

PERSPEKTYWY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W KONTEKŚCIE KSZTAŁTOWANIA SIĘ CEN I KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Sygn. PAB/WIB 12/2024

ISBN 978-83-972001-2-8

Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Kraków, 12.04.2024

 PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY

O raporcie

Raport „**Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w kontekście kształtowania się cen i kosztów inwestycji mieszkaniowych**” został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości.

Autorzy

dr hab. Bartłomiej Marona, Prof. UEK – Profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kierownik Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego UEK, Dyrektor studiów podyplomowych „Szacowanie nieruchomości” w Krakowskiej Szkole Biznesu UEK. Członek zarządu European Real Estate Society oraz członek American Real Estate Society.

Stypendysta amerykańskiego programu James R. Webb Foundation of the American Real Estate Society (Monterey, USA, 2009). Uczestnik wielu staży naukowych i dydaktycznych m.in.: w The Marshall Bennett Institute of Real Estate Roosevelt University w USA, Uniwersytet Marmara, ISCTE Business Scholl, Riga International School of Economics and Business Administration, Uniwersytet Ekonomiczny w Wiedniu, Uniwersytet w Maladze, Uniwersytet Juraja Dobrili w Puli, Uniwersytet w Alicante, Al-Balqa Applied University w Jordanii. Członek redakcji czasopisma naukowego Entrepreneurial Business and Economics Review (czasopismo indeksowane w Scopus i Web of Science), gdzie sprawuje dodatkowo funkcję redaktora online. Posiada duże doświadczenie praktyczne jak i dydaktyczne w zakresie doradztwa nieruchomościowego oraz oceny opłacalności inwestycji.

Jego zainteresowania naukowe koncentrują się na polityce mieszkaniowej, rynku nieruchomości, zarządzaniu nieruchomościami oraz finansach lokalnych.

dr Katarzyna Kania – Adiunkt w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego UEK. Dyrektor studiów podyplomowych Zarządzanie inwestycjami deweloperskimi organizowanych w ramach Krakowskiej Szkoły Biznesu. Przedstawiciel z ramienia UEK ds. współpracy z CEPI (Europejska Rada Zawodów Rynku Nieruchomości). Członek European Real Estate Society, American Real Estate Society oraz Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego.

Stypendystka James R. Webb American Real Estate Society Foundation (St. Petersburg, 2012). Uczestnik staży naukowych i dydaktycznych m.in. Politechnika w Walencji, ISEG/Uniwersytet w Lizbonie.

Wykładowca przedmiotów związanych z problematyką realizacji i finansowania projektów deweloperskich, rynku nieruchomości oraz inwestowania w nieruchomości. Główne zainteresowania naukowe: przygotowywanie gruntów pod projekty inwestycyjne, tworzenie banków ziemi przez deweloperów oraz kreowanie wartości lokalizacji w wyniku procesów deweloperskich, problematyka mieszkalnictwa.

mgr Klaudia Tomasik – Absolwentka studiów licencjackich i magisterskich na kierunku Ekonomia ze specjalnością Nieruchomości i Inwestycje na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie. Absolwentka studiów podyplomowych Szacowanie nieruchomości w Krakowskiej Szkole Biznesu UEK. Od października 2021 roku pracownik Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie na stanowisku Asystent badawczo-dydaktyczny w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego. Członkini Towarzystwa Naukowego Nieruchomości od 2022 r.

Jej zainteresowania badawcze koncentrują się wokół tematyki dostępności mieszkań, polityki mieszkaniowej, zarządzania nieruchomościami komercyjnymi i mieszkaniowymi, narzędzi marketingowych firm deweloperskich oraz zjawiska stygmatyzacji na rynku nieruchomości.

MBA inż. Dawid Tatarek – Absolwent wydziału Budownictwa Politechniki Śląskiej w Gliwicach, London School of Business and Finance oraz Grenoble Graduate School of Business gdzie uzyskał tytuł MBA in Finance. Stypendysta brytyjskiej rodziny królewskiej. Ponad 13 lat doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Od 5 lat pełni funkcję członka zarządu krakowskiego oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

O programie

Program Analityczno-Badawczy przy Fundacji WIB powstał w 2019 roku jako odpowiedź na potrzeby sektora bankowego w zakresie analizy zjawisk, tworzenia opracowań i porządkowania wiedzy w obszarach cyberbezpieczeństwa i nowych technologii, a także szeroko rozumianego otoczenia sektora bankowego, kształtującego warunki działania banków w Polsce. Prace analityczno-badawcze w ramach programu realizowane są pod kątem możliwości praktycznego wykorzystania ich wyników w celu rozwoju sektora bankowego, podnoszenia poziomu bezpieczeństwa usług oraz kreowania wartości dla klientów bankowości. PAB WIB kładzie duży nacisk na rozwój współpracy ze środowiskami akademickimi i eksperckimi, poszukując synergii w zakresie zainteresowań badawczych autorów oraz potrzeb rozwojowych sektora bankowego.

W ramach programu realizowane są analizy i badania w następujących obszarach:

-  Nowe technologie w sektorze bankowym, cyberbezpieczeństwo banków i systemy płatnicze
-  Ekonomiczna analiza rozwoju sektora bankowego, stabilności banków, otoczenia makroekonomicznego
-  Prawno-regulacyjne i legislacyjne uwarunkowania działalności sektora bankowego oraz wyzwania wynikające z orzecznictwa sądów krajowych i europejskich
-  ESG i sustainable finance
-  Prace analityczno-badawcze w zakresie poszczególnych obszarów funkcjonowania banków oraz w zakresie funkcjonowania wskaźników referencyjnych

Więcej na temat działalności programu na stronie www.pabwib.pl

Kontakt

dr Tomasz Pawlonka
Dyrektor Programu
m: 505 917 778
e: tpawlonka@wib.org.pl

Warszawski Instytut Bankowości
00-380 Warszawa, ul. Kruczkowskiego 8
t: (22) 182 31 70
e: pab@wib.org.pl

Agnieszka Nierodka
m: 607 484 391
e: anierodka@wib.org.pl

dr Agnieszka Wicha
m: 661 646 474
e: agnieszka.wicha@zbp.pl

Spis treści

	Streszczenie kierownicze	7
	Wprowadzenie	12
	1. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce	14
	1.1. Efekty budownictwa mieszkaniowego w ujęciu podmiotowym i ilościowym	15
	1.2. Ocena potencjału inwestycji mieszkaniowych	19
	1.3. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym	21
	1.4. Uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego	23
	2. Struktura cenowa i kosztowa inwestycji mieszkaniowych	26
	2.1. Identyfikacja czynników wpływających na ceny i koszty	27
	2.2. Sprawność działania jednostek samorządu terytorialnego a koszty procesu inwestycyjnego	29
	2.3. Identyfikacja podmiotów wpływających na ceny i koszty	32
	3. Porównanie struktury kosztowo-cenowej inwestycji mieszkaniowych w wybranych krajach	34
	3.1. Porównanie Polski z wybranymi krajami w kontekście kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych oraz liczby oddanych mieszkań do użytkowania	35
	3.2. Struktura kosztowo-cenowa inwestycji mieszkaniowych w Polsce w porównaniu z innymi krajami	36
	4. Metodyka badań empirycznych	40

5.	Analiza struktury kosztów i cen inwestycji mieszkaniowych	42
5.1.	Wpływ zidentyfikowanych czynników	43
5.2.	Wpływ państwa, samorządów lokalnych i dewelopera na koszty inwestycji mieszkaniowych	51
6.	Postrzeganie sektora bankowego przez branżę deweloperską w segmencie mieszkaniowym	55
6.1.	Rola banku w oddziaływaniu na koszty inwestycji mieszkaniowych	56
6.2.	Znaczenie banku w finansowaniu mieszkaniowych projektów deweloperskich	56
6.3.	Propozycje produktów bankowych dla deweloperów mieszkaniowych	58
6.4.	Propozycje działań podejmowanych przez banki pozytywnie wpływające na budownictwo mieszkaniowe	59
7.	Perspektywy dla budownictwa mieszkaniowego na podstawie badań	62
7.1.	Barometr inwestycyjny deweloperów	63
7.2.	Ocena czynników rozwoju budownictwa mieszkaniowego	65
7.3.	Perspektywy dla mieszkaniowych projektów deweloperskich	66
8.	Rekomendacje przyczyniające się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego	70
	Bibliografia	73

Streszczenie kierownicze





Tło dla badań i luka badawcza

Budownictwo mieszkaniowe jest poddawane nieustannym obserwacjom i analizom, które mają na celu monitorowanie bieżącej sytuacji oraz wskazywanie rekomendacji na przyszłość dla zróżnicowanych podmiotów. Publikacje najczęściej dotyczą wpływu kosztów budowy na ceny mieszkań, struktury kosztów budowy metra kwadratowego mieszkań czy też struktury ceny metra kwadratowego mieszkań. Istnieje jednak dość istotna luka w zakresie opracowań dotyczących struktury kosztów inwestycji mieszkaniowych w pełnym wymiarze i ewentualnego wpływu inwestora oraz pozostałych uczestników procesu inwestycyjnego (w szczególności jednostek samorządu terytorialnego oraz sektora bankowego) na finalne koszty oraz cenę. Niniejszy raport został przygotowany z myślą o wypełnieniu tej luki, mając za zadanie dostarczyć Czytelnikowi kompleksowej informacji o budownictwie mieszkaniowym w Polsce oraz perspektywach rozwoju tego segmentu gospodarki. Ponadto bardzo ważnym elementem raportu jest identyfikacja barier realizacji inwestycji mieszkaniowych w Polsce, oraz wskazanie rekomendacji przyczyniających się do rozwoju budownictwa, które zapewnić mają poprawę w zakresie spadającej ostatnio dostępności mieszkań wśród polskich gospodarstw domowych (dla przykładu, spadającą dostępność w Polsce od kilku lat można zaobserwować dzięki m.in. badaniom AMRON – SARFiN; indeks dostępności systematycznie spada od końca 2020 roku, by w trzecim kwartale 2023 roku osiągnąć poziom 130,72, tj. najniższy od 11 lat).

Cele i metody badawcze

Celem badań było rozpoznanie perspektyw rozwoju budownictwa mieszkaniowego w kontekście kształtowania się cen i kosztów inwestycji w Polsce. W pierwszej części badania przeprowadzono analizę dostępnej literatury oraz analizę aktów prawnych. Ponadto wykorzystane zostały dane z Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polski, informacje dostępne w przestrzeni wirtualnej w postaci artykułów oraz stron internetowych, informacje pochodzące z raportów komercyjnych i opracowań dotyczących budownictwa mieszkaniowego. Następnie przeprowadzono badania własne. W ramach badania empirycznego zrealizowano zarówno badanie ankietowe (przebadano 31 firm deweloperskich) jak i wywiady pogłębione (trzy wywiady z przedstawicielami trzech firm deweloperskich działających na różnych rynkach mieszkaniowych w Polsce).

Charakterystyka budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Budownictwo mieszkaniowe jest jedną z głównych gałęzi polskiej gospodarki. Przyjmuje się, że w latach 2020-2022 produkcja budowlano-montażowa dotycząca domów i lokali mieszkalnych miała wartość odpowiadającą około 1,6% PKB. Ponadto z budownictwem związany jest tzw. efekt mnożnikowy a analizy dowodzą, że efekt ten dla budownictwa mieszkaniowego może wynosić 3,0, co oznaczałoby realny udział budownictwa mieszkaniowego w PKB w Polsce na poziomie 4,8%. Wynik ten jest typowy dla państw rozwiniętych.

Przechodząc do danych dotyczących produkcji mieszkaniowej należy podkreślić, że w ostatnich latach, poczynając od 2019 roku, oddaje się ponad 200 tysięcy mieszkań w Polsce. W 2023 roku oddano do użytkowania ogółem 220 379 jednostek i był to spadek o 7,6 % w stosunku do rekordowego 2022 roku (238 490 mieszkań). Wśród mieszkań oddawanych do użytku, od lat najbardziej liczącymi się formami budownictwa mieszkaniowego są realizacje deweloperskie oraz inwestycje indywidualne, stanowiąc ok. 98% oddawanych mieszkań ogółem (od 2018 roku tylko mieszkania deweloperskie stanowią ponad 60 % wszystkich mieszkań dostarczanych na rynek). Struktura ta stanowi niejako dowód na zbyt małą aktywność państwa oraz samorządu terytorialnego w zakresie bezpośredniej produkcji mieszkaniowej.

Warto ponadto przyrzeć się strukturze przestrzennej oddawanych mieszkań, która pozwala dostrzec wyraźne różnice w poszczególnych województwach. W 2023 roku najwięcej mieszkań oddano w województwie mazowieckim, tj. ponad 43 tysiące. W kolejnej grupie województw, w których liczba mieszkań oddanych do użytku przekracza liczbę 20 tys. są tylko dwa województwa tj. wielkopolskie i małopolskie. Dla kontrastu, w tym samym roku najmniej zostało oddanych mieszkań w województwie opolskim, tj. 3 156 mieszkań.

Rosnące ceny mieszkań w Polsce

Ceny mieszkań w 2023 roku znacznie wzrosły, osiągając aktualnie (I kwartał 2024) kilkanaście tysięcy złotych za metr kwadratowy na największych rynkach mieszkaniowych w Polsce. W wielu miastach odnotowano dynamikę wzrostu w 2023 roku przekraczającą 20% (zarówno w zakresie ofert jak



i cen transakcyjnych). Należy podkreślić, że istotnymi czynnikami, które przyczyniły się do wzrostu cen był rosnący popyt na skutek m.in. wprowadzonego od lipca 2023 r. programu Bezpieczny Kredyt 2% i kurcząca się oferta mieszkań deweloperskich. To z kolei efekt ograniczeń finansowania zakupu mieszkań przez wysokie stopy procentowe w 2022 roku, co w konsekwencji doprowadziło do wstrzymania się deweloperów z rozpoczynaniem nowych projektów mieszkaniowych. Dodatkowo warto podkreślić, że ustawa obowiązująca od 1 lipca 2023 roku stymulowała rynek już od końca 2022 roku, kiedy to pierwszy raz Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało wdrożenie nowego narzędzia w ramach prowadzonej przez państwo polityki mieszkaniowej. Warto przy tym zaznaczyć, że program Bezpieczny Kredyt nie stanowił jedyne go stymulatora wzrostu popytu (dla przykładu w pierwszym półroczu 2023 roku, nieznacznie obniżyło się oprocentowanie kredytów oraz zliberalizowane zostały przez KNF niektóre zasady dotyczące oceny zdolności kredytowej), niemniej jednak jego rola wydaje się być kluczowa.

Badanie empiryczne wykorzystano również do zbadania opinii deweloperów dotyczących przyszłych cen na rynku pierwotnym. W perspektywie najbliższych 5 lat aż 97% badanych firm deweloperskich stwierdziło, że ceny ofertowe na rynku pierwotnym wzrosną (39% respondentów wskazało do 10-procentowy średnioroczny wzrost cen, tyle samo respondentów stwierdziło, że ceny wzrosną do 5% średniorocznie, natomiast 19% deweloperów stwierdziło, że ceny wzrosną więcej niż 15% średniorocznie).

Struktura kosztów inwestycji mieszkaniowych

Ogólną strukturę kosztów w inwestycjach deweloperskich w Polsce możemy podzielić na cztery kategorie. Po pierwsze (i) koszt zakupu nieruchomości w tym cena samego gruntu oraz koszty związane z przeprowadzeniem analizy due-dilligence, podczas której nieruchomość sprawdzana jest pod kątem biznesowym, technicznym i prawnym. Do tej grupy zaliczymy również koszty związane z samym przeprowadzeniem transakcji. Następnie (ii) koszty „twarde”, które są przede wszystkim związane z realizacją budowy oraz infrastruktury towarzyszącej jak sieci czy drogi. Kosztami uzupełniającymi są również koszty tzw. „publiczne” związane z realizacją zadań towarzyszących wynikających z uzgod-

nień pomiędzy inwestorem, a gminą lub sąsiadami. Trzecią kategorią kosztów (iii) są koszty „miękkie”, które obejmują pozycje nie związane z zakupem nieruchomości, budową oraz finansowaniem. Do tej grupy kwalifikujemy koszty związane z przygotowaniem szeroko rozumianej dokumentacji technicznej oraz uzyskaniem wszelkich uzgodnień i decyzji administracyjnych jak na przykład decyzja o pozwoleniu na budowę. Ponadto będziemy tutaj zaliczać koszty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu na wybór generalnego wykonawcy oraz przeprowadzeniem procesu nadzoru inwestorskiego, koszty związane z przygotowaniem działań marketingowych oraz organizacją sprzedaży, koszty związane z zarządzaniem procesem inwestycyjnym, z obsługą prawną, ubezpieczeniami, obsługą posprzedażową oraz innymi kosztami publiczno-prawnymi. Ostatnią grupą są (iv) koszty finansowania, które obejmują prowizje i opłaty bankowe, odsetki od kredytów budowlanych oraz kredytów VAT czy opłaty związane z prowadzeniem rachunków powierniczych.

Z przeprowadzonych przez nas badań wynika, że kluczowym komponentem kosztów projektów deweloperskich w Polsce są koszty budowy (średnio 62%) oraz zakup gruntu (średnio 20%). Koszty miękkie oraz pozostałe to łącznie średnio 12%. Ostatnią grupą są koszty finansowania na średnim poziomie 6%. Struktura ta jednak może znacząco się różnić w zależności od skali projektu, specyfiki inwestora oraz miejsca realizacji inwestycji; podobnie jest z finalną ceną metra kwadratowego mieszkania, której strukturę również przedstawiono w raporcie (zob. podrozdział 5.1.).

Finansowanie mieszkaniowych projektów deweloperskich

Wyniki badań potwierdziły, że deweloperzy korzystają jednocześnie z różnych źródeł kapitału podczas realizacji projektów mieszkaniowych (w przeprowadzonym badaniu zapytaliśmy firmy deweloperskie jaką przyjęli strukturę finansowania dla projektów uruchomionych w latach 2023-2024). Powszechną strukturą finansowania nadal jest połączenie kapitału własnego z kredytem deweloperskim. Na takie rozwiązanie zdecydowano się w przypadku 26% wszystkich analizowanych projektów. Kredyty deweloperskie chętnie łączono również z pozostałymi środkami jak wpłaty klientów na poziomie 13%. Natomiast finansowanie projektów tylko przy użyciu kapitału własnego i wpłat klientów to blisko 45%.



Z analizy struktury finansowania badanych projektów wynika ponadto, że w większości przypadków (55% realizowanych inwestycji) deweloperzy korzystają obecnie z kredytów deweloperskich, przy czym użycie tego źródła finansowania było największe w przedziale od 50 do 57% budżetu projektów. Drugim najbardziej popularnym źródłem finansowania były wpłaty klientów. Z tego rodzaju finansowania skorzystano aż w 45% projektów deweloperskich. Wyniki przeprowadzonego badania ankietowego wskazują, że 50% deweloperów wykorzystywało nie więcej niż 25% tego rodzaju środków. Pozostałe 36% respondentów finansowało środkami klientów od 25 do 50% budżetu projektu, a tylko 14% użyło ich więcej niż 50%. Analiza wykazała, iż finansowanie pochodzące z emisji obligacji zostało wskazane w 16% badanych projektów, przy czym w 80% przypadków zaangażowanie to nie przekraczało 25% budżetu projektu. Z kolei pożyczki zewnętrzne, które również stanowiły źródło finansowania dla 16% badanych projektów, w zdecydowanej większości – 60% przypadków – nie przekraczały 25% budżetu projektu.

Perspektywy rynku deweloperskiego w Polsce

Okolo 90% badanych firm deweloperskich odpowiedziało, że w 2024 roku spodziewa się wzrostu kosztów inwestycji mieszkaniowych, wzrostu cen mieszkań oraz wzrostu cen gruntów inwestycyjnych. Wśród badanych firm deweloperskich nie ujawniono jednoznacznego stanowiska odnoszącego się do wzrostu sprzedaży mieszkań oraz zwiększenia liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych w 2024 roku. Większość przebadanych firm deweloperskich nie spodziewa się w bieżącym roku poprawy sytuacji podażowej gruntów (71%), czy też wzrostu dostępności finansowania dla deweloperów mieszkaniowych (54%). 55% respondentów nie spodziewa się, aby wprowadzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego poprawiło sytuację podażową gruntów.

Warto podkreślić, że w perspektywie najbliższych 5 lat przecucia badanych firm deweloperskich nie różni się bardzo od prognoz dla bieżącego roku. Jedynie wzrosło przekonanie co do wzrostu dostępności finansowych dla deweloperów oraz poprawy sytuacji w zakresie dostępności gruntów. W perspektywie pięcioletniej nadal głównym zakresem działania firm deweloperskich będą mieszkania na sprzedaż, w tym także mieszkania „pod klucz”, natomiast można zauważyć, że w dłuższej perspektywie

respondenci zamierzają rozszerzyć swoje działalności. Badane firmy deweloperskie planują w większym zakresie realizację mieszkań ekologicznych, mieszkań na wynajem oraz mieszkań na zasadach współpracy PRS. Większym zainteresowaniem firm deweloperskich w perspektywie 5 lat będą cieszyć się ponadto mieszkania senioralne i studenckie.

Ankietowani zapytani o znaczenie sektora bankowego dla branży deweloperskiej w perspektywie najbliższych 5-ciu lat uznali je za znaczące w przeważającej większości (81%). Jedynie 16% przedstawicieli badanych deweloperów oceniło znaczenie sektora bankowego dla branży deweloperskiej jako obojętne, a 3% jako małe.

Barier realizacji inwestycji mieszkaniowych

Podczas badania starano się zidentyfikować bariery dla realizacji projektów mieszkaniowych w Polsce, które mogą i w praktyce powodują wzrost kosztów realizacji projektów mieszkaniowych. Najczęściej wskazywaną przeszkodą był długi czas uzyskiwania przez inwestorów szeroko rozumianej decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponad 70% respondentów wskazało ten czynnik jako jeden z najważniejszych. Warto jednak zaznaczyć, że w tym zakresie istnieją dość duże różnice pomiędzy miastami. Jak wynika z danych PZFD, wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę w 2022 roku najszybciej można było uzyskać w Opolu gdzie w ustawowym terminie 65 dni wydano ponad 75% decyzji, o które wnioskowali inwestorzy. Ranking w tej kategorii zamykają takie miasta jak Poznań i Bydgoszcz, gdzie nie udało się w tym czasie wydać ani jednej decyzji. Pokazuje to, że duża część barier związana jest nie tylko z samymi przepisami prawa, czy też procedowaniem spraw sądowych ale i sprawności jednostek samorządu terytorialnego oraz ich otwartości na współpracę z inwestorami mieszkaniowymi. Przy okazji pozwolenia na budowę oraz innych uzgodnień (np. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pozwolenia wodnoprawowe, uzgodnienia o skomunikowaniu inwestycji czy też uzgodnienia konserwatorskie), należy zwrócić uwagę na brak transparentności przebiegu procedur administracyjnych. Połowa ankietowanych uważa, że jest to istotny czynnik podnoszący koszty realizacji inwestycji, a co za tym idzie wpływa na wzrost cen sprzedaży mieszkań. Inwestorzy realizujący projekty w różnych miastach, ale opierając się na tych samych przepisach - między innymi na kodeksie postępowania administracyjnego, ustawie



o planowaniu przestrzennym czy prawie budowlanym - zauważają znaczącą różnicę w interpretacji przepisów przez urzędników administracji publicznej. Inną poważną barierą, która w szczególności została wyeksponowana podczas wywiadów pogłębionych są trudności związane z dostępnością gruntów (kwestia dostępności nie tylko cenowej ale i ilościowej).

Rekomendacje przyczyniające się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego

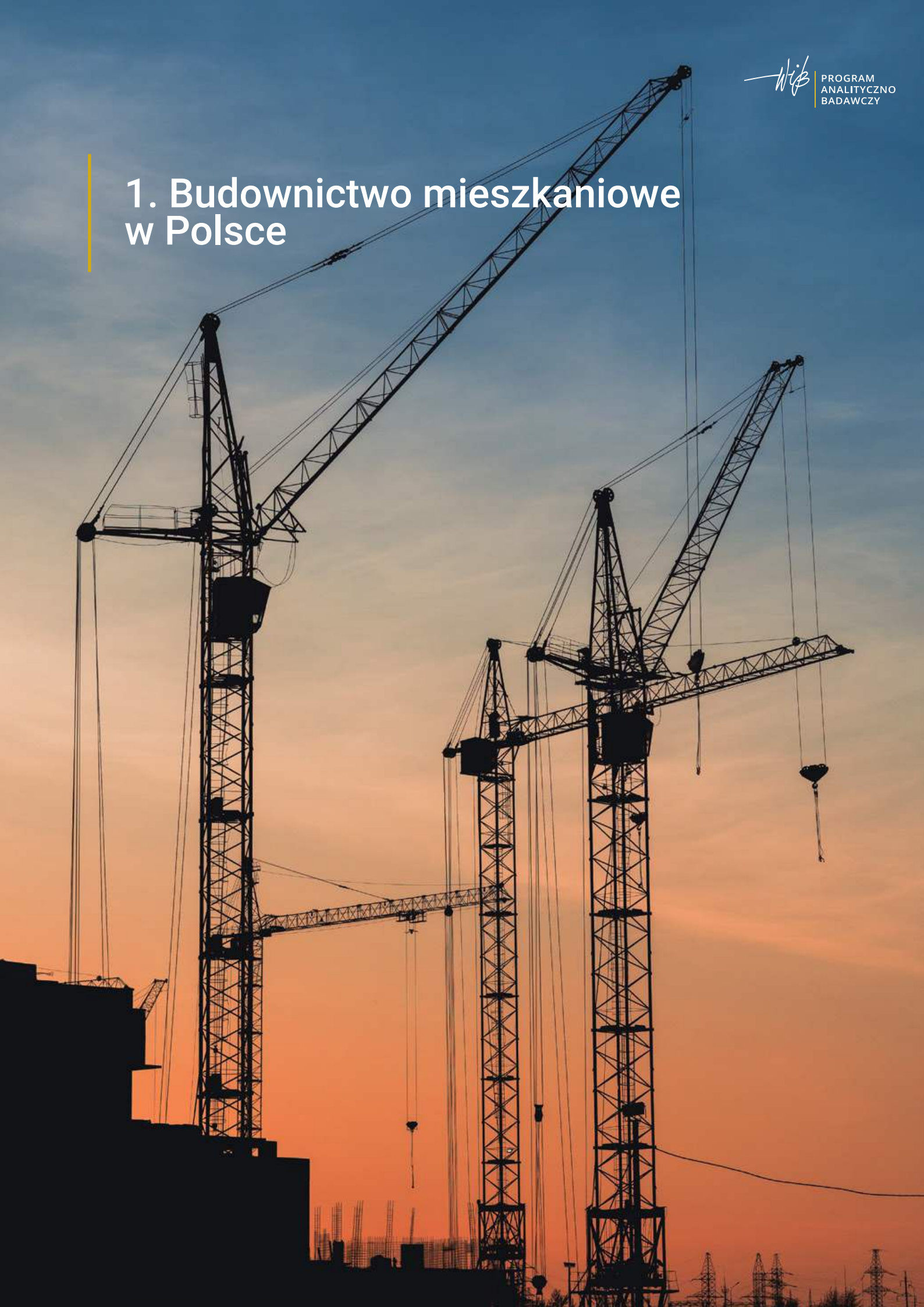
Przeprowadzone badania pozwoliły na sformułowanie głównych rekomendacji, które mogą przyczynić się do usprawnienia przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na rekomendacje składają się postulaty (szerzej zostały opisane w punkcie 8 raportu):

- istnieje konieczność większej stabilizacji w zakresie regulacji prawnych, rządowych programów mieszkaniowych oraz polityki fiskalnej;
- konieczność zwiększenia udziału podmiotów publicznych (państwowych i samorządowych) w dostarczaniu niskoczynszowych mieszkań;
- wdrażanie sprawdzonych przez inne kraje europejskie modeli powiększania zasobu publicznego mieszkań poprzez współpracę z sektorem komercyjnym;
- usprawnienie współpracy jednostek samorządu terytorialnego, z inwestorami mieszkaniowymi, rzutujące na przyspieszenie przygotowania projektów inwestycyjnych, co w konsekwencji przekładać powinno się na koszty i finalne ceny mieszkań;
- intensyfikacja prac nad wprowadzeniem planów miejscowych prowadzących do skrócenia czasu uzyskiwania uzgodnień i decyzji administracyjnych;
- potrzeba większego zaangażowania kapitału bankowego w przedsięwzięcia deweloperskie prowadzone przez małych deweloperów mieszkaniowych;
- postuluje się dalsze prace nad wprowadzeniem stałego oprocentowania kredytów hipotecznych, który nie byłby elementem czasowego programu, ale docelowym modelem finansowania mieszkań w Polsce.

Wprowadzenie



1. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce





1.1. Efekty budownictwa mieszkaniowego w ujęciu podmiotowym i ilościowym

Budownictwo mieszkaniowe jest jedną z głównych gałęzi gospodarki Polski. W efekcie powstają budynki stałego zamieszkania, w których wyróżnia się lokale mieszkalne zwane potocznie mieszkaniami. W latach 2020-2021 r. średnioroczna wartość produkcji budowlano-montażowej dotycząca domów i lokali miała wartość odpowiadającą około 1,6% PKB¹. Ponadto z budownictwem związany jest tzw. efekt mnożnikowy, ponieważ działalność budowlana generuje popyt w wielu współpracujących branżach. Dobra koniunktura dla budownictwa mieszkaniowego w połączeniu z wysokim popytem na mieszkania deweloperskie stymuluje chociażby zapotrzebowanie na materiały oraz usługi wykończeniowe, meble i sprzęt AGD. Analizy dowodzą, że efekt mnożnikowy dla budownictwa mieszkaniowego może wynosić 3,0 co oznaczałoby realny udział budownictwa mieszkaniowego w PKB w Polsce na poziomie 4,8%². Wynik Polski jest typowy dla państw rozwiniętych. Jak pokazują doświadczenia krajów, które przez 40 - 50 lat cechowały się dużo większym wkładem budownictwa do gospodarki, to nadmierny rozrost „budowlanki” zapowiadał zwykle spore kłopoty. Najlepszym przykładem jest sytuacja Hiszpanii w okresie poprzedzającym pęknięcie budowlanej bańki i potężny kryzys w latach 2005-2007³.

Zgodnie z przyjętymi statystykami Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) na budownictwo mieszkaniowe przypadają wszystkie mieszkania (budynki mieszkalne), których zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora powiatowemu organowi nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu - w drodze decyzji, lub na których użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie, w drodze decyzji, od organu nadzoru budowlanego⁴. Według tej formuły liczy się mieszkania oddane do użytkowania w danym roku z uwzględnieniem różnych rodzajów inwesto-

rów. Stąd w statystykach wyróżnia się mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa, którymi są⁵:

- indywidualne,
- przeznaczone na sprzedaż lub wynajem,
- spółdzielcze,
- komunalne
- społeczne czynszowe,
- zakładowe.

Mieszkania indywidualne są realizowane przez osoby fizyczne, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora.

Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem realizowane są przez różnych inwestorów, których celem jest osiągnięcie zysku. W praktyce ten rodzaj mieszkań rozpoznawany jest jako mieszkania deweloperskie.

Mieszkania spółdzielcze realizowane są przez spółdzielnie mieszkaniowe z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni. Jednak, jeśli spółdzielnia mieszkaniowa buduje budynki z mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na sprzedaż lub wynajem osobom niebędącym członkami spółdzielni, takie mieszkania są zaliczane do przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem.

Mieszkania komunalne mają głównie charakter socjalny, interwencyjny lub zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach - realizowane w całości ze środków gminy.

Mieszkania społeczne czynszowe są efektem działania towarzystw budownictwa społecznego lub społecznych inicjatyw mieszkaniowych, które działają na zasadzie non profit z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. Jeśli są realizowane w celu osiągnięcia zysku przeznaczanego w całości na budowę domów czynszowych powinny być zaliczone do mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem.

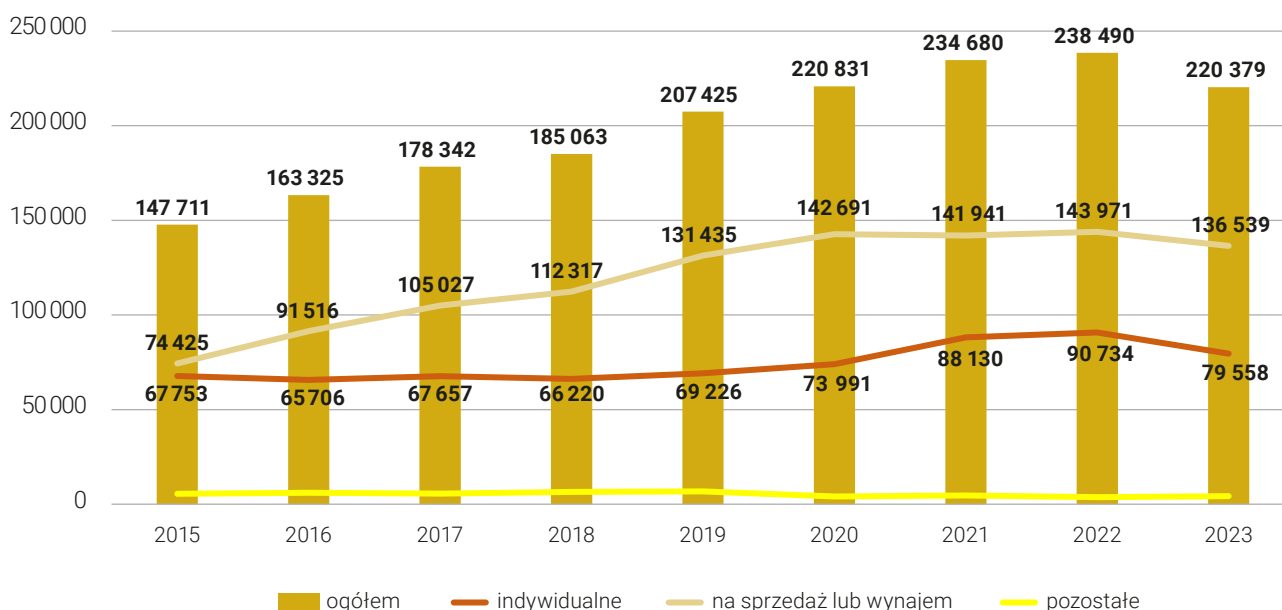
1 A. Prajsnar, Budowa mieszkań i domów to tylko 1,5 proc. PKB? Sprawdzamy., <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8634717,budowa-mieszkani-i-domow-udzial-w-pkb-polski.html> [dostęp: 15.03.2024]

2 Building jobs: How residential construction drives the economy, The National Housing Finance and Investment Corporation, Australia 2020 r. ; Residential Construction Economic Study 5-2020, Leading Builders of America, 2020 r.

3 A. Prajsnar, op.cit.

4 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. 2021 poz. 2351, z późn. zm.

5 Pojęcia stosowane w statystyce publicznej.

Rysunek 1. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2015-2023 w Polsce


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mieszkania zakładowe realizowane są przez zakłady pracy (sektora publicznego i prywatnego) z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów.

Przechodząc do analizy ilościowej inwestycji mieszkaniowych w Polsce, w 2023 roku oddano do użytkowania 220 379 mieszkań ogółem. Od 2019 roku liczba mieszkań oddanych rocznie przekraczała liczbę 200 tysięcy do 2022 r. bijąc rekordy po roku 90-tym. W 2023 roku liczba oddanych mieszkań w stosunku do 2022 roku spadła o 7,6%.

Wśród mieszkań oddawanych do użytku od lat najbardziej liczącymi się formami budownictwa mieszkaniowego są realizowane przez inwestorów indywidualnych i deweloperów, stanowiąc ok. 98% mieszkań ogółem. Dlatego w dalszej części raportu mieszkania spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe oraz zakładowe będą ujęte jako mieszkania pozostałe, których udział w mieszkaniach oddawanych do użytku nie przekracza 2% od wielu lat (graficzne ujęcie zaprezentowane na rysunku 1).

Dominującą formą realizacji mieszkań w Polsce w ostatnich kilku latach są mieszkania na sprzedaż lub wynajem. W 2023 roku deweloperzy oddali do użytkowania 136 539 mieszkań a to stanowi blisko 62% wszystkich oddanych mieszkań. Warto zauważyć, że od 2018 roku mieszkania deweloperskie stanowią ponad 60 % wszystkich mieszkań

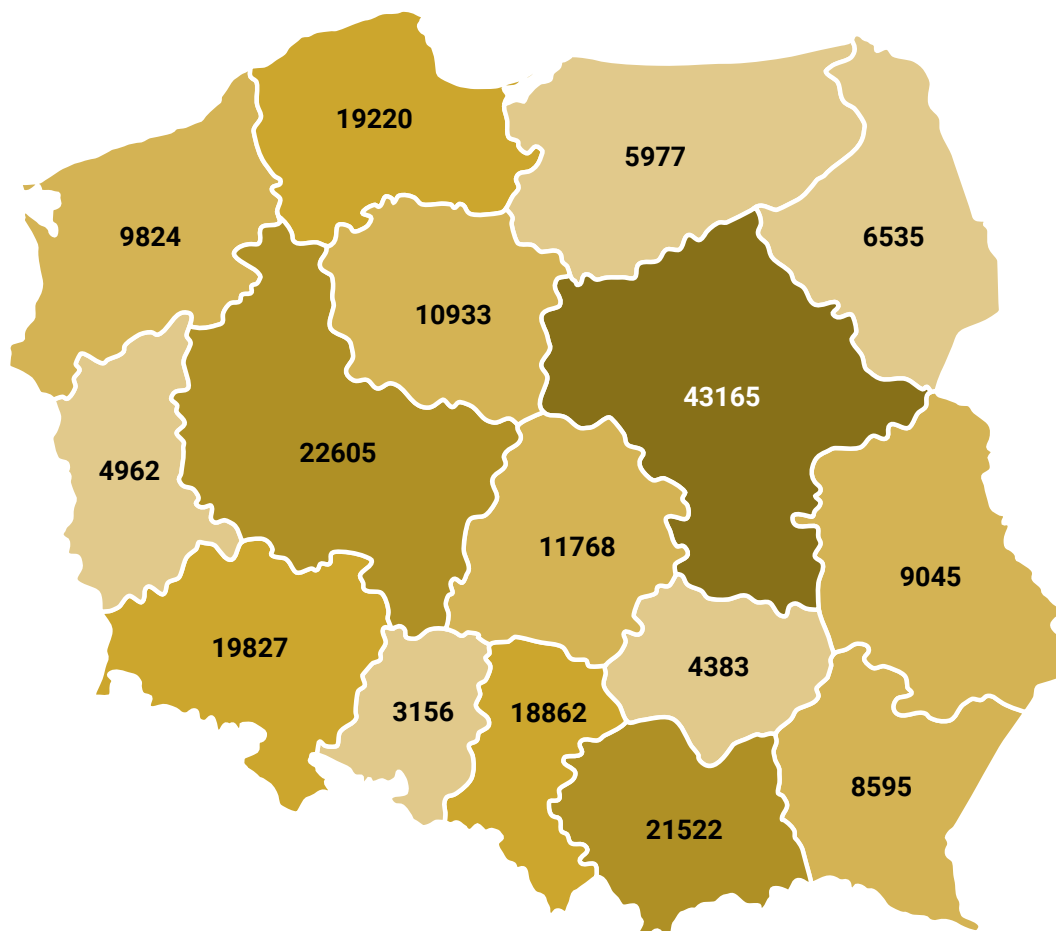
oddawanych do użytkowania. Na drugim miejscu plasują się mieszkania realizowane przez inwestorów indywidualnych, którymi są głównie domy jednorodzinne. W 2023 roku takich mieszkań oddano do użytkowania 79 558. Dla obu form budownictwa mieszkaniowego rok 2023 oznacza spadek liczby mieszkań w stosunku do 2022 r. - deweloperzy oddali mniej mieszkań o 5,2% natomiast inwestorzy indywidualni o 12,3%. Tendencja spadkowa wydaje się utrzymywać, ponieważ według wstępnych danych GUS, w styczniu 2024 roku oddano do użytkowania 14,8 tys. mieszkań a to jest 22,7% mniej niż w analogicznym miesiącu 2023 roku. W tym okresie deweloperzy przekazali do eksploatacji 8,3 tys. mieszkań – o 25,1% mniej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni – 6,1 tys. mieszkań, tj. o 22,1% mniej⁶.

Struktura przestrzenna inwestycji mieszkaniowych

Przyglądając się strukturze przestrzennej oddawanych mieszkań do użytku widać wyraźną różnicę w ich liczbie w ramach poszczególnych województw. W 2023 roku najwięcej mieszkań oddano w województwie mazowieckim, tj. ponad 43 tysiące. W kolejnej grupie województw, w których liczba mieszkań

⁶ Budownictwo mieszkaniowe w styczniu 2024 r., Informacje sygnał z dnia 21.02.2024 r., GUS

Rysunek 2. Mieszkania oddane do użytku w 2023 roku wg. województw



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

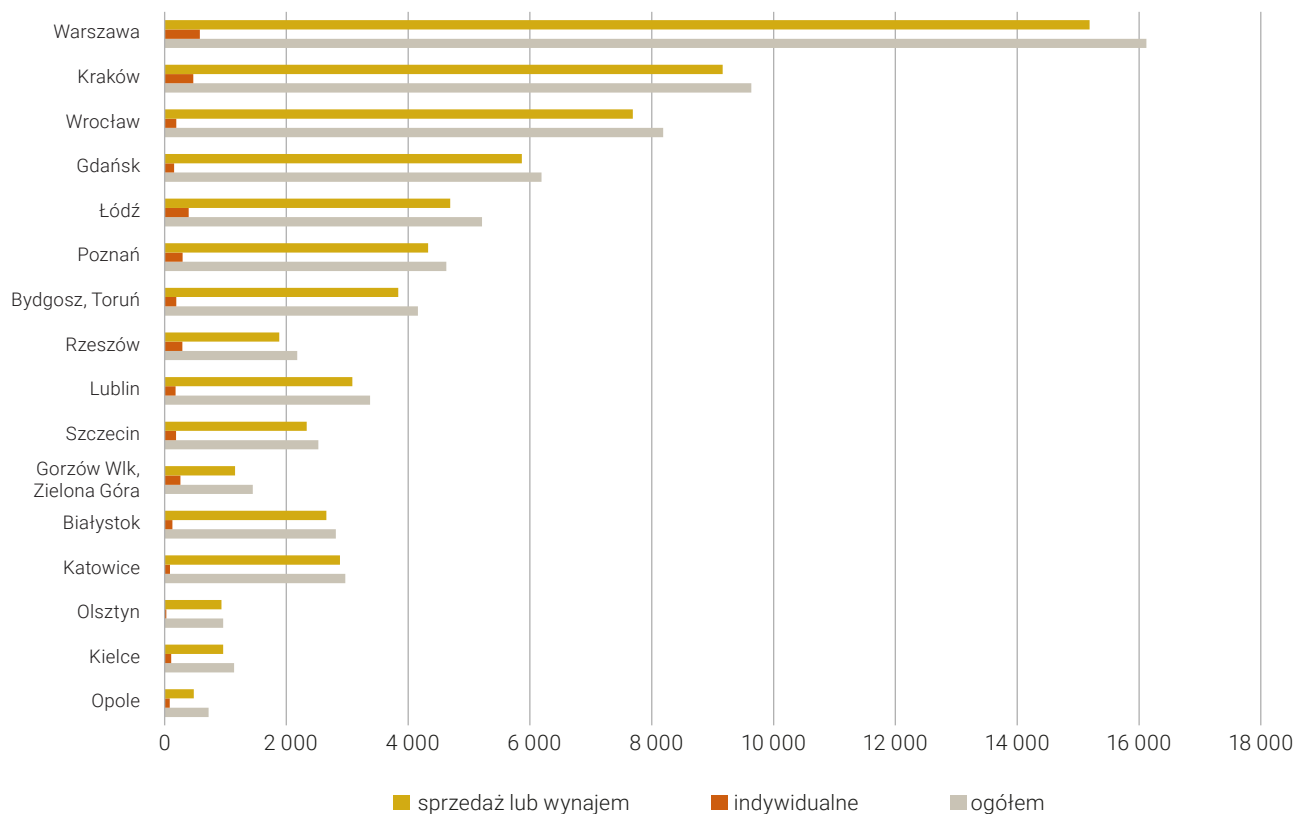
oddanych do użytku przekracza liczbę 20 tys. są województwa wielkopolskie i małopolskie. Następne są województwa dolnośląskie, pomorskie i śląskie, w których liczba mieszkań oddanych do użytku oscyluje wokół 19 tys. Liczbę mieszkań oddanych do użytku, która przekracza 10 tys. odnotowały jeszcze dwa województwa: łódzkie i kujawsko-pomorskie. W pozostałych województwach liczba mieszkań oddanych do użytku wyniosła poniżej 10 tys., z których najmniej oddano w województwie opolskim, czyli 3156 mieszkań. Graficzne ujęcie mieszkań oddanych do użytku zaprezentowano na rys. 2.

Na rysunku 3 zostały zaprezentowane miasta wojewódzkie pod kątem liczby mieszkań oddanych do użytku w 2023 roku - ogółem, na sprzedaż lub wynajem i indywidualne. Warto zauważyć, że Poznań zajął dopiero VI miejsce pod względem liczby oddanych mieszkań podczas, gdy województwo wielkopolskie jest na II miejscu wśród wszystkich województw. Świadczy to o zwiększonej aktywności

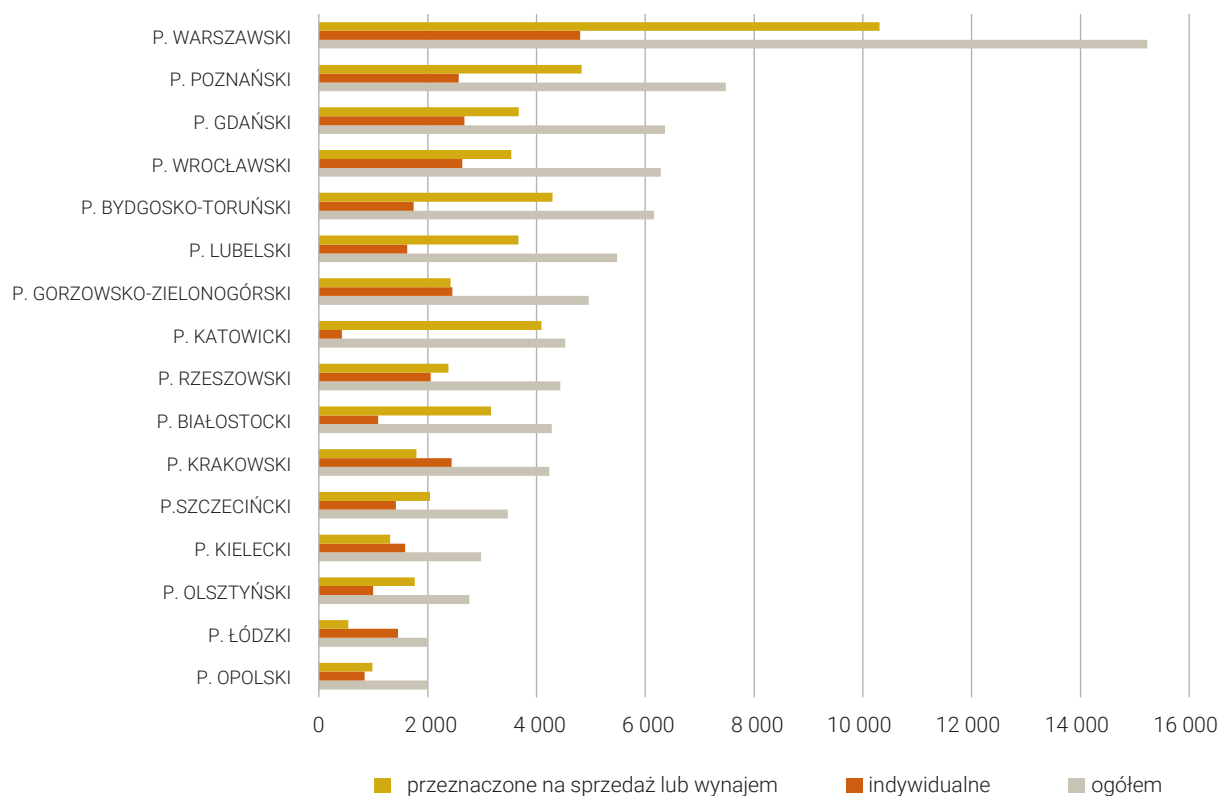
mieszkaniowej poza miastem wojewódzkim. Dlatego na rysunku 3 zostały zaprezentowane podregiony miast wojewódzkich.

Zgodnie z rysunkiem 3 można zaobserwować liczbę mieszkań oddanych do użytku w poszczególnych podregionach miast wojewódzkich i zróżnicowany udział mieszkań zrealizowanych przez inwestorów indywidualnych oraz deweloperów. W większości podregionów przeważają mieszkania oddane do użytku przez deweloperów. Jednak warto zaznaczyć, że w podregionie gorzowsko-zielonogórskim, krakowskim, kieleckim oraz łódzkim większość mieszkań dostarczyli inwestorzy indywidualni.

Warto nadmienić, że w miastach najwięcej oddawanych jest mieszkań na sprzedaż lub wynajem, czyli deweloper jest najbardziej aktywnym inwestorem na rynku mieszkaniowym. Z kolei na wsiach prym wiodą inwestorzy indywidualni, którzy w przeważającej większości budują domy jednorodzinne na użytek własny.

**Rysunek 3. Mieszkania oddane do użytku w miastach wojewódzkich w 2023 r.**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 4. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w 2023 według podregionów

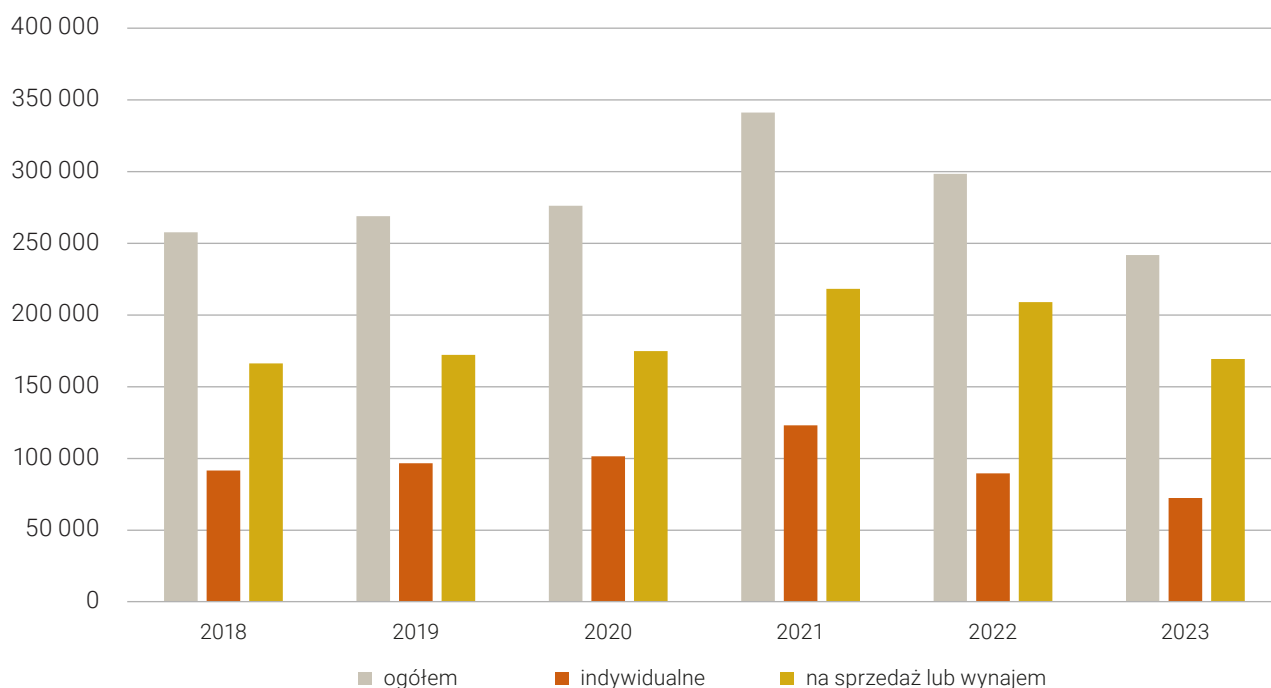
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

1.2. Ocena potencjału inwestycji mieszkaniowych

Obecne wyniki uzyskane w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania są efektem rozpoczynanych

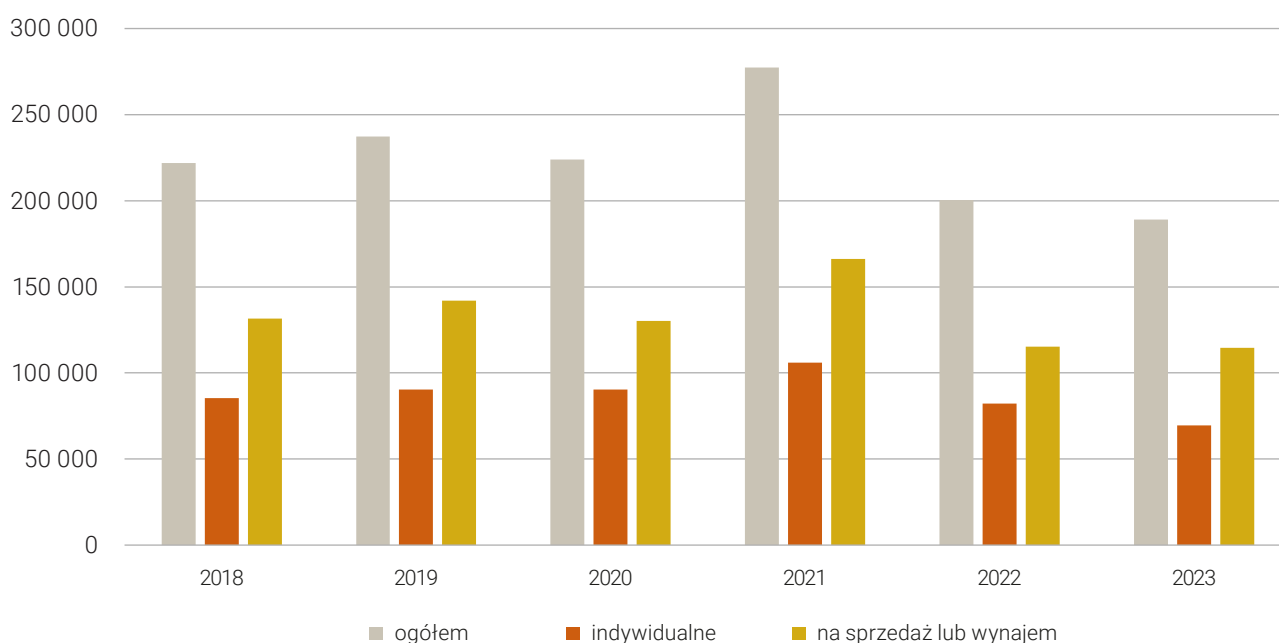
projektów odpowiednio wcześniej. Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego jednorodzinne, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania do użytkowania w 2023 r. wyniósł 43,0 miesiące a dla budynków wielorodzinnych był

Rysunek 5. Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenia



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 6. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



ponad 2-krotnie krótszy⁷. Dlatego warto przyjrzeć się zależnościom wynikającym z liczby rozpoczynanych budów w przedziale od 2018 roku do chwili obecnej, aby ocenić potencjał możliwych do zrealizowania mieszkań. Ponadto potencjał tkwi również w różnicy liczby uzyskanych pozwoleń na budowę a rozpoczynanych budów, tworząc w ten sposób zapas możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych przesuniętych w czasie.

Do roku 2021 można zaobserwować zgodnie z załączonym rysunkiem 5 wzrost liczby mieszkań, dla których uzyskiwano pozwolenia na budowę osiągnąwszy rekordowy poziom 341 203 dla mieszkań ogółem. Równocześnie w tym czasie odnotowywano wzrost liczby mieszkań, dla których rozpoczynała się budowa osiągając w 2021 roku poziom 277 425.

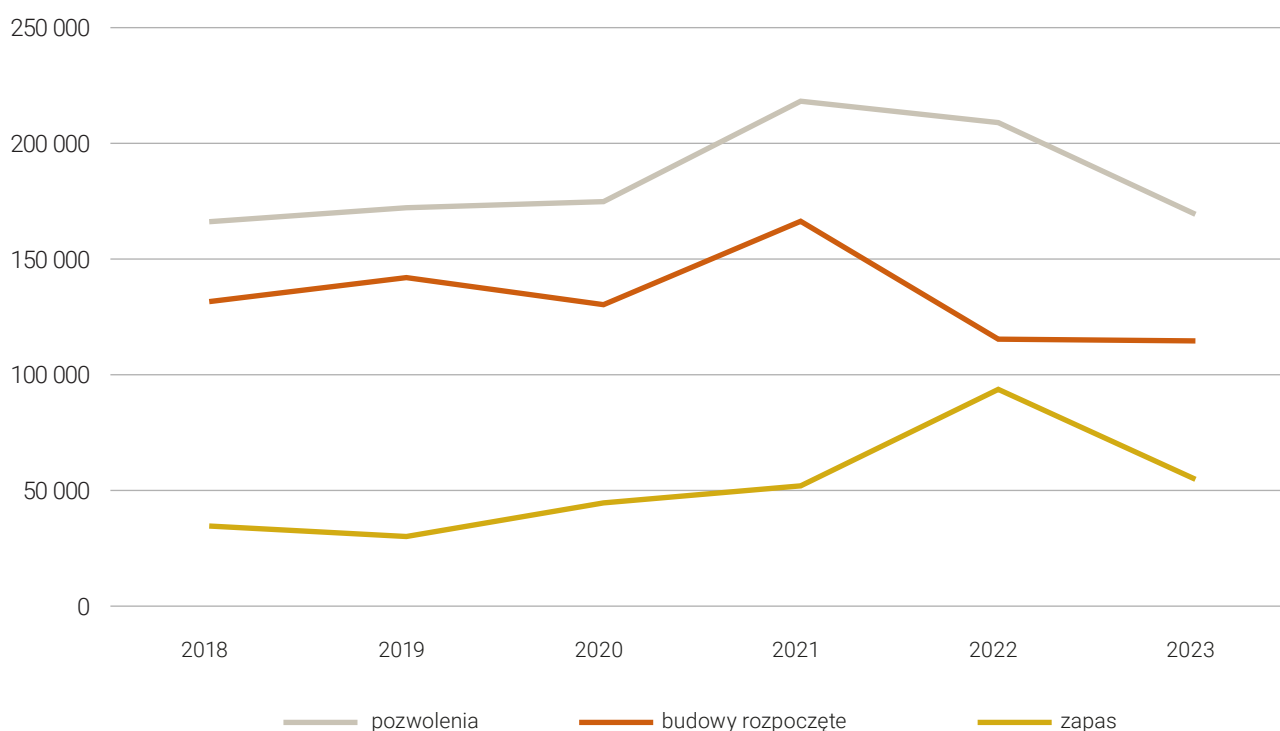
Od 2022 roku liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie i rozpoczęto budowę zaczęła spadać i w 2023 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 114 526 mieszkań a inwestorzy indywidualni 69 607 mieszkań (rys. 6). Biorąc po uwagę długość procesu

produkcji mieszkań, można się spodziewać, że tendencja spadkowa w liczbie mieszkań oddawanych do użytku utrzyma się w 2024 r.

Warto podkreślić, że w ogólnej liczbie mieszkań, dla których uzyskano pozwolenia na budowę wciąż utrzymuje się zapas nierozpoczętych projektów mieszkaniowych, który będzie ważnym zabezpieczeniem dla deweloperów przy rosnącym popycie. Zgodnie z wartościami na rysunku 7 można zaobserwować ograniczenie rozpoczętych budów przez deweloperów w 2020 r. co było konsekwencją rozpoczynającej się pandemii Covid-19. Równocześnie zaczął rosnąć zapas liczby projektów mieszkaniowych z pozwoleniem. W 2021 roku deweloperzy rozpoczęli budowę ponad 166 tys. mieszkań i uzyskali pozwolenia na budowę ponad 218 tys. mieszkań. Był to wzrost rozpoczętych mieszkań o 24 % w stosunku do 2020 r. jednak należy pamiętać, że był to też efekt przesuniętych decyzji w czasie ze względu na niepewność i ograniczone możliwości działania w 2020 r. W 2022 r. odnotowano istotny spadek rozpoczynanych realizacji mieszkań o ponad 50 tys. I był to efekt rosnących stóp procentowych, który wyraźnie zahamował finansowanie hipoteczne dla wielu nabywców skutkując znacznym załamaniem popytu na rynku mieszkaniowym. W 2023 roku de-

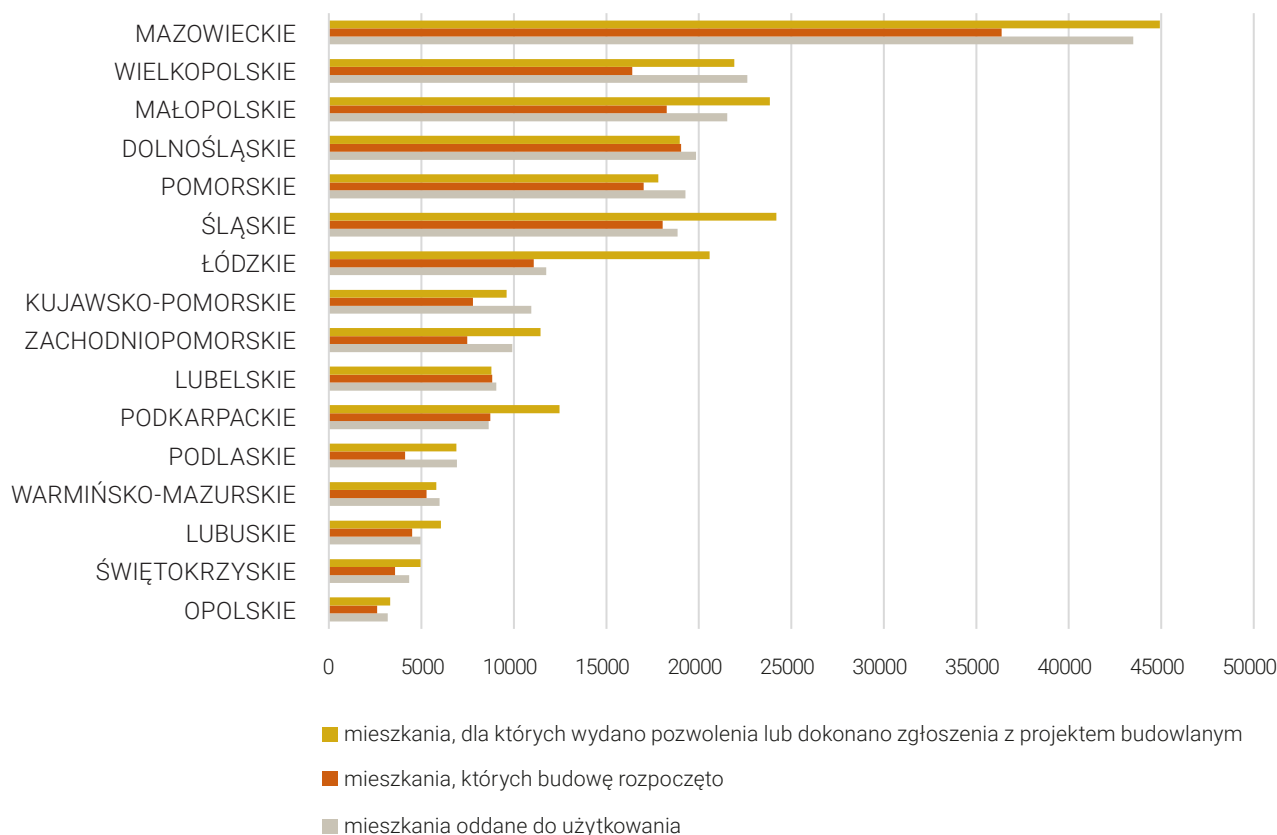
7 Budownictwo w 2023 r., Informacje sygnałowe, GUS 11.03.2024
[dostęp: 15.03.2024]

Rysunek 7. Mieszkania na sprzedaż lub wynajem – liczba pozwoleń, budów rozpoczętych i zapas liczby pozwoleń



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 8. Zestawienie aktywności mieszkaniowej w przekroju województw w 2023 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

weloperzy podobnie jak w roku poprzednim uruchomili budowę ponad 114 tys. mieszkań. Jednak w porównaniu do 2022 roku liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wyraźnie spadła, osiągając poziom niewiele ponad 169 tys. mieszkań. A to z kolei stanowi około 81% liczby mieszkań, dla których deweloperzy uzyskali pozwolenia w roku poprzednim.

Analizując aktywność budownictwa mieszkaniowego warto przyrzeć się również przestrzennemu rozmieszczeniu liczby mieszkań, dla których wydano pozwolenie i rozpoczęto budowę. Zgodnie z przekrojem województw na rysunku 8 można zaobserwować zróżnicowanie w potencjale inwestycji mieszkaniowych, które mogą zostać zrealizowane w kolejnych latach. Potencjał poszczególnych województw pokrywa się z liczbą oddawanych do użytku mieszkań. Największa liczba uzyskanych pozwoleń i rozpoczętych budów w 2023 roku była w województwie mazowieckim. Warto zwrócić uwagę na województwa, w których liczba wydanych pozwoleń znacznie przewyższa rozpoczynane budowy czy liczbę zrealizowanych mieszkań w 2023 roku. Są to województwa: małopolskie, śląskie, łódzkie oraz

podkarpackie. Czyli w tych województwach odnotowano największy zapas w 2023 r. możliwych do realizacji inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach.

1.3. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym

Zaprezentowane ceny ofertowe na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Polsce w tabeli 1 wykazują utrzymującą się tendencję wzrostową od kilku lat. Jednak dynamika wzrostu cen rok do roku obserwowana od marca 2022 roku znacznie wzrosła w 2023 roku. W styczniu 2023 roku według danych Otodom Analytics ceny ofertowe miały największą dynamikę wzrostu w stosunku do marca 2022 r. w Szczecinie, ponieważ wyniosła ona ponad 22%. Pozostałe miasta cechowała również dynamika wzrostu, ale była ona zróżnicowana i nie przekroczyła 20%. Co ciekawe największe wzrosty przekraczające 15% odnotowały Katowice (blisko 19,5%) czy Lublin (16,1%). Miasta najbardziej liczące się na rynku nieruchomości mieszkaniowych poza Wrocławiem (12,1%) nie przekroczyły 10% wzrostu. W tym zestawieniu

Tabela 1. Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w miastach wojewódzkich

	marzec '22	styczeń '23	dynamika r/r	styczeń '24	dynamika r/r	dynamika 22/24
Warszawa	12816	13926	108,7	16430	117,9	128,2
Gdańsk	11788	12037	102,1	15054	125,1	127,7
Kraków	11700	12332	105,4	14884	120,7	127,2
Wrocław	9963	11175	112,2	13369	119,6	134,2
Poznań	9964	10010	100,5	12441	124,3	124,8
Szczecin	9197	11255	122,4	11999	106,6	130,5
Katowice	8954	10698	119,5	11756	109,9	131,3
Olsztyn	8032	8968	111,6	11128	124,1	138,5
Lublin	8194	9514	116,1	10917	114,7	133,2
Białystok	8287	9006	108,7	10267	114,1	123,9
Łódź	8070	8660	107,3	10081	116,4	124,9
Opole	7154	8146	113,9	9794	120,2	136,9
Kielce	7650	8579	112,2	9473	110,4	123,8
Rzeszów	7541	7863	104,3	8972	114,1	118,9
Bydgoszcz	7685	8169	106,3	8832	108,1	114,9
Gorzów Wlk.	6467	6862	106,1	7661	111,6	118,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych OTODom Analytics,
<https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny-ofertowe-mieszkan-i-domow>, [dostęp: 02.2024]

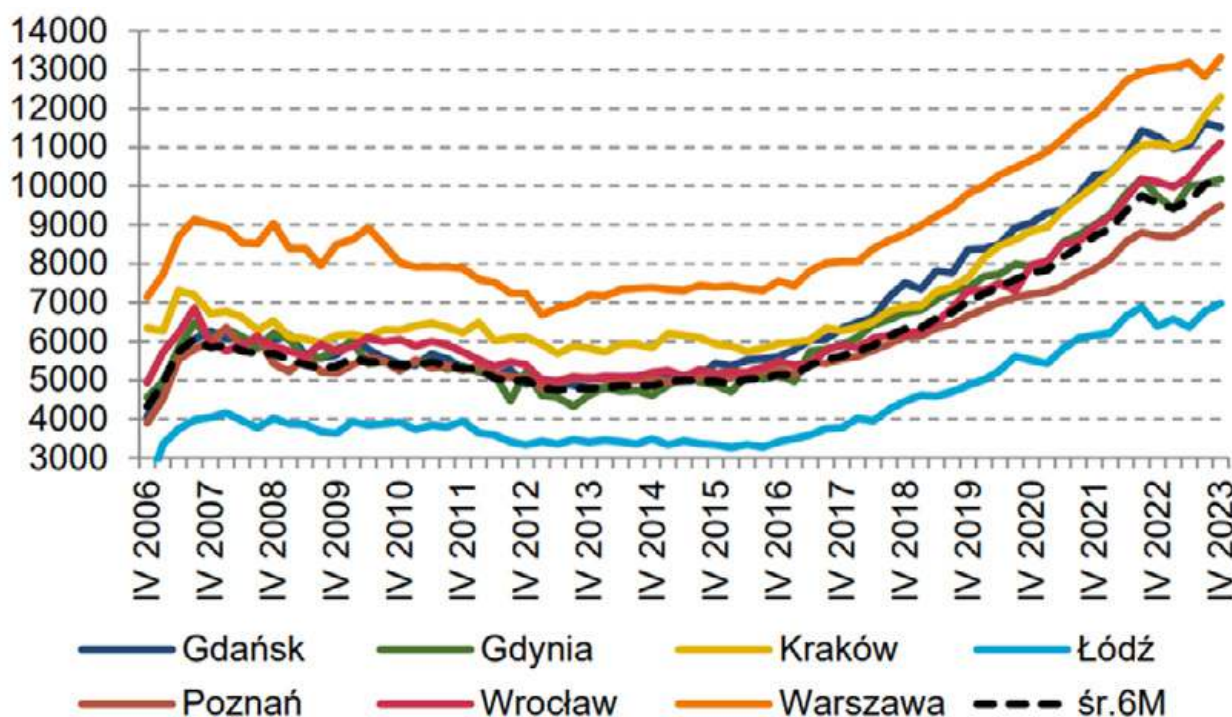
miasta poniżej 500 tys. mieszkańców odnotowały większą dynamikę wzrostu cen w porównaniu do największych miast w Polsce. I tak np. Poznań zaliczył niewielki wzrost 0,5%, Gdańsk niewiele ponad 2%, Kraków 5,4% a Warszawa 8,6%.

Z kolei przyrost cen w 2023 roku był już znacznie wyższy i w porównaniu do 2022 r., w wielu miastach odnotowano dynamikę wzrostu przekraczającą 20%. W tym zestawieniu najwyższy wzrost odnotował Gdańsk 25%, Poznań, Olsztyn ok. 24%, Kraków, Opole ok. 20%, Wrocław 19%, Warszawa 17%. W pozostałych miastach w większości poziom wzrostów przekroczył 10%.

Należy podkreślić, że istotnymi czynnikami, które przyczyniły się do wzrostu cen był rosnący popyt na skutek m.in. wprowadzonego od lipca 2023 r. programu Bezpieczny Kredyt 2% i kurcząca się oferta mieszkań deweloperskich. To z kolei efekt ograniczeń finansowania zakupu mieszkań przez

wysokie stopy procentowe w 2022 roku, co w konsekwencji doprowadziło do wstrzymania się deweloperów z rozpoczynaniem nowych projektów mieszkaniowych. Znowelizowana rekomendacja S przez Komisję Nadzoru Finansowego w marcu 2022 r. znacząco zaostrzyła kryteria udzielania kredytu mieszkaniowego co doprowadziło do istotnego obniżenia zdolności kredytowej klientów⁸. Dodatkowo w rekomendacji wymuszono na bankach, by w procesie badania zdolności kredytowej klientów zakładały wyższe koszty utrzymania gospodarstwa domowego. W naturalny sposób wyższy popyt przy ograniczonej podaży mieszkań doprowadził do jeszcze większych wzrostów cen mieszkań, co można zaobserwować na rysunku 9.

⁸ Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, KNF, Warszawa, grudzień 2019 z późn. zm.

Rysunek 9. Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie i 6 miastach (w zł)

Źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2023 r., marzec 2024 r., NBP

Potwierdzeniem rosnących cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych są ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku i Gdyni. Zgodnie z danymi NBP, widać, że tendencja wzrostowa utrzymuje się od kilku lat. Jednak nagłe wzrosty cen na rynku pierwotnym zaczęły być zauważalne na przełomie 2022 i 2023 r. co jest szczególnie widoczne na rysunku 9 dla Warszawy i Krakowa. Szczególnie od startu programu Bezpieczny Kredyt 2%, niemal we wszystkich metropoliach nastąpiło wyraźne przyspieszenie wzrostu cen mieszkań.

1.4. Uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Rozwój budownictwa mieszkaniowego należy rozpatrywać w szerszym wymiarze, ponieważ stanowi on wraz z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych sektor nieruchomości mieszkaniowych. Stan budownictwa mieszkaniowego, czyli ruch w zakresie produkcji mieszkań jest wypadkową czynników, które kształtują popyt i podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Rynek nieruchomości – jako element szeroko rozumianego systemu społeczno-gospodarczego

– pozostaje pod wpływem wielu czynników, które kształtują jakość koniunktury na tym rynku. Wielu autorów podjęło próbę klasyfikacji tych czynników. L. Kałkowski definiował je od strony popytu jako cechy demograficzne społeczeństwa, zasobność obywateli i przedsiębiorstw, system regulacji prawnych i zestaw będących w powszechnym użyciu instrumentów ekonomicznych⁹. Wielu autorów postrzega uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych przez pryzmat mechanizmu rynkowego, czyli czynniki kształtujące popyt i podaż mieszkań. Zarówno podaż, jak i popyt są kształtowane poprzez procesy zachodzące w różnych sferach rynku mieszkaniowego oraz we wszystkich obszarach makrootoczenia ekonomicznego. Zarówno jedno, jak i drugie stanowią ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego¹⁰.

9 L. Kałkowski, W. Korecki, W. Rydzik, Sposoby i zakres działań obniżających koszty budowy domów, Zeszyty Naukowe 563, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 2001, s. 6

10 M.T. Wilczek, Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich, Studia Ekonomiczne 155, 2013, s. 176



Do podstawowych czynników kształtujących popyt na mieszkania według J. Łaszka należą¹¹:

- dochody (własne, transfery, kredyty),
- ceny (czynsze, ceny mieszkań, stopy procentowe),
- preferencje (model konsumpcji, poziom zaspokojenia potrzeb, czynniki demograficzne)

Z kolei I. Foryś dokonała identyfikacji popytowych i podaźowych determinant rozwoju rynku mieszkaniowego, ujmując je w cztery grupy czynników¹²:

- prawno-organizacyjnych,
- społecznych,
- gospodarczych.

W grupie czynników politycznych po stronie popytowej zaliczono preferencyjny system nabywania mieszkań, długookresową politykę mieszkaniową i wzrost zaufania do państwa. Jako czynnik zarówno popytowy, jak i podaźowy uwzględniono w tej grupie przyjazny system podatkowy.

W grupie czynników prawno-organizacyjnych kształtujących popyt umieszczono ochronę praw lokatorów, różnorodny system finansowania rynku oraz sprawny system sądowiczy.

W grupie czynników społecznych po stronie popytowej wyróżniono m.in. wysoki poziom niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, intensywne przemiany demograficzne, wielofunkcyjność przestrzeni mieszkalnej.

W grupie czynników gospodarczych po stronie popytowej znalazły się m.in. kondycja ekonomiczna i zdolność kredytowa gospodarstw domowych, akceptowalne społecznie koszty utrzymania mieszkania, napływ kapitałów zagranicznych na rynek mieszkaniowy.

Podsumowując rozwój budownictwa mieszkaniowego może zależeć od czynników takich jak:

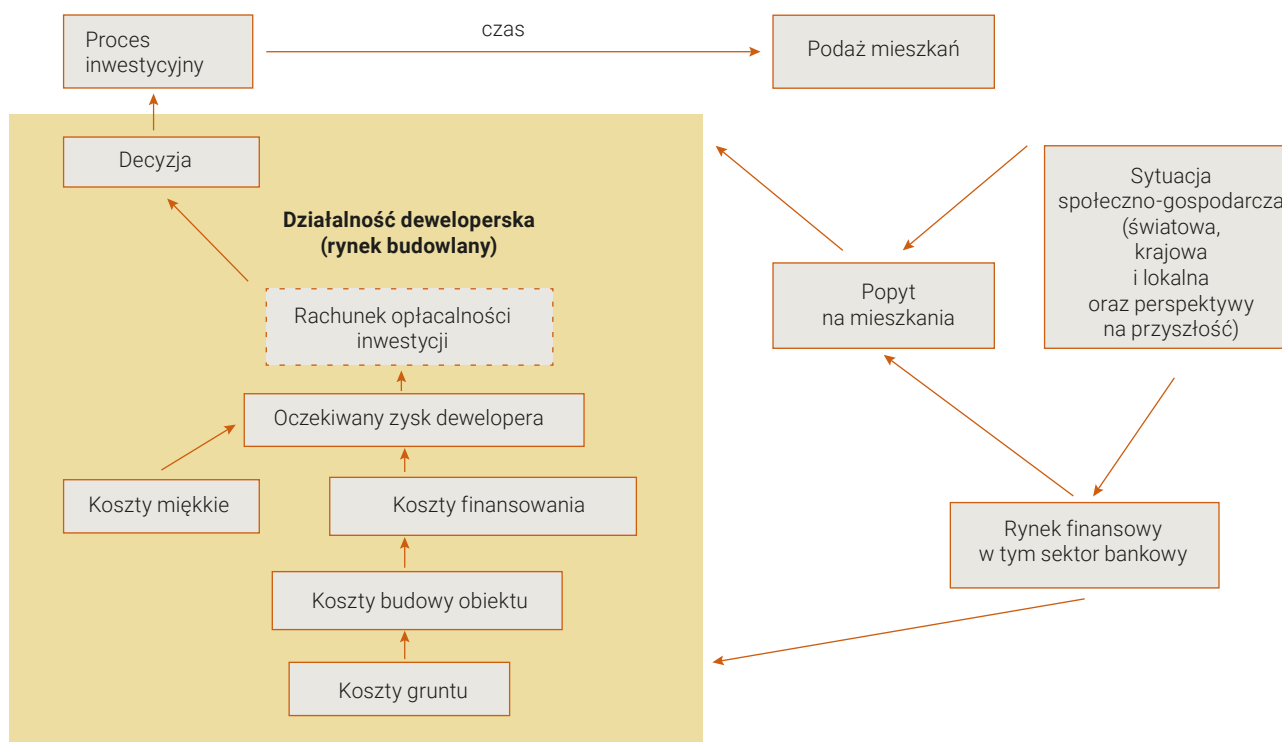
- poziom i dynamika rozwoju gospodarczego, które wpływają na wielkość popytu na usługi budowlane;
- zapotrzebowanie na mieszkania i domy, uwarunkowane m.in. aktualną koniunkturą gospodarczą, zwłaszcza w zakresie stopy bezrobocia i poziomu wynagrodzeń, oraz strukturą demograficzną;
- prawne uwarunkowania działalności budowlanej - przepisy prawa budowlanego i planowania przestrzennego, które mogą stymulować lub hamować rozwój budownictwa, polityka mieszkaniowa państwa;
- dostępność finansowania zarówno dla producentów jak i nabywców mieszkań;
- zaangażowania sektora bankowego w budownictwo mieszkaniowe poprzez produkty bankowe oraz praktyki wspierające inwestycje mieszkaniowe;
- programy aktywizacji budownictwa mieszkaniowego, np. specjalne programy budowy mieszkań komunalnych, ulgi podatkowe dla osób młodych, subwencje państwowe;
- dostępność terenów budowlanych, zwłaszcza w dużych aglomeracjach i na ich obrzeżach, ograniczana m.in. przez brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określających przeznaczenie gruntów do zabudowy;
- dostępność materiałów budowlanych;
- uwarunkowania na poziomie samorządów lokalnych przejawiające się w tworzeniu klimatu inwestycyjnego poprzez np. realizację procedur administracyjnych przez gminy;
- poziom urbanizacji i metropolizacji stymulujący dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego;
- czynniki nieprzewidywalne, np.: pandemie, konflikty zbrojne, klęski żywiołowe itp.

W Polsce podaż nowych nieruchomości mieszkaniowych tworzą przede wszystkim deweloperzy, ale też inwestorzy indywidualni, którzy prowadzą działalność gospodarczą oraz spółdzielnie mieszkaniowe, które działają w systemie zbliżonym do deweloperskiego,

11 J. Łaszek: Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego. „Materiały i Studia” z. 203. NBP. Warszawa 2006, s. 7.

12 I. Foryś, Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011, s. 72

Rysunek 10. Uwarunkowania działalności deweloperskiej



Źródło: opracowanie własne na podstawie D. M. Geltner i in., *Commercial Real Estate. Analysis & Investment*, Thomson South-Western, 2007, s. 23; A. Małkowska, B. Marona, *Podstawy gospodarowania nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2012, s. 40

jeśli realizują mieszkania nie dla członków spółdzielni. Biorąc pod uwagę dominującą rolę firm deweloperskich w tworzeniu nowych mieszkań w Polsce, warto przyrzeć się czynnikom, które będą miały wpływ na ich decyzje a tym samym będą kształtowały sytuacje w budownictwie mieszkaniowym. Koszty działalności deweloperskiej, w tym koszty nabycia gruntów, budowy nowych obiektów, koszty miękkie, pozyskania środków na finansowanie inwestycji oraz przewidywany zysk są podstawą do rachunku opłacalności inwestycji. Koszt nabycia gruntu jest uzależniony od rynkowej wartości nieruchomości. Z kolei koszty finansowania inwestycji są określane na rynkach finansowych. Ponadto sektor bankowy jako część rynku finansowego jest gwarantem potencjalnego popytu na mieszkania poprzez dostępność produktów bankowych odpowiednich dla inwestycji mieszkaniowych. Deweloperzy w swoich ocenach uwzględniają przyszłe zmiany sytuacji rynkowej. Jest to istotne, ponieważ produkt, który deweloper dostarcza na rynek, będzie mógł zostać nabyty dopiero po kilku latach od powzięcia decyzji o realizacji projektu. Zatem efektywność tej inwestycji zostanie zweryfikowana przez rynek w przyszłości. A ta z kolei zależy od uwarunkowań zewnętrznych takich jak koniunktura

gospodarcza międzynarodowa i krajowa oraz na rynkach lokalnych¹³.

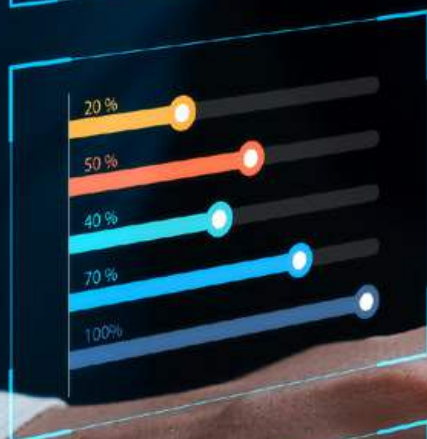
W rezultacie, zgodnie z systemem rynku nieruchomości, działania deweloperów mają charakter perspektywiczny i muszą brać pod uwagę zmiany, które wymagają nieustannego dostosowywania do dynamicznie zmieniających potrzeb użytkowników powierzchni, którzy decyzje o zwiększaniu lub ograniczaniu wynajmowania/zakupu będą podejmować na podstawie klimatu inwestycyjnego.

Na rysunku 10 zaprezentowano schematyczne ujęcie uwarunkowań działalności deweloperskiej.

W kolejnej części opracowania poddano identyfikacji składowe kosztów mieszkaniowych projektów deweloperskich oraz wpływ wybranych podmiotów oddziałujących na inwestycje mieszkaniowe realizowane przez deweloperów.

¹³ Por. A. Małkowska, B. Marona, *Podstawy gospodarowania nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2012, s. 41

2. Struktura cenowa i kosztowa inwestycji mieszkaniowych





2.1 Identyfikacja czynników wpływających na ceny i koszty

Inwestycje deweloperskie charakteryzują się dużym stopniem złożoności oraz długim okresem przygotowania i realizacji. Proces ten wystawiony jest na szereg czynników determinujących efektywność ekonomiczną projektu, zarówno po stronie przychodowej jak i kosztowej. Dynamika zmian może mieć miejsce w trakcie trwania całego procesu deweloperskiego od zakupu nieruchomości po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Michale E. Porter – profesor Harvard Business School – w swojej pracy naukowej z 1989 roku *Competitive Strategy and Real Estate Development*¹⁴ określał rynek nieruchomości, nie jako jeden sektor gospodarki, ale grupę różnych biznesów, w której każdy jest osobnym sektorem. Analizując opinie deweloperów, to podejście wydaje się być ciągle aktualne. Dla uproszczenia postrzegania złożoności procesu deweloperskiego, można podzielić go na cztery główne etapy:

- analiza i zakup nieruchomości;
- przygotowanie projektu do uruchomienia co obejmuje uzyskanie niezbędnych uzgodnień i decyzji administracyjnych, przygotowanie marketingu i sprzedaży projektu, przeprowadzenie przetargu na generalnego wykonawstwo oraz uzyskanie finansowania przedsięwzięcia;
- realizacja budowy oraz inwestycji towarzyszących, jak również uruchomienie działań marketingowych i sprzedaży projektu;
- obsługa posprzedażowa i gwarancyjna;

Każdy z tych etapów wyeksponowany jest na innego rodzaju ryzyka i dotyczy różnych grup kosztowych. Ogólną strukturę kosztów w inwestycjach deweloperskich możemy podzielić na następujące grupy:

- **koszt zakupu nieruchomości** w tym cena samego gruntu oraz koszty związane z przeprowadzeniem analizy due-dilligence, podczas której nieruchomość sprawdzana jest pod kątem biznesowym, technicznym i prawnym. Do tej grupy zaliczymy również koszty związane z samym przeprowadzeniem transakcji.

- **koszty „twarde”** są przede wszystkim związane z realizacją budowy oraz infrastruktury towarzyszącej jak sieci czy drogi. Kosztami uzupełniającymi są również koszty związane z realizacją zadań towarzyszących wynikających z uzgodnień pomiędzy inwestorem, a gminą lub sąsiadami.
- **koszty „miękkie”** to największa grupa kosztów obejmująca pozycje nie związane z zakupem nieruchomości, budową oraz finansowaniem. Do tej grupy kwalifikujemy koszty związane z przygotowaniem szeroko rozumianej dokumentacji technicznej oraz uzyskaniem wszelkich uzgodnień i decyzji administracyjnych jak na przykład decyzja o pozwoleniu na budowę. Ponadto będziemy tutaj adresować koszty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu na wybór generalnego wykonawcy oraz przeprowadzeniem procesu nadzoru inwestorskiego, koszty związane z przygotowaniem działań marketingowych oraz organizacją sprzedaży, koszty związane z zarządzaniem procesem inwestycyjnym, z obsługą prawną, ubezpieczeniami, obsługą posprzedażową oraz innymi zobowiązaniami publiczno-prawnymi;
- **koszty finansowania** to ostatnia duża grupa kosztów, która obejmuje prowizje i opłaty bankowe, odsetki od kredytów budowlanych oraz kredytów VAT czy opłaty związane z prowadzeniem rachunków powierniczych;

Nieruchomość gruntowa

Nieruchomości gruntowe, zaraz po kosztach związanych z samą budową, stanowią dzisiaj drugą pod względem wielkości kategorię wydatków w ramach budżetu inwestycji deweloperskiej w sektorze budownictwa mieszkaniowego. W ciągu ostatnich lat, udział kosztu gruntu w budżecie projektu znacząco wzrósł, przekraczając minimalne poziomy kapitału własnego jakie wymagają banki, podczas udzielania finansowania deweloperom. Ta tendencja jest szczególnie zauważalna w miastach wojewódzkich, charakteryzujących się dynamicznym wzrostem rynku mieszkaniowego przy jednoczesnym pogłębieniu deficytu gruntów gotowych do zabudowy, tj. objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. W efekcie projekty deweloperskie wymagają większego zaangażowania kapitału własnego.

14 Prezentacja podczas Real Estate Seminar w Harvard Business School, grudzień 1989 r.

Decyzja o pozwoleniu na budowę

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę to jeden z najtrudniejszych etapów procesu deweloperskiego. Koszt związany z jej uzyskaniem to nie tylko koszt wykonania samego projektu budowlanego i złożenia wniosku, ale również czas niezbędny do uzyskania powiązanych decyzji, umów i uzgodnień. Reasumując powyższe, możemy wyszczególnić poniższy katalog ryzyk i czynników jakie wpływają na koszty:

- dokumentacja techniczna wraz z opracowaniami towarzyszącymi oraz uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- czas niezbędny do wydania decyzji o warunkach zabudowy wraz z ewentualnymi odwołaniami stron biorących udział w postępowaniu administracyjnym o wydanie ww. decyzji;
- czas niezbędny do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z ewentualnymi odwołaniami stron biorących udział w postępowaniu administracyjnym o wydanie ww. decyzji;
- umowy drogowe;
- porozumienia dobrosąsiedzkie;
- pokrycie kosztu przygotowania planu miejscowego oraz partycypacja w kosztach inwestycji towarzyszącej, która wejdzie w miejsce tzw. umowy drogowej (od 2025 roku, zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu przestrzennym).

Koszty budowy

Koszty budowy to najbardziej kosztochłonna pozycja w biznesplanie inwestycji i zarazem najbardziej wrażliwa na zmiany zachodzące w szeroko pojętej gospodarce. Czas przygotowania inwestycji wynosi od 12 do 24 miesięcy, a jej realizacja kolejne 18 - 24 miesiące. Przy tak długim czasie trwania inwestycji, początkowe założenia biznesowe zazwyczaj ulegają zmianie.

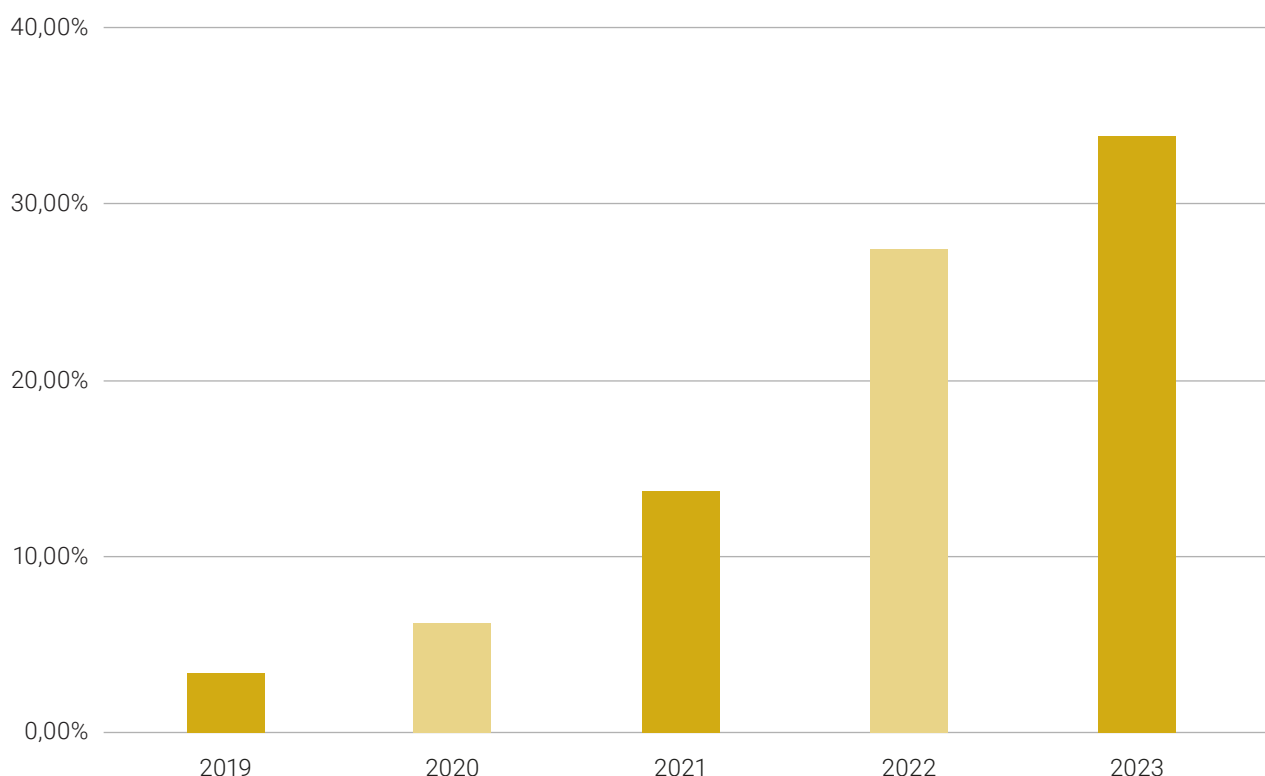
Deweloperzy starają się zminimalizować ryzyka poprzez staranne planowanie, analizę rynku i bieżące monitorowanie przebiegu realizacji. Zarządzanie ryzykami w branży budowlanej wymaga elastyczności i gotowości do dostosowania się do zmieniających

się warunków. Duża konkurencja wśród firm wykonawczych oraz presja cenowa nabywców usług budowlanych powoduje, że wykonawcy często dążą do minimalizowania korekty swoich wycen o możliwe wzrosty cen. Coraz częściej spotyka się za to zawieranie w umowach o generalne wykonawstwo klauzul waloryzacyjnych, które podnoszą ustalone wynagrodzenie np. o wskaźnik wzrostu cen budowlano-montażowych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny.

Na wzrost kosztów realizacji budowy projektu deweloperskiego wpływa między innymi:

- **wzrost kosztów materiałów budowlanych** szczególnie takich jak beton, stal, stolarka okienna czy chemia budowlana. Wzrost ten podyktowany jest z kolei wzrostem kosztów energii, paliwa, transportu jak również wzrostem cen surowców używanych do produkcji materiałów budowlanych;
- **wzrost kosztów robocizny** wynikający z inflacji, podniesienia minimalnego wynagrodzenia czy braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej;
- **zmiany w przepisach** budowlanych, normach energetycznych czy wymaganiach dotyczących bezpieczeństwa mogą wymagać dostosowania projektu, co generuje dodatkowe koszty przeprojektowania i zmiany w zakresie kosztów realizacji budowy;
- **zmiany rynkowe** wynikające z czynników ekonomicznych czy światopoglądowych, determinujące zmiany w oczekiwaniach nabywców lokali.
- **ryzyka techniczne**, które możemy podzielić na te przewidywalne i nieprzewidywalne, związane z niedokładnie przeprowadzonym badaniem due-dilligence na etapie zakupu nieruchomości czy błędami projektowymi na etapie przygotowania inwestycji, jak również błędami wykonawczymi pojawiającymi się w trakcie trwania budowy;

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, wzrost kosztów realizacji ze względu na ceny materiałów czy robocizny, czyli tzw. wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej budynków w ostatnich pięciu latach wzrósł o blisko 34% (rysunek 11).

**Rysunek 11.** Dynamika wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Koszty finansowania

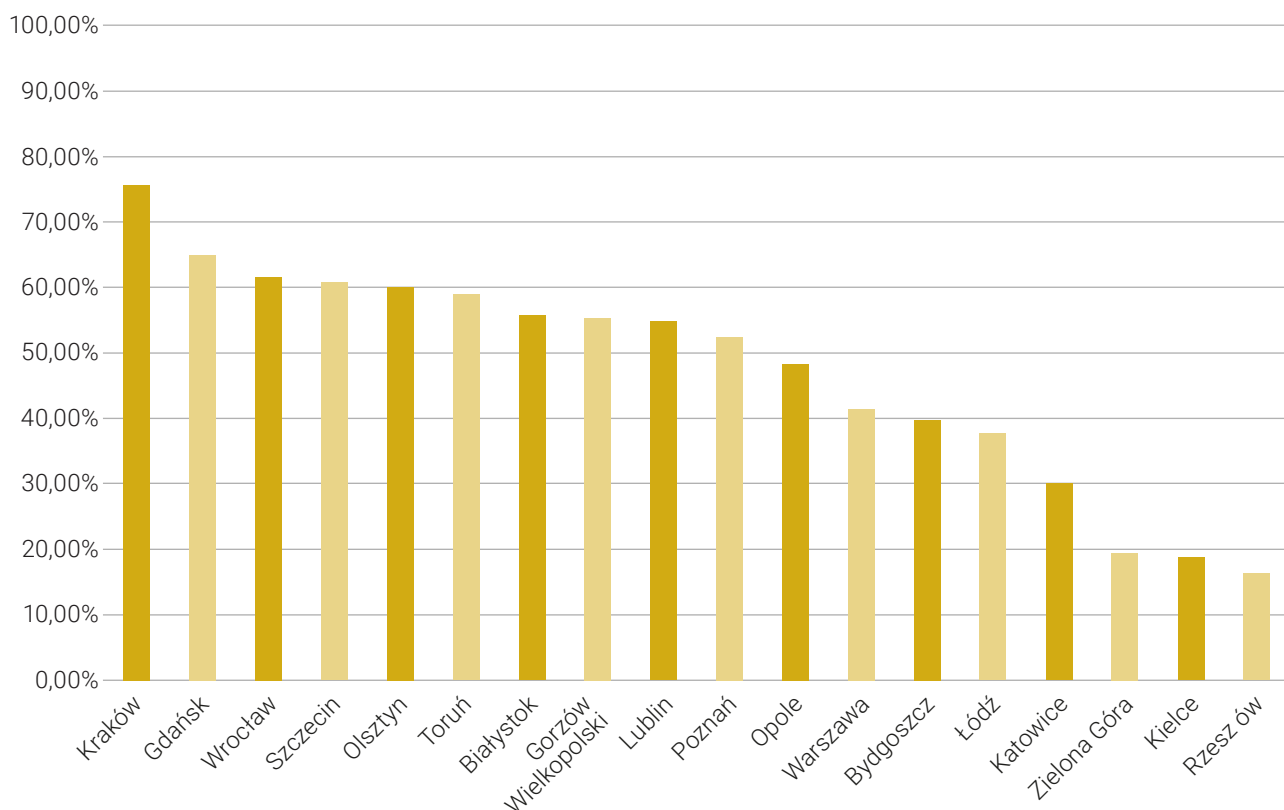
Na koszty finansowania inwestycji deweloperskich mają wpływ wysokości stóp procentowych oraz marż kredytów deweloperskich, obrotowych, tych przeznaczonych na obsługę VAT. Ponadto, istotna jest również dostępność finansowania, warunki jego uruchomienia i szereg prowizji. Sektor finansowy ma tutaj wiele możliwości obniżenia kosztów wytworzenia mieszkań i ich cen sprzedaży. Do takich inicjatyw można zaliczyć na przykład refinansowanie części kosztów gruntu (w przypadku, kiedy koszt zakupu nieruchomości jest wyższy niż minimalny poziom wymaganego kapitału własnego), obniżenie marż od udzielanych kredytów, czy obniżenie minimalnego poziomu sprzedaży powierzchni mieszkań, wymaganych do uruchomienia kredytu. Kolejnym czynnikiem, nad którym warto się pochylić, jest dostępność kredytowania dla mniejszych deweloperów.

Podsumowując, na cenę jednego metra kwadratowego mieszkania składa się szereg składowych jak koszt zakupu gruntu, przygotowania inwestycji, koszt budowy, marketingu, sprzedaży czy finansowania. Poza samymi kosztami, cena sprzedaży zawiera również zysk dewelopera, który wyrażony

jest wartościami brutto oraz netto. W ogólnym ujęciu zysk brutto to różnica pomiędzy przychodem jaki uzyskuje deweloper ze sprzedaży mieszkań oraz innych produktów jak miejsca parkingowe czy komórki lokatorskie, a kosztami jakie poniósł w ramach danego projektu. Przedstawienie wyniku brutto, zależy między innymi od przyjętych standardów księgowania w oparciu o jakie rozliczane są spółki deweloperskie. Należy pamiętać, że ostatecznym wynikiem dewelopera zawsze jest zysk netto, tj. zysk po pokryciu wszystkich kosztów związanych z wytworzeniem, sprzedażą czy finansowaniem projektu, łącznie z podatkiem dochodowym. Istotne jest, aby podczas analizy rentowności projektów i porównywaniu marż, uwzględniać marże netto oraz czas trwania inwestycji, który obecnie wynosi średnio od 4 do 5 lat.

2.2. Sprawność działania jednostek samorządu terytorialnego a koszty procesu inwestycyjnego

Efektywność nieruchomości mierzona jest między innymi wielkością powierzchni użytkowej usług lub mieszkań jaką możemy na danym gruncie wytworzyć. O możliwych parametrach zabudowy jak wyso-

Rysunek 12. Stopień pokrycia miast wojewódzkich planami zagospodarowania przestrzennego


Źródło: XIII Ranking Miast, PZFD, 2023 r.

kość budynków, powierzchnia zabudowy gruntu czy powierzchnia biologicznie czynna, decyduje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Natomiast w przypadku braku uchwalonego MPZP, inwestor musi wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (tzw. lex deweloper). To na ich podstawie, na dalszym etapie przygotowania inwestycji, deweloper składa wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Według trzynastej edycji Rankingu Miast, raportu opracowywanego przez Polski Związek Firm Deweloperskich, na koniec roku 2022 średnie pokrycie MPZP dla miast wojewódzkich wynosiło raptem 47,32%. Liderem w pokryciu miasta planami jest Kraków (75,60% na koniec roku 2022), a ponad połowa miast oscyluje pomiędzy 50 a 70%. Z kolei najgorszy wynik odnotujemy w Rzeszowie, Kielcach i Zielonej Górze, gdzie pokrycie planami oscyluje na poziomie 10-20%. Zestawienie pokrycia miast planami pokazano na rysunku 12.

Aktualnie rynek deweloperski przygotowuje się do reformy planowania i zagospodarowania

przestrzennego, której celem ma być uproszczenie i przyspieszenie procedur planistycznych. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminy zostały zobligowane, aby do końca 2025 roku uchwalić Plany Ogólne, które zastąpią obowiązujące obecnie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania¹⁵. To na ich podstawie, powstawać będą Plany Miejscowe. Jednym z narzędzi nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym będzie Zintegrowany Plan Inwestycyjny, który ma zastąpić dotychczasową specustawę (tzw. lex-deweloper)¹⁶. Obligatoryjnym elementem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego będzie obowiązek zawarcia przez dewelopera z gminą tzw. umowy urbanistycznej, w ramach której inwestor będzie mógł zobowiązać się na rzecz gminy do:

15 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.

16 Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U 2018 poz. 1496 z późn. zm.



- przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- pokrycia w całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej;
- pokrycia w całości lub części kosztów jakie poniosła gmina na rzecz uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego;

Partycypacja inwestora w inwestycjach uzupełniających, podobnie jak pokrycie kosztów przygotowania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego będzie dodatkowym kosztem, który deweloper będzie musiał uwzględnić w swoim biznes planie. Katalog takich inwestycji obejmuje między innymi uzbrojenie terenu, drogi publiczne, obiekty służące działalności pożytku publicznego, obiekty sportu i rekreacji, obszary zieleni publicznej, placówki opieki zdrowotnej czy opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół i placówek wsparcia dziennego.

Obecnie jednak, w przypadku braku uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego deweloperzy zmuszeni są do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Uzyskanie takiej decyzji – poza kosztem

przygotowania dokumentacji oraz wniosku - wiąże się często z trzema głównymi ryzykami generującymi dodatkowe nakłady dewelopera. Są to:

- czas wydania decyzji przez gminę;
- czas postępowania odwoławczego (w przypadku oprostowania wydanej decyzji przez strony postępowania);
- zawarcie umowy dobrosąsiedzkiej;

W ostatniej XIII edycji Rankingu Miast, Polski Związek Firm Deweloperskich przeanalizował w jakim czasie urzędy miast wojewódzkich wydawały decyzje o warunkach zagospodarowania oraz pozwolenia na budowę. I tak w 2022 roku, najlepszy wynik w kategorii wydawania decyzji o warunkach zabudowy – przedstawione w tabeli 2 - uzyskał Gorzów Wielkopolski, gdzie w terminie 65 dni wydano 20% decyzji, o które wnioskowano. Natomiast analizowany przedział czasowy zamykają Katowice, Olsztyn, Szczecin, Toruń, Wrocław i Zielona Góra z wynikiem 0%. Najgorszy wynik w badaniu uzyskał Kraków, gdzie blisko 75% wnioskodawców musiało czekać na wydanie decyzji ponad rok.

Tabela 2. Terminy wydawania decyzji o warunkach zabudowy w miastach wojewódzkich

Miasto	W terminie do 60 dni:	Od 61 do 90 dni:	Od 91 do 180 dni:	Od 181 do 365 dni:	Powyżej 365 dni:
Białystok	9,09%	72,73%	9,09%	9,09%	0,00%
Bydgoszcz	1,89%	7,55%	37,74%	50,94%	1,89%
Gdańsk	3,23%	6,45%	45,16%	19,35%	25,81%
Gorzów Wielkopolski	20,00%	20,00%	40,00%	20,00%	0,00%
Katowice	0,00%	5,71%	31,43%	31,43%	31,43%
Kielce	4,17%	0,00%	29,17%	37,50%	29,17%
Kraków	0,81%	3,25%	12,20%	8,94%	74,80%
Lublin	8,70%	36,96%	21,74%	15,22%	17,39%
Łódź	8,23%	27,22%	34,18%	27,85%	2,53%
Olsztyn	0,00%	11,11%	66,67%	0,00%	22,22%
Poznań	1,28%	10,26%	52,56%	24,36%	11,54%
Szczecin	0,00%	0,00%	33,33%	66,67%	0,00%
Toruń	0,00%	11,11%	22,22%	55,56%	11,11%
Warszawa	3,85%	14,10%	26,28%	21,79%	33,97%
Wrocław	0,00%	2,44%	26,83%	29,27%	41,46%
Zielona Góra	0,00%	25,00%	25,00%	0,00%	50,00%

Tabela 3. Terminy wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w miastach wojewódzkich

Miasto	W terminie do 65 dni:	Od 66 do 180 dni:	181-365 dni	powyżej 365 dni
Opole	75,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Gorzów Wielkopolski	53,85%	30,77%	0,00%	15,38%
Wrocław	47,31%	42,51%	9,58%	0,60%
Łódź	41,13%	38,71%	14,52%	5,65%
Lublin	33,33%	45,61%	14,04%	7,02%
Kielce	28,00%	28,00%	28,00%	16,00%
Białystok	25,93%	51,85%	18,52%	3,70%
Szczecin	24,49%	53,06%	18,37%	4,08%
Rzeszów	22,22%	55,56%	11,11%	11,11%
Zielona Góra	20,00%	60,00%	10,00%	10,00%
Toruń	20,00%	40,00%	33,33%	6,67%
Olsztyn	19,05%	42,86%	33,33%	4,76%
Warszawa	17,14%	38,29%	24,00%	20,57%
Katowice	12,00%	72,00%	16,00%	0,00%
Gdańsk	8,14%	52,33%	23,26%	16,28%
Kraków	3,49%	54,65%	23,26%	18,60%
Poznań	0,00%	60,78%	21,57%	17,65%
Bydgoszcz	0,00%	29,17%	33,33%	37,50%

Źródło: XIII Ranking Miast, PZFD, 2023 r.

W przypadku uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o pozwoleniu na budowę, deweloperzy bardzo często obligowani są również - na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych¹⁷ - do zawierania umów drogowych, na podstawie których partycypują oni w kosztach przebudowy układów drogowych. O ile sam koszt zadania drogowego ponoszony jest na etapie realizacji, to proces przygotowania i negocjowania umowy wymaga przygotowania dokumentacji i czasu na wynegocjowanie porozumienia. Podobnie jak to jest w przypadku uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę, czas zawierania umów drogowych różni się w zależności od tego w jakim mieście realizujemy inwestycje.

Z kolei, jeżeli chodzi o wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę – jak wynika z wyników wskazanych w tabeli 3 poniżej - najszybciej można było ją uzyskać w Opolu gdzie w ustawowym terminie 65 dni wydano ponad 75% decyzji o które wnioskowali inwestorzy. Ranking w tej kategorii zamykają takie miasta jak Poznań i Bydgoszcz, gdzie nie udało się w tym czasie wydać ani jednej decyzji.

2.3. Identyfikacja podmiotów wpływających na ceny i koszty

Realizacja projektów deweloperskich to złożony proces, który wymaga zaangażowania szeregu podmiotów zarówno z sektora publicznego jak i prywatnego. Zarówno po stronie publicznej jak i prywatnej znajdziemy podmioty o większym i mniejszym wpływie na koszty realizacji inwestycji deweloperskich. Na potrzeby niniejszego opracowania wyszczególniamy następujące sektory:

Sektor administracji publicznej

Sektor administracji publicznej jest tym, który w domyśle gwarantuje stabilność i przewidywalność rozwoju sektora mieszkaniowego pod kątem uzyskiwanych uzgodnień rozwiązań technicznych, zawieranych umów na inwestycje towarzyszące czy w końcu uzyskiwanych decyzji administracyjnych, takich jak warunki zabudowy czy pozwolenie na budowę. Do czynników stabilizujących proces deweloperski pod względem administracyjnym możemy zaliczyć:

- terminowe wydawanie uzgodnień i decyzji administracyjnych;

¹⁷ Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Dz. U. Nr 14 poz. 60, z późn. zm.



- ograniczenie przedłużania procesów do niezbędnego minimum;
- szybka współpraca międzywydziałowa;
- przewidywalność interpretacji przepisów;
- przewidywalność zasad zawierania umów na inwestycji towarzyszącej;
- rzetelność pracowników administracji publicznej podczas podejmowania decyzji względem wszystkich interesariuszy, społeczeństwa oraz inwestorów.

Praktyka deweloperów pokazuje, że gwarancja stabilności procesu przygotowania inwestycji, nie we wszystkich miastach jest zapewniona na poziomie zgodnym z oczekiwaniami inwestorów, co wpływa bezpośrednio na wzrost wytworzenia metra kwadratowego mieszkań. Wynika to wprost z wydłużonego czasu uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę, co z kolei bezpośrednio wpływa na zwiększenie kosztu kapitału zaangażowanego w realizację projektów deweloperskich.

Sektor sądownictwa

Sądownictwo odgrywa istotną rolę w kształtowaniu efektywności ekonomicznej projektów. Przykładowo, może to być widoczne w kontekście czasu niezbędnego do rozpatrzenia zaskarżenia wydanych decyzji administracyjnych jak decyzja o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę. Kluczowym czynnikiem jest tutaj wydłużenie czasu niezbędnego do wydania wyroku, co również prowadzi do zwiększenia kosztów kapitału zaangażowanego w realizację inwestycji.

Sektor prywatny

Sektor prywatny można nazwać małą gospodarką, składającą się z licznych mniejszych grup dostarczających swoje produkty i usługi. Wyszczególnić tutaj

należy właścicieli nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, generalnych wykonawców, podwykonawców, producentów materiałów budowlanych, producentów energii czy szeroko rozumianych konsultantów, rzeczoznawców i inżynierów.

Sektor społeczny

W rozwoju sektora deweloperskiego nie można zapominać o lokalnych społecznościach, wspólnotach mieszkaniowych, organizacjach pozarządowych, przedstawicielach dzielnic czy radnych miast. Świadomość społeczeństwa jest z roku na rok coraz większa i z jednej strony stanowi duże wyzwanie dla sektora deweloperskiego, a z drugiej możliwość do coraz lepszej kontrybucji w rozwój sąsiadujących z inwestycjami terenów. W wyniku prowadzonych konsultacji społecznych, deweloperzy finansują parki, lasy kieszonkowe, czy elementy małej architektury, jak siłownie plenerowe i place zabaw. Niejednokrotnie, w wyniku umów dobrosąsiedzkich dochodzi również do zmniejszenia realizowanych inwestycji, ich wysokości czy powierzchni zabudowy, co również znajduje odbicie w późniejszym wzroście cen sprzedaży projektu, aby zminimalizować stratę na rentowności projektu.

Sektor finansowy

Jednym z najważniejszych sektorów determinujących rynek mieszkaniowy jest sektor finansowy oraz szeroko pojęty rynek kapitałowy. Zarówno bank centralny, jak i banki komercyjne czy inwestorzy instytucjonalni, mają bardzo duży wpływ na kształtowanie się rynku budownictwa mieszkaniowego zarówno po stronie podażowej – dostarczając kapitał na realizację przedsięwzięć deweloperskich – jak i popytowej, stymulując zaciąganie kredytów hipotecznych na zakup nowych domów czy mieszkań. Ostatnie lata pokazały, jak ważna jest również współpraca sektora finansowego z rządem. Wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt ułatwiło zakup mieszkań części nabywcom. Branża deweloperska wyczekuje kolejnego programu Mieszkanie na Start.

3. Porównanie struktury kosztowo-cenowej inwestycji mieszkaniowych w wybranych krajach





3.1. Porównanie Polski z wybranymi krajami w kontekście kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych oraz liczby oddanych mieszkań do użytkowania

Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców Polska zajmuje drugie miejsce w porównaniu z innymi krajami (rysunek 13) osiągając wynik 6,31 w 2022 r. Co daje dobrą pozycję na tle krajów Unii Europejskiej nie oddając realii krajowych (zob. pkt. 1.1.).

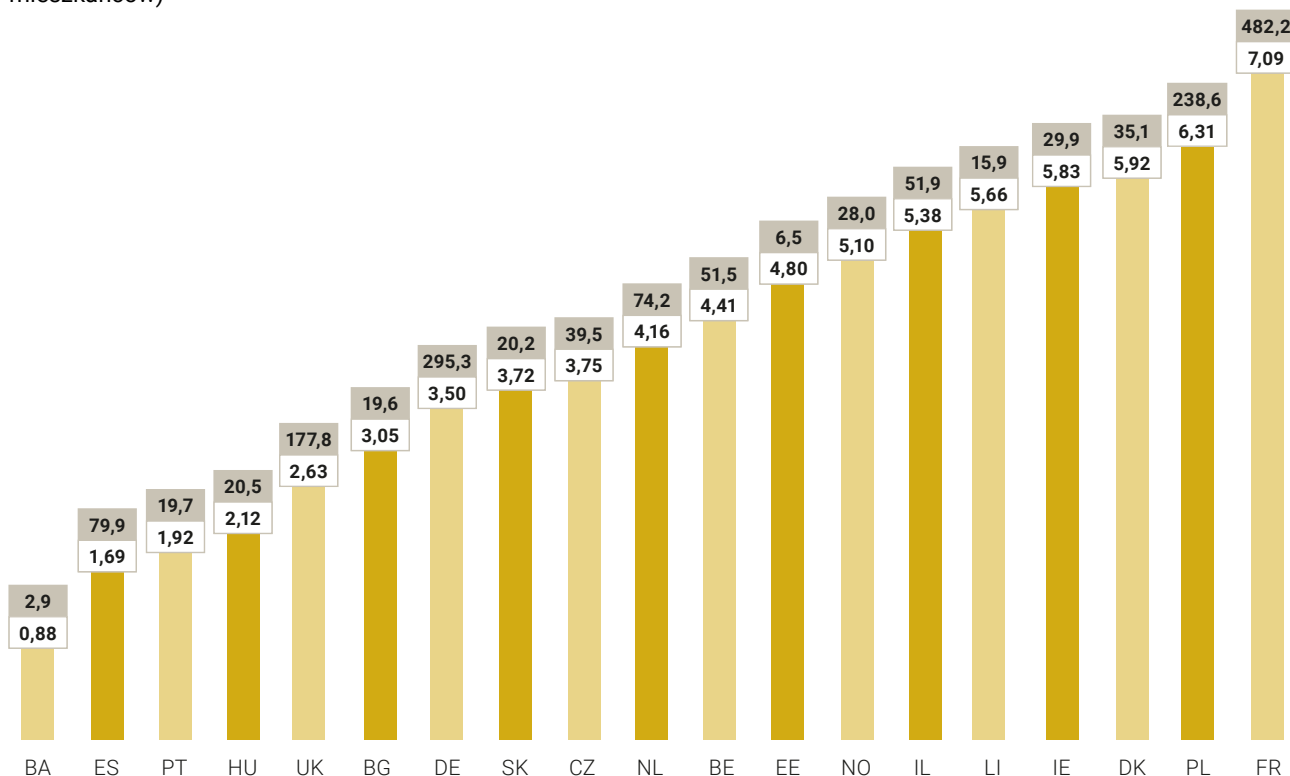
Najgorszy wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców odnotowano w trzech krajach: Bośnia i Hercegowina (0,88), Hiszpania (1,69) i Portugalia (1,92). Oddano tam mniej niż 2 mieszkania na 1000 mieszkańców. Więcej mieszkań oddaje się jedynie we Francji (7,09), która utrzymuje pozycję europejskiego lidera pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku - 482 200 mieszkań w 2022 r. Kolejne miejsca zajęły Niemcy i Polska z odpowiednio 295 300 i 238 600 lokalami. Natomiast silny mocny wzrost oddanych mieszkań do użytkowania zanotowały Li-

twa i Irlandia, odpowiednio o 46,7% i 45,2%. Ponadto, silny roczny wzrost zaobserwowano również w Czechach (+14,0%), Izraelu (+11,0%), Danii (+10,4%) czy Bułgarii (+10,0%). Największe roczne spadki nowych mieszkań oddanych do użytkowania zauważono w Belgii (-5,7%), Hiszpanii (-4,9%), Estonii (-3,2%), Słowacji (-2,1%) i Norwegii (-1,4%)¹⁸.

Największy wzrost kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych w roku 2023 w porównaniu z rokiem 2022 nastąpił w Rumunii. Ponadto wzrosty kosztów budowy zostały odnotowane w Austrii, w Polsce, na Węgrzech oraz w Hiszpanii. Natomiast największy spadek kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych w 2023 roku nastąpił na Słowenii, Łotwie, w Niemczech oraz w Danii. W pozostałych wspomnianych (rysunek 14) zanotowano spadek kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych.

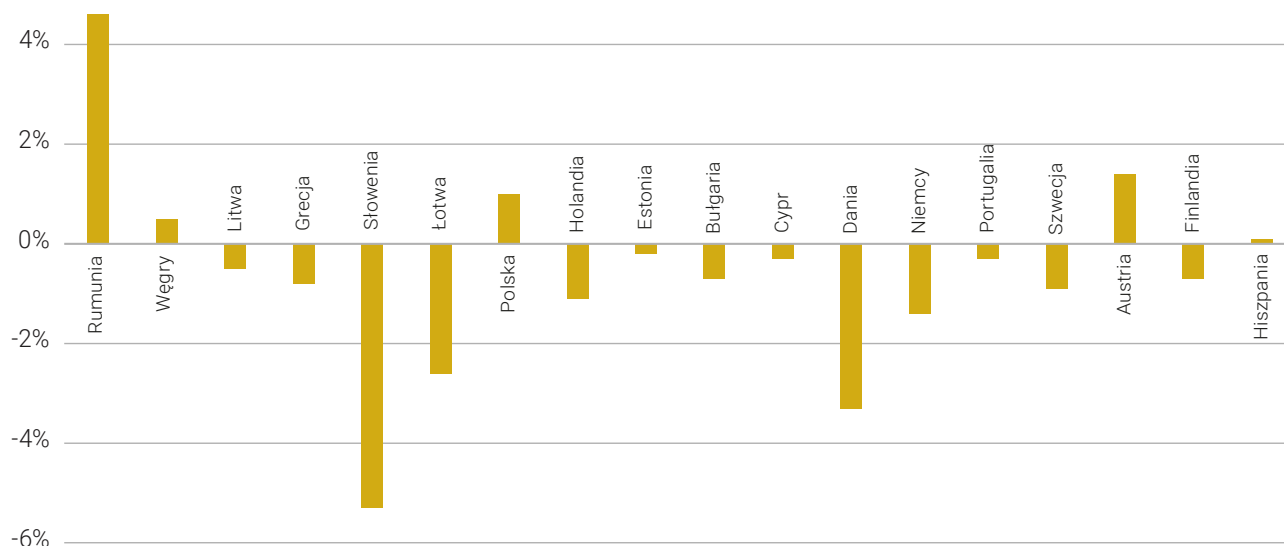
18 Raport Deloitte. Property Index. Overview of European Residential Markets. Edycja 12, sierpień 2023r., <https://www2.deloitte.com/pl/pages/real-estate0/articles/Raport-Property-Index-2023.html> [dostęp: 07.04.2024 r.]

Rysunek 13. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2022 roku w wybranych krajach (przeliczona na 1000 mieszkańców)



Źródło: Raport Deloitte. Property Index. Overview of European Residential Markets. Edycja 12, sierpień 2023 r., <https://www2.deloitte.com/pl/pages/real-estate0/articles/Raport-Property-Index-2023.html> [dostęp: 07.04.2024 r.]

Rysunek 14. Procentowy wzrost/spadek kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych w roku 2023 w odniesieniu do roku 2022 w wybranych krajach UE



Źródło: opracowanie własne na podstawie [tradingeconomics.com](https://tradingeconomics.com/euro-area/construction-cost-of-new-residential-buildings-eurostat-data.html),
<https://tradingeconomics.com/euro-area/construction-cost-of-new-residential-buildings-eurostat-data.html> [dostęp: 07.04.2024 r.]

3.2. Struktura kosztowo-cenowa inwestycji mieszkaniowych w Polsce w porównaniu z innymi krajami

Porównaniu zostały poddane Polska, Niemcy, Austria oraz Irlandia. Struktura kosztowo-cenowa państw została ujednolicona¹⁹ i podzielona na pięć głównych części: koszty gruntu, koszty twarde, koszty finansowania, koszty miękkie oraz marża deweloperska (netto lub brutto).

Rysunek 15 wskazuje, że w Polsce największy procent struktury kosztów inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty twarde (38%). Na te koszty składają się m.in. opłaty wynikające z umowy z generalnym wykonawcą, ceny materiałów budowlanych oraz koszt kredytu. Według Biura Maklerskiego Banku Pekao marża deweloperska brutto wynosiła w 2023 roku ok. 31,4%, co stanowi ok. 1/3 struktury kosztowo-cenowej budowy inwestycji mieszkaniowych. Około 20 % to ceny gruntu, które oczywiście będą zależne w dużej mierze od lokalizacji inwestycji. Ceny gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, takich jak centra dużych miast, są często bardzo wysokie. Koszty gruntu często zwiększają początkowy koszt

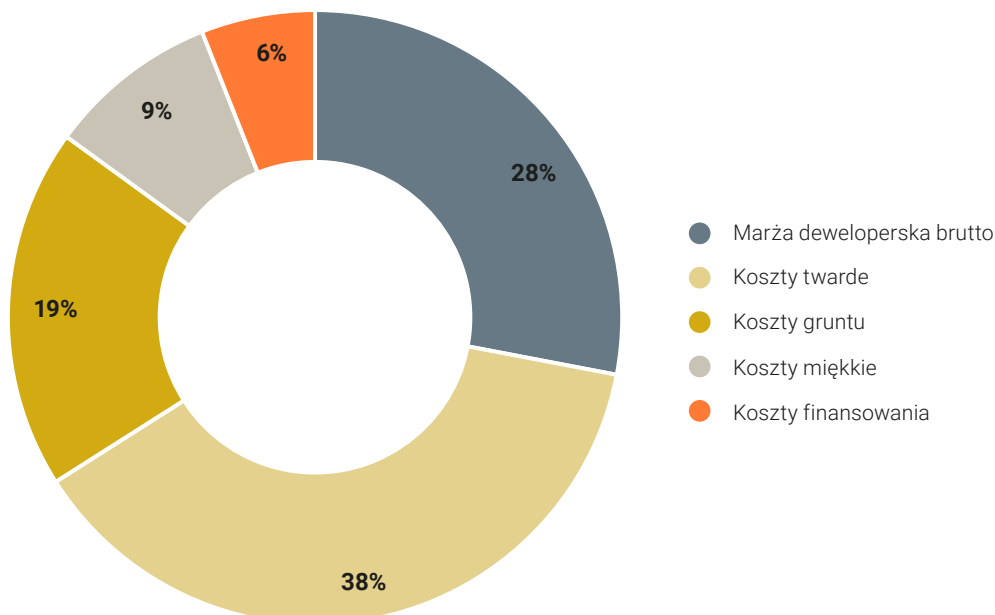
inwestycji, oczywiście jeżeli firma deweloperska nie korzysta ze swojego banku ziemi. Natomiast należy pamiętać, że lokalizacja jest jednym z głównych wyznaczników ceny, dobra lokalizacja może zagwarantować większe zainteresowanie wynajmujących lub kupujących i tym samym sprawić, że zwrot z inwestycji będzie szybszy. Jednak ze względu na ograniczoną dostępność gruntów w centrach miast deweloperzy przenoszą się z budowaniami na obrzeża, w których ceny gruntów są często dużo niższe. 9% stanowią koszty miękkie, na które składają się m.in. koszty sprzedaży, marketingu i obsługi inwestycji (np. prawnej). Ostatnie 6% stanowią koszty finansowania projektów deweloperskich.

Patrząc na rysunek 16 można zauważyć, że największy procent kosztów inwestycji mieszkaniowej stanowią koszty twarde – ok. 60%, w których skład wchodzi głównie koszty budowy, koszty prac zewnętrznych, sprzętu oraz działań przygotowawczych. Pod terminem prac zewnętrznych rozumie się chociażby utworzenie ogrodu, tarasu lub garażu. Natomiast działania przygotowawcze to np. podłączenie do sieci wodociągowej i elektrycznej, budowa drogi dojazdowej, obejmuje to również przygotowanie terenu poprzez usunięcie starych budynków i drzew. Kolejne są koszty gruntów stanowiące ok. 19% wszystkich kosztów inwestycji mieszkaniowej. Według Federalnego Urzędu Statystycznego metr kwadratowy gruntu goto-

¹⁹ Wyjątkiem Niemcy oraz Austria gdzie nie znaleziono struktury uwzględniającej koszty finansowania.

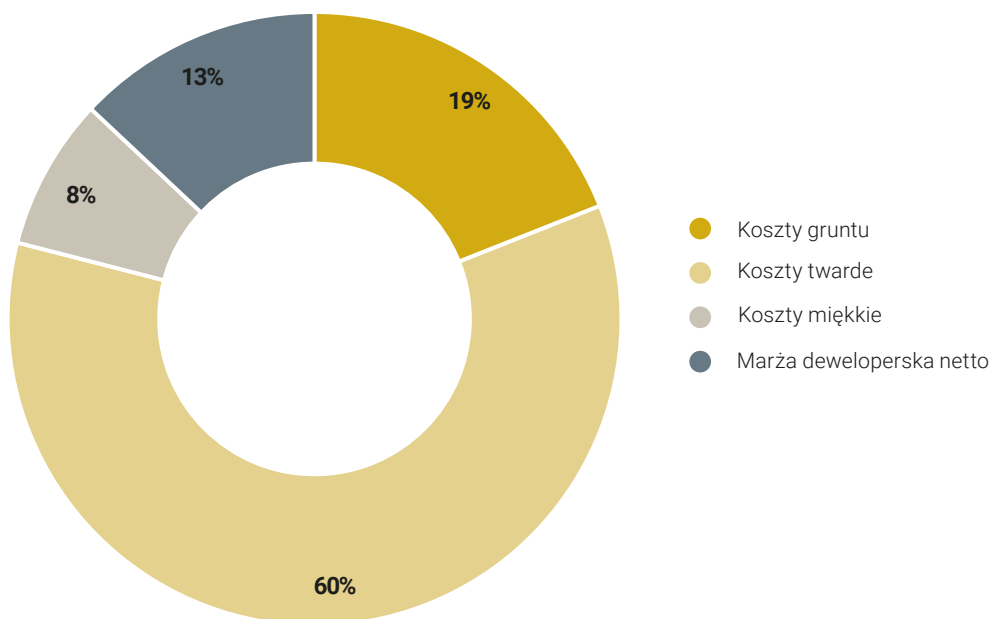


Rysunek 15. Struktura kosztowo-cenowa inwestycji mieszkaniowych w Polsce w 2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów NBP, raportów portalu rynekpierwotny.pl, informacji sygnałnych GUS oraz Górecki J. Analiza struktury kosztów w budowlanych przedsięwzięciach inwestycyjnych. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków, 2010 r.

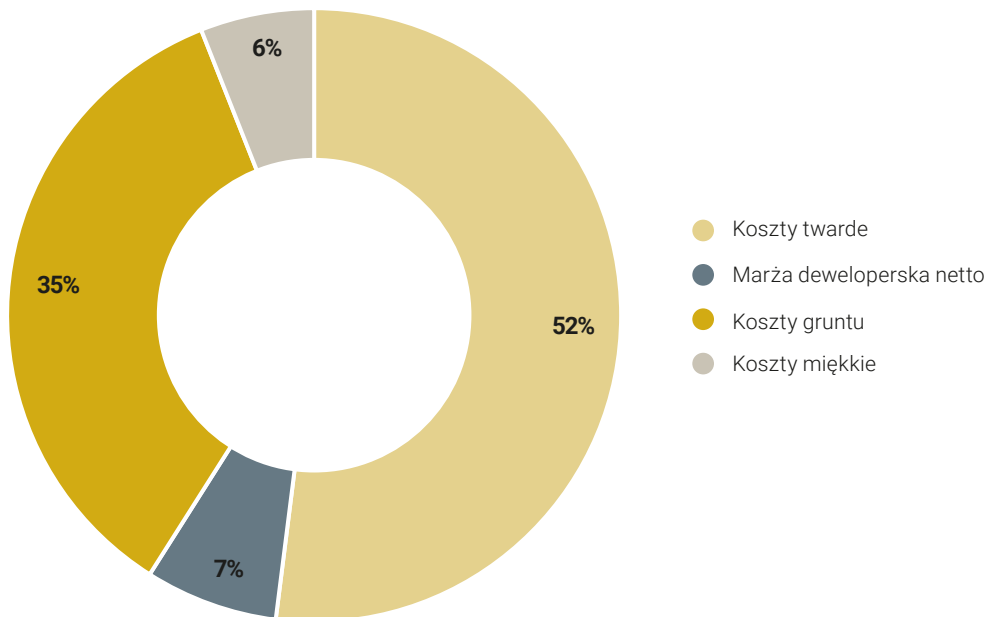
Rysunek 16. Struktura kosztowo-cenowa inwestycji mieszkaniowych w Niemczech w 2022 r.



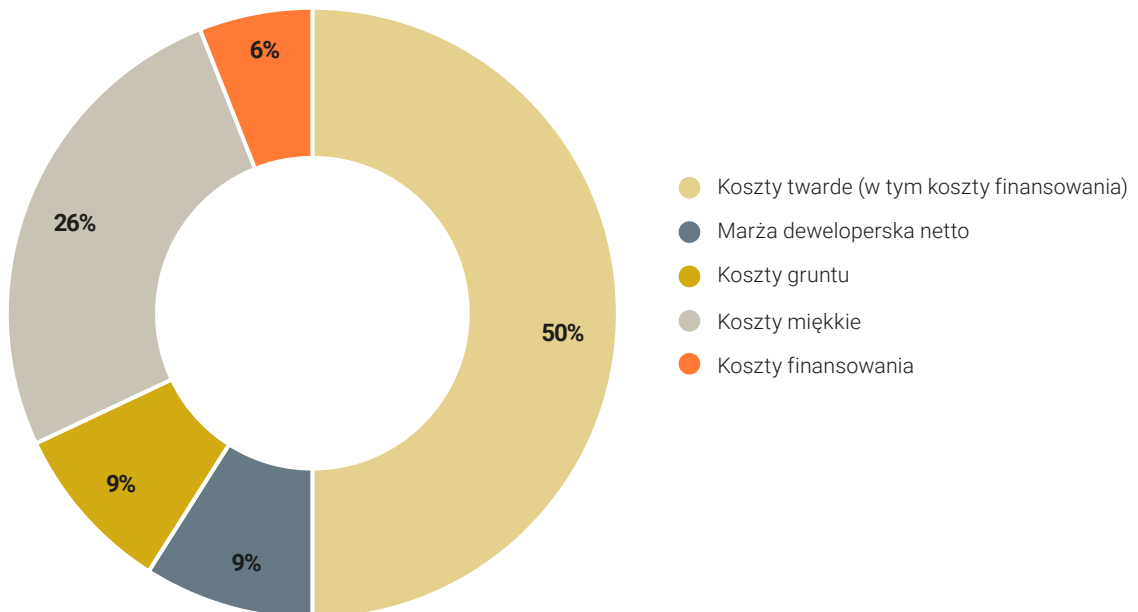
Źródło: opracowanie własne na podstawie Gondring H. Immobilienwirtschaft. Wydawnictwo Vahlen. 2023 r. ISBN: 978-3-8006-68667-0, raportu stworzonego na zlecenie miasta Hamburg – Hamburger Baukosten nr 81 oraz <https://www.schwaebisch-hall.de/ratgeber/neubau-und-anbau/baukosten/baupreise.html> [dostęp: 07.04.2024 r.]

wego do budowy kosztował średnio około 199 euro w 2020 r., natomiast regionalne różnice w cenach nieruchomości są ogromne. Ceny za metr kwadratowy wahają się od 50 do 1300 euro za metr kwadratowy, w zależności od landu. Przykładowo w Hamburgu jest to ok. 1128 euro za metr kwadratowy działki budowlanej. Dla porównania w Saksonii-Anhalt było to zaledwie 45,64 euro za metr kwadratowy. Następną składową kosztów inwestycji mieszkaniowej są tzw.

koszty miękkie – 8%. Należą do nich m.in. usługi planistyczne, koszty raportów i pomiarów, świadectwa energetyczne, koszty pozwoleń i ubezpieczeń. To także prowizja pośrednika, koszty notarialne oraz podatek od przeniesienia własności nieruchomości. Ostatnim wspomnianym elementem struktury kosztowo-cenowej jest marża deweloperska netto, której wartości w Niemczech wahają się od 10%-20% (na rysunku 16 wartość uśredniona).

Rysunek 17. Struktura kosztowo-cenowa inwestycji mieszkaniowych w Austrii w 2022 r.


Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://www.infin.at/trends/entwicklung-der-baukosten/> [dostęp: 07.04.2024 r.] oraz <https://www.immobilien-info.at/bautraeger/baukosten/> [dostęp: 07.04.2024 r.]

Rysunek 18. Struktura kosztowo-cenowa inwestycji mieszkaniowych w Irlandii w 2022 r.


Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu RICS: *The real costs of new apartment delivery. Analysis of apartment development costs and viability.* Society of Chartered Surveyors Ireland, https://scsi.ie/wp-content/uploads/2021/01/SCSI_RealCostofNewApartmentDelivery_final.pdf [dostęp: 07.04.2024 r.]

W Austrii to koszty twarde stanowią największy procent kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej, kształtują się na poziomie 52% (rysunek 17). Pozycja ta uwzględnia wszystkie koszty wyposażenia placu budowy, robót ziemnych, stanu surowego, prac wewnętrznych, pokrycia dachu, obiektów zewnętrznych i piwnic. Koszty gruntu stanowią ponad jedną trzecią struktury kosztowo-cenowej inwestycji miesz-

kaniowych. W skład kosztów gruntu wchodzi także koszty zagospodarowania (prąd, kanalizacja, woda itp.) i kształtują się na poziomie około 4-6%. Marża netto dewelopera w przypadku Austrii to około 2-7%. W poczet kosztów miękkich zalicza się m.in. podatek od przeniesienia własności nieruchomości 3,5%, opłatę katastralną 1,1%, opłaty prawne 2%, opłaty notarialne 0,5% oraz zastaw 1,2%.



Podobnie jak we wcześniej wspomnianych krajach największe koszty stanowią koszty twarde, połowę całej struktury kosztowo-cenowej, z czego ok. 10-20% stanowią koszty prac zewnętrznych (rysunek 18). Prace zewnętrzne obejmują prace związane z przygotowaniem terenu, drogami, ścieżkami i chodnikami, nasadzenia, ogrodzenia, balustrady i ściany, wyposażenie i wyposażenie placu/ulicznego, zewnętrzne odwodnienie i usługi zewnętrzne. Następnie na poziomie 9% plasują się koszty gruntu, które w przeciwieństwie do wcześniej omawianych państw nie stanowią tak dużego udziału całej struktury kosztowo-cenowej. Do kosztów miękkich, które stanowią 26% całej struktury kosztowo-cenowej wliczają się: podatek VAT (w wysokości 13,5% od sprzedaży), koszty awaryjne (tak zwane koszty pokrycia ryzyka), koszty sprzedaży, opłaty profesjonalne, wkład własny oraz koszty księgowe. Marża deweloperska netto w Irlandii kształtuje się na poziomie ok. 9% struktury kosztowo-cenowej inwe-

stycji mieszkaniowej. Natomiast koszty finansowania projektów deweloperskich to 6% całej struktury.

Dla lepszego zobrazowania struktury kosztowo-cenowej inwestycji mieszkaniowych dokonano ujednolicenia elementów struktury uwzględniając marżę deweloperską, koszty finansowania, koszty twarde, koszty gruntów oraz koszty miękkie (tabela 4).

W każdym z porównywanych państw największy procent struktury kosztów inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty twarde. W większości porównywanych krajów dużą część wydatków stanowi także koszt gruntu (wyjątkiem jest Irlandia). W porównaniu z innymi krajami, w Polsce marża deweloperska wydaje się wysoka, natomiast należy wziąć pod uwagę fakt, że podawana jest ona jako marża brutto, a np. w Austrii, Irlandii czy w Niemczech marża ta ujmowana jest jako netto, czyli m.in z korektą wszelkich podatków.

Tabela 4. Porównanie elementów struktury kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych w wybranych krajach

Element struktury/Kraj	Polska	Niemcy	Austria	Irlandia
Marża deweloperska	28%(brutto)	13%(netto)	7%(netto)	9%(netto)
Koszty twarde	38%	60%	52%	50%
Koszty finansowania	6%	bd	bd	6%
Koszty gruntu	19%	19%	35%	9%

Źródło: opracowanie własne

4. Metodyka badań empirycznych





W ramach badania empirycznego zrealizowano zarówno badanie ankietowe jak i wywiady pogłębione. Oba te badania przeprowadzono wśród deweloperów działających na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że triangulacja (czyli wykorzystanie kilku metod badawczych w jednym projekcie, w tym zwłaszcza jednocześnie użycie metod ilościowych oraz jakościowych) jest obecnie coraz częściej wykorzystywaną strategią w badaniach społecznych²⁰, zwłaszcza w odniesieniu do złożonych, nie do końca rozpoznanych do tej pory zjawisk.

W pierwszym przypadku skonstruowano kwestionariusz ankiety a samo badanie poddano pretestowi, który miał przede wszystkim sprawdzić czytelność i zrozumiałość tego narzędzia badawczego oraz wykryć ewentualne błędy i nieścisłości. Skonsultowany w lutym 2024 roku kwestionariusz z przedstawicielami zarządów pięciu firm deweloperskich, ostatecznie posłużył do przeprowadzenia badania w marcu 2024 roku. Kwestionariusz składał się z metryczki oraz dwudziestu czterech pytań. W kwestionariuszu zastosowano różne typy pytań (m.in. filtrujące, warunkowe, tabelaryczne) o charakterze zamkniętym oraz dwa o charakterze otwartym. Pytania otwarte miały w zamyśle pozwolić osiągnąć pewne typowe korzyści jakie z reguły dostarczają badania jakościowe i stanowiło pewnego rodzaju podbudowę do badań jakościowych z wykorzystaniem metody wywiadu pogłębionego. Do kwestionariusza dołączony był krótki list towarzyszący, w którym zawarto informacje o celach badania i realizującym je podmiocie. Badanie przeprowadzono wśród wszystkich firm deweloperskich funkcjonujących w ramach Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD) tj. 300 podmiotów. Ostatecznie, po trzech turach powtórnych wysyłek kwestionariusza ankiety do firm zrzeszonych z PZFD, otrzymano 31 ankiet, co stanowiło zwrotność na poziomie powyżej 10%. Zgodnie z intencjami wyrażonymi w liście towarzyszącym, kwe-

stionariusz został wypełniony w większości przez członków zarządów firm (blisko 60%) lub też menadżerów bezpośrednio zaangażowanych w zarządzanie mieszkaniowymi projektami inwestycyjnymi.

Jak już wspomniano, drugi etap badań bazował na metodzie wywiadu pogłębionego. Wybrana metoda pozwala na jeszcze dogłębnierze poznanie indywidualnych doświadczeń badanych osób, motywacji warunkujących podejmowanie przez nich działania oraz ich opinii dotyczących analizowanych kwestii. W praktyce przełożyło się to na pytania o (i) aktualne ceny oraz koszty realizowanych projektów inwestycyjnych, (ii) doświadczenia we współpracy z sektorem bankowym oraz (iii) opinie o perspektywach dla inwestycji mieszkaniowych w Polsce (trzy wymienione obszary były również podstawą konstrukcji kwestionariusza ankiety). Czas trwania wywiadów wynosił od 45 do 60 minut. Same wywiady były nagrywane a następnie dokonywano transkrypcji. Wywiady miały charakter online (wykorzystano program Microsoft Teams) i były częściowo ustrukturalizowane – prowadzono je bowiem w oparciu o wcześniej przygotowany scenariusz wywiadu bazujący na pytaniach otwartych. Dwóch respondentów (Respondent 2 oraz Respondent 3) zostało zrekrutowanych na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego (Respondent 2 – dyrektor regionalny w dużej firmie, realizującej projekty w Krakowie i Warszawie, Respondent 3 – dyrektor w dużej firmie deweloperskiej zarządzający projektami w Krakowie, Warszawie, Katowicach i Wrocławiu. Respondentów uzupełniono Respondentem 1 – który nie należy do PZFD, realizuje mniejsze inwestycje mieszkaniowe w mieście powiatowym w województwie Podkarpackim. Dobór ten wynikał z chęci pogłębienia wiedzy i poznania perspektywy mniejszego przedsiębiorstwa funkcjonującego na słabiej rozwiniętym rynku nieruchomości. Wszystkie wywiady pogłębione przeprowadzono po zakończeniu badań ankietowych i po wstępnej analizie ich wyników tj. na przełomie marca i kwietnia 2024.

20 Dotyczy to przede wszystkim badań marketingowych, w tym m.in. badań w zakresie zachowań i preferencji konsumentów/nabywców – zob. np. A. Stolecka – Makowska, *Triangulacja jako koncepcja pozyskiwania wiedzy o zachowaniach nabywczych konsumentów*, Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice, 2016 r., s. 50-61.

5. Analiza struktury kosztów i cen inwestycji mieszkaniowych





5.1. Wpływ zidentyfikowanych czynników

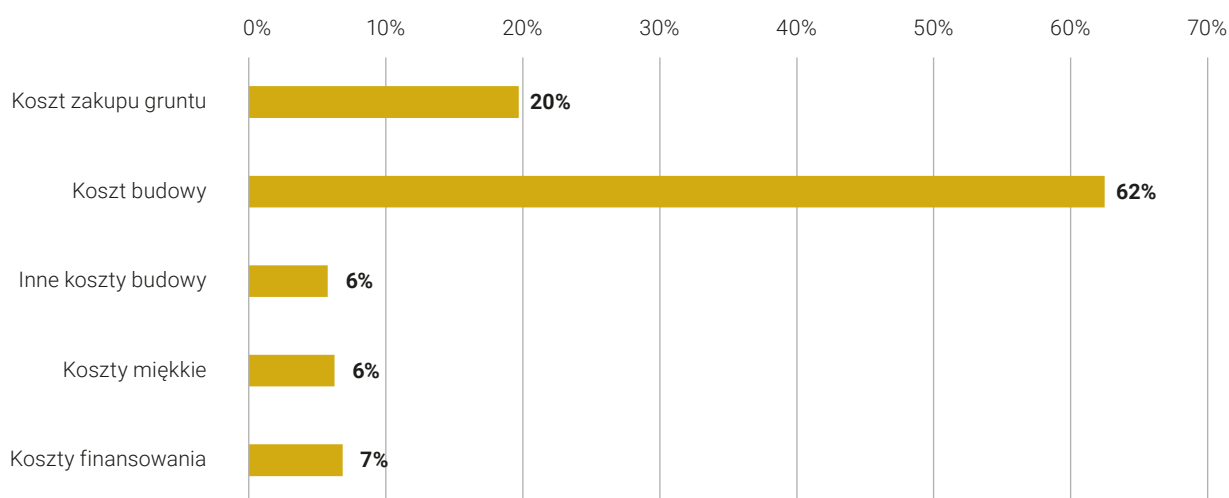
Jak już wspomniano w części poświęconej opisowi struktury kosztów deweloperskich w punkcie 2.1, pozycje kosztowe w budżecie projektu można podzielić według następujących kategorii: koszt zakupu gruntu, koszt budowy, inne koszty związane z budową np. inwestycje towarzyszące, koszty miękkie oraz koszty finansowania. Rysunek 19 przedstawia średnią strukturę kosztów, która jest wynikiem odpowiedzi udzielonych w badaniu przeprowadzonym wśród inwestorów, na projektach deweloperskich uruchomionych w latach 2023-2024.

Podczas analizowania struktury kosztów, warto zwrócić uwagę na pozycję *koszty zakupu gruntu*, które odzwierciedlają obecną sytuację związaną ze wzrostem cen nieruchomości gruntowych, co wynika w dużej

mierze z ograniczenia ich dostępności. W badaniu deweloperzy wskazali, że maksymalny udział gruntu w projekcie wynosił 35%, a grupa gruntów w przedziale 25-35% stanowiła 16% wszystkich badanych projektów. Natomiast grunty, które mieściły się w przedziale 10-25% budżetu stanowiły 74%. Warto zaznaczyć, że minimalny udział gruntu w strukturze kosztów na poziomie poniżej 10% należy do wąskiej grupy projektów, która liczy 10% wszystkich badanych projektów deweloperskich. Są to zazwyczaj grunty, które były kupowane na długo przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub w miejscowościach, gdzie nieruchomości są tańsze. Podsumowanie struktury kosztów ujęto w tabeli 5.

Jedną z największych różnic w strukturze finansowania analizowanych projektów, możemy zauważyć w pozycji *Koszt zakupu gruntu*. Do tej różnicy odniósł

Rysunek 19. Średnia struktura kosztów projektu deweloperskiego

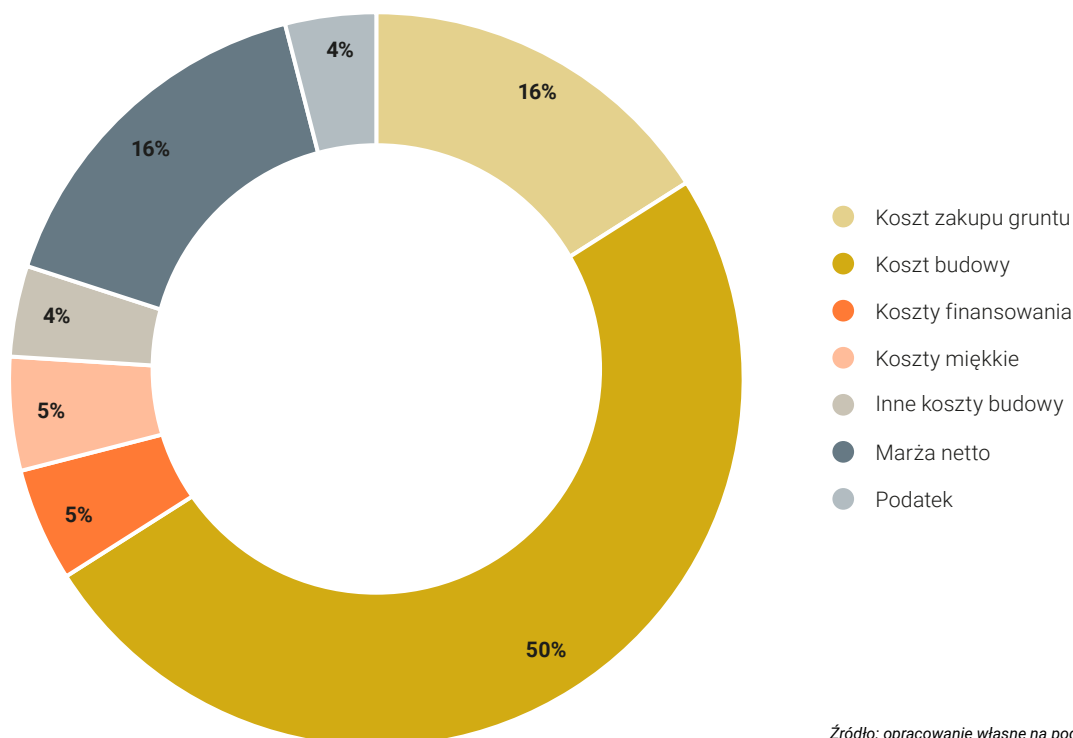


Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Tabela 5. Struktura kosztów projektu deweloperskiego

	min.	średnia	max.
Koszt zakupu gruntu	3%	20%	35%
Koszt budowy	45%	62%	80%
Inne koszty budowy	1%	6%	13%
Koszty miękkie	1%	6%	23%
Koszty finansowania	3%	6%	10%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 20. Uśredniona struktura ceny sprzedaży metra kwadratowego mieszkania


Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

się Respondent 2, odpowiadając na pytanie „Jaka jest struktura kosztowa metra kwadratowego powierzchni mieszkaniowej dla Pana projektów?": *„To zależy na jakich gruntach deweloper pracuje. Jeśli to jest młody deweloper, nowa firma, która kupuje i chce od razu realizować projekty, a nigdy nie kupowała dużych terenów, które rozwijała 10 czy 15 lat temu, to ma inną strukturę kosztową, niż firmy, które kupowały duże tereny, (...) i trzymały je przez lata w banku ziemi.”*

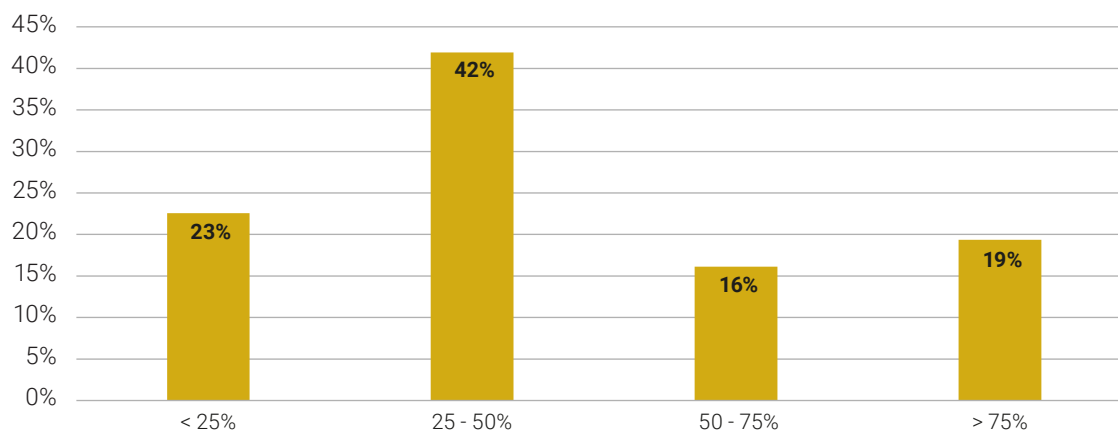
Z kolei do zakresu kosztów budowy odniósł się Respondent 3: *„dzisiaj możemy powiedzieć tak, że wszystko zależy od segmentu. Zależy oczywiście od struktury projektu. Czy tam jest jednopiętrowy garaż podziemny czy dwupiętrowy. Koszt realizacji w przedziale między 6.500 zł a 8.5000 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni mieszkania, to jest pewnego rodzaju standard.”*

Jak wspomniano w części 2.1, ostateczna cena sprzedaży metra kwadratowego mieszkania zawiera również zysk dewelopera, który bardzo często w opinii publicznej podawany jest w wartościach brutto, mocno różniących się od prawidłowych, ostatecznych wartości netto. Do tego także odniósł się Respondent 3: *„odnośnie marż spółek deweloperskich to narosło wiele niejasności i fake newsów, że deweloperzy zarabiają po 40% marży. Ja powiem tak z przekąsem, że są spółki, które z pewnością reali-*

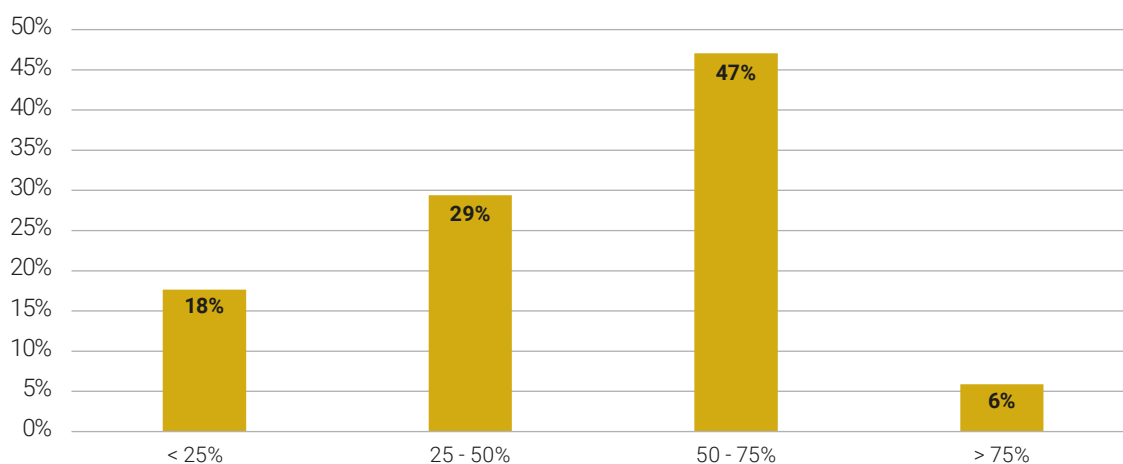
zują marżę na tym poziomie albo nawet wyższe. Ale bądźmy realistami, rozróżniamy marżę brutto od marży netto. Popatrzmy na marżę netto jako marżę, która ma ewidentnie znaczenie.”

Z odpowiedzi udzielonych w badaniu ankietowym wynika, że średni procentowy udział gruntu w cenie jednego metra kwadratowego mieszkania wyniósł 16%. Warto tutaj zaznaczyć, że maksymalne wskazania dla tej pozycji kosztowej dochodziły aż do 25%. Ta rozbieżność zależy od miasta w którym grunt był nabywany oraz od czasu w jakim doszło do transakcji. Średni udział kosztów budowy wyniósł natomiast 50%, następnie pozostałe koszty twarde związane z realizacją projektu wyniosły 4%, podobnie jak udział kosztów miękkich 5% czy finansowania 5%. Pozostała część ceny sprzedaży jednego metra kwadratowego mieszkania to podatek dochodowy oraz marża netto dewelopera (rysunek 20).

Podczas realizacji projektów mieszkaniowych inwestorzy mają do dyspozycji wiele różnych źródeł finansowania. W przeprowadzonym badaniu zapytaliśmy firmy deweloperskie, jaką przyjęli strukturę finansowania dla projektów uruchomionych w latach 2023-2024, uwzględniając kapitał własny, pożyczki w ramach grupy kapitałowej, wpłaty klientów, pożyczki zewnętrzne, obligacje oraz kredyty na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.

**Rysunek 21.** Stopień zaangażowania kapitału własnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 22. Procentowy udział kredytów deweloperskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

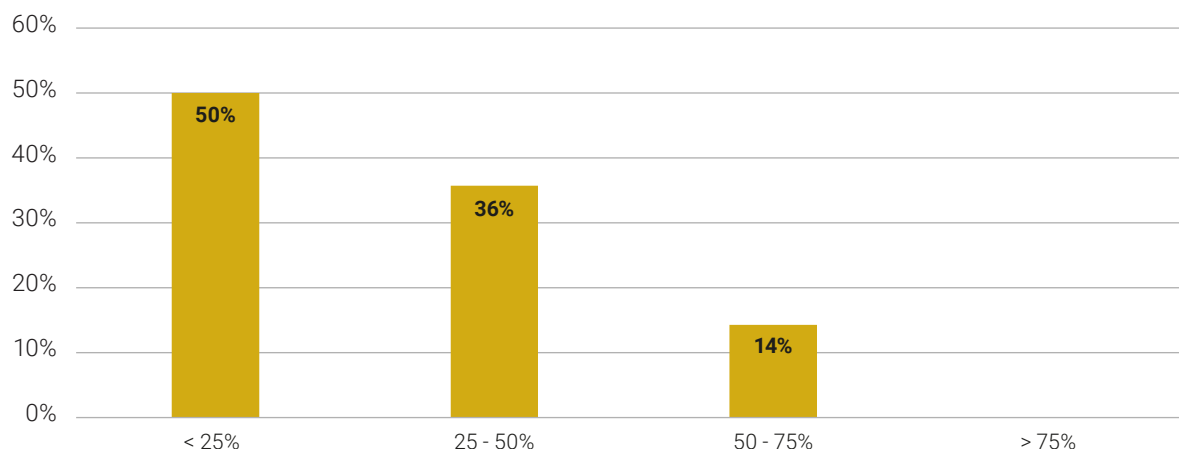
Według odpowiedzi udzielonych przez inwestorów w zakresie stopnia zaangażowania kapitału własnego, z uwzględnieniem także pożyczek w ramach grupy kapitałowej – wyniki przedstawiono graficznie na rysunku 21 – 23% badanych projektów finansowano przy użyciu mniej niż 25% kapitału własnego. Natomiast największą grupę obejmującą aż 42% projektów, stanowiły inwestycje których realizacja absorbowała od 25 do 50% kapitału własnego. Kolejne dwa przedziały, tj. od 50 do 75% oraz powyżej 75%, stanowiły odpowiednio 16% i 19%. Warto nadmienić, że tylko 13% projektów realizuje się obecnie przy użyciu 100% kapitału własnego.

Najbardziej powszechną strukturą finansowania nadal jest połączenie kapitału własnego z kredytem deweloperskim. Na takie rozwiązanie zdecydowano się w przypadku 26% wszystkich analizowanych projektów. Kredyty deweloperskie chętnie łączono rów-

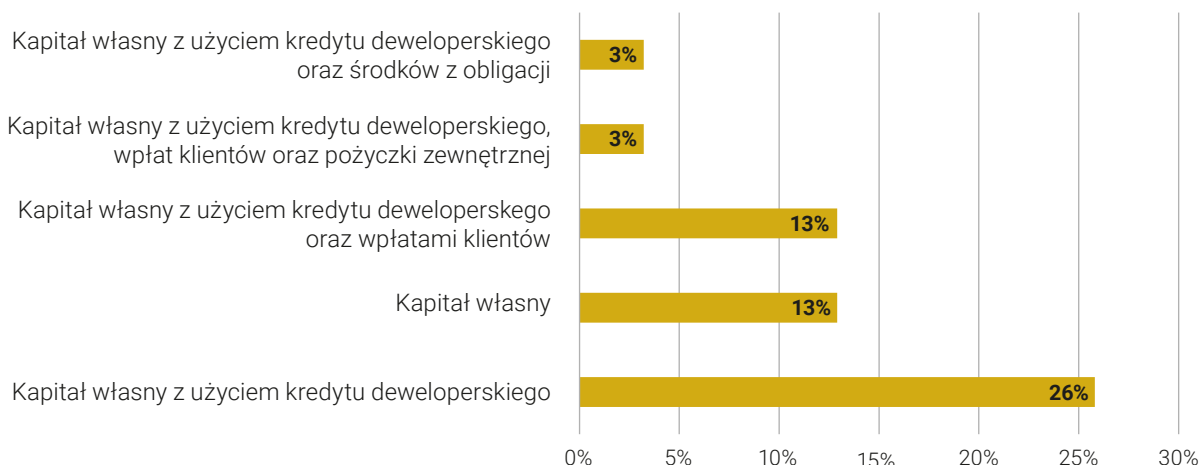
nież z pozostałymi środkami jak wpłaty klientów na poziomie 13%. Natomiast finansowanie projektów tylko przy użyciu kapitału własnego i wpłat klientów to blisko 45%.

Z analizy struktury finansowania badanych projektów wynika, że deweloperzy skorzystali z kredytów deweloperskich w 55% przypadków realizowanych inwestycji, przy czym użycie tego źródła finansowania było największe w przedziale od 50 do 57% budżetu projektów (rysunek 22).

Z przeprowadzonych wywiadów z deweloperami wynika, że uzyskiwanie kredytów deweloperskich jest dużym wyzwaniem szczególnie dla mniejszych deweloperów. Respondent 1 podkreślił, że mniejsi deweloperzy zmagają się z dostępnością kredytowania w dużych bankach komercyjnych: „Dla nich tacy deweloperzy jak my, to w zasadzie są nieistotni i oni nie chcą z nami rozmawiać. Zostają Nam tylko

Rysunek 23. Procentowy udział wpłat klientów w finansowaniu projektów deweloperskich


Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 24. Połączenia źródeł finansowania


Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

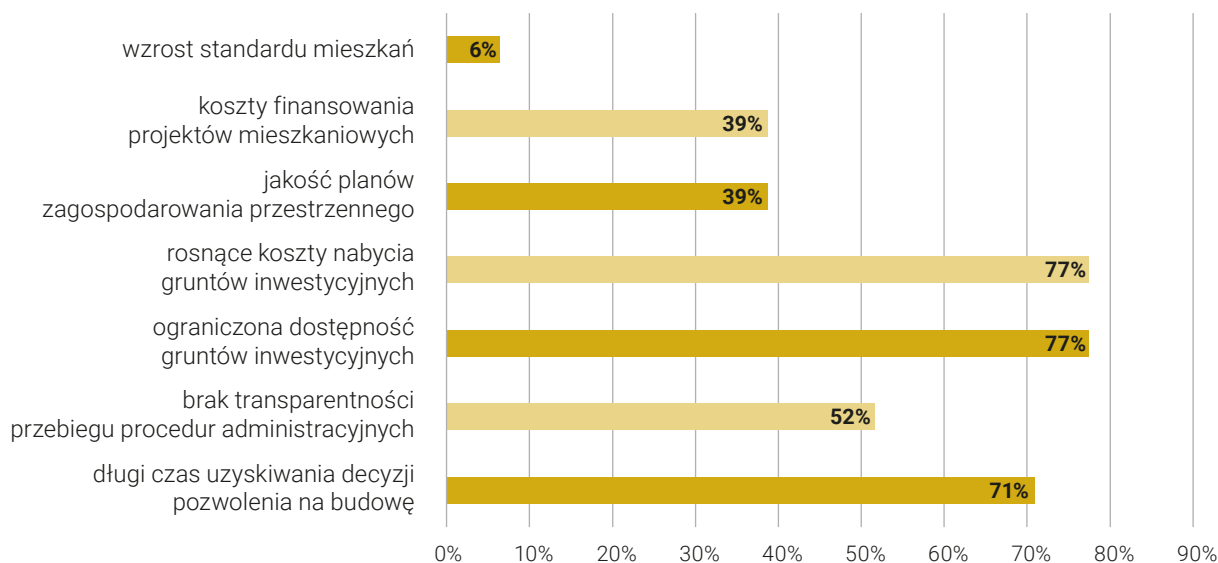
banki spółdzielcze, które są drogie, (...). Brakuje oferty dla małych deweloperów.” Potwierdza to z kolei Respondent 2, reprezentujący dużego dewelopera z Warszawy: “Kilka projektów z bankami już finansowaliśmy. Są procedury, które są czasami kłopotliwe, ciężkie dla dewelopera, ale generalnie uważam, że banki na dzień dzisiejszy nie rzucają deweloperom kłód pod nogi. (...) No oczywiście jest to bariera, z którą wszyscy muszą walczyć i duże firmy z tym nie mają problemu, ale jest to problem dla małych firm (...) Ja myślę, że banki powinny się bardziej pochylić nad mniejszymi deweloperami”

Drugim najbardziej popularnym źródłem finansowania były wpłaty klientów. Z tego rodzaju finansowania skorzystano aż w 45% projektów deweloperskich. Wyniki przeprowadzonej ankiety wskazują, że 50% deweloperów wykorzystywało nie więcej niż 25% tego rodzaju środków (rysunek 23). Pozostałe 36% respondentów finansowało środkami klientów

od 25 do 50% budżetu projektu, a tylko 14% użyło ich więcej niż 50%.

Analiza wykazała, że finansowanie pochodzące z emisji obligacji zostało wskazane w 16% badanych projektów, przy czym w 80% przypadków zaangażowanie to nie przekraczało 25% budżetu projektu. Należy tutaj nadmienić, że wskazywany niski poziom użycia finansowania z ogólnie powszechnych obligacji, może być skutkiem potraktowania tego źródła jako kapitał własny, co znacząco zniekształca przedstawione wyniki. Z kolei pożyczki zewnętrzne, które również stanowiły źródło finansowania dla 16% badanych projektów, w zdecydowanej większości – 60% przypadków – nie przekraczały 25% budżetu projektu.

Wyniki badań potwierdziły, że deweloperzy korzystają z różnych źródeł kapitału jednocześnie podczas realizacji projektów mieszkaniowych. Rysunek 24

**Rysunek 25.** Główne problemy determinujące wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

pokazuje kilka najbardziej popularnych połączeń źródeł finansowania w badanych projektach.

Kolejnym badaniem było wskazanie przez deweloperów, głównych problemów które determinują wzrost kosztów realizacji projektów mieszkaniowych. I tak najczęściej wskazywanym był długi czas uzyskiwania przez inwestorów szeroko rozumianej decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponad 70% respondentów wskazało ten czynnik jako jeden z najważniejszych. Należy tutaj podkreślić, że za pozwoleniem na budowę stoją również inne decyzje oraz uzgodnienia jak decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, pozwolenie wodnoprawne, uzgodnienie o skomunikowaniu inwestycji (w tym umowy drogowe) i również uzgodnienie konserwatorskie w przypadku rewitalizacji nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Przy okazji pozwolenia na budowę oraz uzgodnień, należy zwrócić uwagę na brak transparentności przebiegu procedur administracyjnych. Połowa ankietowanych uważa, że jest to istotny czynnik podnoszący koszty realizacji inwestycji, a co za tym idzie wpływa na wzrost cen sprzedaży mieszkań. Inwestorzy realizujący projekty w różnych miastach, ale opierając się na tych samych przepisach - między innymi na kodeksie postępowania administracyjnego, ustawy o planowaniu przestrzennym oraz prawa budowlanego - zauważają znaczącą różnicę w interpretacji przepisów przez urzędników administracji publicznej. Problem ten zauważyło 52% ankietowanych inwestorów.

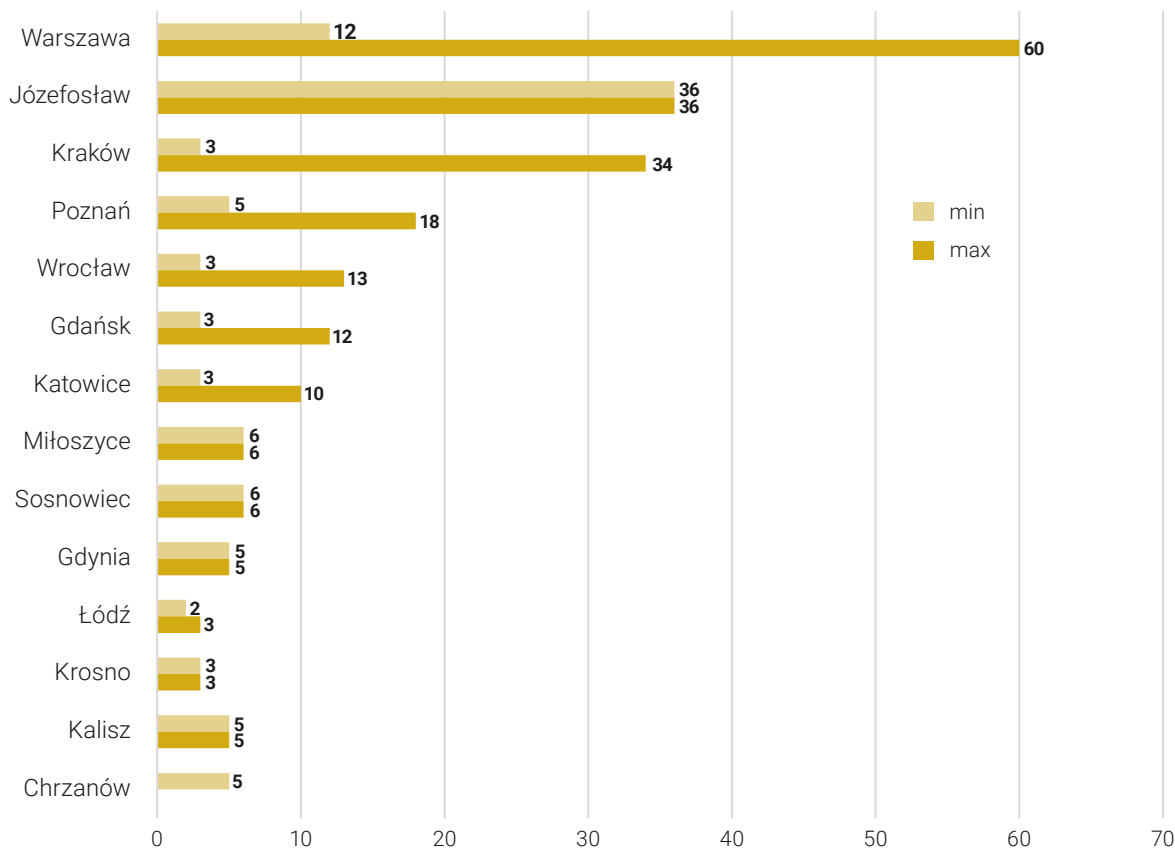
Elementem, który również realnie wpływa na wzrost kosztów realizacji projektów i który został uznany za

ważny, jest koszt finansowania projektów. Czynnik ten, podobnie jak jakość planów zagospodarowania przestrzennego wskazało 39% ankietowanych firm. W badaniu ustalono natomiast, że wzrost standardu mieszkań jest najmniej istotnym czynnikiem. Ten aspekt uzyskał zaledwie 6% wskazań. Podsumowanie przedstawionych wyników ujęto na rysunku 25.

Reasumując, odpowiedzi udzielone przez badanych deweloperów wskazują na zdecydowaną istotę trzech czynników mających wpływ na wzrost kosztów realizacji projektu i cen sprzedaży mieszkań. Należą do nich:

- rosnące koszty nabycia gruntów;
- ograniczona dostępność gruntów inwestycyjnych;
- długi czas oczekiwania na decyzję o pozwoleniu na budowę oraz innych wymaganych uzgodnień.

Potwierdzeniem uznania czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę za istotny problem z jakimi zmagają się deweloperzy, mogą być wyniki kolejnego pytania zadanego inwestorom, a mianowicie „Jaki był czas uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę od chwili złożenia wniosku dla ...?” – przedstawione na rysunku 26. Pytanie dotyczyło decyzji uzyskanych w latach 2023 oraz 2024. Na 17 zrealizowanych przez deweloperów projektów w Krakowie, minimalny czas oczekiwania na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wynosił 3 miesiące, a najdłuższy to 34 mie-

Rysunek 26. Minimalny i maksymalny czas oczekiwania na decyzję o pozwoleniu


Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

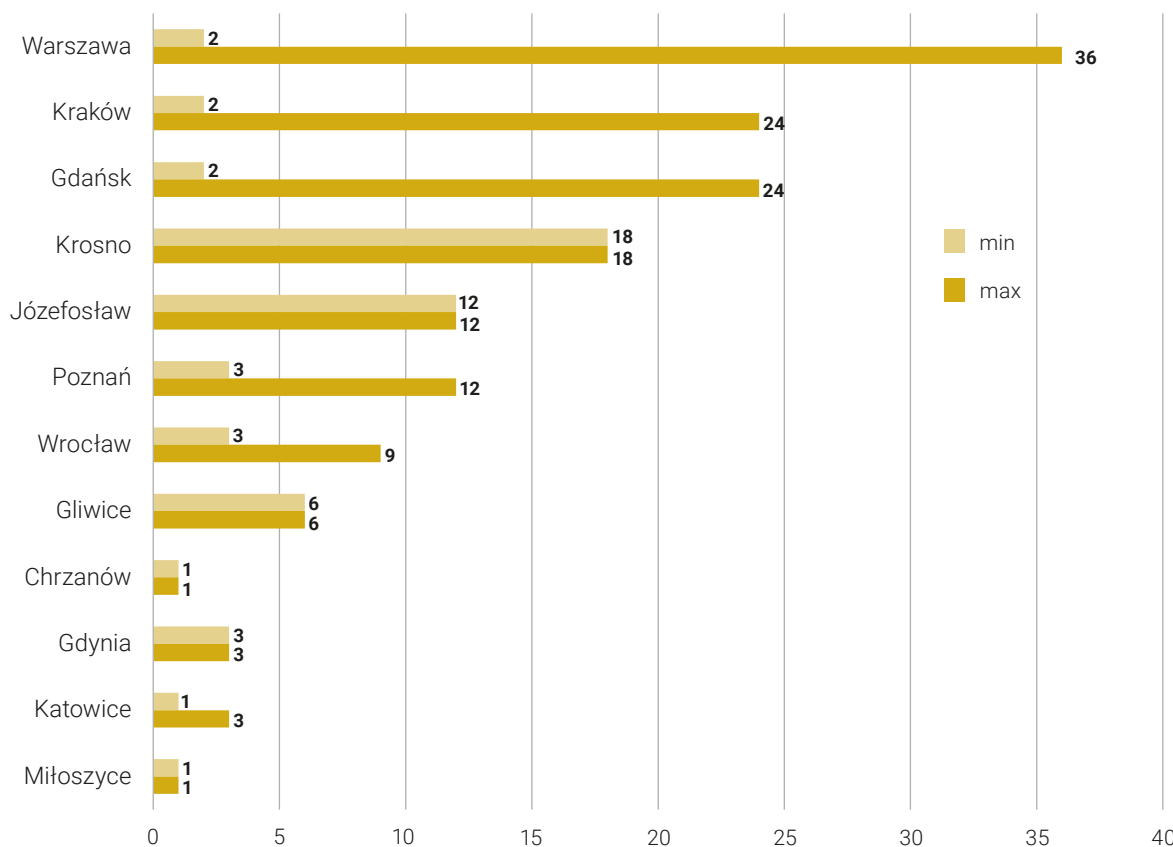
siące. W Warszawie natomiast minimalny okres wyniósł 12 miesięcy, a najdłuższy aż 60 miesięcy. Na tle dwóch powyżej wymienionych miast, znacznie lepiej wypada Poznań, gdzie minimalny czas oczekiwania na decyzję wyniósł 5 miesięcy, a maksymalny skrócił się do 18 miesięcy. Porównując ze sobą z kolei takie miasta jak Katowice, Gdańsk i Wrocław można założyć, że sytuacja w nich wyglądała bardzo podobnie. Na decyzję trzeba było tam czekać od 3 miesięcy do około roku. Natomiast, najkrótszy czas oczekiwania na pozwolenie na budowę odnotowano w takich miastach jak Krosno (3 miesiące), Łódź (2-3 miesiące), Kalisz oraz Gdynia (5 miesięcy) oraz Sosnowiec i Miłoszyce (6 miesięcy).

Pytanie dotyczące czasu w jakim udało się uzyskać deweloperom decyzje o pozwoleniu na budowę w latach 2023 oraz 2024, zostało uzupełnione pytaniem dotyczącym czasu w jakim deweloperom udało się wynegocjować z gminami tzw. umowy drogowe. Na rysunku 27 przedstawiono wyniki analizy zawarcia 41 umów drogowych z których wynika, że minimalny czas zawarcia umowy wyniósł 1 miesiąc i dotyczył miasta Chrzanowa. Średni czas zawierania umów w ujęciu całego badania wyniósł niecałe 9 miesię-

cy, a maksymalnie wyniósł on 36 miesięcy i dotyczył miasta Warszawy.

Poza samym czasem zawierania tzw. umów drogowych, zapytaliśmy dodatkowo o koszt partycypacji w ich budowach. Ankietowani deweloperzy, na podstawie 45 różnych umów wykazali, że koszt zawieranych umów wyniósł od 50 do 500 złotych netto, w ujęciu na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań (w skrócie PUM), z uwzględnieniem również powierzchni usługowych (w skrócie PUU). Dla przykładu, budżet średniej wielkości projektu uruchomionego w Krakowie w latach 2023-2024 (o średniej powierzchni 7500 m² PUM), musiał uwzględnić koszt pomiędzy 375.000 a 3.750.000 zł netto. Dla porównania, w Warszawie i Poznaniu byłoby to od 750.000 do około 1.500.000 zł.

Wyniki przeprowadzonej ankiety przedstawiono w tabeli 6. Tabelę uzupełniono również o przykładową kalkulację kosztów jakie musieli pokryć deweloperzy na podstawie średnich wielkości projektów uruchamianych w poszczególnych miastach w latach 2023-2024 (wskazane w tabeli 8 w dalszej części opracowania).

**Rysunek 27.** Minimalny i maksymalny czas zawarcia umowy drogowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Tabela 6. Stawki PLN/PUM uzupełnione o przykładową kalkulację kosztów pokrywanych przez deweloperów

	Stawka PLN/PUM		Koszt całkowity	
	min.	max.	min.	max.
Kraków	50 zł	500 zł	367 234 zł	3 672 342 zł
Warszawa	100 zł	205 zł	657 786 zł	1 348 461 zł
Poznań	100 zł	200 zł	925 750 zł	1 851 500 zł
Wrocław	50 zł	90 zł	525 550 zł	945 990 zł
Katowice	95 zł	172 zł	1 181 167 zł	2 138 533 zł
Gdańsk	110 zł	200 zł	878 607 zł	1 597 467 zł
Miłoszyce	50 zł	50 zł	105 000 zł	105 000 zł
Józefosław	100 zł	100 zł	500 000 zł	500 000 zł
Krosno	275 zł	275 zł	1 031 250 zł	1 031 250 zł
Gdynia	400 zł	400 zł	b.d.	b.d.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Tabela 7. Posiadanie regulacji gmin odnośnie zawierania umów drogowych

Warszawa	TAK
Chrzanów	TAK
Kraków	NIE
Poznań	NIE
Łódź	NIE
Wrocław	NIE
Katowice	NIE
Gdańsk	NIE
Gdynia	NIE
Krosno	NIE
Miłoszyce	NIE
Niepołomice	NIE
Gliwice	NIE

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Dla szerszego zobrazowania skali zawieranych umów, warto przytoczyć chociażby dane z opracowania własnego krakowskiego oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich z którego wynika, że od 2019 roku do trzeciego kwartału 2023 roku, firmy deweloperskie zawarły z Zarządem Dróg Miasta Krakowa 401 umów na kwotę 340.931.543 zł. Tylko w 2021 roku inwestorzy zawarli 87 umów na łączną kwotę 120.501.763 zł, gdzie inwestycje programowe z zakresu *Budowa, rozbudowa, przebudowa dróg* miasta Krakowa w tym samym roku wyniosły 94.865.179 zł.

Brak transparentności procedur administracyjnych, na który wskazywali deweloperzy jako jeden z problemów determinujących koszty projektu, obejmuje również trudność w oszacowaniu na etapie zakupu nieruchomości warunków, na podstawie jakich deweloperzy zawierają umowy z gminami. Wyniki ankiety przedstawione w tabeli 7, wskazują, że na 13 miast z którymi ankietowani deweloperzy zawierali umowy drogowe, tylko dwa tj. Warszawa i Chrz-

Tabela 8. Liczba oraz PUM projektów deweloperskich w wybranych polskich miastach

Miasto	Powierzchnia projektu			Liczba projektów
	min	średnia	max	
Kraków	1024	7345	22000	20
Warszawa	2060	6578	10300	7
Poznań	2530	9258	13500	4
Wrocław	7010	10511	15959	5
Katowice	8300	12433	16000	3
Gdańsk	5500	7987	10500	3
Miłoszyce	2100	2100	2100	1
Józefosław	5000	5000	5000	1
Krosno	2500	3750	5000	2
Gliwice	13251	13251	13251	1
Chrzanów	215	215	215	1
Sosnowiec	2000	3000	4000	2
Łódź	6000	6750	7500	2
Kalisz	9000	9000	9000	1
Pabianice	10554	10554	10554	1
Sosnowiec	2000	3000	4000	2
Chrzanów	215	215	215	1
Niepołomice	1000	1000	1000	1
Kalisz	9000	9000	9000	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań



nów, posiadają regulacje według który zawiera się wspomniane umowy.

Deweloperzy biorący udział w badaniu zostali również zapytani, jakiej wielkości projekty uruchomili w latach 2023 oraz 2024. Tabela 8 przedstawia, że 31 firm uruchomiło co najmniej 59 projektów, przez co łącznie wprowadzili do sprzedaży 422.791 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Przyjmując średnią powierzchnię mieszkań na poziomie około 48 m², możemy mówić o łącznej liczbie 8808 lokali. Średnia całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań dla jednego projektu wyniosła blisko 7.200 m². Należy tutaj jednak podkreślić, że wyniki te pokazują próbę na jakiej zrealizowano badania, a nie wskazują całkowitej podaży jaką w tym czasie rozpoczął wytwarzać sektor deweloperski w Polsce w analizowanym okresie.

5.2. Wpływ państwa, samorządów lokalnych i dewelopera na koszty inwestycji mieszkaniowych

Ze względu na złożoność problematyki kosztów inwestycji mieszkaniowych jednym z wymiarów ich kształtowania może być potencjalne oddziaływanie różnych uczestników na ich wysokość. Warto podkreślić, że wpływ niektórych zjawisk jak np. przedłużający się czas uzyskania decyzji administracyjnych np. pozwolenia na budowę jest dodatkowym kosztem inwestycji mieszkaniowej. Realizacja inwestycji deweloperskich w istotnym stopniu zależy od uwarunkowań wynikających z realizacji polityki państwa, do których zaliczono:

- regulacje prawne,
- rządowe programy mieszkaniowe,
- politykę fiskalną.

Jednocześnie ze względu na lokalny charakter nieruchomości realizacja projektów deweloperskich a najbardziej przygotowanie projektów, zależy przede wszystkim od polityki na szczeblu samorządu terytorialnego, w którym uwarunkowania inwestycyjne mają ogromny wpływ na czas przygotowania projektów przez deweloperów na poziomie miast/gmin. W ramach istotnych obszarów/czynników wpływających na koszty inwestycji mieszkaniowych przez samorządy lokalne uwzględniono:

- przejrzystość realizacji procedur administracyjnych,

- terminowość realizacji procedur administracyjnych,
- stan planowania przestrzennego,
- przygotowanie infrastruktury technicznej przez gminy.

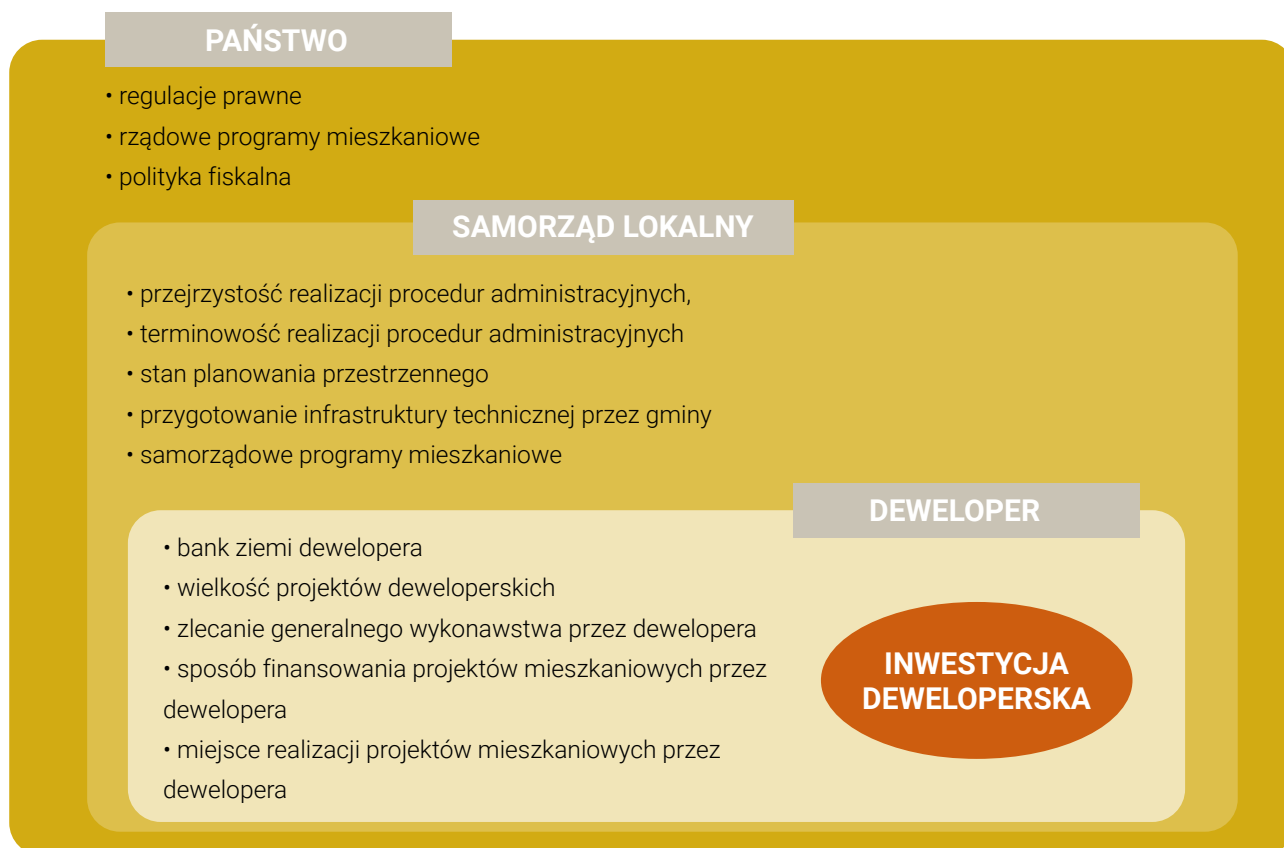
Wpływ deweloperów na koszty inwestycji mieszkaniowych jest ograniczony i głównie dotyczy możliwości kształtowania uwarunkowań modelu biznesowego, które długookresowo mogą przynieść przewagę konkurencyjną. Z uwagi na złożony charakter działalności deweloperskiej i specyfikę rynków, na których deweloperzy działają, wybrano obszary potencjalnego wpływu na kształtowanie kosztów inwestycji mieszkaniowych przez deweloperów. Zaliczono do nich:

- bank ziemi dewelopera,
- wielkość projektów deweloperskich,
- zlecanie generalnego wykonawstwa przez dewelopera,
- sposób finansowania projektów mieszkaniowych przez dewelopera,
- lokalizację realizowanych projektów.

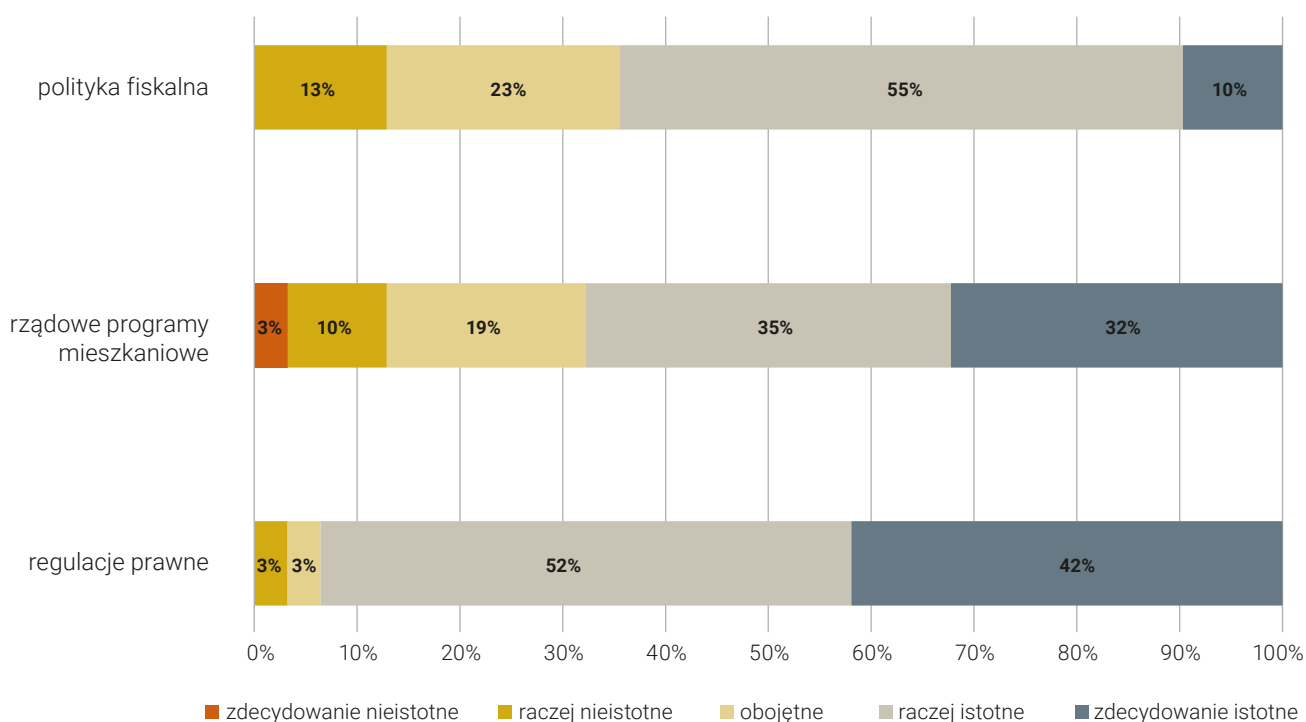
Przyjęto do badania model, który został zaprezentowany na rysunku 28.

Ankietowani ocenili możliwy wpływ państwa na koszty inwestycji mieszkaniowych wskazując regulacje prawne jako działania najbardziej istotne (zdecydowanie istotne 41,9% i raczej istotne 51,6%) w blisko 94%. Polityka fiskalna prowadzona na szczeblu rządowym została uznana przez 54,5% ankietowanych jako raczej istotna. Natomiast rządowe programy mieszkaniowe zostały wskazane przez 32,3% ankietowanych jako zdecydowanie istotne i 35,5% ankietowanych przyznało, że raczej istotne w oddziaływaniu na koszty inwestycji mieszkaniowych (rysunek 29).

Ankietowani zdecydowanie przyznali, że na koszty inwestycji mieszkaniowych ma największy wpływ terminowość realizacji procedur administracyjnych - 64,5 % deweloperów przyznało, że wpływa to zdecydowanie istotnie a 29% raczej istotnie. Kolejnym ważnym obszarem, na który ma wpływ samorząd lokalny jest przygotowanie infrastruktury technicz-

Rysunek 28. Identyfikacja obszarów wpływających na koszty inwestycji mieszkaniowych


Źródło: opracowanie własne

Rysunek 29. Wpływ działań państwa na koszty inwestycji mieszkaniowych


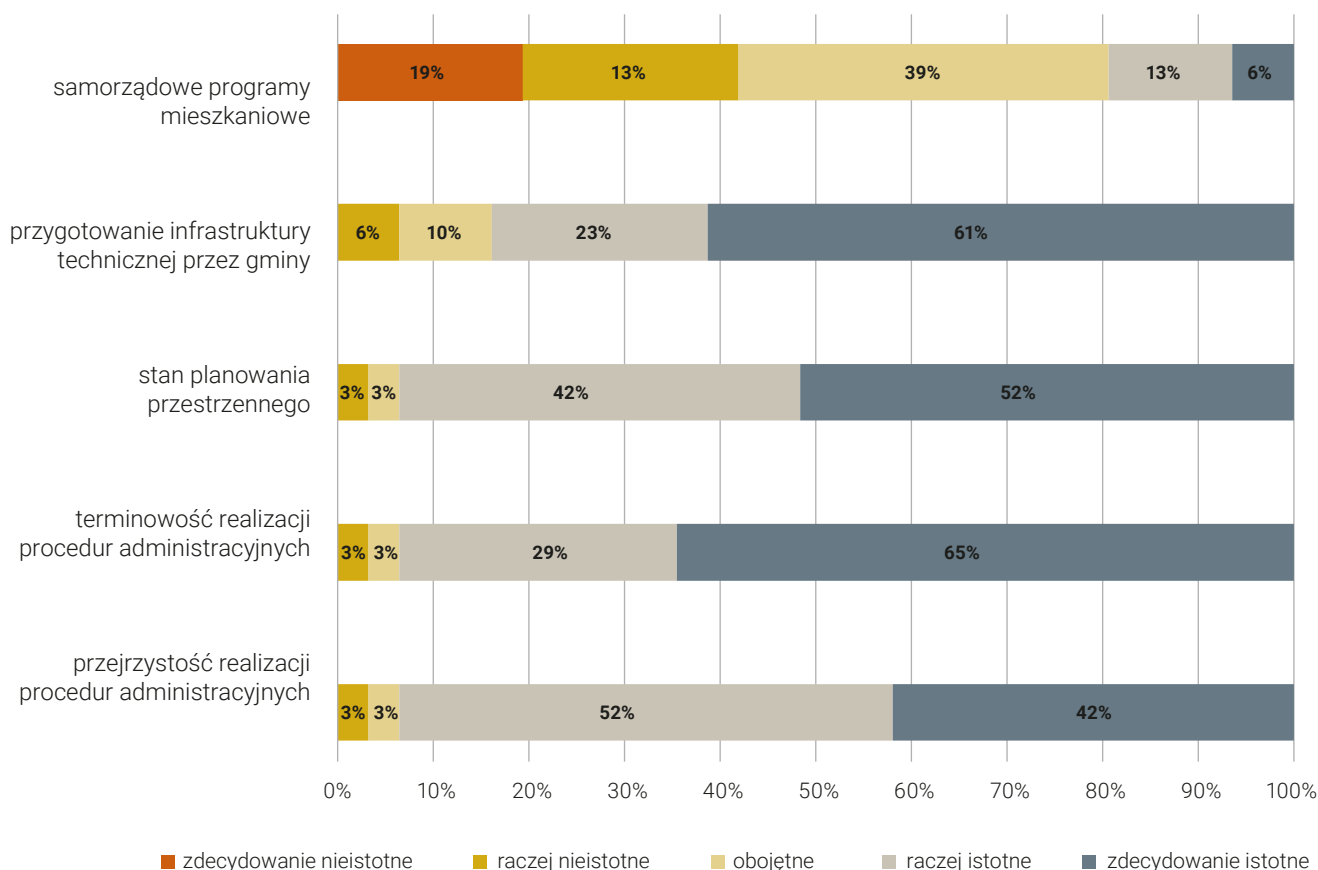
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań



nej przez gminy – 61,3% ankietowanych przyznało, że zdecydowanie istotny jest obszar tych działań a 22,6% uznało go za raczej istotny. Na trzecim miejscu wpływu na koszty inwestycji mieszkaniowych 51,6% respondentów wskazało, że stan planowania przestrzennego jest zdecydowanie istotny a 41,9% ankietowanych, że raczej istotny. Budzący wiele emocji problem przejrzystości realizacji procedur administracyjnych przez urzędy został uznany przez 41,9% ankietowanych jako zdecydowanie istotny a 51,6% wskazań było na raczej istotny wpływ na koszty inwestycji mieszkaniowych. Na poziomie lokalnym samorządowe programy mieszkaniowe zyskały najmniejsze uznanie, jeśli chodzi o wpływ na koszty inwestycji mieszkaniowych. Zaledwie 6,5% ankietowanych deweloperów wskazało ten obszar działań przez samorządy lokalne jako zdecydowanie istotny, 12,9% jako raczej istotne a 38,7% potraktowało to jako obojętny problem oraz 22,6% respondentów wypowiedziało się, że raczej nieistotny jest wpływ na koszty inwestycji mieszkaniowych (rysunek 30).

Podjmując decyzje inwestycyjne deweloper może kształtować swoje działania w perspektywie długookresowej zyskując w ten sposób przewagę nad konkurencją. Jednym z takich działań jest budowanie banku ziemi, który ma szczególnie istotne znaczenie w okresie wzrostu cen nieruchomości gruntowych i kurczących się zasobów gruntów zdalnych do szybkiego zainwestowania. Obecnie jednym z kluczowych ograniczeń inwestycji mieszkaniowych, na który wskazują deweloperzy jest ograniczona dostępność gruntów, która wynika między innymi z wyczerpywania się terenów inwestycyjnych w cennych lokalizacjach szczególnie w centrach miast, wydłużających się procedur administracyjnych, które często są wynikiem negatywnych postaw przedstawicieli władz samorządowych szczególnie na poziomie miast a także w ostatnim czasie odczuwalnym wpływem wyborów samorządowych. W ramach przyczyn ograniczonej dostępności gruntów pojawia się istotny problem planowania przestrzennego, w którym brakuje długookresowych planów rozwoju miast/gmin i przyczyniając się do

Rysunek 30. Wpływ działań samorządów lokalnych na koszty inwestycji mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

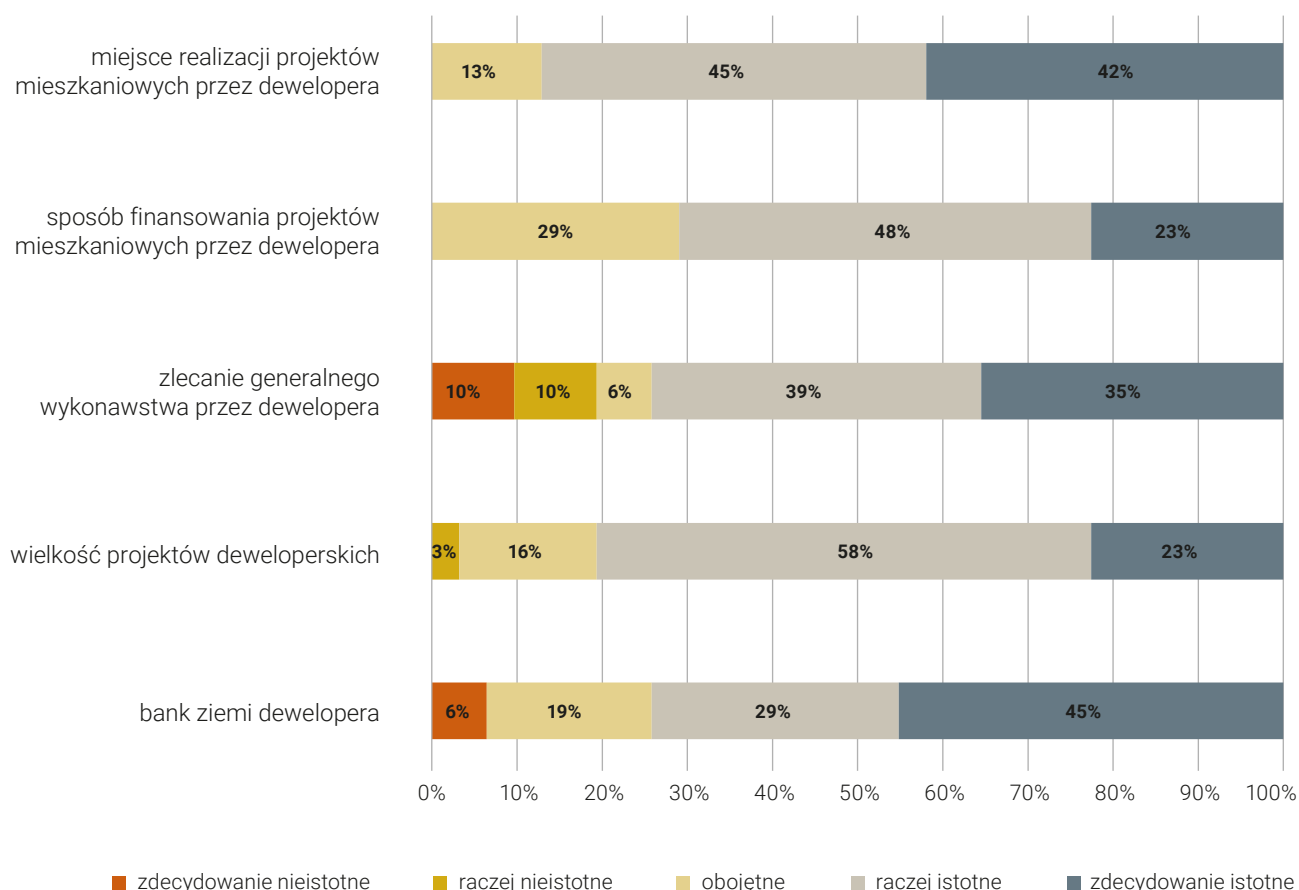
chaosu w zabudowie zwłaszcza mieszkaniowej. Stąd jednym z istotnych uwarunkowań wpływających na koszty inwestycji mieszkaniowych, które są konsekwencją wyborów dewelopera jest lokalizacja projektów mieszkaniowych i posiadany bank ziemi tworzony przez firmę deweloperską. Według blisko 42% ankietowanych lokalizacja projektów mieszkaniowych wpływa zdecydowanie istotnie a 45,2% przyznaje, że raczej istotnie wpływa na koszty inwestycji mieszkaniowych. Z kolei bank ziemi dewelopera ma zdecydowanie istotny wpływ na koszty inwestycji mieszkaniowych dla 45,2% ankietowanych a dla 29% raczej istotny wpływ. Warto podkreślić, że równocześnie w tej kategorii 6,5% respondentów odpowiedziało, że uznaje bank ziemi za zdecydowanie nieistotny wpływ na koszty inwestycji mieszkaniowych. Według 22,6% respondentów przyznało,

że sposób finansowania ma zdecydowanie istotny wpływ na koszty inwestycji mieszkaniowych a 48,4% potwierdziło, że raczej istotny. Zlecenie generalnego wykonawstwa dla 35,5% ankietowanych jest zdecydowanie istotnym wpływem na koszty inwestycji mieszkaniowych a 38,7% odpowiadających raczej istotnym.

Ocenie wpływu na koszty inwestycji mieszkaniowych poddano również wielkość projektów deweloperskich. I tak dla 22,6% respondentów jest to zdecydowanie istotny wpływ a 58,1% uznało, że raczej istotny (rysunek 31).

W kolejnej części raportu poddano szczegółowej ocenie rolę banku w oddziaływaniu na inwestycje mieszkaniowe.

Rysunek 31. Wpływ działań dewelopera na koszty inwestycji mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

6. Postrzeganie sektora bankowego przez branżę deweloperską w segmencie mieszkaniowym



6.1. Rola banku w oddziaływaniu na koszty inwestycji mieszkaniowych

Poddając ocenie deweloperów możliwy wpływ instytucji bankowych na koszty inwestycji mieszkaniowych zidentyfikowano trzy obszary możliwego oddziaływania:

- znajomość specyfiki procesu deweloperskiego przez bank,
- praktyki bankowe finansowania projektów deweloperskich,
- koszty finansowania projektów deweloperskich przez bank.

Najbardziej istotnym obszarem, w którym większość ankietowanych - 77,4% wskazało jako istotne (22,6% zdecydowanie istotne i 54,8% raczej istotne) były koszty finansowania projektów deweloperskich przez bank. W dalszej części badań ankietowani wskazywali, że wysokie koszty finansowania przez bank wpływają na podwyższenie cen mieszkań.

Praktyki bankowe finansowania projektów deweloperskich przez bank uznało 41,9% ankietowanych jako raczej istotne a 12,9% zdecydowanie istotne.

Równocześnie 32,3% respondentów wskazało, że są one dla nich obojętne.

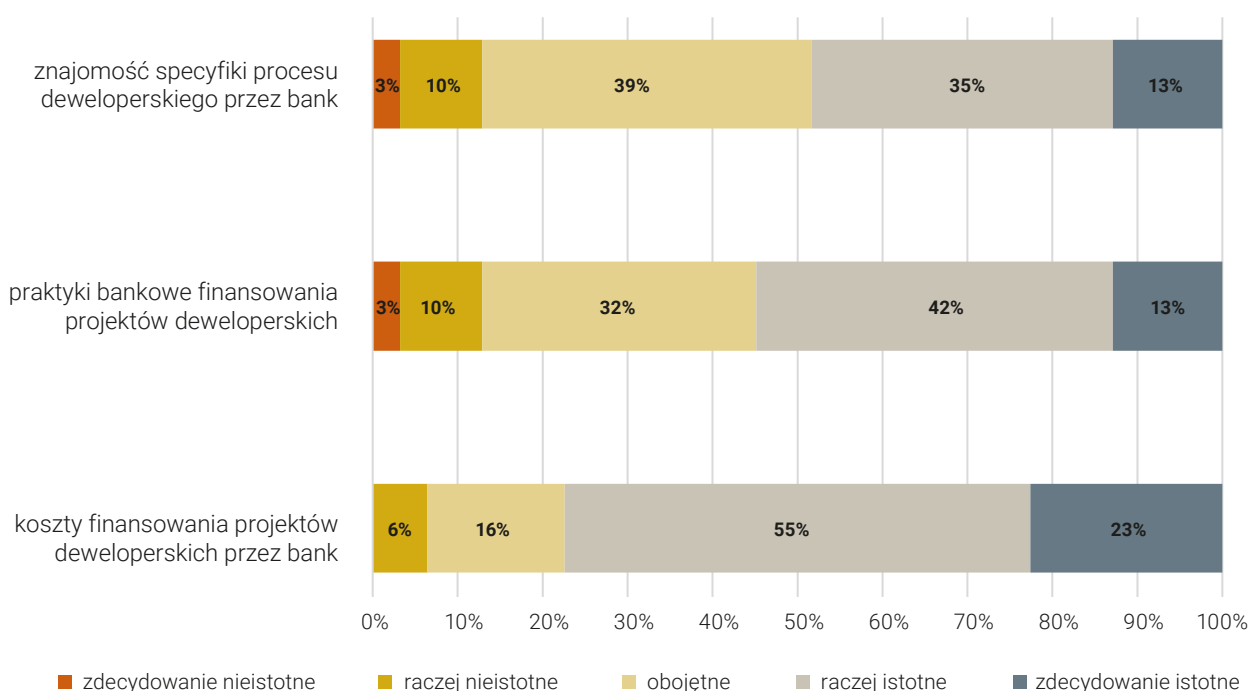
W wielu opracowaniach branżowych można spotkać zarzut wobec banków w postaci słabej znajomości specyfiki procesu deweloperskiego co przekłada się na realizację procedur bankowych. Natomiast ankietowana grupa w 38,7% wykazała obojętny stosunek do tego obszaru jako mającego wpływ na koszty inwestycji mieszkaniowych. 35,5 % ankietowanych wskazało, że jest to obszar raczej istotny a tylko 12,9% zdecydowanie istotny w oddziaływaniu na koszty inwestycji mieszkaniowych (rysunek 32).

Warto podkreślić, że deweloperzy, którzy uzależniają finansowanie projektów mieszkaniowych od środków bankowych wskazują, że praktyki bankowe mają znaczenie i istotnie wpływają na podejmowane decyzje przede wszystkim w ujęciu czasowym. Potwierdzeniem takiego poglądu są uzyskane wyniki badań w dalszej części opracowania.

6.2. Znaczenie banku w finansowaniu mieszkaniowych projektów deweloperskich

Wśród ankietowanych firm - 48,4% oceniło, że rola banku w finansowaniu ich projektów mieszkaniowych

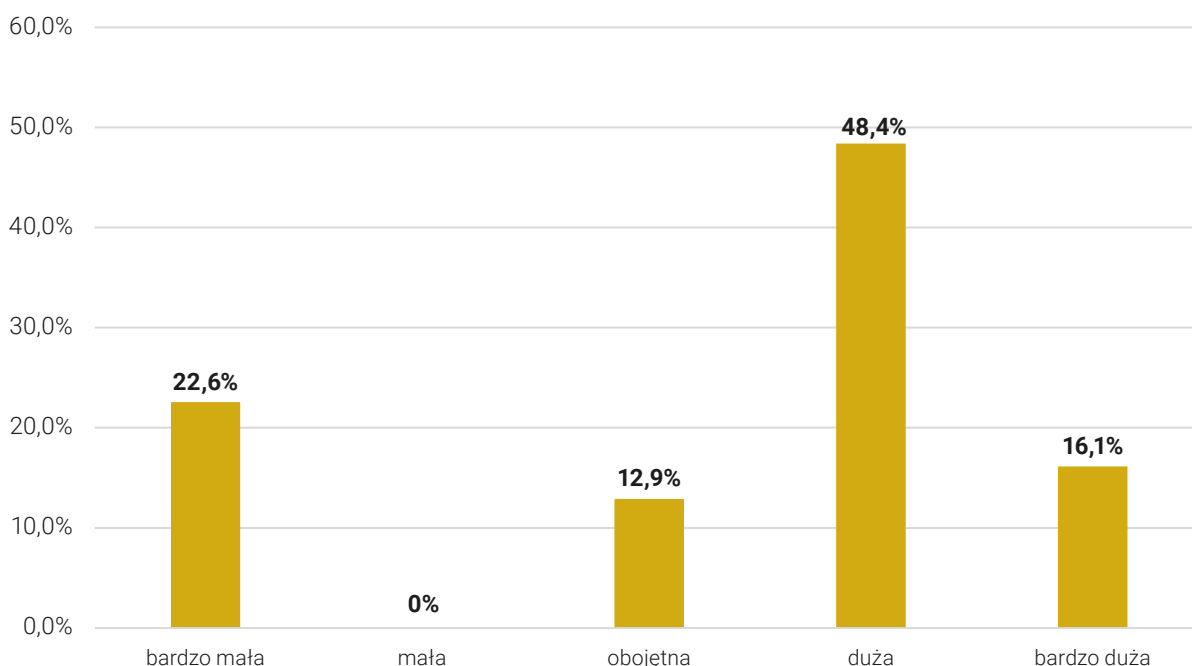
Rysunek 32. Wpływ banku na koszty inwestycji deweloperskich



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

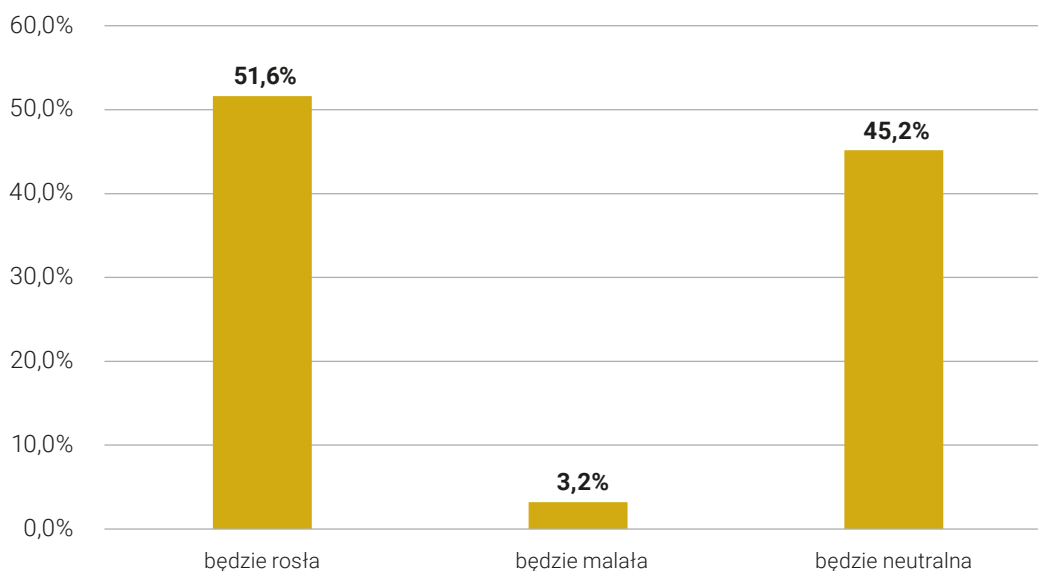


Rysunek 33. Rola banku w finansowaniu mieszkaniowych projektów deweloperskich dla ankietowanych firm w 2024 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 34. Rola banku w finansowaniu mieszkaniowych projektów deweloperskich dla ankietowanych firm w perspektywie 5 lat



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

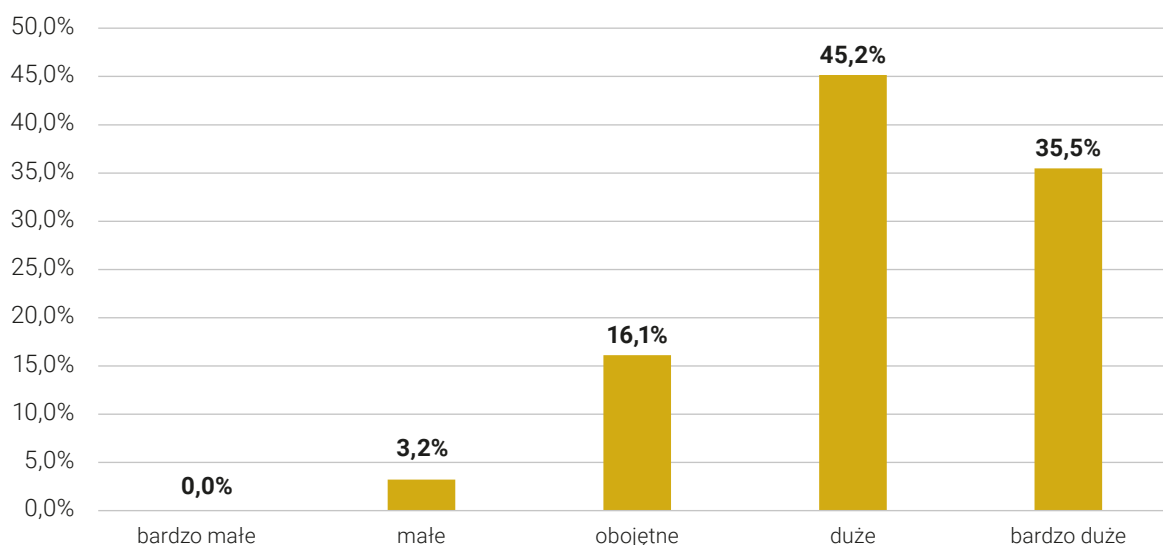
wych w 2024 roku jest duża a kolejne 16,1% deweloperów wskazało, że bardzo duża. Warto podkreślić, że 22,6% badanych deweloperów oceniło tę rolę jako bardzo małą a 12,9% jako obojętną (rysunek 33).

Jednocześnie oceniając rolę banku w finansowaniu mieszkaniowych projektów realizowanych przez te same firmy w kolejnych 5 - ciu latach, 51,

6% ankietowanych deweloperów wskazało, że będzie rosła a 45,2%, że będzie neutralna. Tylko 3,2% ankietowanych uważa, że rola banku w kontekście działań ich firm będzie malała (rysunek 34).

Ankietowani zapytani o znaczenie sektora bankowego dla branży deweloperskiej w perspektywie najbliższych 5-ciu lat uznali za znaczące w przeważającej

Rysunek 35. Znaczenie sektora bankowego dla branży deweloperskiej w perspektywie najbliższych 5 lat



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

większości (bardzo duże wskazało 35,5% ankietowanych oraz duże 45,2% ankietowanych). 16,1% przedstawicieli badanych deweloperów oceniło znaczenie sektora bankowego dla branży deweloperskiej jako obojętne a 3,2% jako małe (rysunek 35).

Przeprowadzone wywiady pogłębione pozwoliły na wysnucie kilku wniosków dotyczących możliwego wzrostu znaczenia banków w inwestycjach mieszkaniowych z punktu widzenia deweloperów. I tak problem istotnej zależności finansowania inwestycji deweloperskich przez bank dotyczy przede wszystkim małych deweloperów działających na rynkach lokalnych, którzy nie mają jeszcze wypracowanego zapasu kapitału, który mogliby swobodnie inwestować w przedsięwzięcia deweloperskie co potwierdził Respondent 1. O ile niskie stopy procentowe zachęcały do korzystania z kapitału zewnętrznego, nawet graczy z istotnym kapitałem własnym, o tyle przy wysokich stopach procentowych wielu deweloperów wskazuje obojętny stosunek do finansowania bankowego co znalazło odzwierciedlenie w odpowiedziach Respondenta 2 i 3. Co więcej Respondent 1 jako reprezentant lokalnej małej firmy deweloperskiej na bazie swoich doświadczeń przyznał: *„czuję się lekceważony przez banki, które nie wykazują zainteresowania projektami poniżej 50 mln zł”*.

Respondenci zapytani o możliwość korzystania ze środków bankowych przy budowie infrastruktury technicznej towarzyszącej inwestycjom mieszkaniowym zgodnie przyznali, że nie widzą takiej potrzeby. Podkreślali, że jest to problem przede wszystkim

gmin i jeśli nawet deweloperzy mają współfinansować realizację infrastruktury technicznej to nie odłączają się od tego. Respondenci działając w różnych częściach Polski byli zgodni: *„najważniejsze są jasne zasady realizacji tego typu działań i z góry określona stawka, która powinna być porównywalna lub jednokowa dla deweloperów”*. Co do zasad i stawek wskazywali, że największą rolę do odegrania mają gminy.

6.3. Propozycje produktów bankowych dla deweloperów mieszkaniowych

W ramach propozycji produktów bankowych istotnych dla deweloperów w 2024 roku, ankietowani najczęściej wskazywali kredyt deweloperski. Warto podkreślić, że niektórzy respondenci wskazując kredyt deweloperski podzielili się dodatkowymi uwagami np. *„proponujemy stosowanie preferencyjnych warunków przez bank m.in. niższe oprocentowanie czy dłuższy okres spłaty co mogłoby przyczynić się do rozwoju nowych projektów mieszkaniowych poprzez zwiększenie zdolności inwestycyjnej”*.

Wśród podawanych propozycji kilkakrotnie pojawił się kredyt na zakup gruntu, co w praktyce rynkowej mocno różnicuje podejście deweloperów i banków do tej kwestii. Natomiast część ankietowanych wyraziła potrzebę finansowania zakupu gruntu przez bank. W odpowiedziach pojawiła się również sugestia przekształcenia kredytu na zakup gruntu na kredyt inwestycyjny w momencie rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej.



Ankietowani również wskazali potrzebę udzielenia kredytu obrotowego dla działalności deweloperskiej, co ma istotne znaczenie dla zachowania płynności finansowej, która może być zagrożona turbulentnymi zawirowaniami polityczno-gospodarczymi w danym okresie czy też nagłymi wzrostami cen materiałów budowlanych czego branża deweloperska doświadczała w latach 2021-2022. W takiej sytuacji deweloperzy potrzebowali wykorzystać kredyt obrotowy na zakup np. szybko drożejącej i słabo dostępnej stali, którą kontraktowano na całą budowę jeszcze przed rozpoczęciem jej realizacji.

W opinii deweloperów istotnym również produktem bankowym w 2024 r. z punktu widzenia popytu na mieszkania jest kredyt hipoteczny. Jego dostępność, warunkowana przede wszystkim kosztem wynikającym z wysokości oprocentowania, jest dla znacznej części nabywców mieszkań podstawowym kryterium decyzji o ich zakupie. Wśród uwag pojawił się również komentarz: „gwarantowana stopa % zwiększy zdolność kredytową przeciętnego nabywcy mieszkania”. Program Bezpieczny Kredyt 2% pozwolił branży deweloperskiej pozyskać nowych klientów rekompensując w części ograniczony dostęp do kredytów hipotecznych w 2022 r. Deweloperzy oczekują z niecierpliwością i żywią duże nadzieje wobec zapowiadanego programu Mieszkanie na start.

Wśród ankietowanych pojawił się również głos dotyczący potrzeby wprowadzenia gwarancji bankowych, których mogą żądać generalni wykonawcy zgodnie z art. 649¹ Kodeksu cywilnego nawet gdy deweloper reguluje należności terminowo. W przypadku braku takiej gwarancji generalny wykonawca ma prawo odstąpić od umowy z winy dewelopera. W opinii pojawił się zarzut, że nie ma produktu bankowego na taką okoliczność co powoduje, że w dowolnym momencie generalny wykonawca może zmusić dewelopera do nieuzasadnionych renegocjacji kontraktu czego ankietowana firma doświadczyła w 2023 r.

W tabeli 9 zostały zaprezentowane wszystkie propozycje, które wskazali ankietowani mając całkowitą swobodę wypowiedzi.

6.4. Propozycje działań podejmowanych przez banki pozytywnie wpływające na budownictwo mieszkaniowe

Wśród propozycji działań banków, które mogłyby korzystnie wpłynąć na budownictwo mieszkaniowe ankietowani najczęściej wskazywali przyspieszenie czasu rozpatrywania wniosku kredytowego zarówno dla deweloperów jak i nabywców mieszkań od deweloperów. Krótki czas rozpatrywania wniosków

Tabela 9. Produkty bankowe – propozycje ankietowanych

Propozycje produktów bankowych na 2024 r. (wskazane w badaniu)	liczba wskazań
Kredyt deweloperski	7
Kredyt hipoteczny	4
Kredyt obrotowy	4
Kredyt na zakup gruntu	4
Gwarancje bankowe	2
Kredyt korporacyjny na „parasolowe” finansowanie projektów	1
Nisko oprocentowany kredyt finansujący realizację inwestycji	1
Kredyt na zakup gruntu z możliwością przekształcenia później w kredyt inwestycyjny	1
Kredyt typu buy to let dla nabywców mieszkań od deweloperów	1
Rachunki powiernicze	1
Programy preferencyjne dla nabywców mieszkań	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

**Tabela 10.** Działania banków pozytywnie wpływające na budownictwo mieszkaniowe – propozycje ankietowanych

Propozycje działań banków pozytywnie wpływające na budownictwo mieszkaniowe (wskazane w badaniu)	Liczba wskazań*
Przyspieszenie czasu rozpatrywania wniosku kredytowego zarówno dla deweloperów jak i nabywców mieszkań od deweloperów	6
Zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych	4
Obniżenie kosztów finansowania projektów deweloperskich	3
Obniżka marży przy kredytach dla deweloperów i nabywców mieszkań	2
Wprowadzenie specjalistycznych produktów kredytowych dla deweloperów: banki mogą tworzyć specjalne produkty kredytowe dostosowane do potrzeb deweloperów, oferując korzystne warunki finansowania, elastyczne harmonogramy spłat oraz wsparcie przy realizacji projektów.	1
Uruchomienie programów preferencyjnych dla nabywców: banki mogą współpracować z deweloperami, oferując programy kredytowe z preferencyjnymi warunkami dla potencjalnych nabywców mieszkań, co może zachęcać do zakupu i zwiększać popyt na nowe lokale mieszkalne.	1
Zmniejszenie wymagań dotyczących ilości przedsprzedaży	1
Obniżenie stóp procentowych kredytów hipotecznych	1
Prowadzenie edukacji przez banki na temat dostępności produktów, procedur bankowych	1
Wsparcie doradcze w opracowaniu planów finansowych i zarządzaniu ryzykiem projektów	1
Propozycje innych produktów finansowych niż kredyt deweloperski	1
Większa elastyczność w zakresie zrozumienia specyficznej sytuacji dewelopera, specyfiki konkretnego projektu, elastyczność procedur	1
Finansowanie projektu deweloperskiego przez bank od zakupu gruntu	1
Pozytywna zmiana regulacji dot. liczenia zdolności kredytowej	1
Niezaliczanie 100% kosztów finansowania w biznesplanie, podczas gdy równocześnie bank zakłada min. przedsprzedaż na poziomie np. 20% do uruchomienia kredytu. Czyli już na wejściu bank zakłada, że deweloper sprzeda min. 20% powierzchni.	1
Zmniejszenie wysokości przedsprzedaży	1
Zmniejszenie wkładu własnego zweryfikowanego dewelopera	1
Preferencyjna oferta kredytowa dla klientów, którzy biorą kredyt w banku finansującym	1
WIRR i zmiana podejścia banków do kredytów hipotecznych	1
Finansowanie zakupu gruntów	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań



kredytowych najbardziej doceniają firmy z branży deweloperskiej w relacjach z bankami co potwierdza XVII edycja Rankingu Banków prowadzonego przez Polski Związek Firm Deweloperskich²¹.

W kolejności liczby wskazań jako kolejna propozycja respondentów pojawia się zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych co z kolei potwierdza propozycje produktów bankowych pożądanymi przez deweloperów w 2024 r. omówionych powyżej.

Również na szczególną uwagę zasługuje sugestia obniżenia kosztów finansowania projektów deweloperskich a także obniżenie marży bankowej zarówno dla udzielonych kredytów deweloperom jak i nabywcom mieszkań od deweloperów.

Ponadto pojawiły się również głosy dotyczące usprawnienia realizacji procedur bankowych przyznawania kredytów dla deweloperów m.in. poprzez większą elastyczność w zakresie zrozumienia specyficznej sytuacji dewelopera, specyfiki konkretnego projektu czy sposób liczenia zdolności kredytowej dla deweloperów oraz zmniejszenia wskaźnika przedsprzedaży.

Warto podkreślić propozycję, która dotyczyła możliwości edukowania przez banki deweloperów nt.

dostępności oferty produktowej czy procedur bankowych.

Wszystkie swobodne propozycje wskazane przez ankietowanych zostały zestawione w tabeli 10.

W przeprowadzonych wywiadach wybrzmiał dość mocno problemem wymogu przedsprzedaży przez banki na co zwrócił uwagę Respondent 2. Stwierdził: *"jeśli banki chcą pomóc deweloperom to sugeruję łagodniejsze patrzeć na przedsprzedaż. Nie oznacza to, że banki powinny dawać pieniądze, nie oceniając jakości projektu i czy on się będzie dobrze sprzedawał, ale warto pomyśleć o mechanizmie, który dawałby możliwość dostępności środków finansowych od razu"*. Według Respondenta 2 mogłoby to pomóc szczególnie mniejszym deweloperom rozpoczynać budowę sprawniej, jeśli potrzebują finansowania bankowego - *"może rodzaj finansowania pomostowego między rozpoczęciem budowy a osiągnięciem przedsprzedaży"*.

Ponadto Respondent 2 i 3 zdecydowanie przyznali: *"banki nie powinny finansować zakupu gruntu – pamiętamy jak się to skończyło przed 2008 rokiem w przypadku irlandzkich deweloperów - jest to zbyt ryzykowne i prędzej czy później może prowadzić do kryzysu albo problemów sektora bankowego"*.

7. Perspektywy dla budownictwa mieszkaniowego na podstawie badań



7.1. Barometr inwestycyjny deweloperów

W celu zidentyfikowania nastrojów inwestycyjnych deweloperów, zapytano ankietowanych o możliwy wpływ czynników na ich decyzje dotyczące podejmowania realizacji inwestycji mieszkaniowych, tj.:

- podaż gruntów,
- wprowadzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego,
- ceny gruntów,
- koszty inwestycji mieszkaniowych,
- ceny mieszkań,
- liczba sprzedawanych mieszkań,
- liczba rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych przez deweloperów,
- dostępność finansowania dla deweloperów.

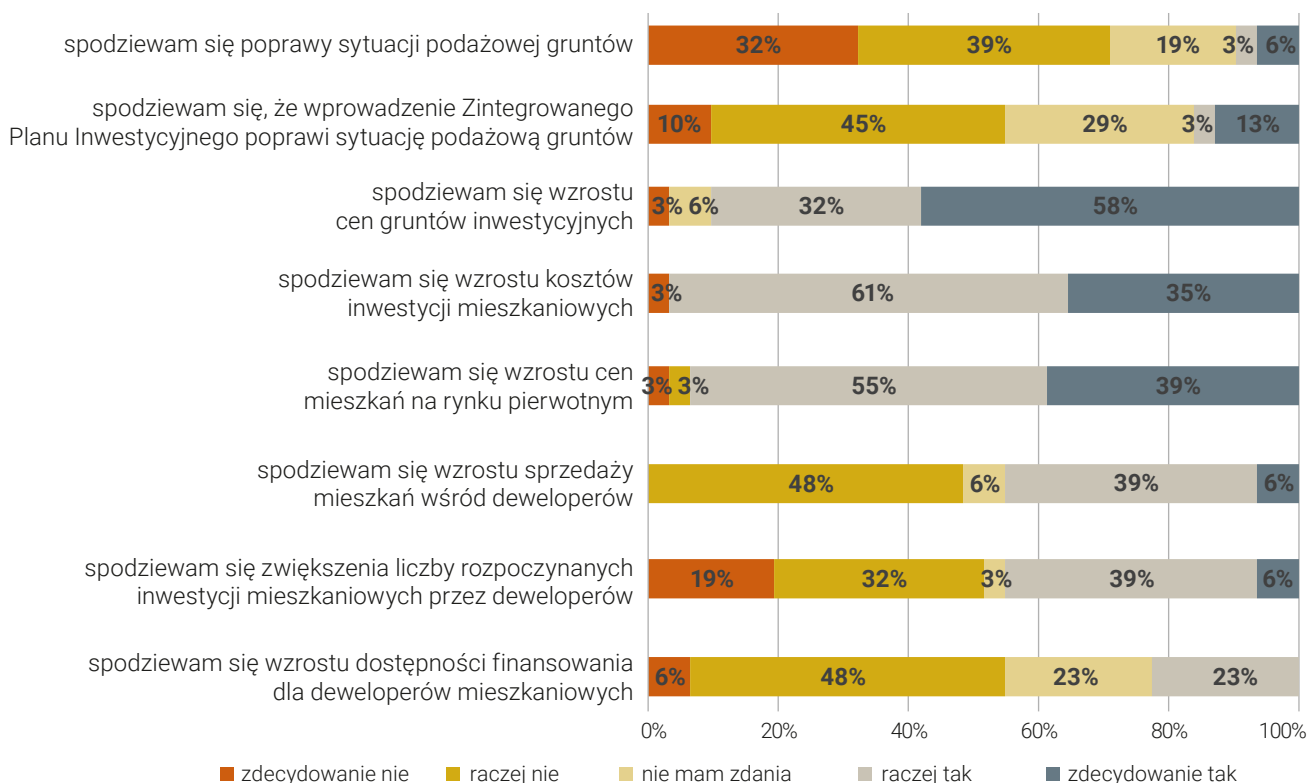
Rysunek 36 wskazuje, że około 90% badanych firm deweloperskich odpowiedziało, że w 2024 roku

spodziewają się wzrostu kosztów inwestycji mieszkaniowych, wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym oraz wzrostu cen gruntów inwestycyjnych. Wśród badanych firm deweloperskich nie ujawniono jednoznacznego stanowiska odnoszącego się do wzrostu sprzedaży mieszkań wśród deweloperów oraz zwiększenia liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych w 2024 roku. Większość przebadanych firm deweloperskich nie spodziewa się w 2024 roku poprawy sytuacji podaźowej gruntów (71%) i wzrostu dostępności finansowania dla deweloperów mieszkaniowych (54%). 55% respondentów nie spodziewa się, aby wprowadzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego poprawiło sytuację podaźową gruntów.

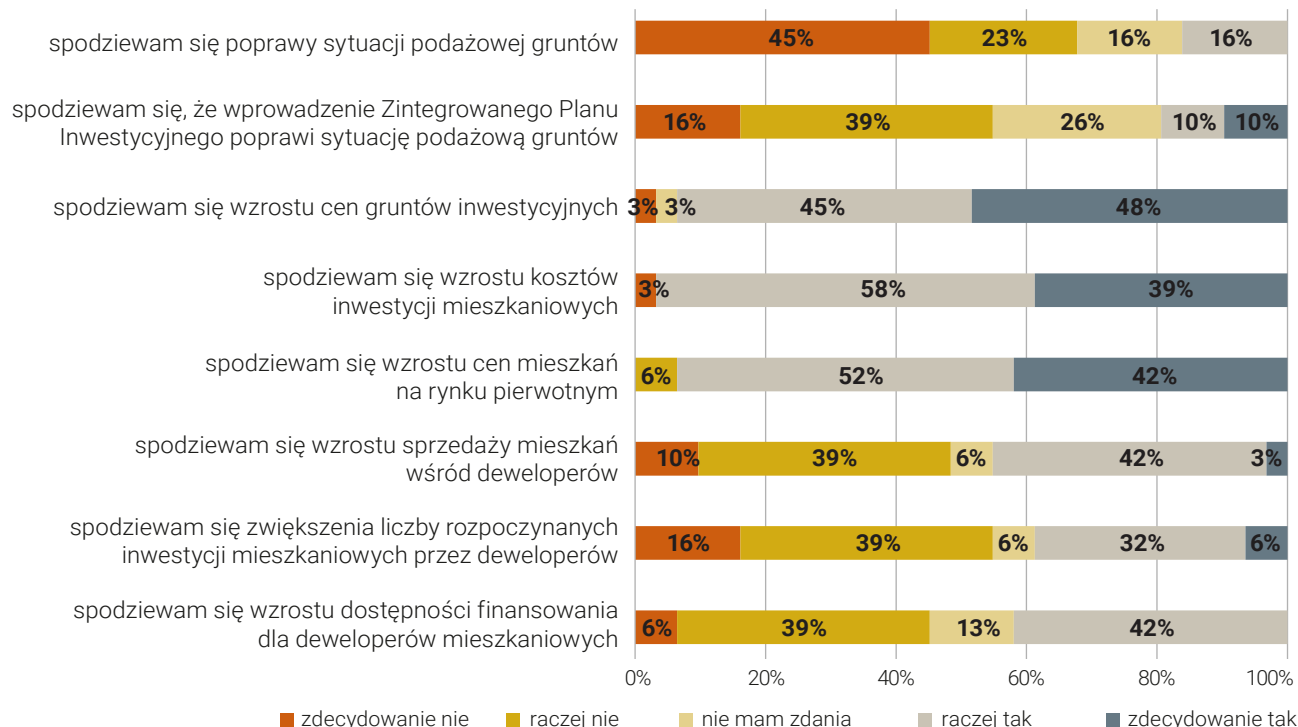
W perspektywie najbliższych 5 lat przeczecia badanych firm deweloperskich nie różnią się bardzo od prognoz dla bieżącego roku (rysunek 37). Jedynie wzrosło przekonanie co do wzrostu dostępności finansowych dla deweloperów mieszkaniowych oraz poprawy sytuacji gruntowej gruntów w najbliższych 5 latach.

Respondentów zapytano także o opinie dotyczące cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym w 2024 roku oraz w perspektywie najbliższych 5 lat.

Rysunek 36. Ocena poniższych stwierdzeń dla całej branży deweloperskiej w perspektywie 2024 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 37. Ocena poniższych stwierdzeń dla całej branży deweloperskiej w perspektywie 5 najbliższych lat


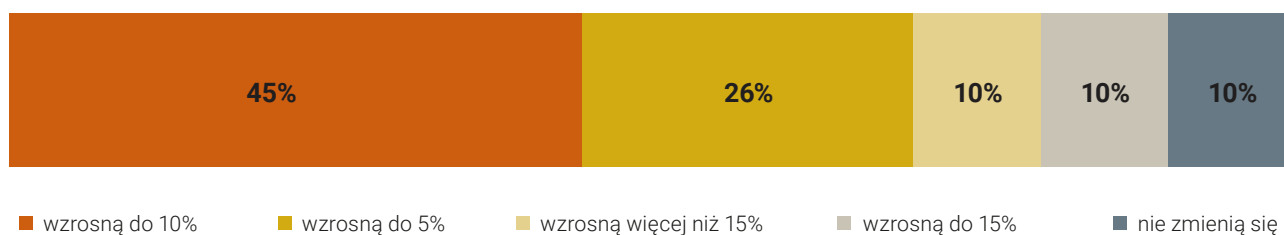
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Na rysunku 38 można zauważyć, że ponad 40% przebadanych firm deweloperskich stwierdziło, że ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w 2024 roku wzrosną do 10%. Ponad 20% respondentów opowiedziało się za 5-procentowym wzrostem cen ofertowych na rynku pierwotnym. Pozostałe 30% badanych firm deweloperskich podzieliło się na opinie, że ceny ofertowe wzrosną więcej niż 15%, wzrosną do 15% lub nie ulegną zmianie.

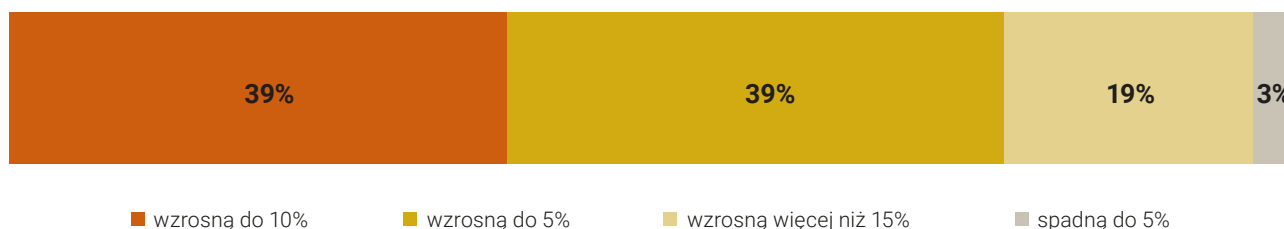
W perspektywie najbliższych 5 lat 97% badanych firm deweloperskich stwierdziło, że ceny ofertowe na rynku pierwotnym wzrosną (rysunek 39). Prawie 40% respondentów opowiedziało się za 10-procentowym wzrostem cen, tyle samo respondentów stwierdziło, że ceny wzrosną o 5%, natomiast 19% deweloperów stwierdziło, że ceny wzrosną więcej niż 15%. Nie ma jednomyślności co do procentu wzrostu cen ofertowych zarówno w roku 2024, jak i w perspektywie najbliższych 5 lat, natomiast widać jednomyślność w stwierdzeniu, że ceny będą rosły.

Odnosząc się do nastrojów deweloperów co do najbliższej przyszłości inwestycyjnej Respondent 2 biorący udział w wywiadzie pogłębionym stwierdził, że: „rozpoczyna się jeden z takich najgorszych okresów dla budownictwa mieszkaniowego, co spowodowane jest niespotykaniem wysokimi realnymi stopami pro-

centowymi”. Respondent 2 uważa, że boom mieszkaniowy rozpocznie się dopiero za około 3 lata, gdy spadną stopy procentowe (do poziomu min. 3%). Twierdzi on także, że „będzie jakieś wyhamowanie m.in. ograniczona zdolność powiedzmy średniej klasy społeczeństwa do zakupu mieszkań. Myślę, że przystopuje rynek w ciągu tam 3 - 4 lat. Ceny po prostu wyhamują, inwestorzy będą czekać”. Natomiast Respondent 3 zauważa boom mieszkaniowy już obecnie i uważa, że „tendencja wzrostowa jest nieunikniona i ten boom się nie zatrzyma. Coraz wyższe przychody i w dużej części przerzucają te pieniądze na rynek nieruchomości, więc ja tutaj w kontekście boomu nie obawiam się i powiem więcej, że patrząc na samą relację popyt podaź, gdzie podaź w dużych miastach jest cały czas ograniczona i nie nadąza za popytem, to myślę, że odwrócenie tego trendu jest prawie niemożliwe. Dzisiaj możemy powiedzieć tak, że rynek nieruchomości w Polsce ze względu na silną stronę popytową będzie się rozwijał i myślę, że perspektywa inwestycji mieszkaniowych jest niezagrażona”. Respondent 3 wielką rolę upatruje w Planie Ogólnym i w tym, że będą one konsensusem pomiędzy społeczeństwem, władzami a deweloperami. Natomiast Respondent 1 zwraca uwagę na podejście osób kupujących mieszkania i to jak bardzo są teraz ostrożni w swoich decyzjach inwestycyjnych. „Jeżeli ktoś 5 lat temu słyszał, że mieszkanie jest podpięte do ciepłowni miejskiej, to było tak

**Rysunek 38.** Barometr nastrojów deweloperów dotyczący cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym w 2024 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 39. Barometr nastrojów deweloperów dotyczący cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym w perspektywie najbliższych 5 lat (średniorocznie)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

niemile widziane woleli indywidualne ogrzewanie na przykład kocioł gazowy. Natomiast teraz po wszystkim co się dzieje na rynku, jak klient słyszy, że jest ogrzewanie z ciepłowni, no to jest taki spokojny."

7.2. Ocena czynników rozwoju budownictwa mieszkaniowego

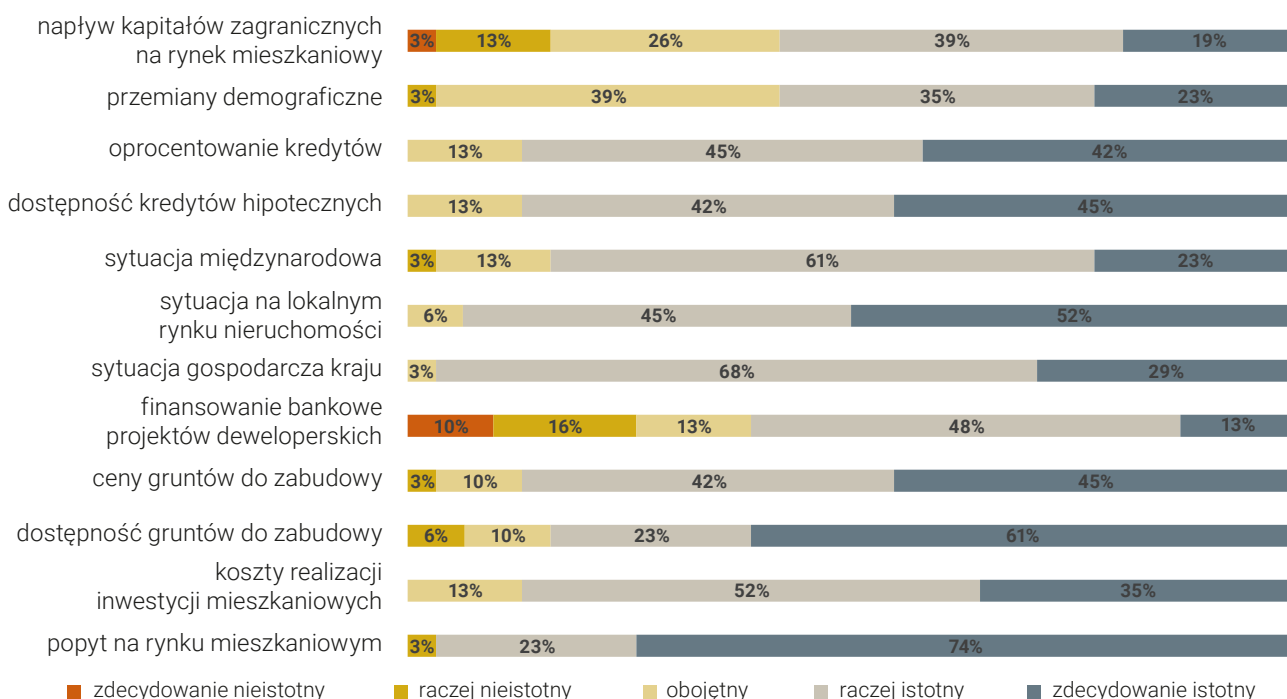
Ankietowanych poproszono także o ocenę wpływu czynników na rozwój budownictwa mieszkaniowego. W tym celu wybrano 12 czynników a następnie poproszono o opinię ankietowane firmy deweloperskie:

- napływ kapitałów zagranicznych na rynek mieszkaniowy,
- przemiany demograficzne,
- oprocentowanie kredytów,
- dostępność kredytów hipotecznych,
- sytuacja międzynarodowa,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości,
- sytuacja gospodarcza kraju,

- finansowanie bankowe projektów deweloperskich,
- ceny gruntów do zabudowy,
- dostępność gruntów do zabudowy,
- koszty realizacji inwestycji mieszkaniowych,
- popyt na rynku mieszkaniowym.

Czynniki, które według respondentów będą najbardziej wpływać na decyzje firm deweloperskich dotyczących realizacji inwestycji mieszkaniowych w najbliższych latach (rysunek 40) to głównie popyt na rynku mieszkaniowym (74% uznało za zdecydowanie istotny), sytuacja gospodarcza w kraju (97% uznało za zdecydowanie lub raczej istotny) oraz sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości (52% uznało za zdecydowanie istotny a 45% za raczej istotny). Większość respondentów za czynniki mogące wpływać na ich decyzje o podjęciu realizacji inwestycji mieszkaniowych uznało kolejno także dostępność kredytów hipotecznych, oprocentowanie kredytów, koszty realizacji inwestycji, dostępność i ceny gruntów oraz sytuacja międzynarodowa. Czynniki, które przez ok. 40% respondentów zostały uznane za obojętne lub nieistotne dla podjęcia realizacji inwestycji mieszkaniowych dla firm deweloperskich to finansowanie bankowe projektów deweloperskich,

Rysunek 40. Ocena istotności czynników, które mogą wpływać na decyzje firm deweloperskich dotyczących realizacji inwestycji mieszkaniowych w najbliższych latach



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

wanie bankowe, przemiany demograficzne oraz napływ kapitałów na rynek mieszkaniowy.

Potwierdzeniem wyników z badań ankietowych jest także wywiad pogłębiony z respondentem 2, który uznał, że finansowanie bankowe projektów deweloperskich nie jest istotnym czynnikiem dla dużej firmy deweloperskiej, natomiast dla małej już tak. „Jest bariera taka, z którą wszyscy muszą walczyć i duże firmy z tym nie mają problemu, ale jest to problem dla małych firm, czyli osiągnięcie pewnej przedsięwzięcia. Duże firmy nie mają z tym problemu, bo są dla banków znane. Te umowy deweloperskie pojawiają się na wczesnym etapie. Taki klient przez bank jest odbierany jako mało ryzykowny, natomiast przy mniejszych firmach może być problem z finansowaniem.”

Inną barierą inwestycyjną, której zauważyli wszyscy deweloperzy biorący udział w wywiadach pogłębionych są trudności związane z podażą gruntów. Respondent 1 wskazał także jako barierę samą cenę gruntów przeznaczonych pod inwestycję. Respondent 3 wskazał, że „inwestorzy ryzykują zakup gruntów w użytkowaniu wieczystym, gdzie przeznaczenie w MPZP to cel komercyjny, i wiedzą doskonale, że będą musieli jeszcze przejść procedurę zmiany celu”. Respondent 3 wskazał także, że warto zadziałać już na etapie planowania przestrzennego: „w planowaniu przestrzennym mówię o uwolnieniu gruntów in-

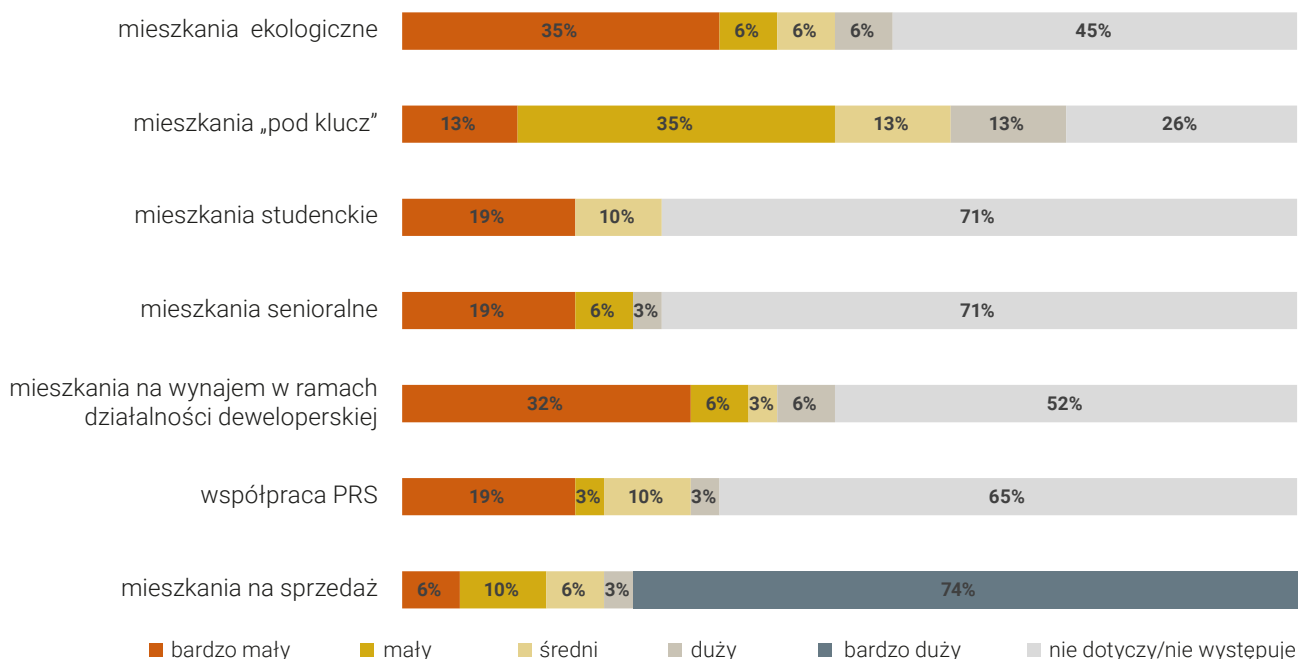
westycyjnych, ale w tym pozytywnym sensie, bo ja mówię o uwolnieniu gruntów w kontekście zmiany przeznaczenia z przeznaczenia usługowego na przeznaczenie mieszkalno-usługowe z usługami publicznymi”.

To na co w kontekście bariery zwracają uwagę Respondenci 2 i 3 są także procedury administracyjne, które potrafią trwać latami ale także mnożą się w trakcie całego procesu inwestycyjnego. Respondent 2 wskazuje, że najbardziej czasochłonne są procedury środowiskowe oraz procedury techniczne (czyt. umowy drogowe i warunki techniczne do ustalenia z dostawcami z inwestorami).

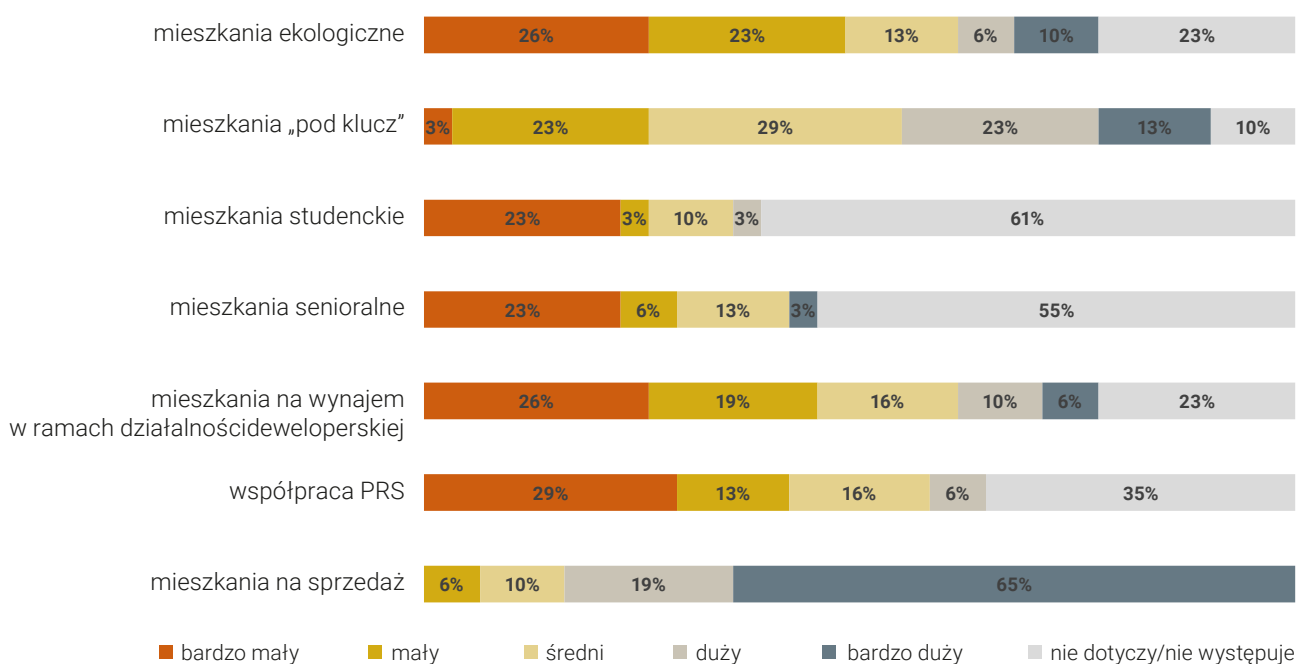
7.3. Perspektywy dla mieszkaniowych projektów deweloperskich

W celu zidentyfikowania zakresu działania firm deweloperskich na rynku mieszkaniowym w 2024 roku oraz w perspektywie najbliższych 5 lat zapytano respondentów o zaangażowanie ich firm w projekty zajmujące się mieszkaniami: na sprzedaż, ekologicznymi, studenckimi, senioralnymi, „pod klucz”, na wynajem oraz w ramach współpracy PRS.

Patrząc na rysunek 41 można zauważyć, że ponad 70% firm deweloperskich biorących udział w bada-

**Rysunek 41.** Ocena zakresu działania firm deweloperskich w segmencie mieszkaniowym w 2024 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 42. Ocena zakresu działania firm deweloperskich w segmencie mieszkaniowym w perspektywie 5 najbliższych lat

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

niu wskazało, że ich głównym zakresem działania w roku 2024 są mieszkania na sprzedaż. Blisko 50% respondentów wskazało, że mieszkania „pod klucz” będą miały niewielki udział w ich działalności w obecnym roku. Większość firm deweloperskich w roku 2024 nie będzie skupiać się na mieszkaniach

studenckich, senioralnych, ekologicznych, mieszkaniach na wynajem oraz w ramach współpracy PRS.

W perspektywie najbliższych 5 lat nadal głównym zakresem działania firm deweloperskich będą mieszkania na sprzedaż, w tym także mieszkania

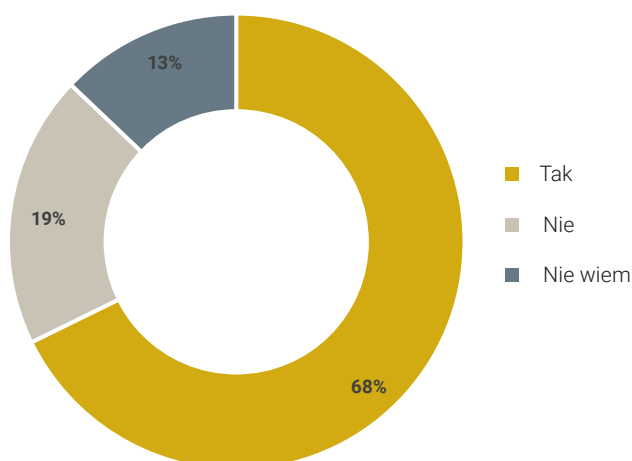
„pod klucz”, natomiast można zauważyć, że w dłuższej perspektywie respondenci planują rozszerzyć zakres swoich działalności (rysunek 42). Badane firmy deweloperskie planują realizację mieszkań ekologicznych, mieszkań na wynajem oraz mieszkań na zasadach współpracy PRS. Większym zainteresowaniem firm deweloperskich w perspektywie 5 lat będą cieszyć się także mieszkania senioralne i studenckie.

W celu sprawdzenia czy firmy deweloperskie będą rozszerzały w najbliższych 5 latach swoją działalność w segmencie mieszkaniowym zadano respondentom trzy pytania:

- 1) Czy Państwa firma będzie realizować projekty mieszkaniowe na nowych rynkach nieruchomości w perspektywie najbliższych 5 lat?
- 2) Czy Państwa Firma zwiększy produkcję liczby mieszkań w 2024 w stosunku do 2023 roku?
- 3) Czy Państwa Firma zwiększy produkcję liczby mieszkań w perspektywie najbliższych 5 lat (średniorocznie)?

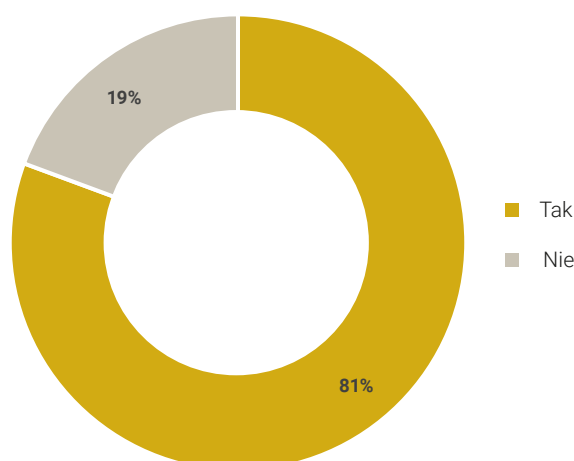
Patrząc na rysunek 43 można zauważyć, że 68% badanych firm deweloperskich będzie realizować projekty mieszkaniowe także na nowych rynkach

Rysunek 43. Czy Państwa firma będzie realizować projekty mieszkaniowe na nowych rynkach nieruchomości w perspektywie najbliższych 5 lat?



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Rysunek 44. Czy Państwa Firma zwiększy produkcję liczby mieszkań w 2024 w stosunku do 2023 roku?



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań



nieruchomości w perspektywie najbliższych 5 lat. Jedynie ok. 20% respondentów opowiedziało się jednoznacznie za nierozszerzaniem działalności deweloperskiej na inne lokalne rynki nieruchomości.

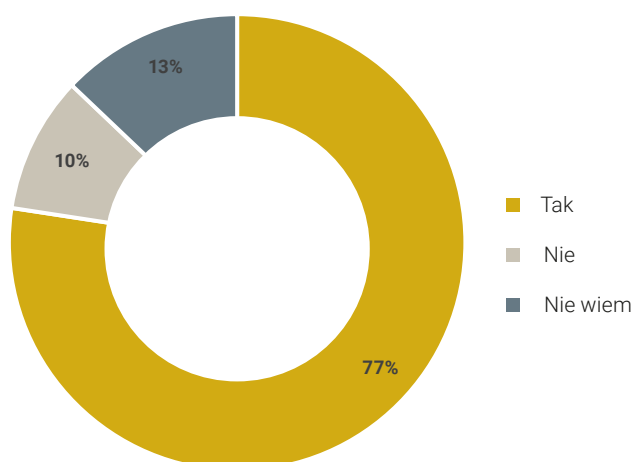
Według przeprowadzonego badania ankietowego ponad 80% przebadanych firm deweloperskich planuje w 2024 roku zwiększyć produkcję liczby mieszkań w porównaniu do 2023 roku (rysunek 44).

Na rysunku 45 widać mniejszą pewność co do przyszłości, gdyż ponad 20% firm deweloperskich odpowiedziało, że nie będą zwiększać produkcji lub jeszcze nie wiedzą jakie działania będą podejmować w stosunku do liczby produkowanych mieszkań. Natomiast nadal ponad 70% respondentów odpowiedziało, że zdecydowanie będą zwiększać produkcję mieszkań.

Każdy z deweloperów biorących udział w wywiadach pogłębionych stwierdził, że w perspektywie

najbliższych 5 lat największy odsetek mieszkań będą stanowiły mieszkania na sprzedaż. Respondent 1 określił, że będą to już mieszkania w pełni wyposażone, tzw. "pod klucz". Respondent 2 określił, że będą to mieszkania własnościowe kupowane przez osoby fizyczne na własny użytek lub na wynajem. Respondent 1 wysnuł stwierdzenie, że w najbliższych latach wzrośnie liczba inwestycji mieszkaniowych, tj. TBS/SIM lub mieszkania komunalne. Natomiast respondent 2 nie widzi na ten moment miejsca na rynku nieruchomości na najem instytucjonalny. Uznał, że temat ten wróci dopiero w momencie, kiedy mocno spadną stopy procentowe. Jedynie respondent 3 wskazał na budownictwo energooszczędne jako to, które w najbliższych latach odegra dużą rolę na rynku nieruchomości. Respondent 3 stwierdził, że w niedalekiej przyszłości w Polsce rozwinie się budownictwo z prefabrykatów, gdyż zmniejszy to czas oddania do użytkowania inwestycji, co bezpośrednio wpłynie na obniżenie kosztów budowy.

Rysunek 45. Czy Państwa Firma zwiększy produkcję liczby mieszkań w perspektywie najbliższych 5 lat (średniorocznie)?



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

8. Rekomendacje przyczyniające się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego



Identyfikacja obecnego stanu budownictwa mieszkaniowego oraz barier realizacji inwestycji stała się podstawą do sformułowania głównych postulatów i rekomendacji. Po pierwsze należy zaznaczyć, że realizacja inwestycji mieszkaniowych w istotnym stopniu zależy od uwarunkowań wynikających z realizacji polityki państwa, do których zaliczono regulacje prawne, rządowe programy mieszkaniowe oraz politykę fiskalną. W tym zakresie istnieje konieczność większej stabilizacji we wszystkich trzech obszarach; bardzo częste zmiany w zakresie podatkowym, prawnym czy też w zakresie wdrażanych programów mieszkaniowych nie sprzyjają stabilizacji na rynku i w dłuższej perspektywie nie przyczyniają się do zwiększania dostępności mieszkań w Polsce. Zwłaszcza programy propopytowe, wprowadzane i wygaszane w stosunkowo krótkim okresie czasu, nie sprzyjają stabilizacji cen i w długim okresie sprawiają konieczność wdrażania kolejnych kosztownych interwencji państwowych.

Ponadto analizy wykazały, że zdecydowana większość produkcji mieszkaniowej jest realizowana przez sektor prywatny. Konieczne jest zwiększenie udziału podmiotów publicznych (państwowych i samorządowych) w dostarczaniu niskoczynszowych mieszkań, co jest bezpośrednim następstwem zapisów Konstytucji RP odnoszących się do mieszkalnictwa (zob. art. 75). Jedną z możliwości dla gmin jest wykorzystanie szansy jaką daje ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, która weszła w życie w 2021 roku, a która wprowadza szereg zmian z punktu widzenia tzw. społecznego budownictwa mieszkaniowego. Chodzi głównie o możliwość tworzenia Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych z możliwością znaczącego zaangażowania Skarbu Państwa (za pośrednictwem Krajowego Zasobu Nieruchomości).

Inną szansą na powiększenie zasobu publicznego, jest wprowadzenie - wzorem wielu państw europejskich - rozwiązania polegającego na tym, że część mieszkań realizowanych w inwestycjach deweloperskich jest przekazywana (po spełnieniu określonych warunków) gminie. Jest to tzw. model Inclusionary Housing (mieszkalnictwo włączające) sprowadzający się do wydzielenia przystępnych cenowo mieszkań w komercyjnych projektach mieszkaniowych i przeznaczenie ich dla gospodarstw domowych, które na zasadach rynkowych nie miałyby możliwości ich uzyskać. Praktycznym przejawem tego modelu jest ustawa (w praktyce niewykorzystywana) „lokal za grunt” zakładająca, że gmina oferuje w przetargu grunt, podejmując wcześniej stosowną uchwałę,

a deweloper - w ramach rozliczenia ceny - przekazuje samorządowi część lokali mieszkalnych lub użytkowych, np. mieszkania komunalne, centra kultury, świetlice, żłobki, przedszkola, hale sportowe. Ponadto gmina może uzyskać z budżetu państwa grant na infrastrukturę (drogę, żłobek, przedszkole itd.) w wysokości 10 proc. wartości takiej inwestycji. Program „lokal za grunt” wszedł w życie 1 kwietnia 2021 r., jednak do tej pory jest słabo rozpoznany sposobem pozyskiwania mieszkań przez gminy w zamian za sprzedaż gruntów deweloperom, o czym świadczy udział dotychczas tylko 4 gmin w programie²². Można wskazać kilka problemów, które mogą być przyczynami braku efektów realizacji programu „lokal za grunt”:

- rozwiązanie niestandardowe i stosunkowo nowe;
- dość skomplikowane warunki rozliczania się mieszkaniami w ramach opłaty za grunty;
- mylne przekonanie samorządów, że rozliczenie musi odbywać się jedynie w ramach mającej powstać inwestycji;
- niejednoznaczne rozstrzygnięcie o cenie, która ma być podstawą rozliczeń gminy z inwestorem (deweloperem);
- konkurencyjne rozwiązania do programu lokal za grunt np. bezzwrotne wsparcie budownictwa komunalnego czy dopłaty do Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, w których gminy mogą mieć większą swobodę działania;
- duże oczekiwania deweloperów wobec miast wojewódzkich, w których brakuje gruntów pod zabudowę;
- obawa gmin o zarzuty czy wątpliwości ze strony mieszkańców dotyczących zachowań korupcyjnych.

Badania ponadto wykazały, że realizacja projektów mieszkaniowych, zależy w dużej mierze od polityki na szczeblu samorządu terytorialnego, w którym uwarunkowania inwestycyjne mają ogromny wpływ na czas przygotowania projektów przez deweloperów, bezpośrednio przekładając się na koszty i finalną cenę mieszkań. Należy wymienić tu takie

elementy jak (i) przejrzystość realizacji procedur administracyjnych, (ii) terminowość realizacji procedur administracyjnych, (iii) stan planowania przestrzennego, (iv) przygotowanie infrastruktury technicznej przez gminy. Warto wskazać, że w wielu wypadkach elementy te nie są zależne tylko od obiektywnych uwarunkowań instytucjonalnych, ale od sprawności aparatu samorządowego na szczeblu gmin. Badania wskazały, że w tym zakresie istnieją dość spore różnice między miastami, a co za tym idzie spory potencjał na usprawnienie współpracy władz samorządowych z inwestorami. Przykładowo rekomendacją dla władz samorządowych może być zatrudnienie w urzędach miasta koordynatora inwestycji, który będzie „przypisany” do konkretnej inwestycji mieszkaniowej i będzie osobą kontaktową w sprawach związanych z uzyskiwaniem uzgodnień i decyzji administracyjnych. Innym postulatem jest uproszczenie procedur administracyjnych, oraz stworzenie standardów (instrukcji), które wyeliminują różnice w interpretacji przepisów.

Kolejny postulat związany jest z intensyfikacją prac nad wprowadzaniem planów miejscowych - i w tym zakresie istnieją dość spore różnice w Polsce. Te wszystkie działania mają w rezultacie doprowadzić do skrócenie czasu uzyskiwania uzgodnień i decyzji administracyjnych, w konsekwencji skrócenia czasu oraz ryzyka inwestycji, a przez to obniżenie finalnej ceny. Brak planu zagospodarowania przestrzennego oznacza dzisiaj konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wydłużenie czasu uzyskania takiej decyzji ponad czas określony w kodeksie postępowania administracyjnego, generuje dodat-

kowe koszty kapitału własnego zaangażowanego w realizację projektu.

Ponadto dostrzega się różnice w ramach gmin w Polsce w zakresie stosowania niektórych narzędzi prawnych jak np. ustawy z 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. lex deweloper), które dają możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego, zapewniając korzyści wszystkim stronom procesu budowlanego, w tym danej społeczności lokalnej.

Ostatnie wnioski dotyczą sektora finansowego. W toku badań zidentyfikowano pewne różnice w zakresie roli banków w finansowaniu projektów inwestycyjnych. Istotna zależność finansowania inwestycji deweloperskich przez bank dotyczy przede wszystkim małych deweloperów działających na rynkach lokalnych, którzy nie mają jeszcze wypracowanego zapasu kapitału, który mogliby swobodnie wykorzystać w przedsięwzięcia deweloperskie.

Z punktu widzenia gospodarstw domowych, które zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez zakup, postuluje się dalsze prace nad wprowadzeniem stałego oprocentowania kredytów hipotecznych, który nie byłby elementem czasowego programu, ale docelowym modelem finansowania mieszkań w Polsce. Przede wszystkim rozwiązania w tym zakresie powinny brać pod uwagę perspektywę długoterminową funkcjonowania rynku nieruchomości, czego zabrakło w przypadku poprzedniego programu Bezpieczny Kredyt 2% i doprowadziło do jego rozchwiania.

Bibliografia





Monografie i artykuły naukowe

Building jobs: How residential construction drives the economy, The National Housing Finance and Investment Corporation, Australia 2020 r.

Foryś I., Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011

Geltner D.M. i in., Commercial Real Estate. Analysis & Investment, Thomson South-Western, 2007

Gondring H. Immobilienwirtschaft. Wydawnictwo Vahlen. 2023 r. ISBN: 978-3-8006-68667-0

Górecki J. *Analiza struktury kosztów w budowlanych przedsięwzięciach inwestycyjnych*. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków, 2010 r.

Kałkowski L., Korecki W., Rydzik W., Sposoby i zakres działań obniżających koszty budowy domów, Zeszyty Naukowe 563, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 2001

Łaszek J. Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego. „Materiały i Studia” z. 203. NBP. Warszawa 2006

Małkowska A., Marona B., Podstawy gospodarowania nieruchomościami, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2012

Real Estate Seminar w Harvard Business School, prezentacja konferencyjna, grudzień 1989 r.

Residential Construction Economic Study 5-2020, Leading Builders of America, 2020 r.

Stolecka – Makowska A., *Triangulacja jako koncepcja pozyskiwania wiedzy o zachowaniach nabywczych konsumentów*, Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice, 2016 r.

Wilczek M.T., Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich, Studia Ekonomiczne 155, 2013

Raporty i sprawozdania

Budownictwo mieszkaniowe w styczniu 2024 r., Informacje sygnałowe z dnia 21.02.2024 r., GUS

Budownictwo w 2023 r., Informacje sygnałowe z dnia 11.03.2024, GUS

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2023 r., marzec 2024 r., NBP

Ranking Miast, edycja XIII, PZFD, 2023 r.

Raport Deloitte. Property Index. Overview of European Residential Markets. Edycja 12, sierpień 2023 r., <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/real-estate0/articles/Raport-Property-Index-2023.html>

Raport Hamburger Baukosten nr 81, raport stworzony na zlecenie miasta Hamburg, <https://www.hamburg.de/contentblob/14939910/e8f23a90df1b80eb994e09ff537e9ccd/data/bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf>

Raport RICS: The real costs of new apartment delivery. Analysis of apartment development costs and viability. Society of Chartered Surveyors Ireland, https://scsi.ie/wp-content/uploads/2021/01/SCSI_RealCostofNewApartmentDelivery_final.pdf

Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, KNF, Warszawa, grudzień 2019 z późn. zm.

Strony internetowe

<https://analytics.otodom.pl/#start>

<https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8634717,budowa-mieszkan-i-domow-udzial-w-pkb-polski.html>

<https://www.schwaebisch-hall.de/ratgeber/neubau-und-anbau/baukosten/baupreise.html>

<https://tradingeconomics.com/euro-area/construction-cost-of-new-residential-buildings-eurostat-data.html>

<https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten/>

<https://www.immobilien-info.at/bautraeger/baukosten/>

Akty prawne:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. 2021 poz. 2351, z późn. zm.

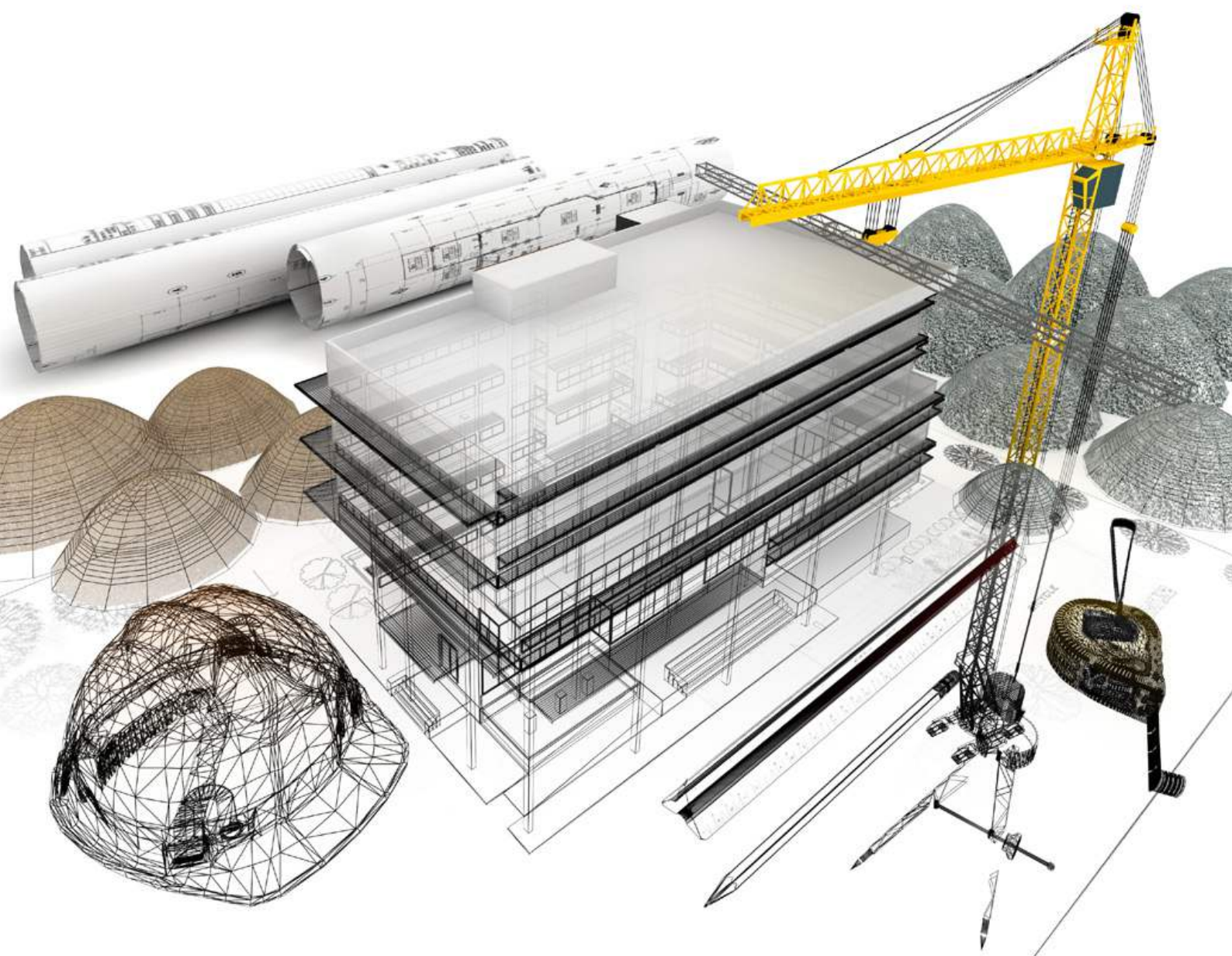
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U 2018 poz. 1496 z późn. zm.

Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Dz. U. Nr 14 poz. 60, z późn. zm.



PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY



**Raport przygotowany na zlecenie
Programu Analityczno-Badawczego
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości**