchomości gruntowych wśród właścicieli, których oczekiwania co do ceny sprzedaży były wysokie.

9.

Nadal jest dostępnych sporo niedoszacowanych gruntów wśród ofert na rynku z dużą perspektywą wzrostu.

10.

W perspektywie długoterminowej wiele czynników wskazuje na potrzebę rozwoju krajowego rolnictwa.

11.

Przy utrzymujących się negatywnych nastrojach i obniżającej się podaży ceny nieruchomości gruntowych mogą mocno wyhamować lub się obniżyć. Głównie będzie to dotyczyć gruntów w lokalizacjach podmiejskich tzw. obcych i wśród właścicieli, którym ze względu na osobiste lub biznesowe sytuacje, będzie zależeć na zbyciu gruntu.

12.

Polacy są mocno przywiązani do posiadania aktywów ziemskich.

13.

Regionalne rynki zachowują się bardzo zróżnicowanie pod względem zmian popytu i podaży.

14.

Grunty w miejscowościach turystycznych charakteryzują się największym potencjałem wzrostu i osiągają ceny na poziomie tych w centrum miast, jak to ma miejsce na rynku europejskim.

15.

Coraz więcej firm i osób fizycznych wdraża strategię dywersyfikacji.

16.

Aktywni inwestorzy na rynku nieruchomości gruntowych dostrzegają wiele okazji inwestycyjnych.

# O AUTORZE

## Adam Parzusiński

Ekspert rynku nieruchomości gruntowych, związany z branżą nieruchomości od 2009 roku, z wykształcenia prawnik. Energiczny, pełen zapału, nie boi się łamać schematów i odważnie kroczy po rynku nieruchomości. Pośredniczył w setkach transakcji nieruchomości gruntowych pod prywatne i duże komercyjne projekty. Zarządza milionowymi budżetami w projektach. Jest analitykiem gruntów pod inwestycje deweloperskie. Udziałowcem w spółkach i projektach deweloperskich. Członkiem Rady Doradczej Otodom. Kreatywny, merytoryczny, inspirujący człowiek, co potwierdzają nie tylko klienci, ale również specjaliści, którzy uczestniczyli w prowadzonych przez niego szkoleniach. 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 optymistą, stworzony do pracy z ludźmi, kochający zarządzanie zmianą i zmianę. Lubi dzielić się swoją wiedzą i ogromnym doświadczeniem. Nieruchomości gruntowe to jego pasja.



Życie jest za krótkie aby wszystkiego  
uczyć się na swoich błędach.



## DNA inwestowania w grunty

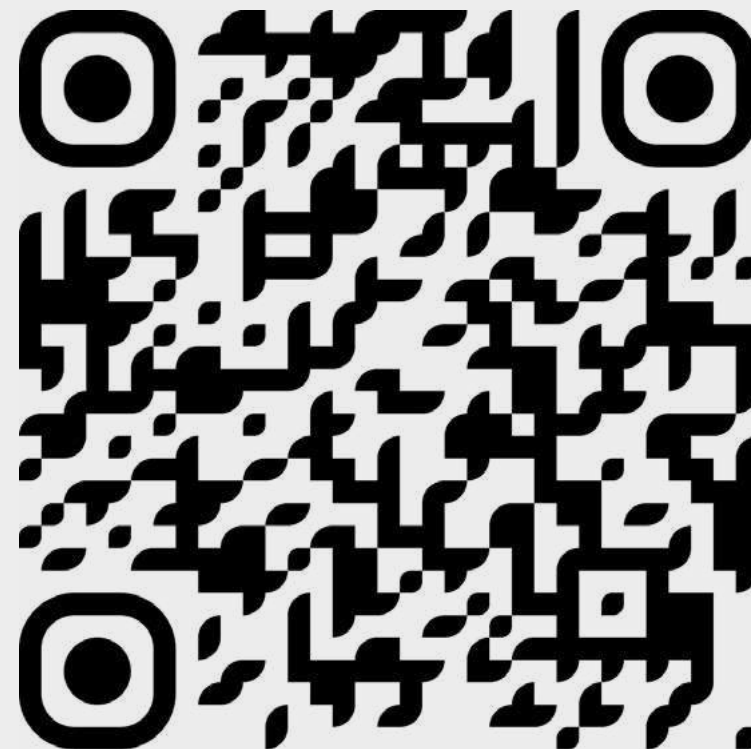
Strategie i analizowanie  
nieruchomości gruntowych  
krok po kroku.

Szkolenie online, ale na żywo!  
6 modułów - 6 spotkań



**Szkolenie online to spotkania na żywo,  
podczas których poznasz m.in:**

- sposoby inwestowania w grunty rolne przez nierolników
- inwestowanie w grunty z minimalnym kapitałem
- inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe
- flip na działce
- jak szukać okazji wśród nieruchomości gruntowych
- wzory zapisów w umowach transakcji gruntowych
- praktyczne rozwiązania i case study
- system zadań domowych i testów



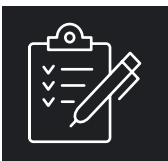
Zapisz się już dziś na [office@hectares.pl](mailto:office@hectares.pl)  
Porozmawiaj z naszym doradcą  
edukacyjnym 881 475 475

## 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 Diligence 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.



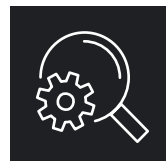
### Zarządzanie projektami deweloperskimi.

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 pieniądzech warto mieć dobre zaplecze prawne. Od lat doradzamy naszym klientom, reprezentujemy ich, negocjujemy.



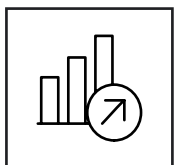
### Szkolenia i kursy dla deweloperów i doradców nieruchomości.

Dzielimy się naszym doświadczeniem. Szkolimy pracowników naszych klientów: deweloperów i pośredników.

## DLACZEGO WARTO ZAJMOWAĆ SIĘ NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI?



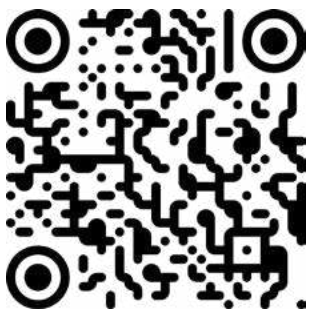
To segment rynku nieruchomości, który jest najbardziej odporny na zmiany.



Grunty to najlepsza inwestycja dla Twojego klienta, długo i krótkoterminowa.

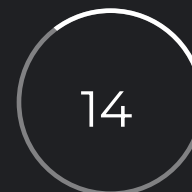


Luka, którą możesz wypełnić! Jest bardzo mało specjalistów od nieruchomości gruntowych, którzy rzeczywiście znają się na analizie gruntu i podnoszeniu jego wartości.



Więcej o szkoleniach można dowiedzieć się na:  
[www.hectares.pl/doradztwo-i-szkolenia/](http://www.hectares.pl/doradztwo-i-szkolenia/)

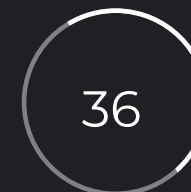
Stworzyliśmy szkolenie, którego na rynku nie było i długo nie będzie. Zdobądź wiedzę od praktyków. Jesteś gotów na wiedzę z zakresu: geodezji, urbanistyki, pośrednictwa, prawa, zarządzania, analizy? Dołącz do grona ekspertów od nieruchomości gruntowych.



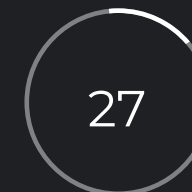
14 lat doświadczenia w branży nieruchomości



Ponad 2235 przeanalizowanych gruntów



Zarządzamy inwestycjami za 36 milionów



27 właściwych ekspertów od nieruchomości

**Zadzwoń lub wejdź na: [www.hectares.pl/doradztwo-i-szkolenia/](http://www.hectares.pl/doradztwo-i-szkolenia/)**

Do zobaczenia przy hektarach,  
Adam Parzusiński  
telefon: 790 414 110  
mail: [adam@hectares.pl](mailto:adam@hectares.pl)

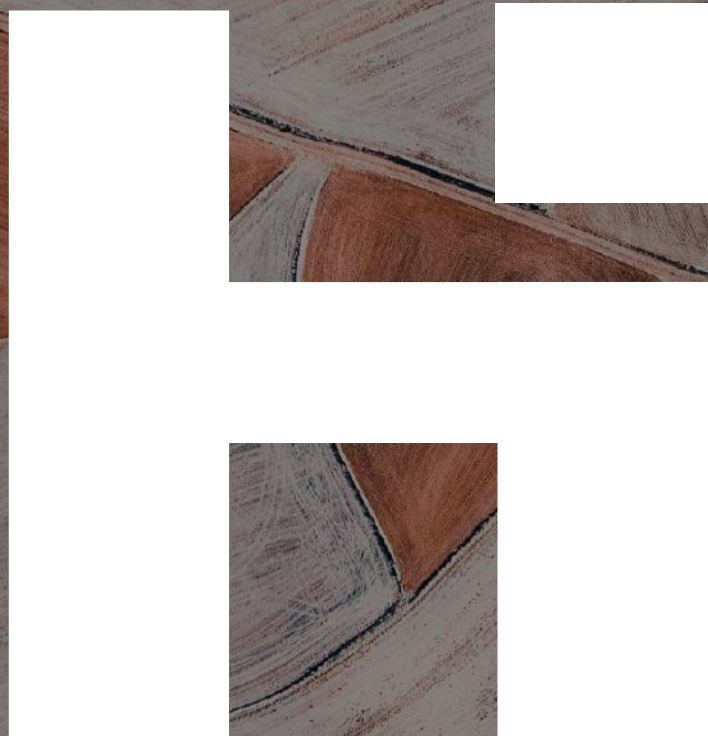
Zawartość raportu nie stanowi i nie może być traktowana jako usługa doradztwa inwestycyjnego, prawnego lub rekomendacja o takim charakterze. Jakikolwiek kopiowanie lub wykorzystywanie materiałów w celach zarobkowych, bez uprzedniej pisemnej zgody Adama Parzusińskiego, nie jest dozwolone.



[www.hectares.pl](http://www.hectares.pl)

# 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

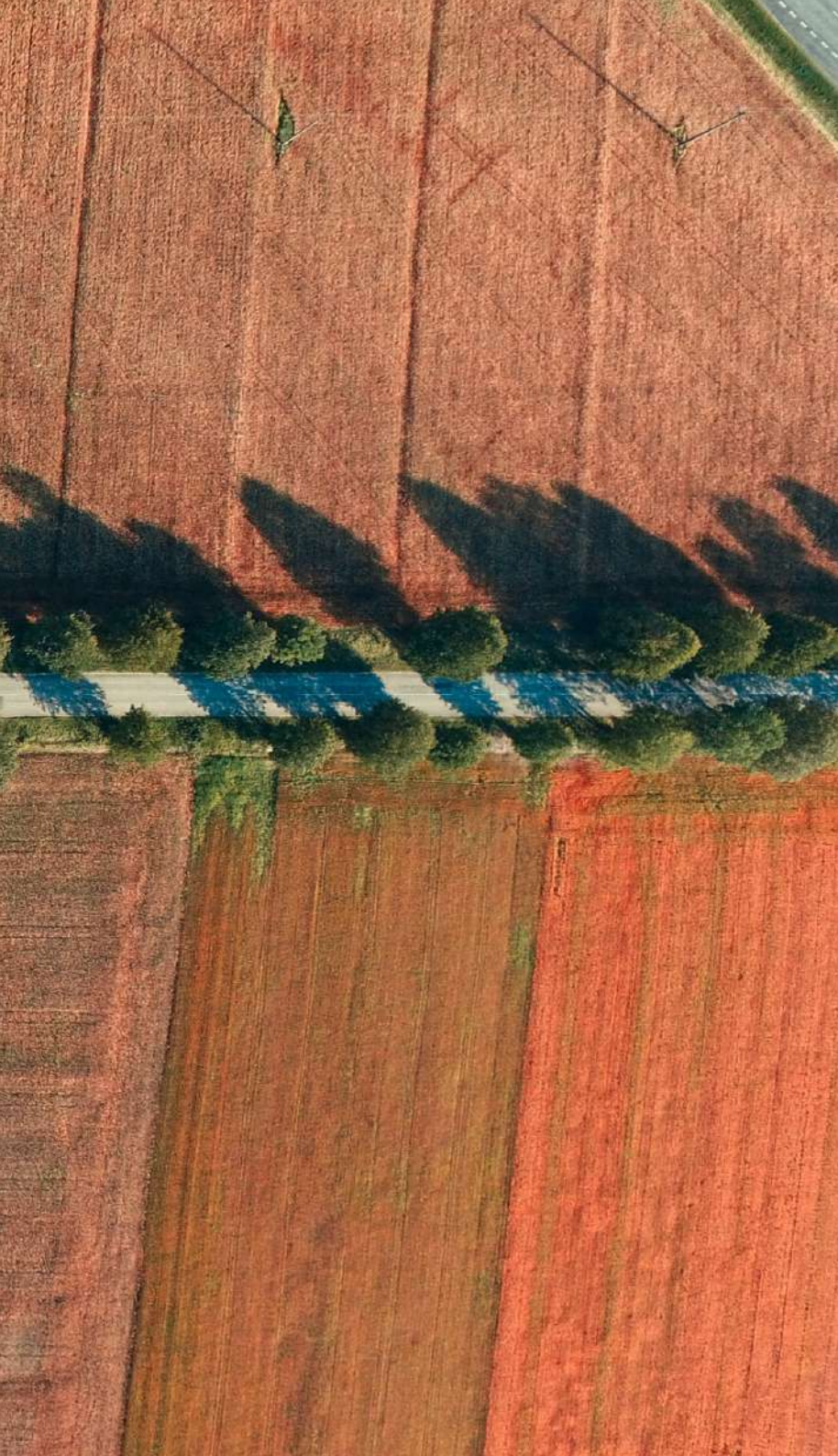
**O autorze**

Str. 55

# KLUCZOWE WNIOSKI







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.

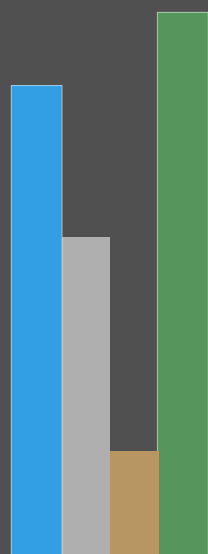
WYSZUKIWANE HASŁO

DOM NA SPRZEDAŻ

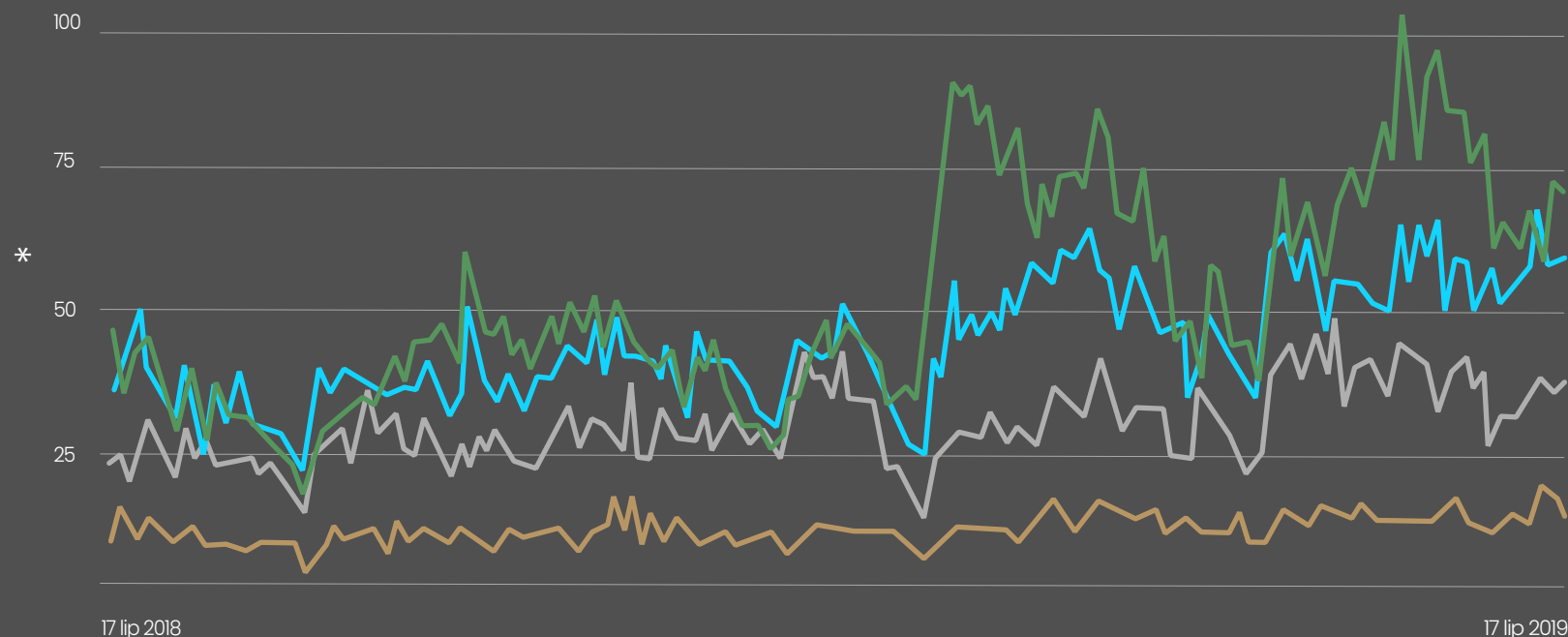
MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ

MIESZKANIE NA WYNAJEM

DZIAŁKA



Średnia



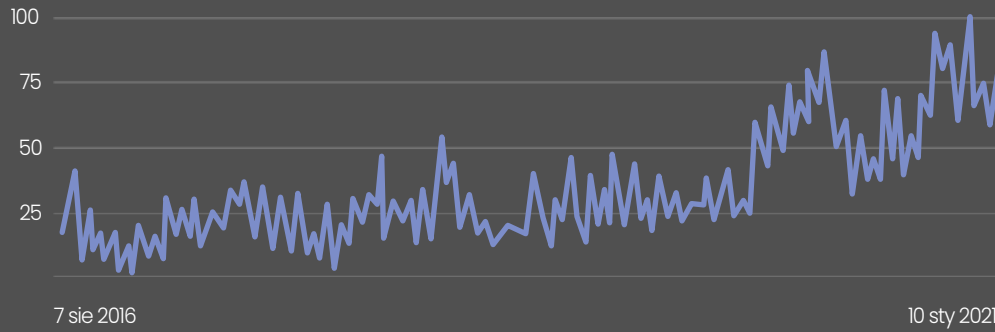
Dane Google Trends

\* 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.

## 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

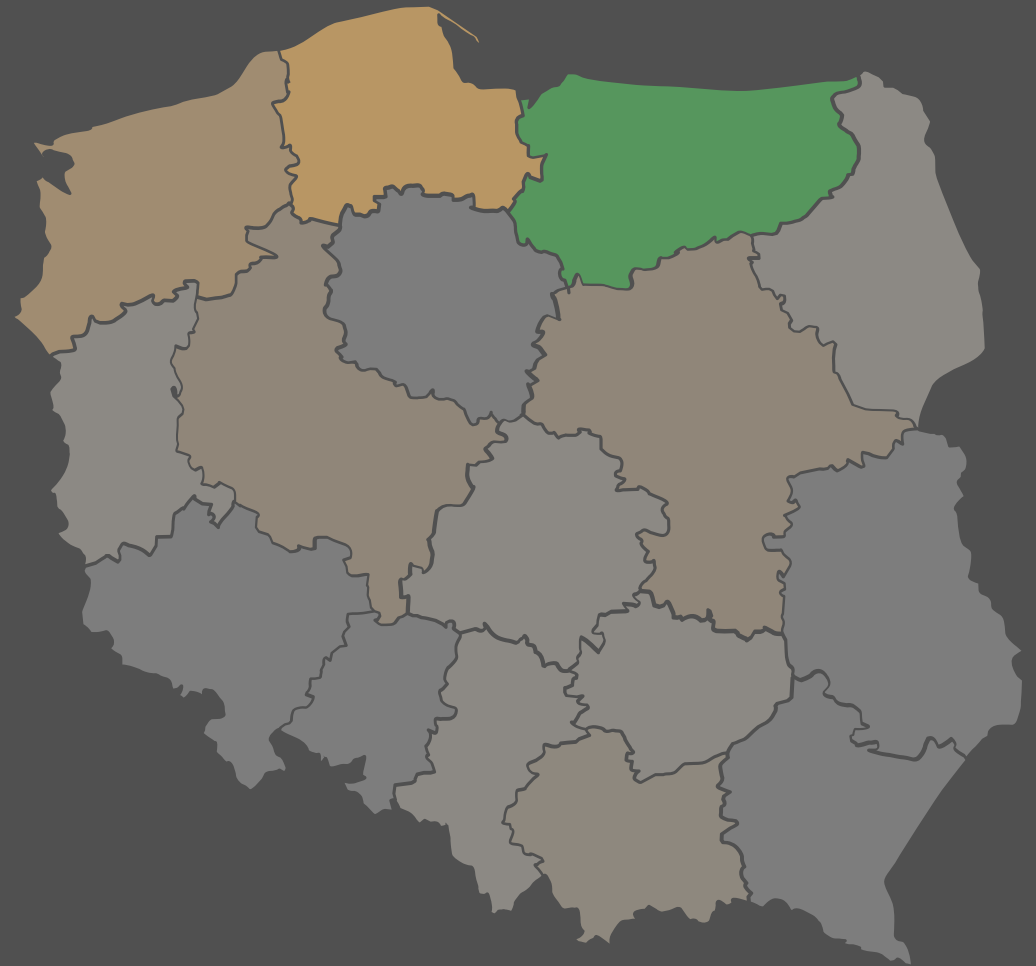
76

mazowieckie

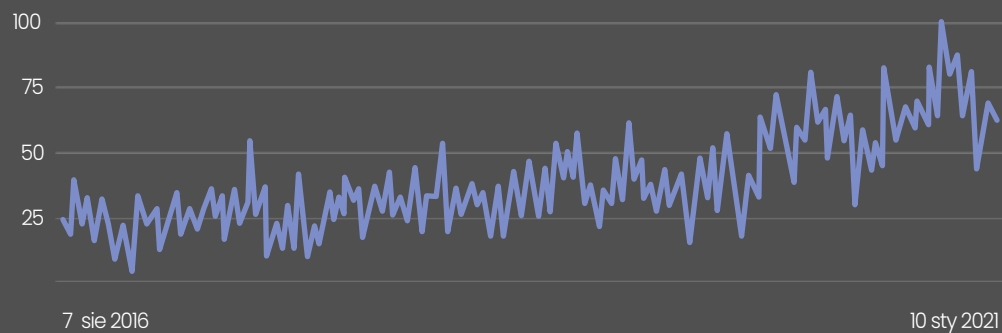
73

małopolskie

70



## Działka budowlana



### ZESTAWIENIE WEDŁUG PODREGIONU

dolnośląskie

100

pomorskie

82

śląskie

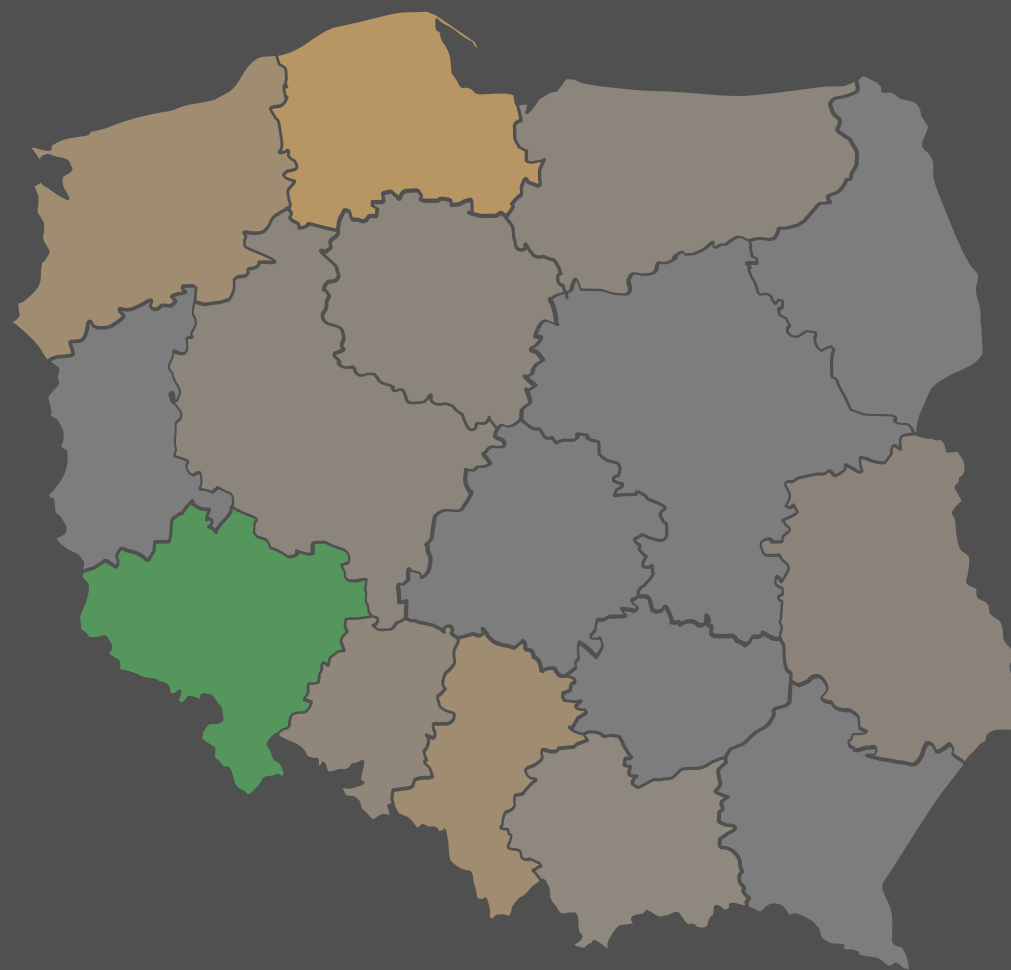
76

zachodniopomorskie

73

opolskie

70



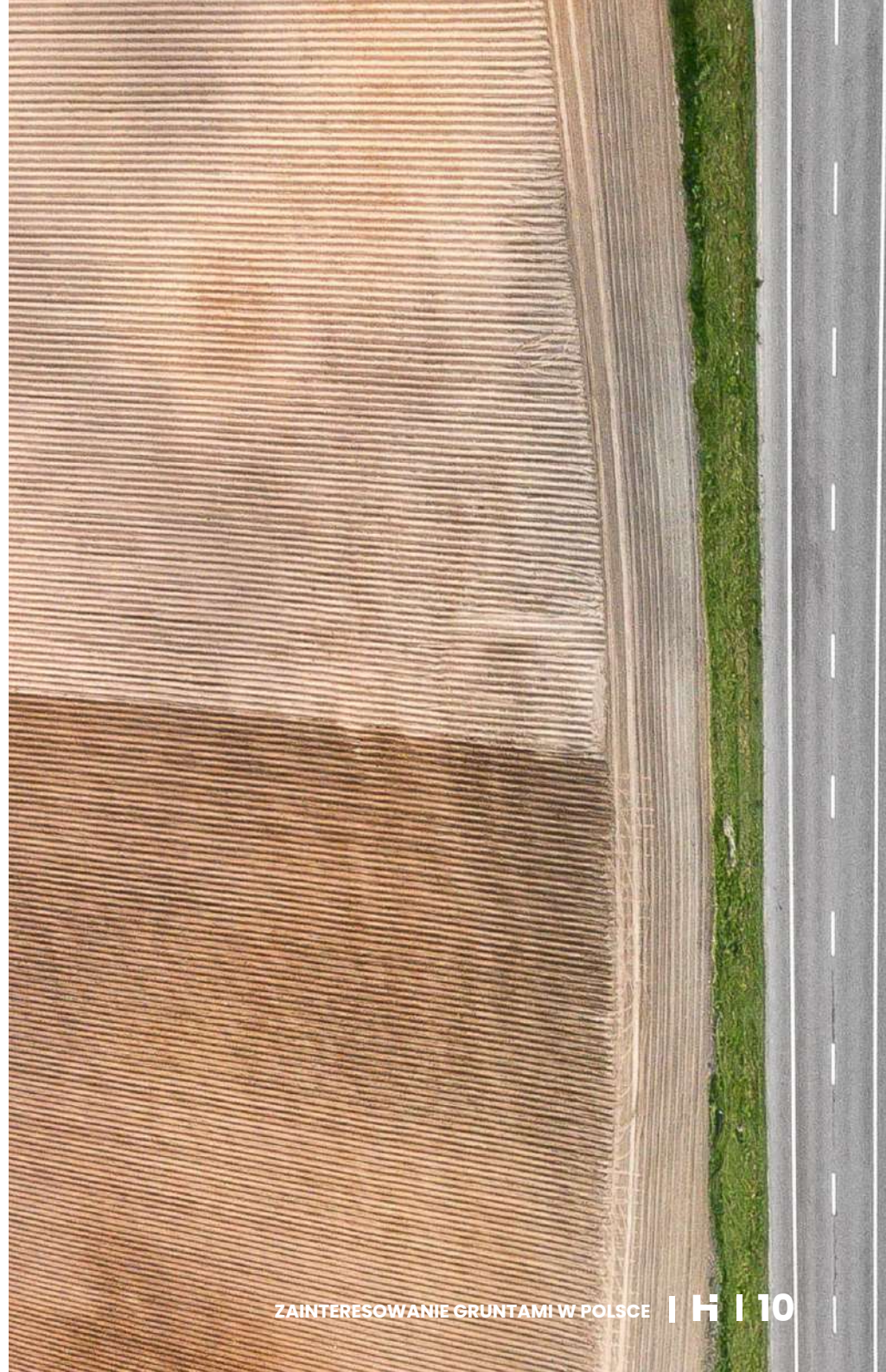
Dane Google Trends

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

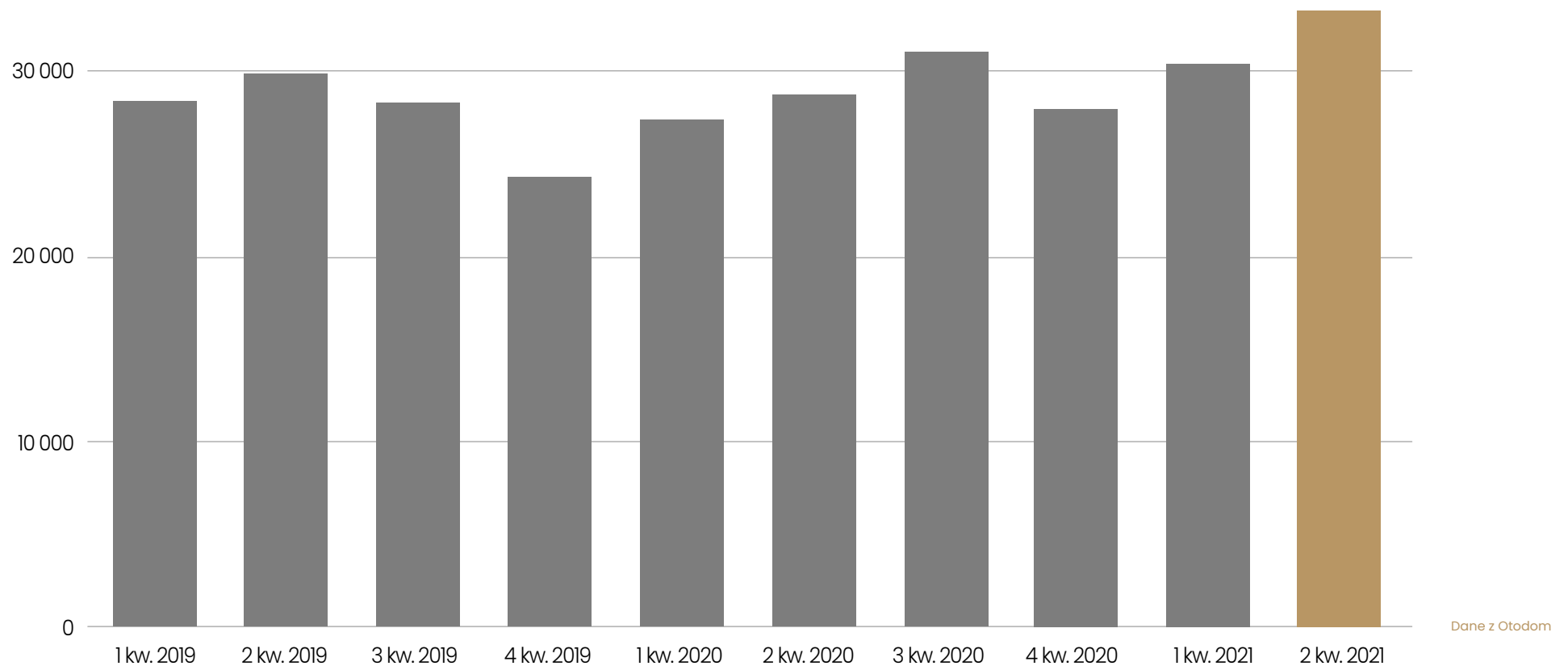
Z danych Otodom wynika, że również więcej nowych ogłoszeń jest wystawianych w serwisie, a ponadto są one krócej na nim prezentowane o ponad 20%.

**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.



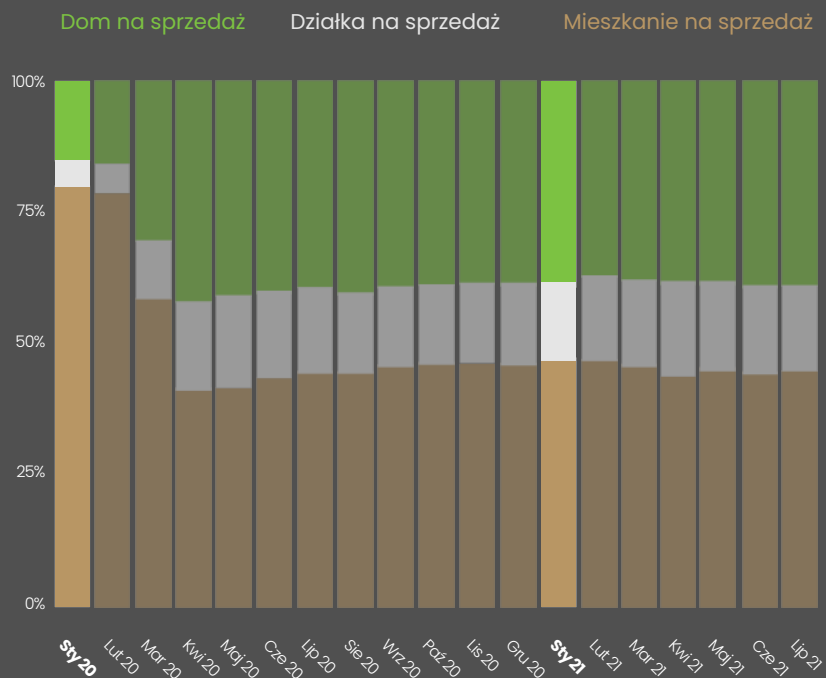
## Liczba nowych ogłoszeń na Otodom w kategorii Działki na sprzedaż



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?

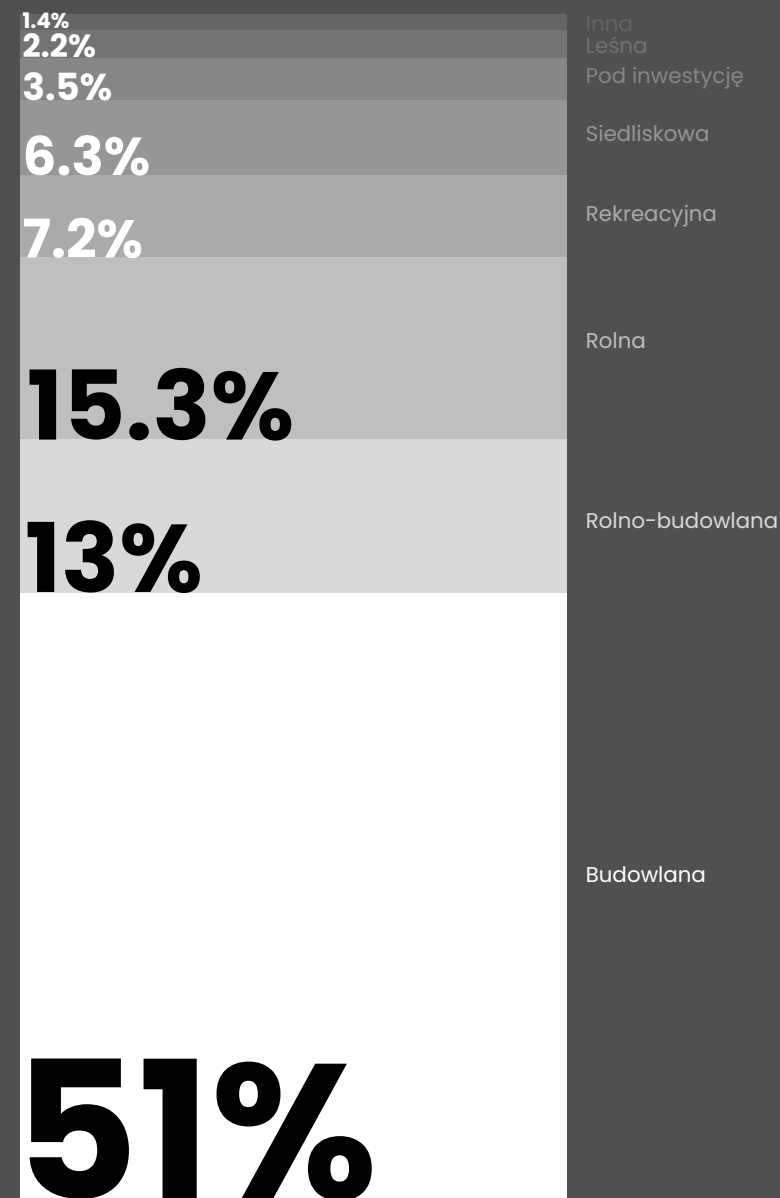
Trend wzrostu obrazuje również struktura wyszukiwań, gdzie widać skok zainteresowania działkami i domami, kosztem wyszukiwań mieszkań na sprzedaż.



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 uwydatniła 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.<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> 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.

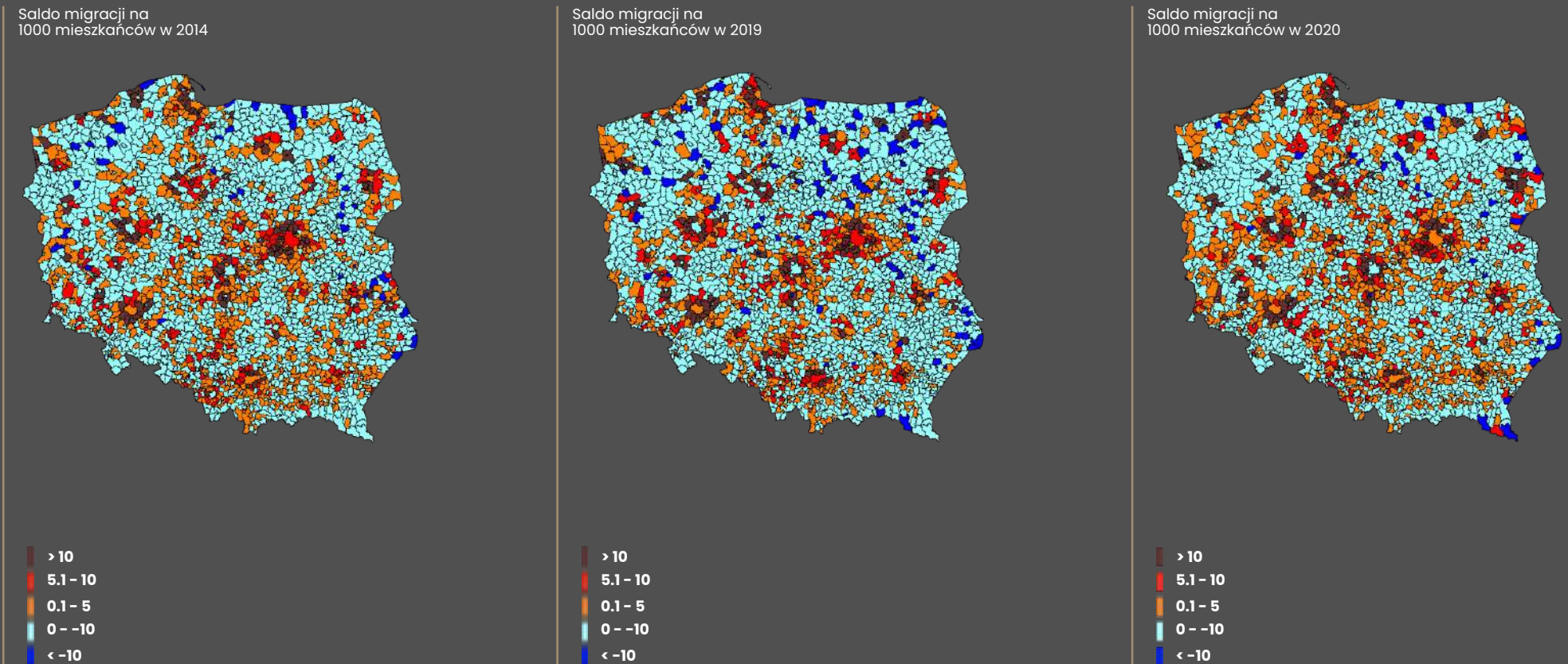
*Transformacja polityczno-gospodarcza, która miała miejsce po 1989 r. nie tylko zmieniła sytuację społeczno-ekonomiczną w Polsce, ale także (głównie w wyniku wprowadzenia nieprzemyślanych reform), wywołała poważny kryzys ekonomiczny. Co to oznaczało dla rynku nieruchomości? Przede wszystkim mieszkanie 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.*

<sup>1</sup> 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, Ślądceczyźnie, 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.”

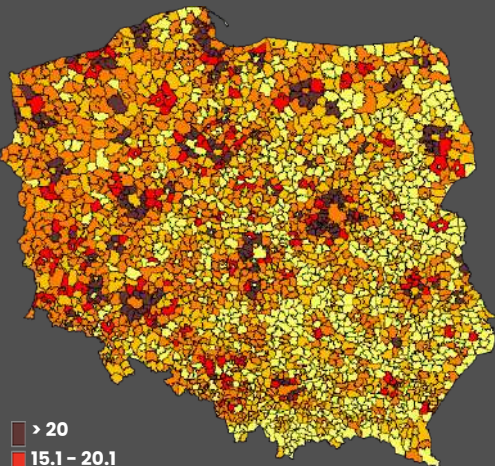
**Ryc. 1** Współczynnik salda migracji ludności w 2014, 2019 i 2020 r.



Źródło: J. Gałka na podstawie danych GUS.

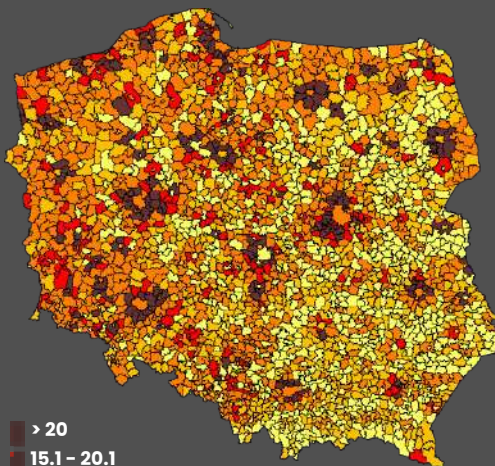
**Ryc. 3** Współczynnik napływu ludności ogółem w Polsce wg gmin w 2014 i 2020 r.

Zameldowania ogółem na 1000 mieszkańców w 2014



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

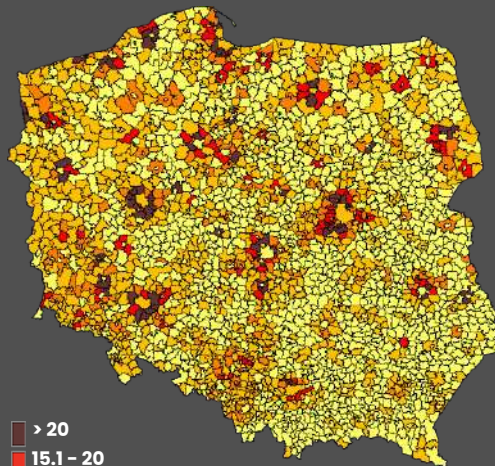
Zameldowania ogółem na 1000 mieszkańców w 2020



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

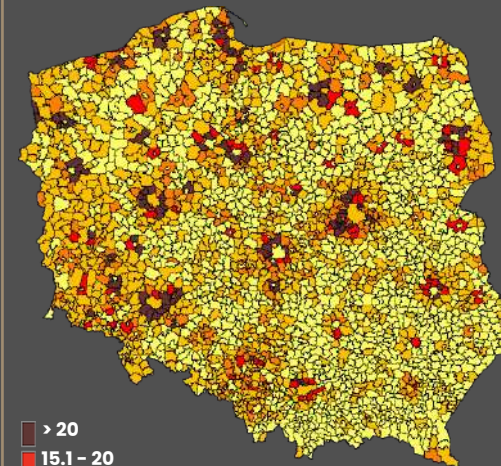
**Ryc. 4** Współczynnik napływu ludności z miast w Polsce wg gmin w 2014 i 2020 r.

Zameldowania z miast na 1000 mieszkańców w 2014



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

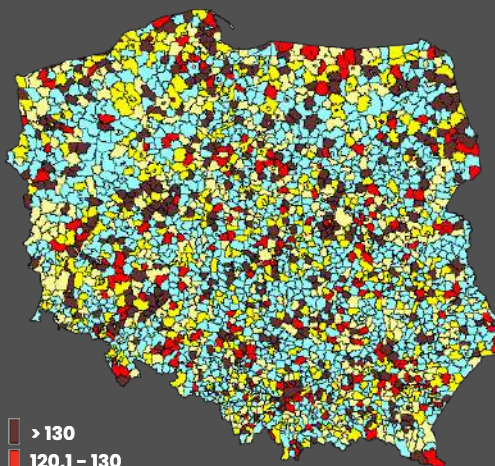
Zameldowania z miast na 1000 mieszkańców w 2020



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

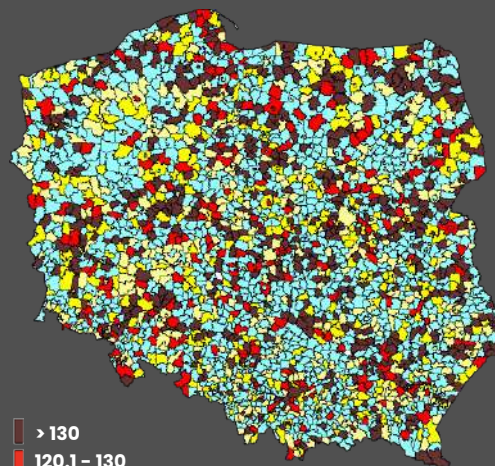
**Ryc. 5** Dynamika zmian

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.

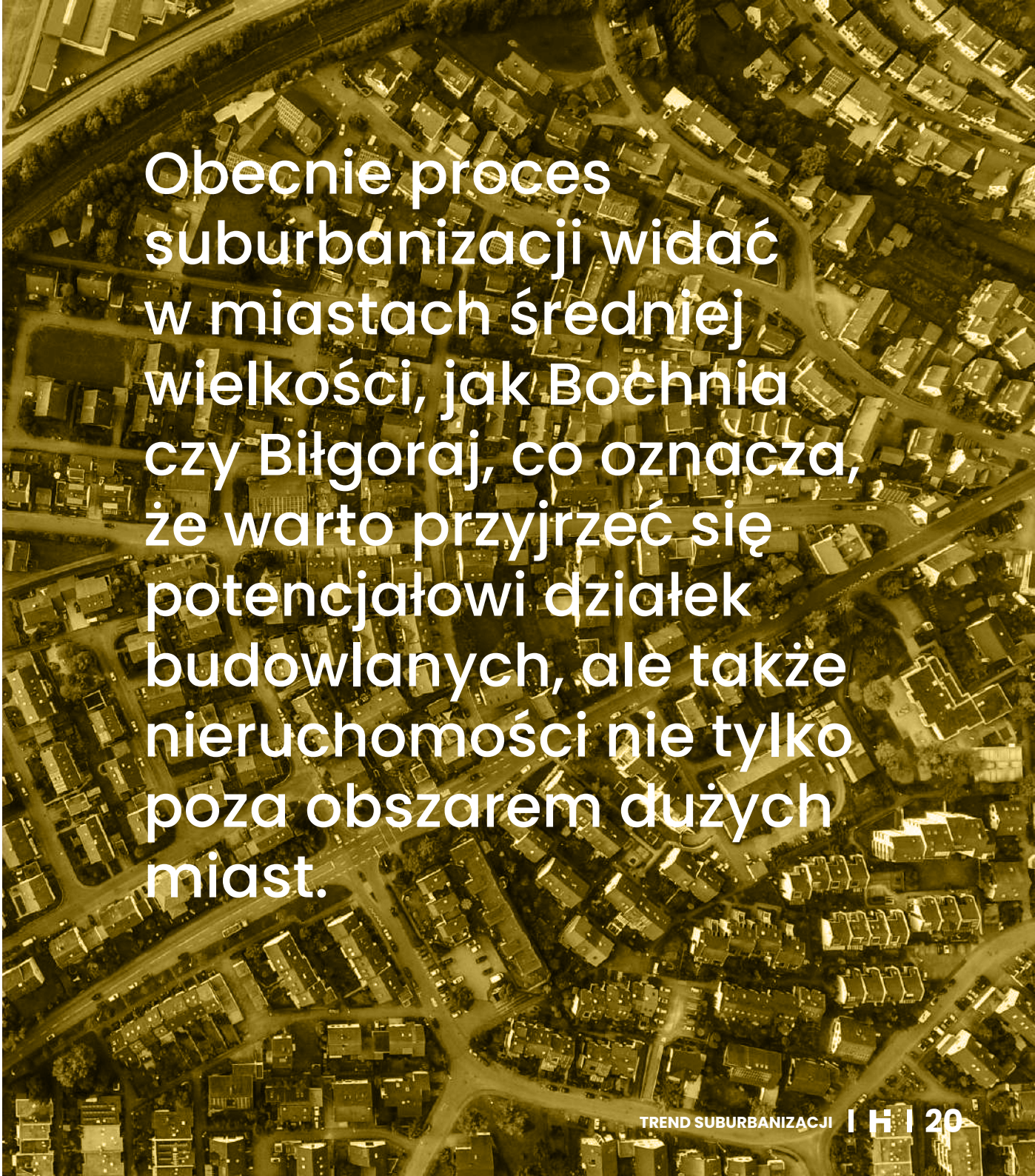
Z badań analizowanych przez dr Jadwigę Gałkę wynika także, że pandemia nie wyhamowała procesu suburbanizacji, a wręcz go przyspieszyła. Ma o tym świadczyć w dużej mierze współczynnik napływu mieszkańców z miast, który w niektórych gminach podmiejskich takich jak Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Warszawa, 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.

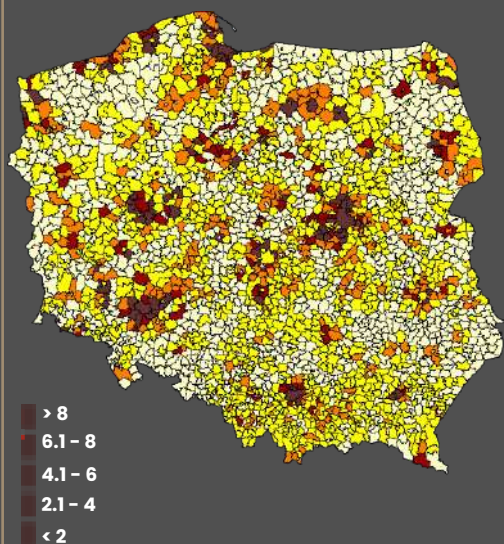


“ *Pandemia nie zahamowała procesu suburbanizacji, a wręcz go przyspieszyła. Spora część mieszkańców miast (zwłaszcza rodziny z dziećmi) przeniosła się na ten czas do swoich rodzinnych miejscowości, pozostawiając puste mieszkania w mieście. Obserwujemy także większe zainteresowanie zakupem nieruchomości 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.* ”

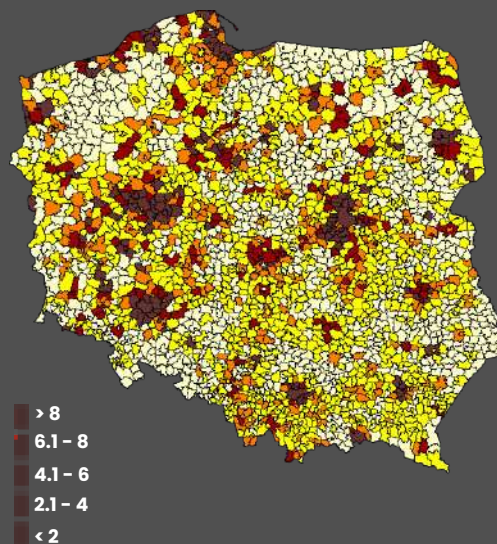
”  
*dr Jadwiga Gałka*

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

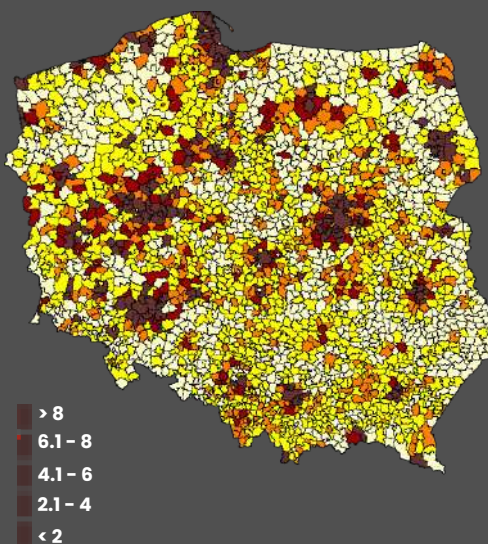
Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2014



Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2019

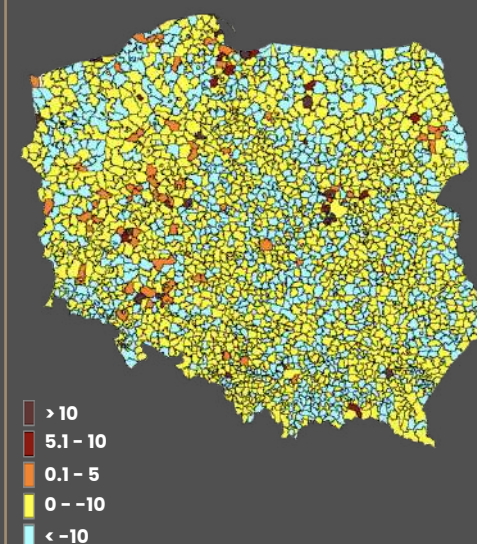


Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2020



**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.<sup>2</sup>

### **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:

---

<sup>2</sup> 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 Krakowie<sup>3</sup>. 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

---

<sup>3</sup> 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%<sup>4</sup>

### 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.

<sup>4</sup> 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%	<b>22,5%</b>
KUJAWSKO-POMORSKIE	83	88	96	6%	9%
LUBELSKIE	91	107	109	17,5%	1,8%
LUBUSKIE	60	68	85	13,3%	<b>25%</b>
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%	<b>35,4%</b>
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%	<b>20,5%</b>
WIELKOPOLSKIE	119	121	165	1,6%	<b>36,3%</b>
ZACHODNIOPOMORSKIE	110	121	133	10%	9,9%

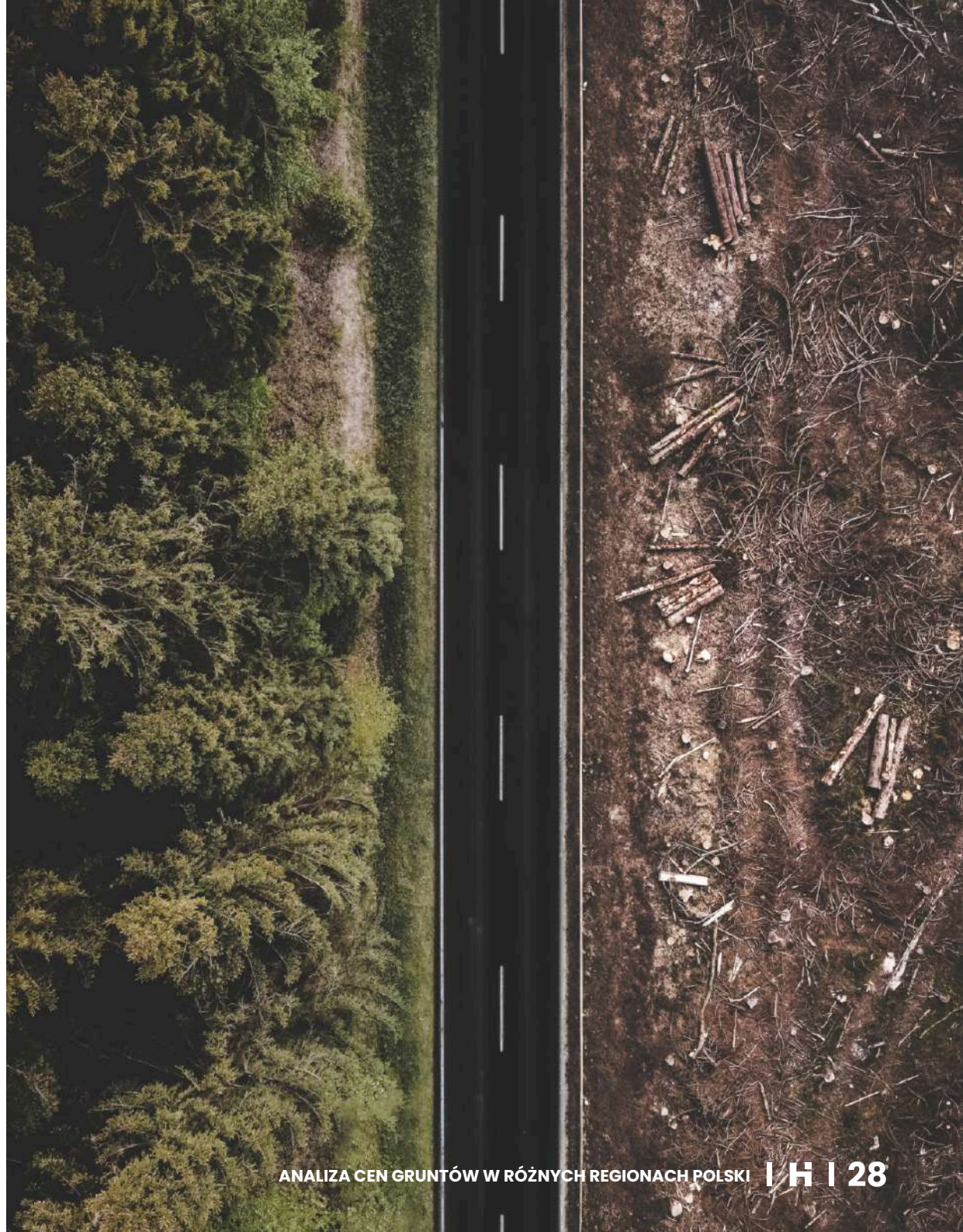
Ceny (zł) w mkw. w latach 19 / 20 / 21 oraz trend rok do roku 2020/2019 i 2021/2020.

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."

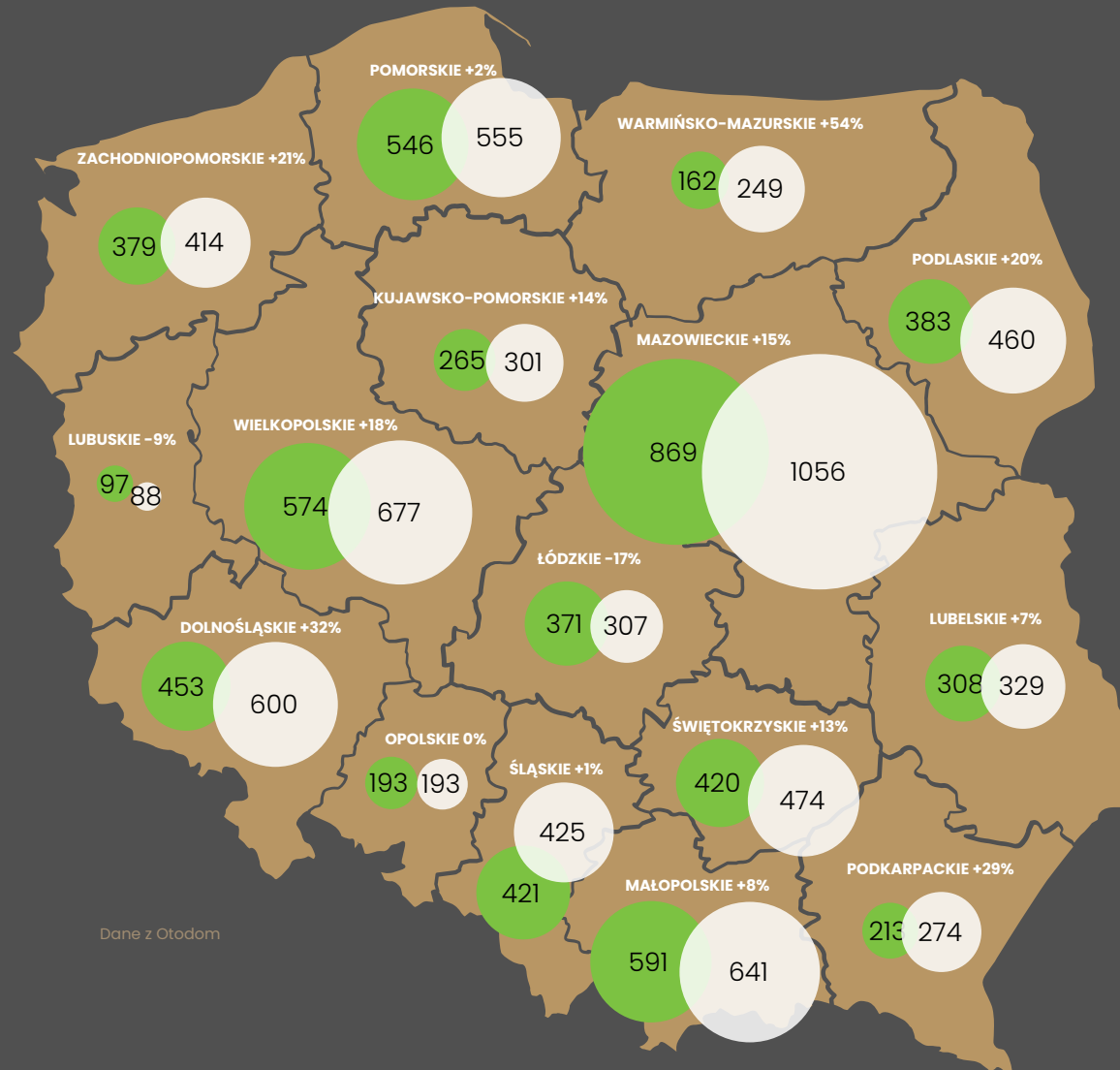




# Porównanie cen działek budowlanych r/r.

■ 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.
<b>DOLNOŚLĄSKIE</b>	0 - 800	349	-13,4%	-2%	<b>132</b>	<b>-1,5</b>	<b>28,2</b>
	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%			
<b>KUJAWSKO-POMORSKIE</b>	0 - 800	227	-111%	+2%	<b>93</b>	<b>-6,1</b>	<b>13,4</b>
	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%			
<b>LUBELSKIE</b>	0 - 800	255	-45%	-34,1%	<b>120</b>	<b>-12,4</b>	<b>12,1</b>
	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%			
<b>LUBUSKIE</b>	0 - 800	278	+61,6%	+41,1%	<b>85</b>	<b>11,8</b>	<b>19,7</b>
	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.
<b>ŁÓDZKIE</b>	0 - 800	291	-12,3%	9%	<b>98</b>	<b>3,2</b>	<b>-1</b>
	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%			
<b>MAŁOPOLSKIE</b>	0 - 800	548	+9,6%	+54,8%	<b>171</b>	<b>6,2</b>	<b>22,1</b>
	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%			
<b>MAZOWIECKIE</b>	0 - 800	717	-1,9%	+25,1%	<b>232</b>	<b>2,2</b>	<b>12,1</b>
	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%			
<b>OPOLSKIE</b>	0 - 800	128	+4,1%	+11,3%	<b>92</b>	<b>8,2</b>	<b>24,3</b>
	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%			
<b>PODKARPACKIE</b>	0 - 800	241	+13,7%	-15,4%	<b>74</b>	<b>8,8</b>	<b>-15,4</b>
	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%			
<b>PODLASKIE</b>	0 - 800	340	+7,9%	+31,8%	<b>129</b>	<b>3,2</b>	<b>31,6</b>
	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.
<b>POMORSKIE</b>	0 - 800	705	-0,4%	+21,3%	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>12,4</b>
	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%			
<b>ŚLĄSKIE</b>	0 - 800	216	-4,4%	+11,3%	<b>132</b>	<b>-2,9</b>	<b>7,3</b>
	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%			
<b>ŚWIĘTOKRZYSKIE</b>	0 - 800	439	+23,7%	+38,9%	<b>102</b>	<b>-1,9</b>	<b>1</b>
	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%			
<b>WARMIŃSKO-MAZURSKIE</b>	0 - 800	292	+1%	+9%	<b>31</b>	<b>9,6</b>	<b>26,4</b>
	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%			
<b>WIELKOPOLSKIE</b>	0 - 800	344	+5,8%	+29,8%	<b>156</b>	<b>-1,3</b>	<b>26,8</b>
	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%			
<b>ZACHODNIOPOMORSKIE</b>	0 - 800	345	+3,3%	+19,8%	<b>134</b>	<b>10,7</b>	<b>13,6</b>
	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

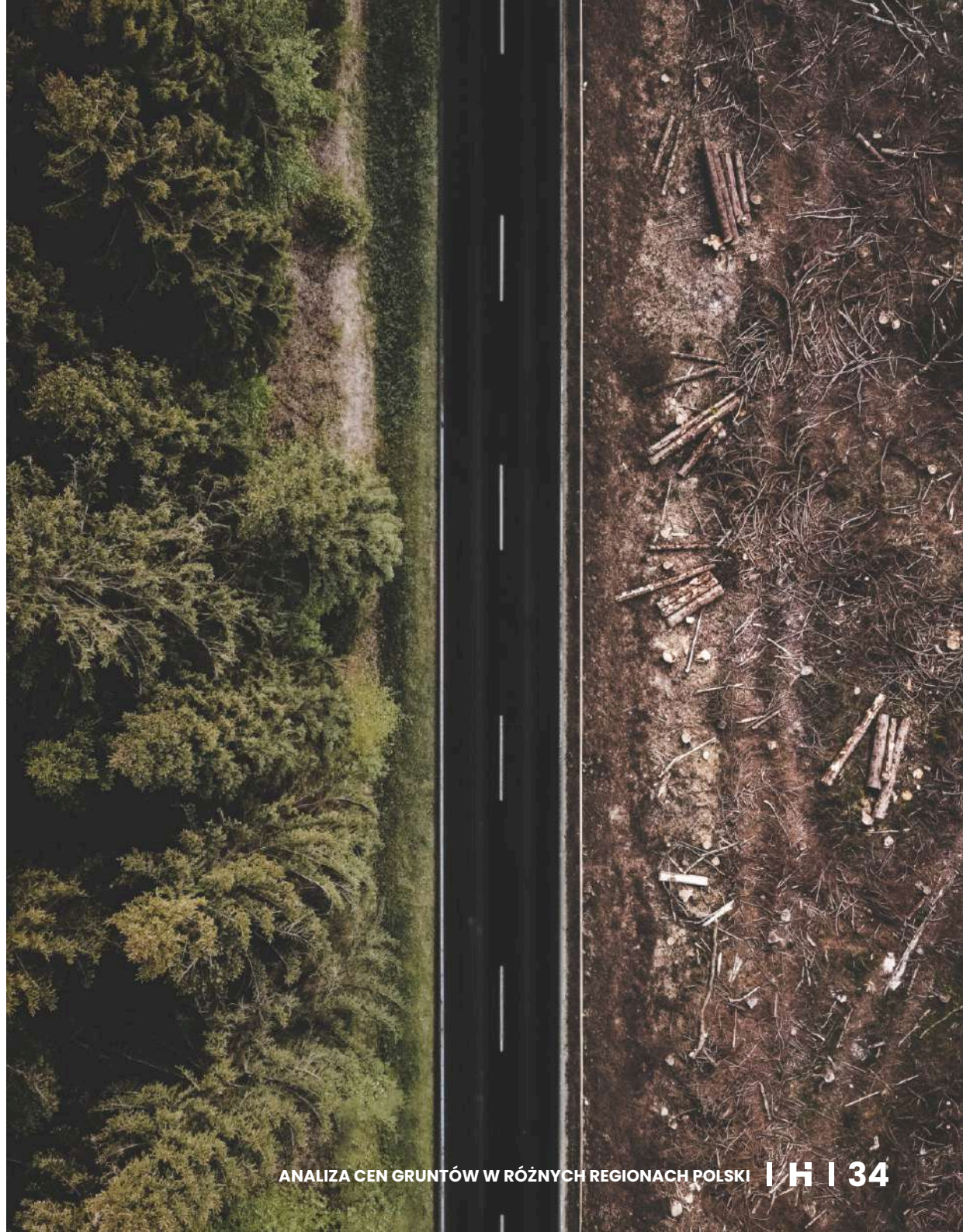
## Gminy z najdroższymi działkami w Polsce

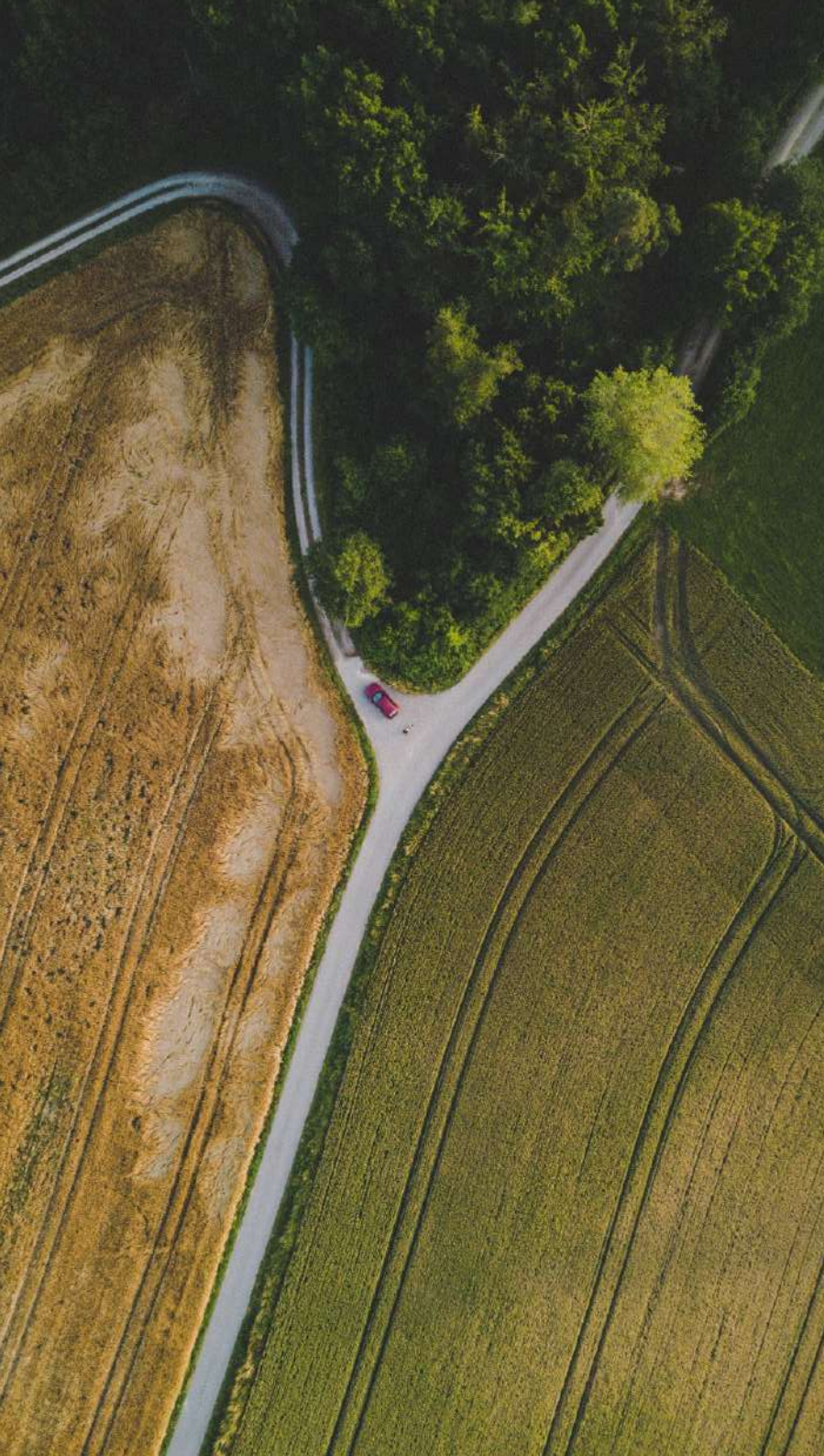
Województwo	Gmina	zł/m <sup>2</sup> IV kw. 2020 r.	zł/m <sup>2</sup> II kw. 2021 r.
mazowieckie	Piastów	785	811
mazowieckie	Warszawa	635	686
mazowieckie	Michałowice	575	640
mazowieckie	Podkowa Leśna	488	634
dolnośląskie	Wrocław	563	631
mazowieckie	Izabelin	568	614
śląskie	Szczyrk	494	547
pomorskie	Gdynia	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](https://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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) oraz łódzkim i zachodniopomorskim (61/62 zł/m kw.).”

dane:  
[gratka.pl/blog/nieruchomosci/ceny-dzialek-rekreacyjnych-w-polsce-i-kw-2021-r/92682/](https://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](https://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<sub>ha</sub>

164 173<sub>ha</sub>

do  
rozdysponowania



Miasta, w których  
jest najwięcej ziem

W planach KOWR  
do sprzedaży na ten rok jest

5 300<sub>ha</sub>

w dzierżawie  
pozostawało

1 075 000 ha to jest  
65 000 umów dzierżawy

w tym roku KOWR planuje  
wdzierżawienie ok.


25 500<sub>ha ziemi</sub>



## Ceny zakupu/sprzedazy użytków rolnych w IV kwartale 2020 r. wg województw – obowiązują 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
<b>POLSKA</b>	<b>48 805</b>	<b>62 063</b>	<b>50 312</b>	<b>34 981</b>

Dane GUS



A jak wyglądają ceny gruntów ornych? 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 upatruje 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

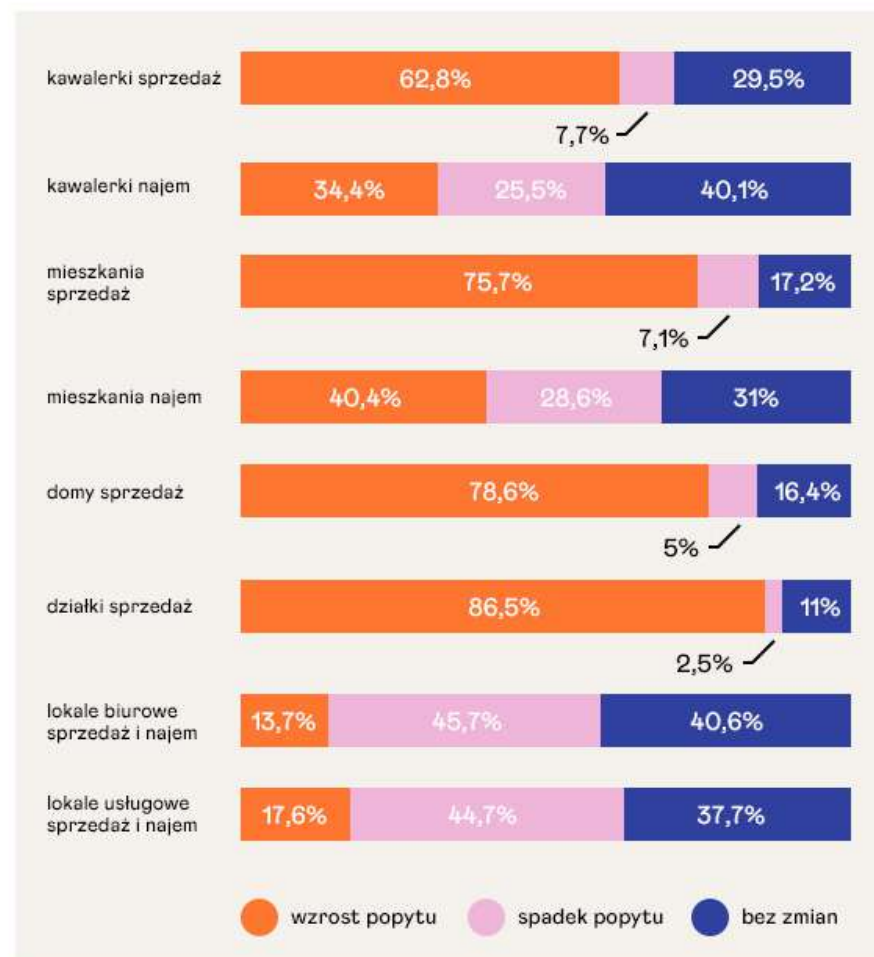


Obserwując liczbę kontaktów z ogłoszeniodawcami na portalu Nieruchomosci-online.pl, można powiedzieć, że segment działek charakteryzuje się największym zainteresowaniem wśród poszukujących. To zainteresowanie nie słabnie od kwietnia 2020 r., a w II kwartale 2021 r. nawet przerosło te związane z mieszkaniami – ponad 85 proc. ankietowanych 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.

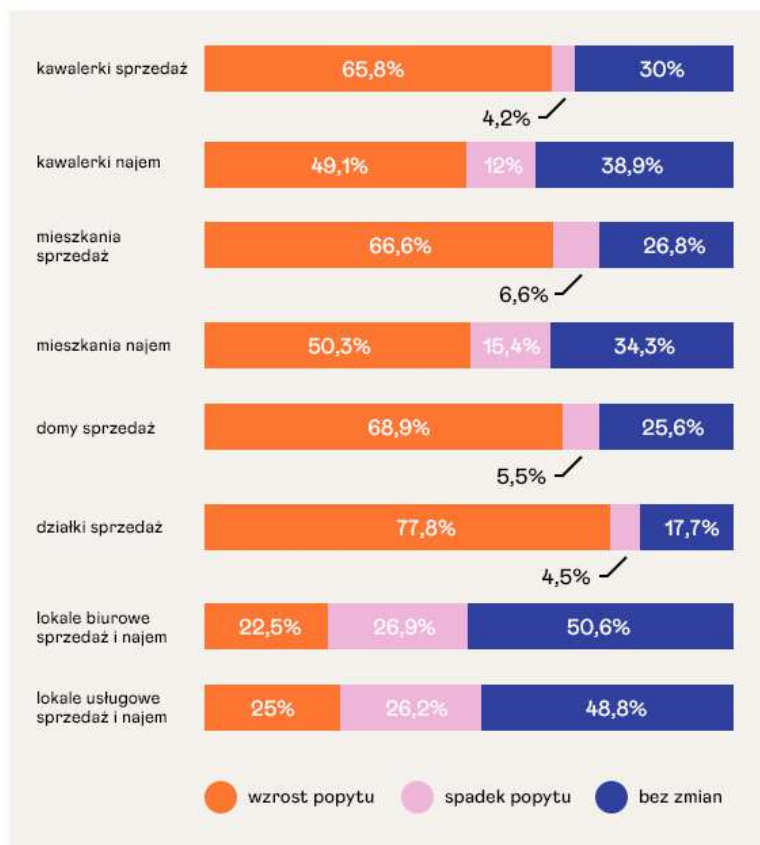


Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami (n=200), czerwiec 2021

Źródło: Nieruchomosci-online.pl

 **nieruchomosci-online.pl**

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

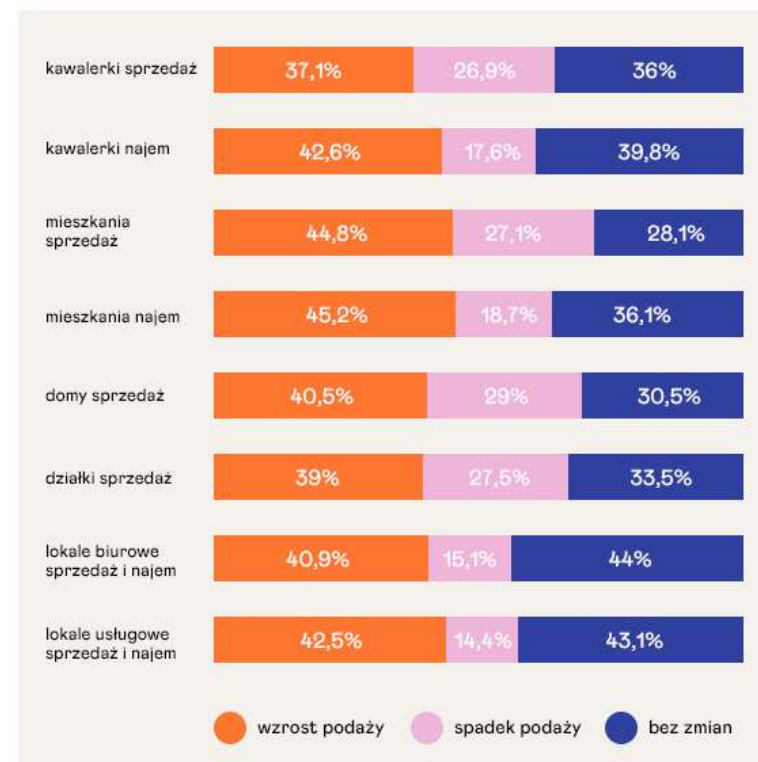


Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami  
(n=200), czerwiec 2021

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.

”

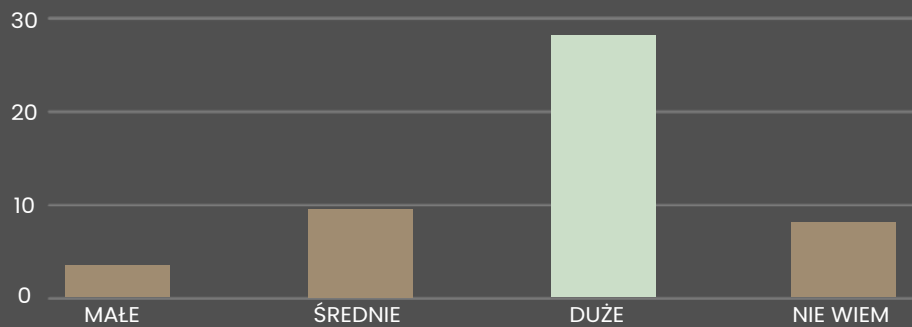
Jest to wzrastający trend, który wszyscy obserwujemy! Rosnące zainteresowanie gruntami na pewno nie wyhamuje. Dla indywidualnych klientów jest to dobra inwestycja na ulokowanie oszczędności. Dla inwestorów to wyścig by kupić jak najwięcej ziem pod przyszłe inwestycje. A gruntów jest coraz mniej.

“

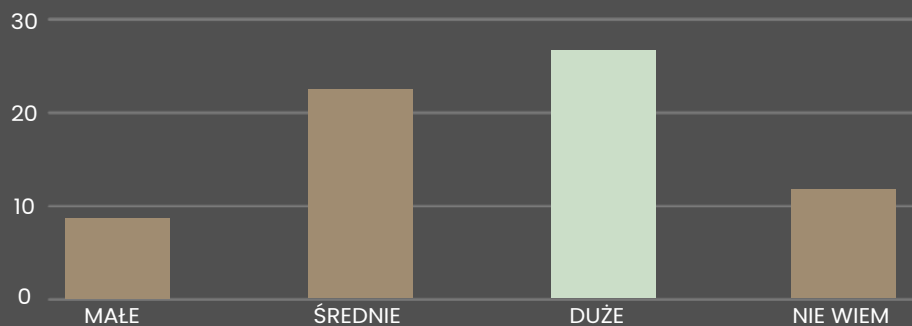
**Paweł Podbielski**  
właściciel biura  
nieruchomości  
White Wood

## Określ zainteresowanie kupnem poszczególnych typów nieruchomości w Twoim regionie.

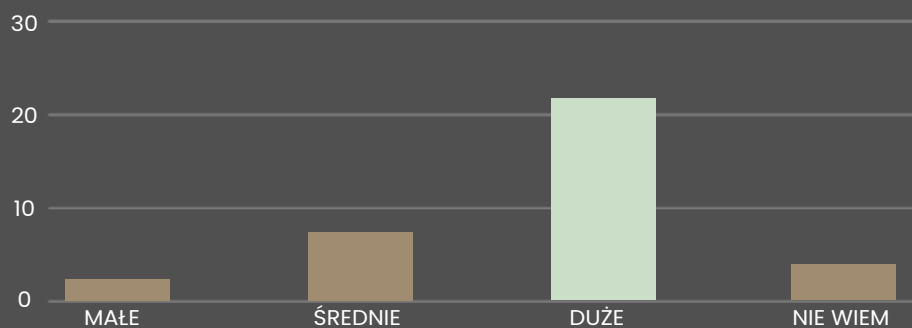
### Działki pod zabudowę wielorodzinną



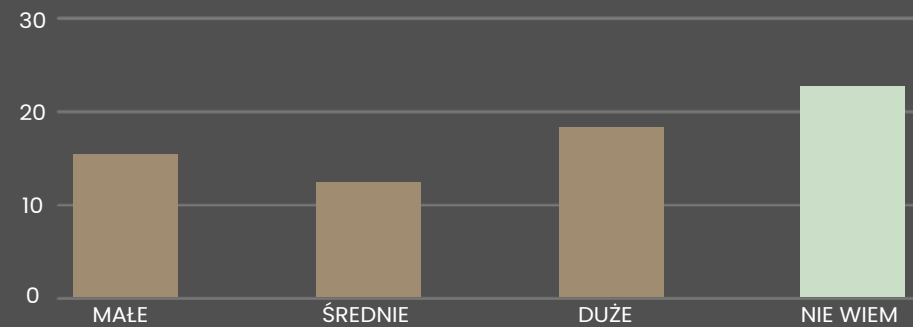
### Działki rekreacyjne



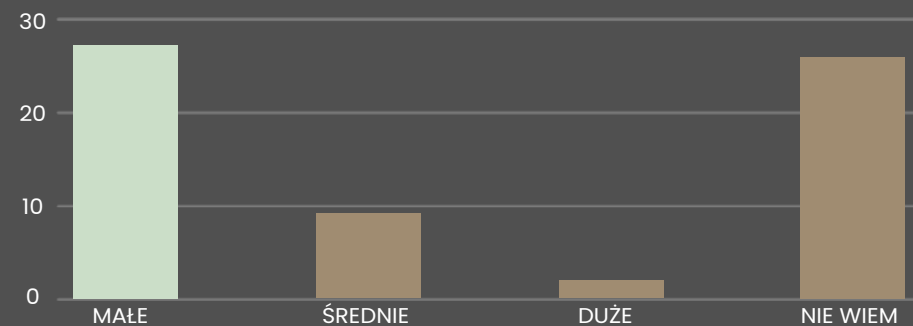
### Działki pod budowę osiedla domów jednorodzinnych



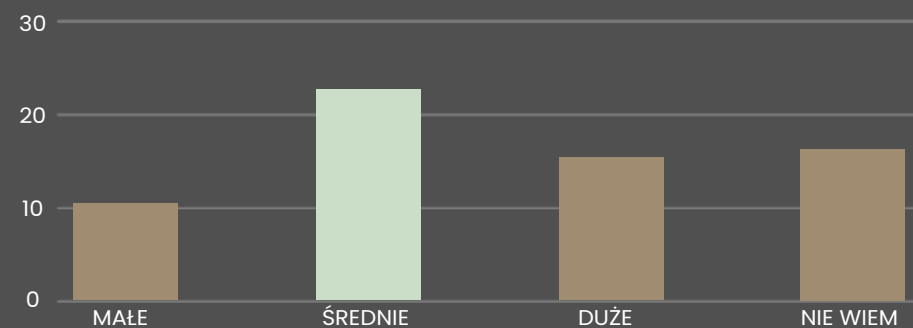
### Działki rolne



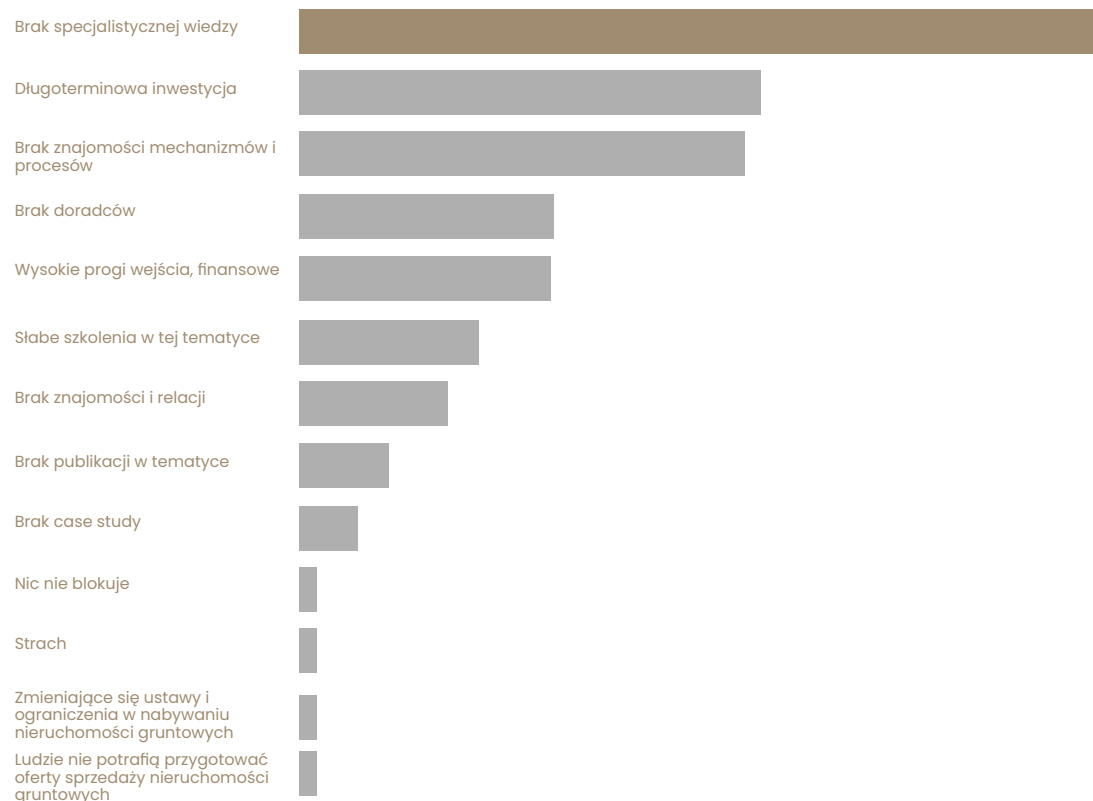
### Działki leśne



### Działki usługowe



## Co blokuje ludzi przed inwestowaniem w nieruchomości?



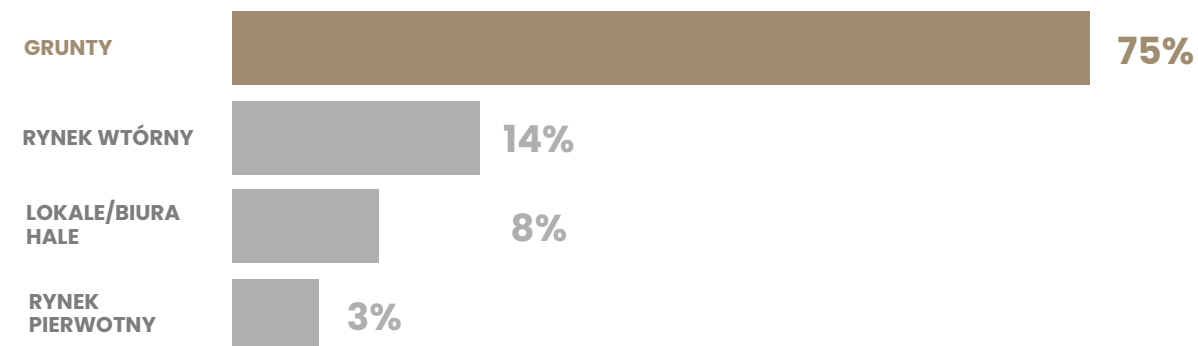
Grunty są jak ogry – mają wiele warstw. Są potencjałem a nie gotowym produktem jak dom. Jest wiele zmiennych, które mogą zdecydować o rzeczywistym zaspokojeniu potrzeby, dla której zostały zakupione. Z kolei liczba aspektów do weryfikacji działek, wymaga od pośrednika o wiele bardziej specjalistycznej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

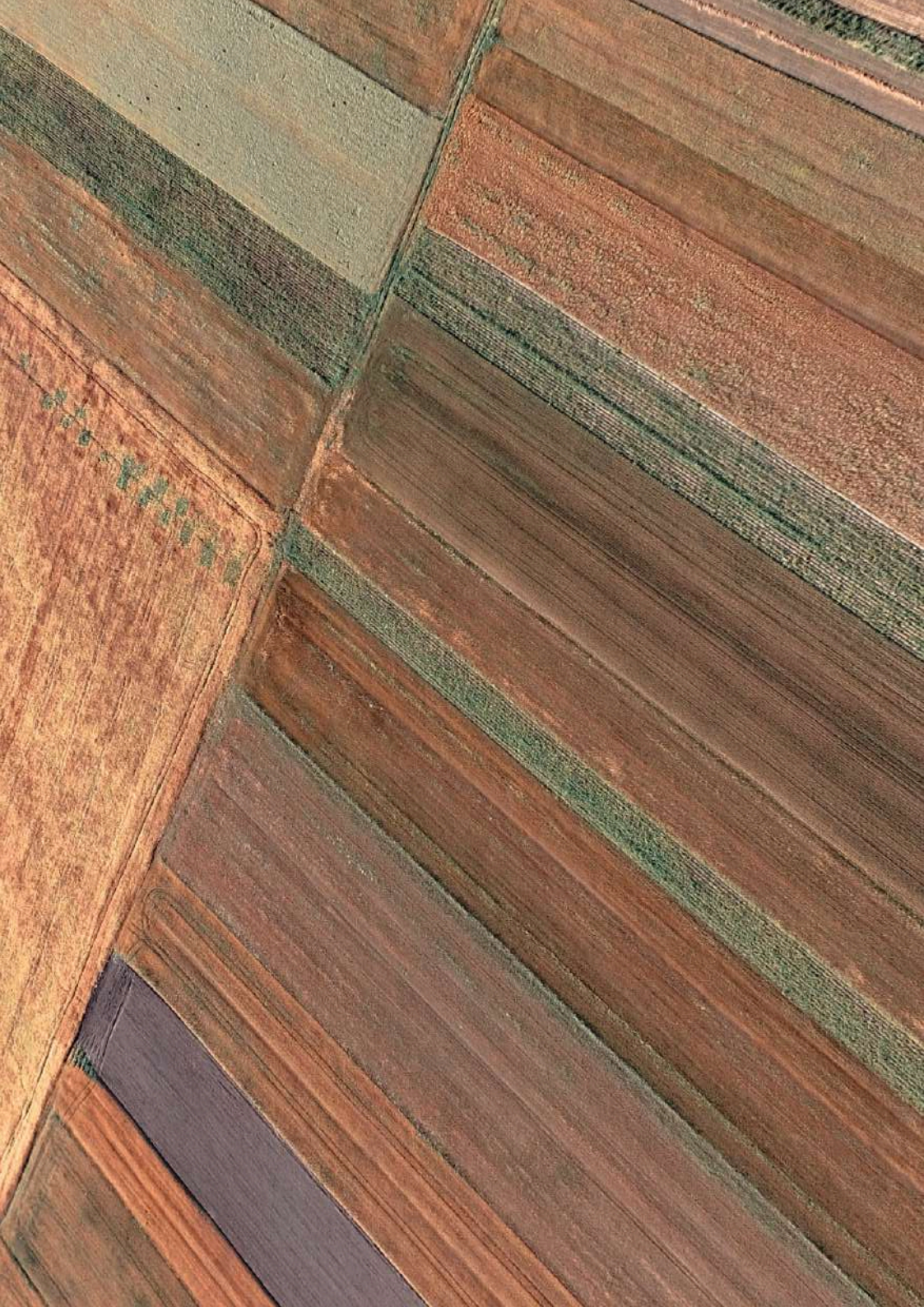
Nie ulega jednak wątpliwości, że trend suburbanizacji nabrał tempa. Coraz większe zainteresowanie gruntami inwestorów, ale i klientów indywidualnych, którzy traktują ten zakup jako inwestycję, wpływa mocno na ceny i dostępność działek. Na popyt ten nie wpływają negatywnie nawet ceny materiałów budowlanych, 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 a network of light-colored, parallel furrows or tracks. These lines run diagonally across the frame, from the top-left towards the bottom-right. The overall color is a rich, vibrant green, suggesting a healthy crop. The perspective is from directly above, looking down at the field.

[WWW.HECTARES.PL](http://WWW.HECTARES.PL)