

INFO

05.11.2024

**Ile kosztują grunty pod budowę mieszkań**

Jaki jest średni koszt zakupu ziemi w przeliczeniu na 1 mkw. PUM? Jak kształtuje się udział gruntu w całkowitym koszcie budowy mieszkań? Czy ceny działek i mieszkań mogłyby być niższe, gdyby rząd uwolnił państwowe zasoby ziemi? Sondę przygotował serwis nieruchomości dompress.pl.

**Karol Dzięcioł, doradca zarządu ds. rozwoju biznesu w Develii**

Koszt ten jest bardzo zróżnicowany, zarówno pod względem geograficznym, jak i segmentowym. Nie da się go jednoznacznie uśrednić, ponieważ nawet przy dużej skali działalności, takiej jak w przypadku Develii, margines błędu statystycznego jest spory. Możemy natomiast stwierdzić, że udział kosztu gruntu w projekcie deweloperskim, w relacji do całkowitych kosztów budowy, znacząco rośnie w porównaniu do poprzednich lat i często przekracza 30-35 proc. kosztu wytworzenia gotowego mieszkania. Dla porównania jeszcze kilka lat temu było to w granicach 20-25 proc. dla standardowych projektów ze średniej półki.

Jeśli chodzi o potencjalny spadek cen, wynikający z rządowych regulacji rynkowych, trudno przewidzieć natychmiastowe efekty. Podaż gruntów cechuje się przede wszystkim ograniczoną elastycznością związaną z kwestiami planistycznymi, procesami administracyjnymi oraz brakiem uzbrojenia terenów w infrastrukturę czy drogi. Z tej perspektywy trudno oszacować wpływ działań rządu na podaż nowych gruntów w miastach, zarówno jeśli chodzi o efekt, jak i czas jego oddziaływania.

**Andrzej Gutowski, Dyrektor Sprzedaży Ronson Development**

W przypadku segmentu popularnego w największych miastach Polski średni koszt zakupu ziemi w przeliczeniu na 1 mkw. PUM wynosi około 2-3 tys. zł. W segmencie średnim i wyższym ceny te kształtują się na poziomie 5-10 tys. zł za mkw. PUM. Koszt zakupu gruntów stanowi 20-30 proc. całkowitego kosztu budowy mieszkania. Jeśli rząd zdecydowałby się na uwolnienie zasobów gruntów państwowych, ceny działek mogłyby spaść o 20-30 proc., co stwarzałoby przestrzeń do obniżki cen mieszkań.

**Andrzej Biedronka-Tetla, członek zarządu Atal ds. finansowych**

Za pierwszą połowę 2024 roku Atal zaraportował zakup gruntów w średniej cenie 1401 zł za mkw. PUM (pow. użytkowa mieszkalna). Na ten cel wydaliśmy około 174 mln zł, a nowe działki pozwolą na zabudowę o wolumenie 124 tys. PUM.

Uwolnienie państwowych zasobów w dużych miastach, w dodatku w dobrych lokalizacjach, podziałałby pozytywnie na rynek. Pod warunkiem objęcia ich planami miejscowymi. Bez tego procedury administracyjne trwają dłużej, a to przekłada się na wyższe koszty inwestycji.

Trudno oszacować, o ile mogłyby spaść ceny gruntów, bez zdefiniowania kluczowych parametrów nowo rozważanej podaży, tj. jej skali, lokalizacji i powierzchni. Ta również ma znaczenie, gdyż duże areały z przeznaczeniem na projekty wieloetapowe są tańsze w zakupie w przeliczeniu na mkw. PUM.

**Dariusz Skalski, Development Manager, BPI Real Estate Poland**

Obecnie trudno podać jednoznaczną średnią cenę zakupu ziemi w przeliczeniu na 1 mkw. PUM, ponieważ ceny są mocno zróżnicowane w zależności od lokalizacji. W centralnych częściach Warszawy, gdzie ceny są najwyższe, koszt za 1 mkw. PUM może znacząco przekraczać 10 000 zł, a w niektórych przypadkach osiąga nawet poziom około 15 000 zł/mkw. Z kolei w mniej centralnych dzielnicach, takich jak Białołęka, ceny są znacznie niższe, często w przedziale o 2 500 – 4 000 zł mniej za mkw. Takie rozbieżności sprawiają, że uśredniona cena za zakupu 1 mkw. PUM może być myląca i nie oddawać realiów poszczególnych lokalizacji.

Określenie dokładnego procentu, jaki koszt gruntu stanowi w całkowitym koszcie budowy metra kwadratowego mieszkania jest trudne, ponieważ zależy to od lokalizacji oraz standardu projektu. W przypadku projektów premium, gdzie ceny ziemi są wyższe, koszt gruntu może stanowić nawet około 40 proc. całkowitego kosztu budowy 1 mkw. PUM. Natomiast w segmencie popularnym, gdzie działki są tańsze, udział ten jest znacznie mniejszy i może wynosić około 15 proc. Ostateczny procent zależy więc od specyfiki inwestycji, lokalizacji i ceny gruntu, która jest silnie związana z popytem i dostępnością terenów.

Bardzo trudno dokładnie oszacować, o ile mogłyby spaść ceny działek, gdyby rząd uwolnił państwowe zasoby gruntów. Kluczową rolę w tym procesie odgrywają miasta, które powinny sprzedawać więcej gruntów, aby zwiększyć ich dostępność na rynku. Zwiększona podaż z pewnością mogłaby wpłynąć na obniżenie cen, choć skala tego spadku zależałaby od wielu czynników, takich jak lokalizacja czy popyt na dane tereny. Warto również pamiętać, że sprzedaż gruntów odbywa się na przetargach, zazwyczaj w formie ustnej licytacji, co może podnosić ceny w przypadku wysokiego zainteresowania nabywców. Obecnie np. w Warszawie takie przetargi odbywają się średnio 2-3 razy w roku i dotyczą najczęściej dość niewielkich terenów a zatem często w ich trakcie ustanawiane są swoiste rekordy cenowe co potem przekłada się na wzrost cen nowych mieszkań na rynku.

**Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic**

Ofertowe ceny m2 działki w przeliczeniu na PUM są różne w zależności od lokalizacji, ale spotykamy się już z ofertami 30-35 proc. w przeliczeniu do możliwej do uzyskania średniej ceny. Jako branża od lat apelujemy o uwolnienie obrotu gruntami rolnymi, możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na gruntach spółek skarbu państwa i rozsądek w planowaniu przestrzennym.

Spotykamy się z przypadkami działek, które mają z dwóch stron ulicę, a z trzeciej pętlę autobusową, a mimo to mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Ciekawe, że położona w niewielkiej odległości działka, sąsiadująca z dwóch stron z ulicami i z dwóch z zabudową mieszkaniową ma natomiast przeznaczenie usługowe. Ograniczona podaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jest podstawą przyczyną wysokich cen mieszkań.

**Shraga Weisman, CEO Aurec Home**

Cena gruntu, przeliczona na metr kwadratowy PUM, zależy od wielu czynników, w szczególności od momentu zakupu działki przez dewelopera, intensywności zabudowy (wielkości budynku i liczby kondygnacji), kosztów ewentualnego oczyszczenia gruntów poprzemysłowych przed rozpoczęciem budowy oraz kosztów uzbrojenia działki czy przeniesienia istniejącej infrastruktury technicznej. Brak gruntów pod zabudowę mieszkalną stanowi poważny problem, z którym zmaga się cała branża nieruchomości. Deweloperzy wielokrotnie apelowali do władz o odblokowanie dostępu do gruntów należących do Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN).

Dostęp do tańszych działek jest kluczowy, aby móc oferować mieszkania w przystępniejszych cenach. Uwolnienie terenów Krajowego Zasobu Nieruchomości może przyczynić się do zwiększenia podaży mieszkań, co teoretycznie powinno prowadzić do stabilizacji cen. Niemniej jednak samo uwolnienie terenów KZN może nie być wystarczające. Konieczne jest także wprowadzenie odpowiednich mechanizmów regulacyjnych, które zapewnią, że nowe mieszkania będą dostępne dla szerokiego kręgu społeczeństwa.

**Marcin Michalec, CEO Okam Capital**

Wybierając działki pod inwestycje, mamy na względzie przede wszystkim ich umiejscowienie. Stawiamy na topowe lokalizacje, niezależnie od złożoności działek. Możemy pochwalić się szeregiem projektów rewitalizacyjnych na terenach postindustrialnych. W naszym portfolio są takie inwestycje pofabryczne, jak kompleks biurowy Łódź.Work, projekt mieszkaniowy Strefa Progress w Łodzi czy Bohema–Strefa Praga w Warszawie. Przed nami wieloetapowa inwestycja F.S.O. PARK na terenie po byłej Fabryce Samochodów Osobowych. Niezależnie od skomplikowania takich projektów, podejmując się wyzwania ich realizacji, mamy szansę przekazywać na rynek ciekawe obiekty, znajdujące się w atrakcyjnych lokalizacjach, praktycznie niedostępnych na rynku dużych miast w innej formie.

Uwolnienie państwowych zasobów mogłoby w jakimś stopniu wpłynąć na obniżenie cen gruntów, przy czym trudno prognozować o ile, z uwagi na powiązanie wartości danej działki z wieloma czynnikami (plan zagospodarowania przestrzennego, dostępność infrastruktury drogowej czy energetycznej). Decyzja rządu miałaby też bezpośrednie przełożenie na zwiększenie dostępności gruntów w szczególności w największych polskich miastach, w których jest deficyt terenów pod nowe inwestycje.

**Joanna Chojecka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Grupie Robyg**

W wielu miastach widzimy ogromny potencjał dla zagospodarowania przestrzeni miejskich i dostarczania ciekawej oferty mieszkaniowej przez deweloperów. Uwolnienie państwowych zasobów nie jest kluczowe dla rozwoju tego rynku. Raczej też trudno się spodziewać, że mogłoby to wpłynąć na ceny gruntów.

Naszym celem jest budowanie mocnego, dużego portfela gruntów. Już dziś mamy jeden z największych banków ziemi wśród deweloperów w Polsce, ze świetnymi lokalizacjami. Mamy mocną, stabilną pozycję w Polsce . Jesteśmy jednym z najbardziej uznanych i wiarygodnych inwestorów. Cały czas zwiększamy swój obszar działania i szukamy kolejnych gruntów w aglomeracjach, w których działamy: Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście.

W tym roku zainwestowaliśmy ponad 400 mln zł w bank ziemi rozszerzając nasz potencjał budowlany do ponad 25.000 mieszkań i planujemy kolejne zakupy gruntów. Chcemy intensywnie rozwinąć naszą działalność w Łodzi, gdzie widzimy ogromny potencjał rynku nieruchomości mieszkaniowych, ponadto analizujemy możliwości w każdym większym mieście w Polsce.

**Damian Tomasik, prezes zarządu Alter Investment**

Obecnie średni koszt zakupu ziemi w przeliczeniu na 1 m2 PUM z pozwoleniem na budowę, różni się znacznie w zależności od lokalizacji, na rynkach, gdzie prowadzimy działalność mieści się w przedziale od 1 500 do 6 500 zł za 1 m2 PUM. Warto zaznaczyć, że takie ceny mogą osiągnąć grunty z ostatecznym pozwoleniem na budowę, co wynika z faktu, że w większości przypadków nie jest możliwe uzyskanie maksymalnych parametrów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania terenu. Dopiero grunt, który przejdzie długotrwały i skomplikowany proces uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę można wyceniać na podstawie powyższych kwot. W przypadku mniej rozwiniętych miejsc koszt ten może być nieco niższy.

Koszt zakupu gruntu stanowi średnio od 22 proc. do 30 proc. całkowitego kosztu budowy metra kwadratowego mieszkania, w zależności od specyfiki projektu i lokalizacji.

Uwolnienie państwowych zasobów gruntowych potencjalnie mogłoby mieć wpływ na zmniejszenie cen działek. Wprowadzenie większej liczby działek na rynek zwiększyłoby podaż, co mogłoby zmniejszyć presję na ceny, zwłaszcza w miejscach, gdzie obecnie jest duży deficyt gruntów pod zabudowę. Na ostateczny efekt rynkowy wpływ mają również takie czynniki, jak lokalizacja tych gruntów, dostępność infrastruktury oraz regulacje planistyczne. Uwolnienie zasobów musi być też połączone z odpowiednimi zmianami legislacyjnymi, aby rzeczywiście obniżyć koszty inwestycyjne dla deweloperów i w konsekwencji dla nabywców mieszkań.