|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Co z gruntami pod budowę mieszkań? | Data:  21.03.2018 | Grupa Geo |

Co z gruntami pod budowę mieszkań?

Zwiększający się popyt na nowe mieszkania, skłania deweloperów do zakupu kolejnych działek budowlanych. Najbardziej atrakcyjna ziemia, pomimo stałego wzrostu cen, rozchodzi się w ekspresowym tempie. Czy za kilka lat deweloperzy nie będą mieli gdzie budować?

Apetyt na mieszkanie

Rynek nowych mieszkań po raz kolejny osiągnął rekordowy poziom. Jak podaje w najnowszym raporcie GUS, w całym 2017 roku deweloperzy oddali do użytku 90371 mieszkań, a więc o 11211 więcej niż przed rokiem. Optymistycznie prezentują się również dane dotyczące lokali, których budowę już rozpoczęto, a więc 105401. To o 19904 więcej niż w 2016 roku. Z danych GUS wynika, że najwięcej mieszkań buduje się w woj. mazowieckim, wielkopolskim i małopolskim (GUS, Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2017 r.).

*- Czynnikiem zachęcającym do zakupu mieszkania na własność jest tani kredyt hipoteczny. Poza tym osoby, które chcą zainwestować pewną sumę kapitału, wybierają nieruchomości, gdyż lokaty bankowe są bardzo nisko oprocentowane*. *Myślę, że w najbliższym czasie to się nie zmieni, a zainteresowanie nowymi mieszkaniami będzie się zwiększać* - podkreśla Ewa Foltańska-Dubiel, wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Ziemia coraz droższa

Rekordowe wyniki sprzedawanych mieszkań sprawiają, że deweloperzy potrzebują kolejnych działek budowlanych, których liczba, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach stale się zmniejsza. Inwestorów nie zniechęcają nawet wysokie ceny ziemi.

Z raportu zamieszczonego przez Bankier.pl wynika, że w większości stolic wojewódzkich odnotowano w styczniu tego roku wzrost cen gruntów przeznaczonych pod budowę. W porównaniu rok do roku wzrost ten wynosi nawet 30%. Najdrożej jest w Warszawie, gdzie za mkw. działki trzeba było w styczniu zapłacić średnio prawie 800 zł. To o ponad 16% więcej niż w poprzednim miesiącu. Jak wskazuje analityk portalu, tak wysokich cen nie było od początku 2016 roku (Raport Bankier.pl, Ceny transakcyjne działek budowlanych - luty 2018).

Drugim najdroższym pod względem terenów budowlanych miastem jest Poznań, gdzie cena mkw. w styczniu wynosiła 525 zł, a więc o 109 zł więcej niż w grudniu. Ceny działek wzrosły również w Krakowie. Metr kwadratowy kosztował tam 450 zł, a więc o około 80 zł więcej niż w poprzednim miesiącu. Najtańsza ziemia jest w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie za mkw. w styczniu trzeba było zapłacić 73 zł, ale to i tak o 20 zł więcej niż w grudniu (Raport Bankier.pl, Ceny transakcyjne działek budowlanych - luty 2018).

- *Ceny działek budowlanych są w dużej mierze zależne od infrastruktury danej okolicy, od lokalizacji, im dalej od centrum, tym taniej* - wyjaśnia wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo. - *Najszybciej sprzedawane są grunty z unormowaną sytuacją prawną i pozwoleniem na budowę - właśnie takie tereny drożeją. W przypadku nadwyżki popytu nad podażą wzrost cen ziemi jest zjawiskiem naturalnym* - dodaje.

Łatwiejszy zakup ziemi rolnej

Wpływ na ceny działek budowlanych mają też przepisy dotyczące handlu ziemią rolną. Regulacje z 2016 rok, dotyczące zmian w obrocie prywatnymi gruntami rolnymi, przyczyniły się do zmniejszenia dostępnych terenów pod budowę nowych osiedli. Obecnie taką ziemię może nabyć jedynie rolnik indywidualny, który spełnia określone warunki ustawy. Od innych podmiotów wymagana jest zgoda Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a uzyskać ją można jedynie w przypadku nabywania ziemi w celach rolnych.

Inwestowanie deweloperom może ułatwić wniesiony do sejmu projekt liberalizacji ustawy rolnej. Nowe przepisy zakładają, że rolnicy w ciągu 5 lat będą mogli sprzedać łącznie do 2 hektarów ziemi. Tereny te mają być wyłączone spod działania ustawy. Obecnie nie stosuje się jej jedynie do gruntów nieprzekraczających 3 tys. mkw.

Popyt na nowe mieszkania nie słabnie, a deweloperzy starają się mu sprostać, budując kolejne osiedla. Największy wzrost cen działek dotyczy zwłaszcza tych z unormowaną sytuacją prawną, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położonych w atrakcyjnych częściach dużych miast. Takich terenów rzeczywiście zaczyna brakować. Sytuację na rynku gruntów może częściowo poprawić planowana nowelizacja ustawy rolnej.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87