

### Drogie działki ograniczają przyrost podaży mieszkań

- Rok 2021 charakteryzował się wzrostowym trendem cen gruntów pod zabudowę, nieco słabszym w drugiej połowie roku. Ograniczona dostępność działek budowlanych, przy wysokim popycie na mieszkania powodowała naturalny wzrost cen gruntów; jednocześnie malejąca liczba działek o rozsądnej cenie w największych miastach i zmiany preferencji konsumentów wzmocniły sprzedaż działek w mniejszych ośrodkach i na obszarach poza miastami.
- Doświadczenia historyczne pokazują różne scenariusze dla rynku ziemi w warunkach silnych szoków w otoczeniu zewnętrznym – a w takich znajduje się teraz polski rynek. Obecnie w horyzoncie roku – dwóch najbardziej prawdopodobne wydaje się utrzymanie wysokich cen gruntów pod zabudowę. Z uwagi na już ich wysoki poziom, psychologiczny efekt rozpoczętej w październiku 2021 serii podwyżek stóp procentowych NBP, jak i niepewność w kontekście wojny w Ukrainie (wojna w sposób oczywisty zatrzymuje ruch inwestycyjny) wzrost cen ziemi raczej wyhamuje.
- Statystyka powiatowa zarejestrowanych aktów notarialnych (Rejestry Cen Nieruchomości) sygnalizuje kontynuację ożywienia na rynku gruntów pod zabudowę w 1-3q21 - wg wstępnych danych liczba transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych wzrosła (+21% r/r), szczególnie w przypadku takich gruntów poza miastami oraz w mniejszych ośrodkach – o ok. 24% r/r. W dużych miastach (ze statusem powiatu grodzkiego) zanotowano mniej transakcji (-12% r/r).
- Obserwujemy kontynuację wzrostu udziału wniosków kredytowych dotyczących zakupu gruntu pod zabudowę mieszkaniową we wnioskach kredytowych dotyczących nieruchomości ogółem (7,7% vs 6,6% w 2020). W 2h21 liczba wniosków o kredyt na nieruchomości gruntowe wzrosła o 16% r/r (o 20% r/r w całym 2021).
- Utrzymuje się większy popyt na działki rekreacyjne i leśne, ożywiony po wybuchu pandemii. Ceny ofertowe działek rekreacyjnych wzrosły w 2h21 o 22% r/r, a leśnych o 13% r/r (dane PONT Info Nieruchomości).
- Wysoki popyt na działki jest konsekwencją wzrostu zainteresowania domami jednorodzinnymi, na który z kolei wpływają wysokie ceny w budownictwie wielorodzinnym, jak i zmiany preferencji konsumentów. Liczba pozwoleń na budowę domów w 2021 wzrosła (173 tys. vs 135 tys. w 2020). W pierwszych miesiącach 2022 obserwujemy spadki, na które może wpływać niepewność otoczenia, ale i duża liczba wcześniej wydanych pozwoleń.

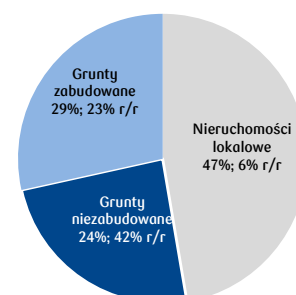
Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości  
[analizy.nieruchomosci@pkobp.pl](mailto:analizy.nieruchomosci@pkobp.pl)  
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

@PKO\_Research

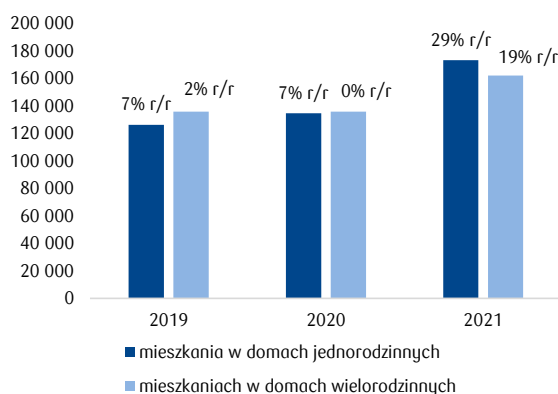
[www.pkobp.pl/centrum-analiz](http://www.pkobp.pl/centrum-analiz)

### Struktura wartości transakcji wg typu nieruchomości



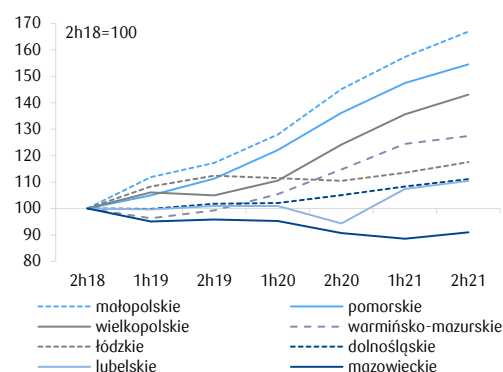
Źródło: Obrót nieruchomościami w 2020 r., GUS, grudzień 2021

### Pozwolenia na mieszkania i ich dynamika w latach 2019-2021



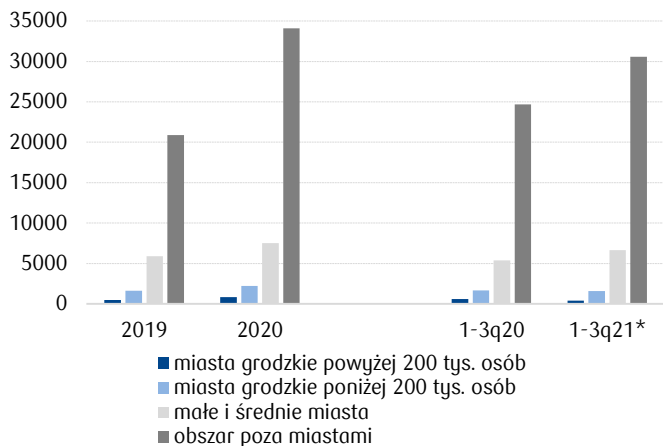
Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

### Zmiana ceny gruntów pod zabudowę w wybranych województwach



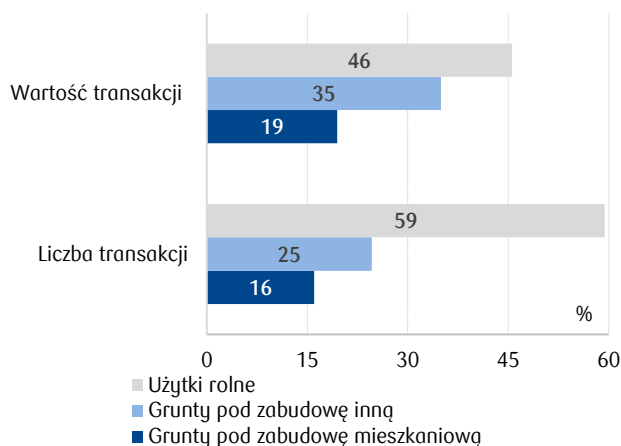
Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu; PKO Bank Polski

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



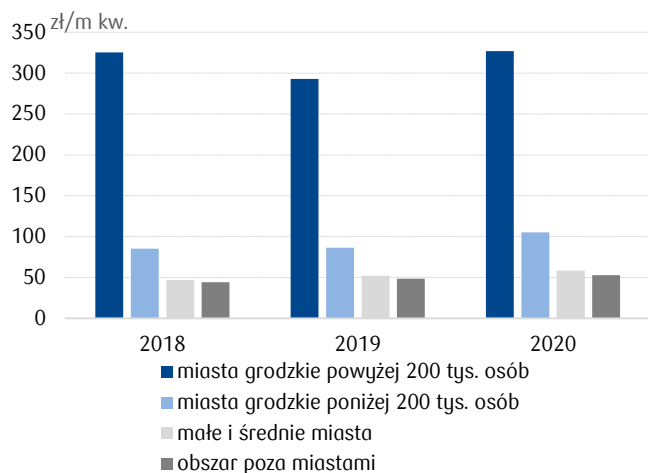
Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski; \* dane wstępne

## Struktura nieruchomości gruntowych wg liczby i wartości transakcji oraz przeznaczenia gruntów w 1-3q21\*



Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski; \* dane wstępne

## Mediana ceny m kw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową (na podstawie aktów notarialnych) zależnie od lokalizacji działki



Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

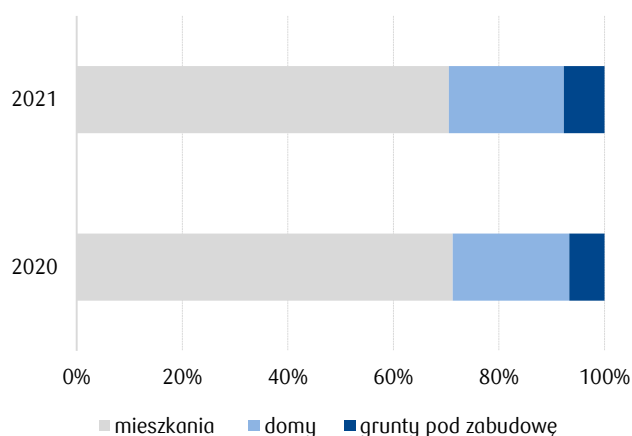
## Wzrost liczby zarejestrowanych aktów notarialnych w 1-3q21

W okresie 1-3q21 wg wstępnych danych GUS podpisano 39,3 tys. aktów notarialnych (dane z powiatowych Rejestrów Cen Nieruchomości-RCN), dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. **Dane wstępne dla 1-3q21 są o ok. 20% wyższe od danych ostatecznych dla 1-3q20, co zapowiada znaczący wzrost dla całego roku 2021. Dominowały transakcje dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową poza miastami (78% transakcji), ich liczba w 1-3q21 wzrosła o 23,8% r/r, przy spadku liczby umów związanych z lokalizacjami w miastach na prawach powiatu (czyli dużych miastach) o 12% r/r. Oznacza to kontynuację silnego ożywienia rynku gruntów pod zabudowę w małych i średnich miastach oraz na obszarze poza miastami, na który wpływają: (a) ograniczona dostępność działek pod zabudowę mieszkaniową w dużych miastach; (b) niższe ceny ziemi w mniejszych ośrodkach; (c) większe zainteresowanie mieszkaniem w strefie podmiejskiej/mniejszych miejscowościach wraz z upowszechnianiem zdalnej pracy/nauki i jednocześnie poprawą infrastruktury komunikacyjnej.**

Wartość transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę mieszkaniową stanowiła 19,5% wolumenu transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych (vs 16,7% w 1-3q20); pozostałe duże grupy umów dotyczących gruntów wg przeznaczenia to użytki rolne (45,6% wolumenu) i grunty pod inną (w RCN nie podana dominująca funkcja działki) zabudowę (35%).

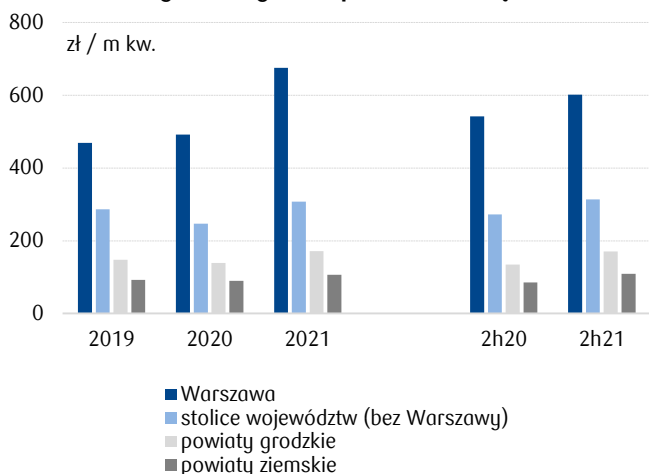
Statystyka na podstawie aktów notarialnych zarejestrowanych przez starostę powiatu (choć opóźniona z powodów proceduralnych), dzięki dużej liczebności notowań daje przesłanki do oceny trendu cen transakcyjnych. **W 1-3q21 średnia cena za metr kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła o ok. 7% r/r w miastach ogółem (dane z ok. 8,7 tys. aktów w 1-3q21 i 7,7 tys. w 1-3q20) i o 21% r/r na obszarze poza miastami (odpowiednio 30,53 tys. i 24,7 tys.). Ceny gruntów pod zabudowę w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców utrzymywały się na poziomie ok. 285 zł za m kw, w miastach tych odnotowano wyraźnie mniej transakcji r/r (423 vs 620 w 1-3q20). W małych i średnich cena m kw. gruntu dla połowy transakcji nie przekraczała 54 zł za m kw, liczba transakcji w tych lokalizacjach wzrosła (z 5387 w 1-3q20 do 6664 w 1-3q21). Ceny działek poza miastami wzrosły o 21% r/r (do 62 zł za m kw w 1-3q21). Przytoczone dane mają charakter wstępny, mogą się jeszcze zmienić po zarejestrowaniu transakcji z całego roku; można przypuszczać, że zmiany mogą bardziej dotyczyć dużych miast, gdzie administracja jest bardziej obciążona różnymi zadaniami.**

## Struktura kredytów wg typu nieruchomości



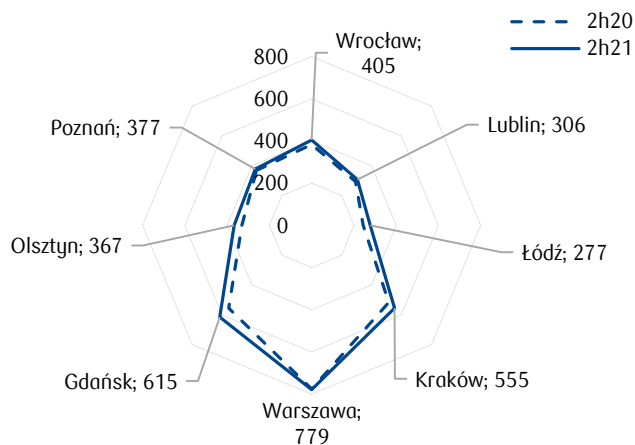
Źródło: PKO Bank Polski

## Mediana ceny m kw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową



Źródło: PKO Bank Polski

## Średnia cena m kw. gruntu pod zabudowę w wybranych miastach



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

## Wzrasta liczba kredytów na grunty pod zabudowę mieszkaniową

Według danych PKO Banku Polskiego w 2h21 liczba kredytów na grunty pod zabudowę mieszkaniową wzrosła o 16% r/r; w całym 2021 wzrosła o 30% r/r. **W 2021 wnioski kredytowe na zakup działki budowlanej stanowiły 7,7% wniosków kredytowych dotyczących nieruchomości ogółem (wobec 6,6% w 2020).**

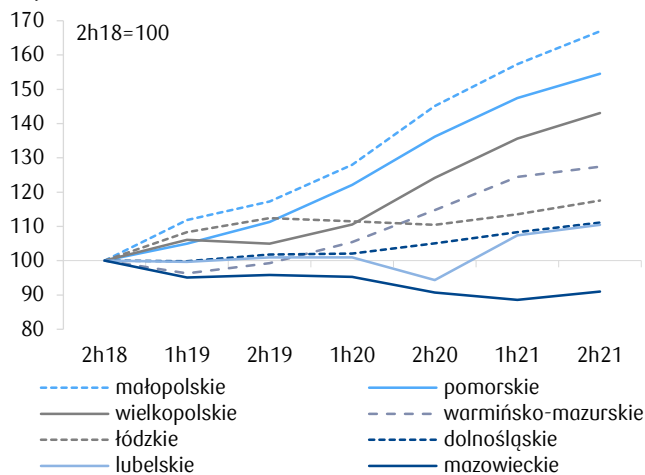
Analiza ceny m kw. gruntu na podstawie wniosków kredytowych dotyczących gruntów pod zabudowę sygnalizuje w 2h21 wzrost r/r mediany tej ceny we wszystkich analizowanych grupach regionalnych. **Najsilniej – o 27% – wzrosła mediana w przypadku działek położonych w powiatach ziemskich i grodzkich.** Nieco wolniejszy wzrost charakteryzował ceny działek w stolicach województw (o ok. 15% r/r) oraz w Warszawie (o 11% r/r), gdzie poziom cen już był wysoki. W 2h21 utrzymywało się przy tym oczywiste zróżnicowanie – najwyższy poziom mediany odnotowano w Warszawie (602 zł/m kw.), następnie w grupie pozostałych stolic wojewódzkich (ok. 300 zł/m kw.). Niższa mediana występowała w przypadku działek w powiatach grodzkich (171 zł/m kw.) i powiatów ziemskich (ok. 106 zł/m kw.).

## Spowolnienie wzrostu cen gruntów w największych miastach

Według danych Cenatorium w 2h21 w grupie największych miast ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę były najwyższe w Warszawie, Gdańsku i Krakowie, najniższe natomiast w Łodzi i Lublinie. W 2h21 ceny działek pod zabudowę wzrosły znacząco w Łodzi (o 14% r/r; ceny gruntów zbliżają się tam do poziomu innych największych aglomeracji), a także w Gdańsku (o 11% r/r) i Olsztynie (o 11% r/r). Przy już wysokim poziomie cen działek w aglomeracjach ich wzrost był nieco wolniejszy w porównaniu z 1h21.

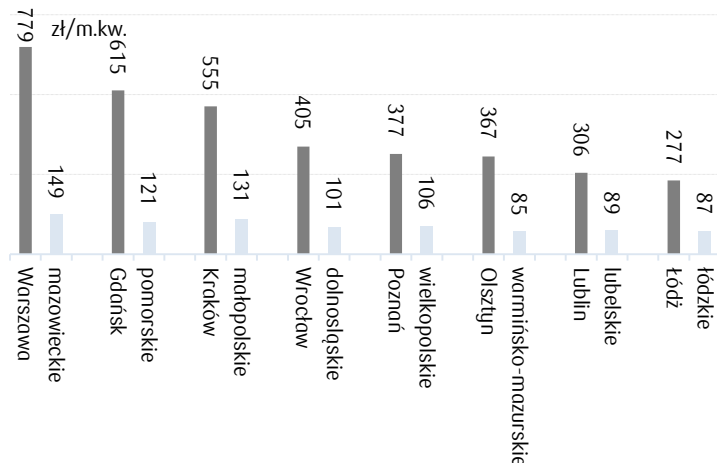
**Kontynuacja tendencji wzrostowej cen transakcyjnych gruntów – efekt boomu na rynku mieszkaniowym w ostatnich latach uwidacznia się z różnym nasileniem w poszczególnych województwach.** W 2h21 najsilniejsze wzrosty notowano w województwie małopolskim, pomorskim i wielkopolskim, regionach od lat cieszących się dużym zainteresowaniem kupujących mieszkania zarówno na własne potrzeby, jak i inwestycyjnie.

## Zmiana ceny gruntów pod zabudowę w wybranych województwach



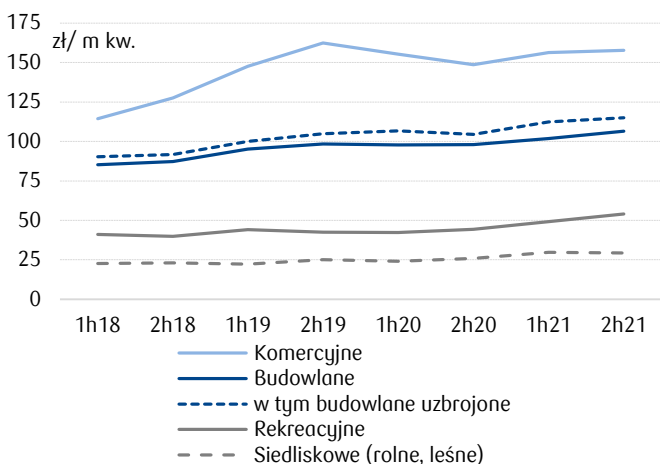
Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu; PKO Bank Polski

## Średnia cena m kw. gruntu pod zabudowę w wybranych województwach i ich stolicach w 2h21



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

## Mediana ceny ofertowej m kw. działki wg przeznaczenia działki



Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

Uwagę zwraca silny wzrost cen działek w województwie warmińsko-mazurskim, który wpisuje się w trend wzrostu zainteresowania „drugim domem” o funkcjach rekreacyjnych, jak i ochrony oszczędności przez zakup działki. Tendencja spadkowa w województwie mazowieckim w ostatnich dwóch latach prawdopodobnie wynika ze szczególnie niskiej dostępności cenowej działek po silnych wzrostach cen w poprzednich latach.

Ograniczona dostępność terenów budowlanych w największych miastach przy wysokim popycie na mieszkania (i działki) jest przesłanką rozpiętości cen transakcyjnych w województwach i ich stolicach. Ceny gruntu w tych miastach są kilkukrotnie wyższe w porównaniu z lokalizacjami w obszarze poza miastem.

### Wysokie ceny ofertowe działek

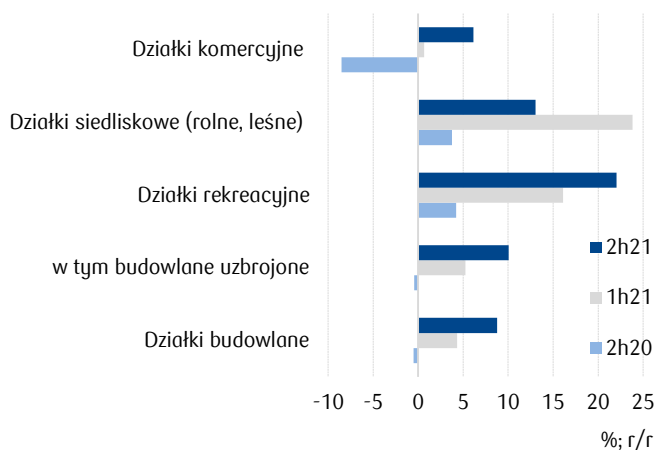
Ceny ofertowe działek (notowane w bazie PONT info Nieruchomości na podstawie informacji od pośredników i ogłoszeń) są zróżnicowane zależnie od przeznaczenia działek. Najdroższe są działki komercyjne - mediana ich ceny kształtuje się na poziomie ok. 158 zł za m kw., w 2h21 ich cena ofertowa wzrosła o 6% r/r.

Mediana ceny ofertowej m kw. działki budowlanej w 2h21 wynosiła ok. 105 zł za m kw., a w przypadku uzbrojonej – ok. 115 zł za m kw. W 2h21 ich cena wzrosła o ok. 10% r/r. Zainteresowanie tymi działkami jest spójne z obserwowanym w ostatnich latach trendem większego nasilenia budownictwa w strefie podmiejskiej (coraz lepiej skomunikowanej, z możliwością budowy domu w cenie mieszkania w centrum miasta), a także z ożywionym budownictwem jednorodzinnym w 2021 widocznym we wzroście liczby rozpoczynanych mieszkań (o 17,5% więcej r/r wobec stabilizacji w 2020) i pozwoleń (o 29% więcej r/r wobec wzrostu o 7% r/r w 2020) w tym segmencie budownictwa. W pierwszych miesiącach 2022 widoczna jest kontynuacja wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań – (sty-luty +3,7% r/r; luty +14,1% r/r) oraz spadek liczby wydanych pozwoleń (-16,2% r/r sty-luty; -11,7% luty r/r, dyktowany ponownym silnym wzrostem kosztów budowy, zgromadzonymi pozwoleniami, ale i niepewnością otoczenia po wybuchu wojny w Ukrainie).

Cena m kw. działki rekreacyjnej kształtowała się na poziomie ok. 54 zł za m kw. i silnie wzrosła w 2h21 na tle pozostałych działek (o 22% r/r). Znacząco (o 13% r/r, do 30 zł za m kw.) wzrosła też mediana ceny ofertowej działki siedliskowej (leśnej). Te tendencje cenowe ilustrują powrót zainteresowania działkami rekreacyjnymi i drugimi domami w konsekwencji pandemii.

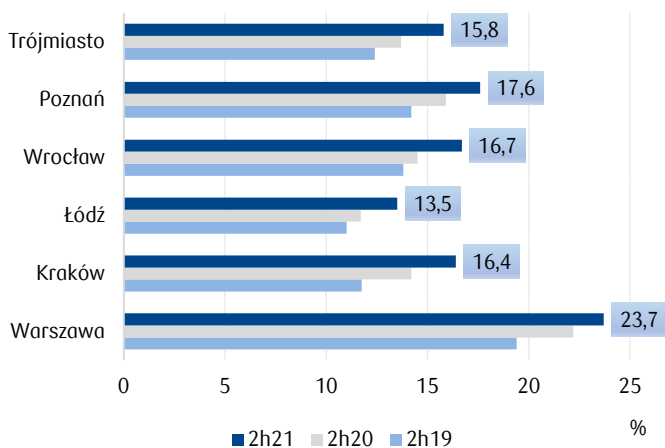
Zróżnicowanie ceny ofertowej jest z jednej strony efektem popytu na działki (wyrażającego preferencje konsumentów), z drugiej zaś dostępności działek, tj. regionalnego zróżnicowania podaży. Obserwowaną od kilku lat tendencję wyprowadzania się z centrów w strefę podmiejską, umocniło upowszechnienie podczas pandemii modelu zdalnej pracy i nauki.

## Zmiana r/r cen ofertowych działek wg przeznaczenia



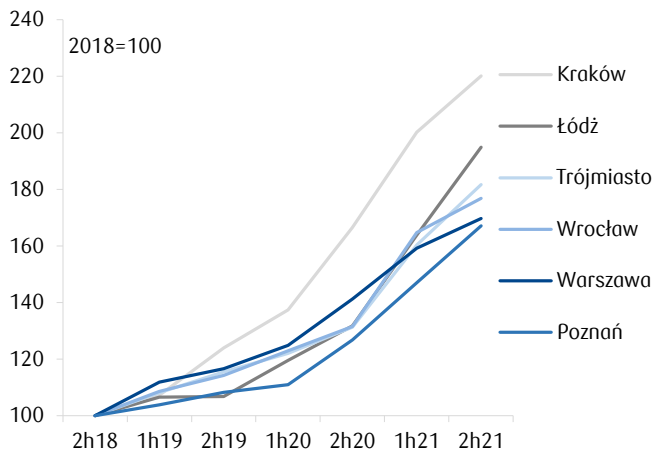
Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

## Udział kosztu gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach na koniec lat 2019-2021



Źródło: redNet Consulting, PKO Bank Polski

## Dynamika PUM w największych aglomeracjach



Źródło: redNet Consulting, PKO Bank Polski

## Udział kosztu gruntu w koszcie budowy wzrasta

Na wysokie ceny gruntów pod zabudowę pośrednio wskazuje koszt PUM (powierzchnia użytkowa mieszkania). Cena gruntu przeliczona na m kw. PUM zależy od wielu czynników – w szczególności od okresu zakupu gruntu przez dewelopera, intensywności zabudowy (wielkość budynku i liczby kondygnacji), kosztów ewentualnego oczyszczenia gruntów postindustrialnych przed podjęciem budowy, jak i kosztów uzbrojenia działki czy przełożenia istniejącej infrastruktury technicznej. Innymi słowami, dane te są pośrednią informacją o cenie gruntu. W 2h21 cena gruntu przeliczona na m kw. PUM w 6 największych aglomeracjach nadal rośnie, w ostatnich trzech latach najbardziej w Krakowie, Łodzi i Trójmieście. Na koniec 2021 udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania był najwyższy w Warszawie (23,7%; +1,5 pp r/r), a najniższy w Łodzi (13,5%; +1,8 pp r/r).

Wysoki poziom cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową ilustrują też wyniki monitoringu firmy konsultingowej INWI, która przeanalizowała 110 transakcji dotyczących gruntów pod budownictwo wielorodzinne w Warszawie w 2021.

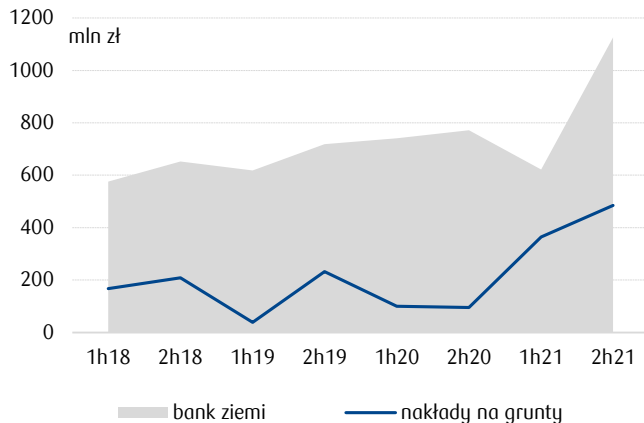
W 2021 wartość warszawskiego rynku gruntów ilustrowana łączną wartością transakcji wzrosła o 14% r/r; powierzchnia, których dotyczyły analizowane transakcje wzrosła o 17% r/r. Średnia cena gruntu w analizowanych projektach wyniosła 1585 zł za m kw., w przeliczeniu na PUM ceny oscylowały wokół 1600 za m kw. (16% r/r vs 9% r/r w 2020). Najwięcej transakcji (1/4 ogółem) dotyczyło gruntów w Białołęce, ceny gruntów w tej jednej z największych dzielnic Warszawy są najniższe.

## Ograniczenia w dostępie do działek, obok przewlekłych procedur administracyjnych i wysokich cenach materiałów, są najistotniejszymi barierami w aktywności deweloperskiej po stronie podaży

Ograniczenia w dostępie do gruntów budowlanych są trzecią główną barierą podażową, po przewlekłych decyzjach administracyjnych i wysokich cenach materiałów budowlanych, sygnalizowaną w badaniu ankietowym deweloperów, przytoczonym w kwartalnym raporcie NBP za 4q21 dot. rynku mieszkaniowego.

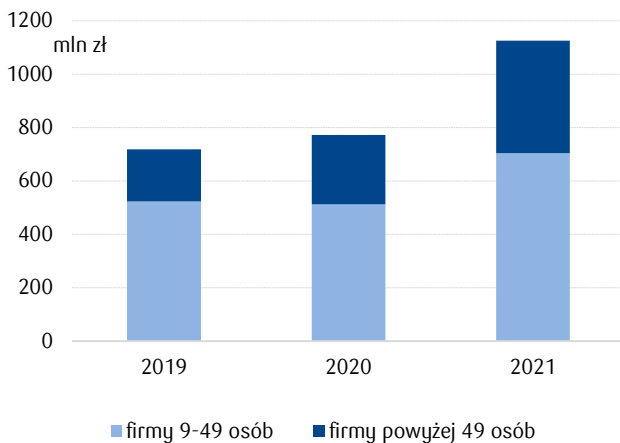
Według wyników wspomnianej cyklicznej ankiety NBP przeprowadzanej wśród deweloperów mieszkaniowych ceny ziemi netto pod projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym wzrosły w 2021 średnio r/r o 27% w przeciętnych lokalizacjach i o 42% w bardzo dobrych lokalizacjach (w 2020 odpowiednio o 13% i o 22%). Tak silny wzrost jest konsekwencją wysokiego popytu przy ograniczonej dostępności gruntów pod zabudowę wielorodzinną.

## Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych dotyczących gruntów



Źródło: GUS, PONTinfo, firmy o liczbie pracujących 9 i więcej osób; PKO Bank Polski

## Bank ziemi w zapisach księgowych deweloperów (PKD 41.1) zależnie od wielkości firmy



Źródło: GUS, PONTinfo, firmy o liczbie pracujących 9 i więcej osób; PKO Bank Polski

- Metodami rozwiązania problemu braku atrakcyjnych działek są m.in.: (a) realizacja projektów w mniejszych miejscowościach czy w strefie podmiejskiej pod warunkiem dobrej dostępności komunikacyjnej; (b) konsolidacja, która przez przejęcia banku ziemi czy zaawansowanych projektów pozwala przyspieszyć inwestycje.

- Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD) w ramach szukania rozwiązań poprawiających dostępność terenów pod zabudowę mieszkaniową wystąpił do resortu rozwoju (który nadzoruje mieszkalnictwo) z postulatem przekształcenia gruntów pod komercyjną zabudowę szczególnie handlową (do rozważenia też niektóre nieruchomości biurowe) na działki pod zabudowę mieszkaniową. Pomysł jest uzasadniany zmianą zachowań konsumentów, rozwojem e-commerce i pracy zdalnej, które osłabiły perspektywę rynku handlowego i biurowego. Często wielkopowierzchniowe galerie handlowe czy biurowce starszej generacji są zlokalizowane na działkach w centrach miast miejskich, atrakcyjnych dla zabudowy mieszkaniowej.

- Zapisy księgowe firm deweloperskich (zagregowane dane dla branży ze sprawozdawczości firm dla GUS) wskazują wzrost banku ziemi w 2021 (o 46% r/r), notowany we wszystkich grupach firm - jest to efekt zakupów, jak i wzrostu cen gruntów. Powiększenie banku ziemi jest konsekwencją boomu, ale i bieżącej polityki uzupełniania banku ziemi, zabezpieczającej plany rozwojowe firmy.

Jednym z największych banków ziemi dysponuje obecnie Murapol – z 20,5 tys. lokali (zabezpieczone gruntami w banku ziemi): 18,8 tys. mieszkań jest przeznaczone dla klientów indywidualnych, 1,7 tys. na rzecz PRS. Z kolei Dom Development dysponuje najwyższym w swojej historii bankiem ziemi, pozwalającym wybudować 17 tys. lokali; tylko w Warszawie spółka zwiększyła potencjał banku ziemi do 9,3 tys. lokali. Kolejny deweloper - Ronson posiadał na koniec 2021 bank ziemi na 5,1 tys. lokali (w tym 181 lokali w segmencie PRS). Archicom na koniec 2021 miał bank ziemi, który pozwoli na realizację ok. 3,7 tys. mieszkań.

## Perspektywy średnioterminowe

- Doświadczenia historyczne pokazują różne scenariusze dla rynku ziemi w warunkach silnych szoków w otoczeniu zewnętrznym – a w takich znajduje się teraz polski rynek. Obecnie w perspektywie roku – dwóch najbardziej prawdopodobne wydaje się utrzymanie wysokich cen gruntów pod zabudowę. Z uwagi na już ich wysoki poziom, psychologiczny efekt rozpoczętej w październiku 2021 serii podwyżek stóp procentowych NBP, a także niepewność w kontekście wojny w Ukrainie (wojna w sposób oczywisty zatrzymuje ruch inwestycyjny) wzrost cen ziemi raczej wyhamuje.
- Fundamentalną przesłanką wzrostu cen nieruchomości gruntowych jest popyt budowlany oraz inwestycyjny związany z ochroną oszczędności. Nieruchomość gruntowa tradycyjnie jest postrzegana jako relatywnie bezpieczna inwestycja. Realnie ujemne stopy procentowe w ostatnich latach, a od 2021 perspektywa dłuższego okresu wysokiej inflacji skłaniały do ochrony oszczędności przez inwestowanie w ziemię. Niepewność powstała po inwazji Rosji na Ukrainę w lutym 2022 może osłabiać ten motyw – w warunkach ryzyka wojny wyżej cenione stają się aktywa bardziej płynne (waluty, złoto, kamienie szlachetne). Niemniej konsekwencją niepewności kraju frontowego, jakim stała się Polska, wydaje się być raczej przejściowe wyhamowanie na rynku działek (brak transakcyjności?) niż spadek cen ziemi. Prawdopodobne jest także utrzymanie ceny w drogich lokalizacjach.

- ⇒ **Re nesans działek rekreacyjnych i leśnych, jak i drugich domów – je den ze skutków pandemii, prawdopodobnie utrzyma się dłużej.** Ta zmiana preferencji podtrzymuje wysokie ceny działek, szczególnie dobrze skomunikowanych i położonych w atrakcyjnych krajobrazowo regionach. Jednocześnie działania wojenne w Ukrainie zamrożą prawdopodobnie inwestycje w przygranicznych rejonach Polski południowo-wschodniej i wschodniej.
- ⇒ **W styczniu 2022 weszła w życie uproszczona procedura budowy domu do 70 m kw.,** może ona wzmocnić popyt na niezabudowane działki w mniejszych miejscowościach i tym samym podtrzymać wysokie ceny nieruchomości gruntowych pod zabudowę. Pierwsze miesiące obowiązywania regulacji przynoszą umiarkowane zainteresowanie budową takich domów, ograniczeniem wydaje się być zasada budowy wyłącznie na własne potrzeby.
- ⇒ **Problemy z dostępnością gruntów pod zabudowę będą skłaniały deweloperów do zwiększania intensywności za budowy, podejmowania aktywności w trudniejszych lokalizacjach** (poprzemysłowych czy o skomplikowanym stanie prawnym). **Konsolidacja wzmocnia siłę finansową firm i daje większą swobodę uzupełniania banku ziemi – ten na ogół je st uzupełniany na bieżąco,** stosownie do okazji, także w warunkach gorszej koniunktury.
- ⇒ **Nowelizacja ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ZWRSP (we szła w życie 1 maja 2021) nie zmieniła dotychczasowej sytuacji.** Nowe przepisy przedłużają zakaz sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa do 30 kwietnia 2026. Znowelizowana Ustawa dopuszcza wyjątki pozwalające na nabycie gruntów z Zasobu, obwarowane szczegółowymi wymaganiami (zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi pod warunkiem wskazania względów społeczno-gospodarczych uzasadniających sprzedaż nieruchomości, ich części lub udziałów we współwłasności nieruchomości). Nie ma zatem przesłanek do obniżenia cen gruntów z uwagi na wzrost podaży ziemi rolnej. **Działalność budowlana będzie się koncentrować na gruntach spoza Zasobu Własności Rolnej.**

## Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.  
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa  
t: 22 521 80 84  
email: [DAE@pkobp.pl](mailto:DAE@pkobp.pl)

### Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

[piotr.bujak@pkobp.pl](mailto:piotr.bujak@pkobp.pl)

22 521 80 84

### Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

[wojciech.matysiak@pkobp.pl](mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl)

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

[agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl](mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl)

22 521 81 22

Aleksandra Majek

[aleksandra.majek@pkobp.pl](mailto:aleksandra.majek@pkobp.pl)

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

[marcin.morawiecki@pkobp.pl](mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl)

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

[katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl](mailto:katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl)

22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: [DAE@pkobp.pl](mailto:DAE@pkobp.pl)

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO\\_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum  
Analiz

### Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

#### Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usług a doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.