

### Ożywienie na rynku gruntów budowlanych trwa w najlepsze

#### Trendy bieżące

- Ograniczona dostępność gruntów budowlanych, przy utrzymującym się wysokim popycie na mieszkania, powoduje, że ceny gruntów pod zabudowę rosną. Główną przyczyną dużego popytu na grunty są niskie stopy procentowe, które skłaniają do inwestycji w nieruchomości gruntowe jako sprawdzoną formę ochrony oszczędności.
- Obostrzenia związane z epidemią COVID-19 nie zahamowały w 2020 ożywienia na rynku gruntów pod zabudowę. Liczba zarejestrowanych aktów notarialnych (sprawozdawczość do starostw) rosła, szczególnie dotyczących gruntów pod zabudowę mieszkaniową poza miastami (o 6% r/r). Obserwujemy też wzrost udziału (o 2,6 pp r/r) wniosków kredytowych dotyczących gruntu pod zabudowę mieszkaniową we wnioskach kredytowych dotyczących nieruchomości ogółem.
- Dodatkowo epidemia, wymuszając ograniczenia w przemieszczaniu się, spowodowała renesans zainteresowania działkami rekreacyjnymi (i drugimi domami), których ceny rosły (o 14% r/r; dane PONT Info Nieruchomości).
- Według wyników cyklicznej ankiety NBP przeprowadzanej wśród deweloperów w 2020 ceny ziemi netto pod projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym wzrosły średnio o 13% r/r w przeciętnych lokalizacjach i o 22% r/r w bardzo dobrych lokalizacjach.
- Wysokie ceny mieszkań w budownictwie wielorodzinnym powodują większe zainteresowanie domami jednorodzinnymi, co przekłada się na rosnącą liczbę pozwoleń na ich budowę (w 2020 +6,6% r/r vs -0,7% r/r w budownictwie wielorodzinnym). Ta sytuacja znajduje odzwierciedlenie we wzroście popytu na działki.
- Wyszukiwanie frazy „działka na sprzedaż” w Google jest w wyraźnym trendzie wzrostowym. Wysokiemu popytowi towarzyszy ograniczona podaż działek, co przekłada się na ich wysokie ceny ofertowe, obserwowane w portalach ogłoszeniowych.

#### Perspektywy średnioterminowe

- W horyzoncie lat 2021-2022 tendencja wzrostu cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową, przy ich już wysokim poziomie, prawdopodobnie będzie spowalniała do jednocyfrowej (zakup działki jednak nie za każdą cenę).
- Perspektywa dłużej utrzymanych niskich stóp procentowych – co najmniej do połowy 2022 – podważa sens lokaty bankowej i zachęca do inwestycji w mieszkanie/działkę. Dodatkowo materializujący się scenariusz podwyższonej inflacji skłania do ochrony oszczędności poprzez inwestowanie w nieruchomości – również gruntowe.

Departament Analiz Ekonomicznych

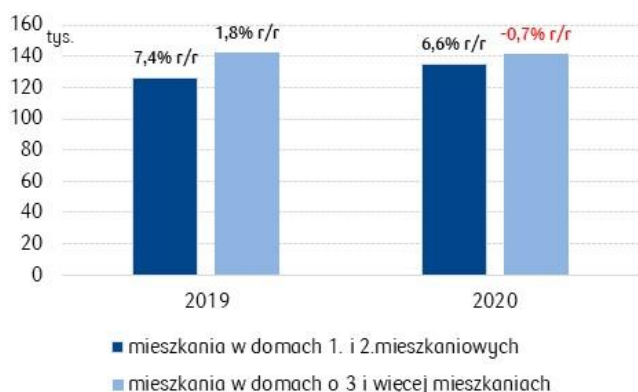
Zespół Analiz Nieruchomości  
[analizy.nieruchomosci@pkobp.pl](mailto:analizy.nieruchomosci@pkobp.pl)

@PKO\_Research

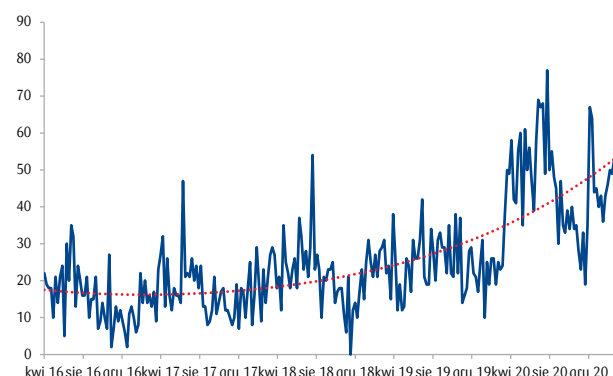
[www.pkobp.pl/centrum-analiz](http://www.pkobp.pl/centrum-analiz)

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek  
Piotr Krzysztofik

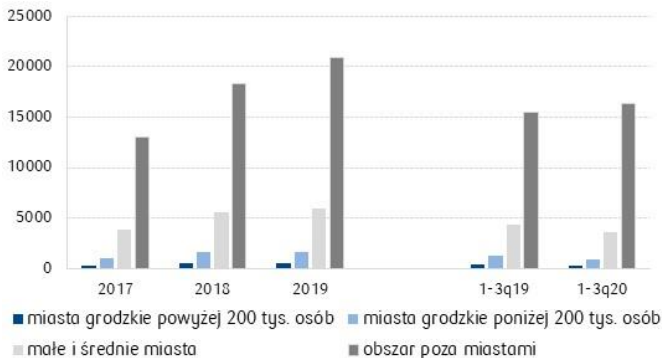
#### Pozwolenia na mieszkania i ich dynamika w latach 2019-2020 wg liczby mieszkań w budynku



#### Wyszukiwania frazy „działka na sprzedaż” w Google

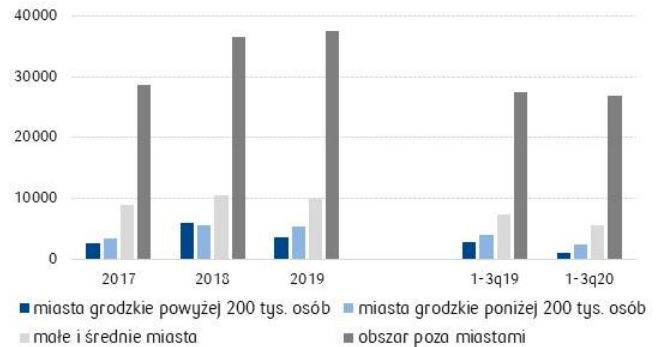


## Liczba umów (w formie aktu notarialnego) dot. gruntów pod zabudowę: mieszkaniową

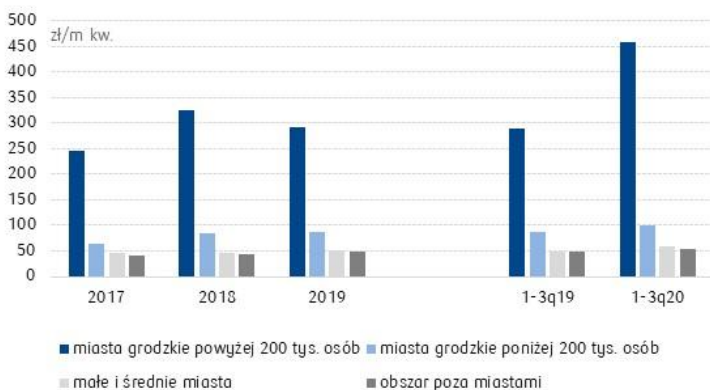


Źródło: PONT Info Nieruchomosci CT, GUS, PKO Bank Polski

## inną

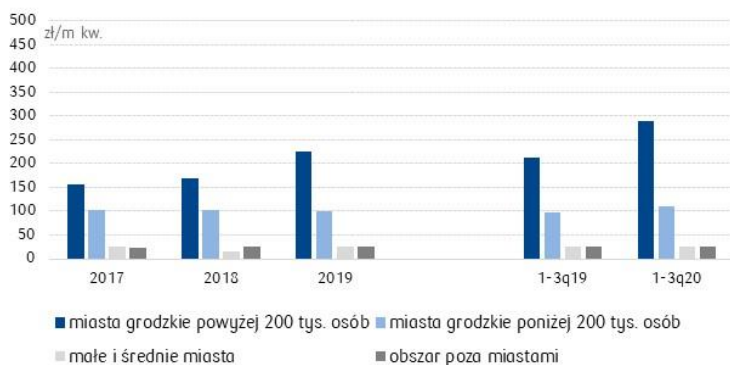


## Mediana ceny m kw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową (na podstawie aktów notarialnych) zależnie od lokalizacji działki



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

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



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

## Wysoka liczba zarejestrowanych aktów notarialnych także podczas pandemii (dane GUS na podstawie Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości)

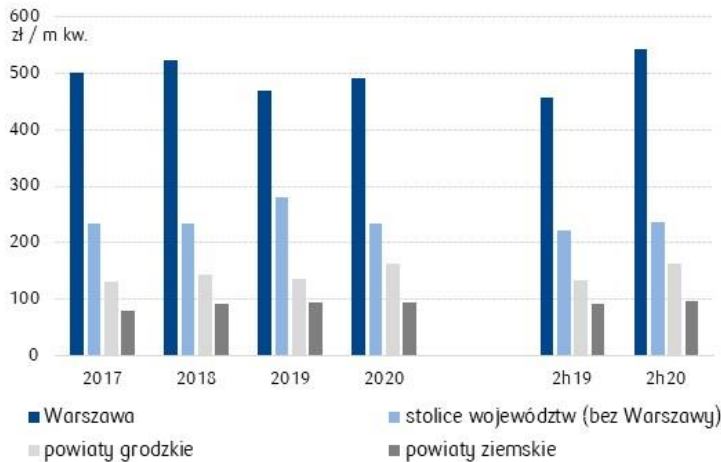
- W okresie 1-3q20 podpisano 21,9 tys. aktów notarialnych (zarejestrowanych przez starostę powiatu w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości), dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Jest to poziom zbliżony do 1-3q19. **Dominowały transakcje dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową poza miastami** (78% transakcji, +6 pp r/r), ich liczba w okresie 1-3q20 wyraźnie wzrosła (o 6% r/r), przy spadku w miejskich lokalizacjach.

- Transakcje dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową stanowiły 14% ogółu transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych (vs 12% w 1-3q19); pozostałe duże grupy umów dotyczących gruntów wg przeznaczenia to użytki rolne (odpowiednio 59% vs 62%) i grunty pod inną zabudowę (25% vs 24%).

- Statystyka na podstawie aktów notarialnych zarejestrowanych przez starostę powiatu (choć opóźniona z powodów proceduralnych), dzięki relatywnie dużej liczbie notowań daje przesłanki do oceny trendu cen transakcyjnych. **W 1-3q20 średnia cena za metr kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła o ok. 6% r/r w miastach ogółem** (dane z ok. 4,7 tys. aktów w 1-3q20 i 6 tys. w 1-3q19) i **o 14% r/r na obszarze poza miastami** (odpowiednio 16,4 tys. i 15,4 tys.). Najsilniej wzrosły ceny metra kw. w miastach o liczbie ludności powyżej 200 tys. mieszkańców, jednocześnie tam najbardziej zmalała liczba transakcji.

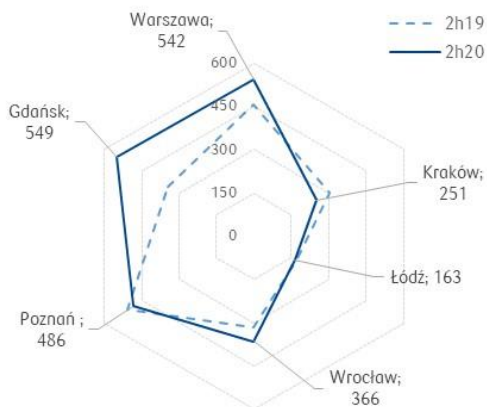
- W przypadku drugiej (pod względem liczby transakcji), grupy gruntów przeznaczonych pod zabudowę, tj. inną zabudowę (w rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości nie podana funkcja dominująca działki) w 1-3q20 średnia cena za metr kw. poza granicami miast nie zmieniła się istotnie r/r, jednocześnie umowy dotyczące tej lokalizacji stanowiły 74% umów dotyczących gruntów pod inną zabudowę. Wzrosły r/r ceny metra kw. szczególnie w miastach o liczbie mieszkańców powyżej 200 tys., przy dużym spadku (o 58% r/r) transakcji dotyczących tej lokalizacji.

## Mediana ceny m kw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową



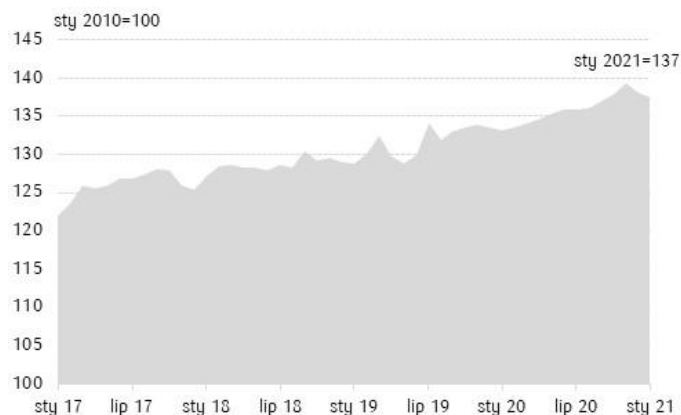
Źródło: CBN, PKO Bank Polski

## Mediana ceny m kw. gruntu pod zabudowę w największych miastach



Źródło: CBN, PKO Bank Polski

## Indeks cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę jednorodzinną (indeks urban.one)



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

## Więcej kredytów na grunty pod zabudowę mieszkaniową w 2020

Z danych PKO Banku Polskiego wynika, że w kilku ostatnich kwartałach wystąpił wzrost udziału wniosków kredytowych na zakup działki budowlanej we wnioskach kredytowych dotyczących nieruchomości ogółem. W 4q20 wnioski dotyczące gruntu pod zabudowę stanowiły 8,4% wniosków ogółem (vs 5,8% w 4q19). W kolejnych kwartałach 2020 dodatnia dynamika (r/r) charakteryzowała jedynie wnioski dotyczące nieruchomości gruntowych (wzrost o 20% r/r w 4q20).

Analiza ceny m kw. gruntu na podstawie wniosków kredytowych dotyczących gruntów pod zabudowę sygnalizuje znaczący (o ok. 1/5) wzrost mediany tej ceny w 2020 w przypadku działek położonych w powiatach grodzkich. Wolniejszy wzrost charakteryzował ceny działek w stolicach województw oraz w powiatach ziemskich. Na koniec 2020 utrzymywało się przy tym oczywiste zróżnicowanie – najwyższy poziom mediany odnotowano w Warszawie (ponad 500 zł/m kw.), następnie w grupie stolic pozostałych województw (ok. 230 zł/m kw.). Niższa mediana występowała w przypadku działek w powiatach grodzkich (ok. 160 zł/m kw.) i powiatów ziemskich (ok. 95 zł/m kw.).

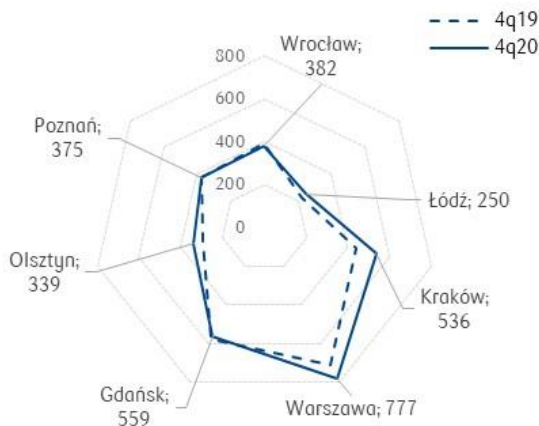
W największych aglomeracjach mediana ceny m kw. działki w 2020 wynosiła od 163 zł w Łodzi do 542 zł w Warszawie.

## Kontynuacja wzrostu cen gruntów pod zabudowę w 2020

W 2020 utrzymała się tendencja umiarkowanego wzrostu cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę, zwalniającego nieco na początku 2021. Indeks cen gruntów wg Cenatorium (publikowany na portalu Bankier.pl i w Pulsie Biznesu) wzrósł do 137 pkt w styczniu'21 (wobec 136 pkt w czerwcu'20 i 133 pkt w styczniu'20).

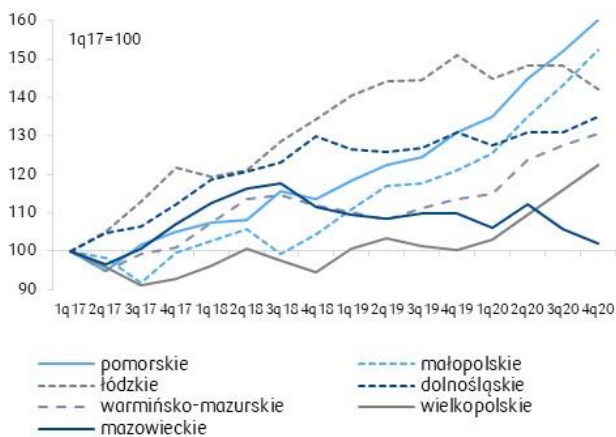
Indeks dotyczy gruntów pod zabudowę jednorodzinną, punktem odniesienia jest styczeń 2010. Indeks powstał w oparciu o autorską metodologię – wykorzystane są dane z aktów notarialnych oraz operatów szacunkowych gromadzonych w Bazie Cenatorium, a także prognozy ekspertów (odpowiedź na pytanie czy w okresie kolejnych 6 miesięcy warunki gospodarcze dla rynku nieruchomości pozostaną bez zmian, poprawią się czy pogorszą).

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



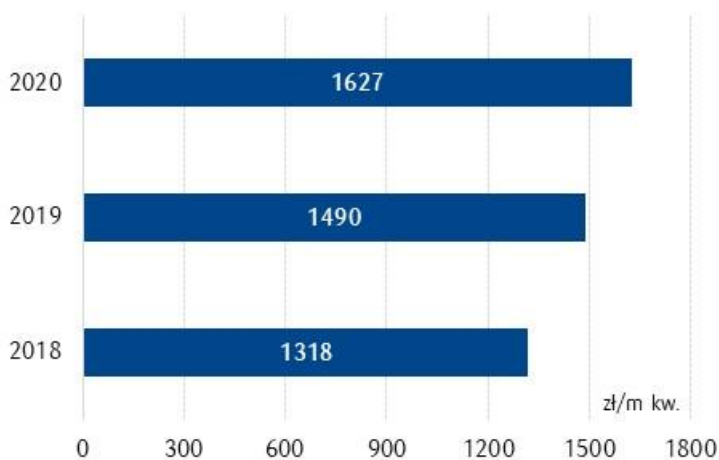
Źródło: Cenatorium dla Bankier.pl i Puls Biznesu; PKO Bank Polski

### 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 wielorodzinną w 2020 w Warszawie



Źródło: Rynek gruntów inwestycyjnych, Warszawa 2020, INWI; PKO Bank Polski

Według danych Cenatorium na koniec 2020 w grupie największych miast ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę były najwyższe w Warszawie, Gdańsku i Krakowie, najniższe natomiast w Łodzi i Olsztynie. W 4q20 ceny działek pod zabudowę wzrosły znacząco w Krakowie (o 22% r/r), Olsztynie (o 16% r/r), Łodzi (o 10% r/r) oraz Warszawie (o 9% r/r).

Olsztyn dołącza do grupy atrakcyjnych inwestycyjnie miast, w przypadku Łodzi ceny gruntów zbliżają się do poziomu innych największych aglomeracji. Kraków i Warszawa cieszą się stałym zainteresowaniem inwestorów.

Boom mieszkaniowy ostatnich lat jest też widoczny w tendencji wzrostowej cen transakcyjnych gruntów, o różnym nasileniu w poszczególnych województwach. W 2020 najsilniejsze wzrosty odnotowano w województwie pomorskim i małopolskim, regionach cieszących się dużym zainteresowaniem kupujących mieszkania zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. 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.

### Zróżnicowane ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną na przykładzie transakcji w Warszawie w 2020

Kolejną ilustracją wysokiego poziomu cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową są wyniki monitoringu firmy konsultingowej INWI, która przeanalizowała prawie 200 transakcji dotyczących gruntów pod budownictwo wielorodzinne w Warszawie w 2020.

W 2020 wartość warszawskiego rynku gruntów, ilustrowana łączną wartością transakcji, wzrosła o 22% r/r. Liczba transakcji wzrosła o 50% r/r, a powierzchnia, których dotyczyły analizowane transakcje o 12% r/r.

Średnia cena gruntu w analizowanych projektach wyniosła 1 627 zł za m kw. (9% r/r).

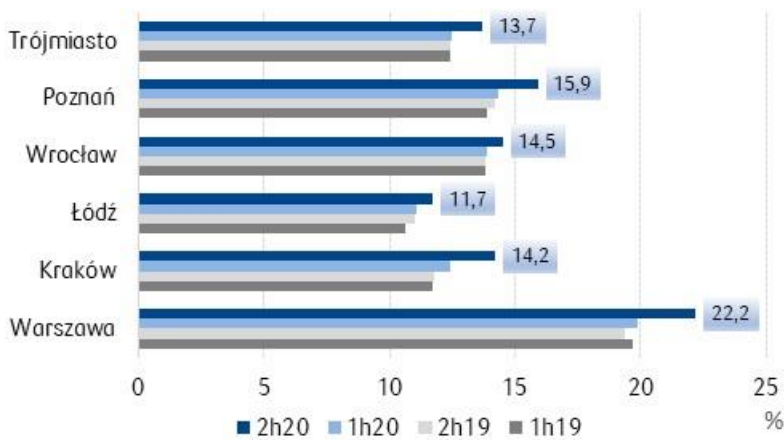
Najwięcej transakcji dotyczyło gruntów w Ursusie i Włochach, dzielnic obrzeżnych na zachodzie Warszawy, intensywnie rozwijających się w ostatnich latach, wraz z poprawą skomunikowania z centrum.

Ciekawym wątkiem monitorowanym przez INWI jest zróżnicowanie ceny gruntu zależnie od jego statusu prawnego – fazy przygotowania do budowy. W 1h20 w przypadku analizowanych warszawskich projektów sytuacja wyglądała następująco:

- Pozwolenie na budowę (PnB):	3 013 zł/m kw.
- Warunki zabudowy (WZ):	2 504 zł/m kw.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP):	1 769 zł/m kw.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Studium)	1 378 zł/ m kw.

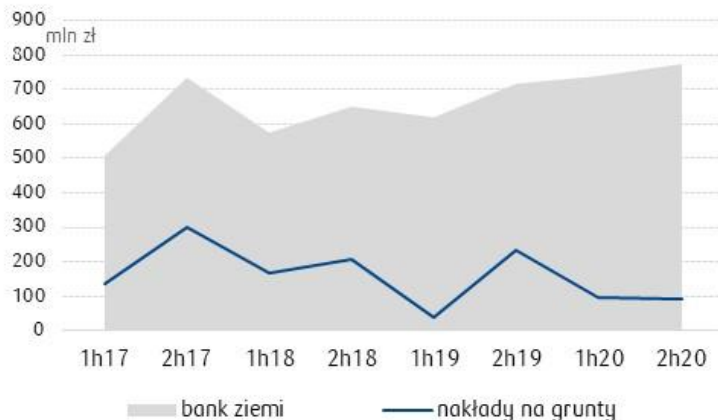
W 2020 największy był udział transakcji z MPZP (47%), wzrost udział transakcji ze Studium. Najdroższe były grunty z PnB, przy czym ich cena w 2020 była nieco niższa r/r.

### Udział kosztu gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach w latach 2019-2020



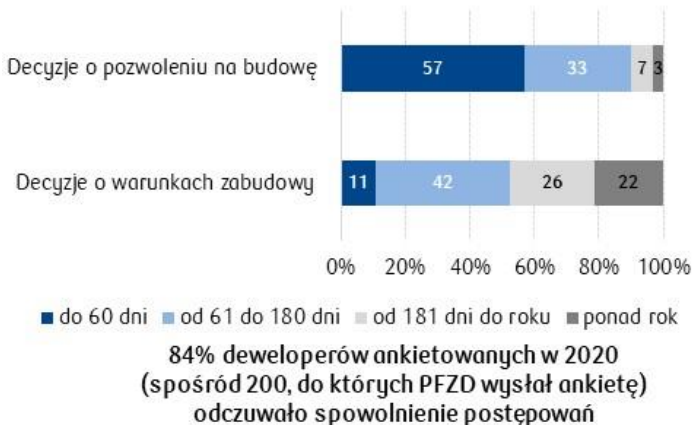
Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

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



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

### Struktura decyzji dot. inwestycji wielorodzinnych wg czasu ich otrzymania w 2019 (ustawowy termin to 60 dni)



Źródło: Bariery i możliwości branży deweloperskiej, Polski Związek Firm Deweloperskich (PFZD), kwiecień 2021; PKO Bank Polski

### Udział kosztu gruntu w koszcie budowy wzrasta

Na wysokie ceny gruntów pod zabudowę pośrednio wskazuje też PUM (cena za grunt pod inwestycje mieszkaniowe przeliczona na powierzchnię użytkową mieszkania; zł/m kw. PUM). Należy podkreślić, że 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 słowy, dane te można interpretować jako pośrednią informację o cenie gruntu. W 2020 cenę gruntu przeliczoną na m kw. PUM w 6 największych aglomeracjach charakteryzowała tendencja wzrostowa. Na koniec 2020 udział wartości gruntu w koszcie budowy mieszkania był najwyższy w Warszawie (22,2%), a najniższy w Łodzi (11,7%).

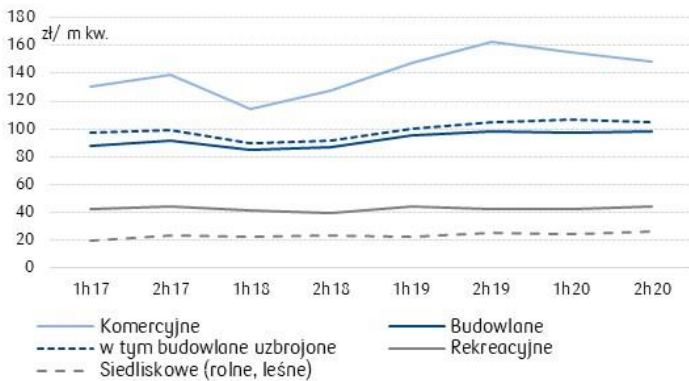
### Brak gruntów wraz z przewlekłymi procedurami administracyjnymi to najistotniejsze bariery dla deweloperów

Trudność nabycia atrakcyjnych gruntów wraz z długimi procedurami administracyjnymi są, w opinii deweloperów, kluczowymi barierami po stronie podaży. Według wyników cyklicznej ankiety NBP przeprowadzanej wśród deweloperów mieszkaniowych w 2020 **cenę ziemi netto pod projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym wzrosły średnio o 13% w przeciętnych lokalizacjach i o 22% w bardzo dobrych lokalizacjach** (w 2019 odpowiednio o 17% i o 29%). Ta ocena sugeruje wolniejszy wzrost, już wysokich cen gruntów pod zabudowę wielorodzinną.

Zapisy księgowe firm deweloperskich (zagregowane dane dla branży ze sprawozdawczości firm dla GUS) wskazują na **umiarkowany wzrost banku ziemi w 2h20** (7,5% r/r vs 19,7% r/r w 1h20). Wynika to prawdopodobnie z wysokich w ostatnim okresie cen działek, jak i wcześniejszych zakupów - nakłady na grunty w 2h20 zmalały o 28% r/r (vs wzrost o 155% r/r w 1h20). Niemniej w przypadku poszczególnych deweloperów sytuacja jest zróżnicowana. W 2020 znaczące nakłady na zakup gruntów ponieśli: Marvipol (44,1 mln zł); Ronson (41,9 mln zł); Archicom (44,5 mln zł). Z kolei Atal z bankiem ziemi na kilka lat nie był aktywny zakupowo w 2020, a Robyng dysponuje zasobami gruntów na ok. 20 tys. lokali (głównie w Warszawie i Gdańsku) i stara się uzupełniać bank ziemi na bieżąco.

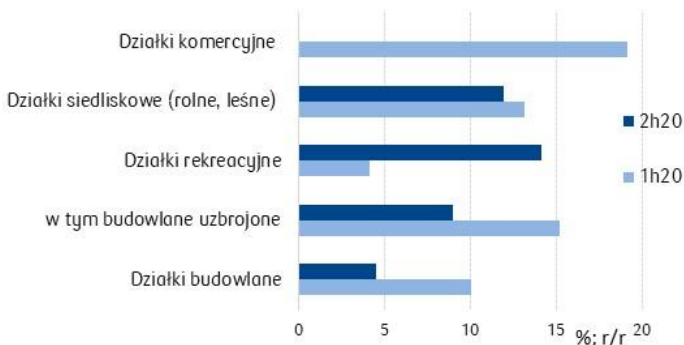
Istotnymi przesłankami obserwowanych ostatnio inicjatyw konsolidacyjnych na rynku deweloperskim są m.in. **przejęcie banku ziemi** lub zaawansowanych projektów, co pozwala na szybkie rozpoczęcie inwestycji i wzrost podaży w warunkach wysokiego popytu na mieszkania. W lutym'21 Echo Investment podpisało umowę przedwstępną zakupu Archicom, a Budimex poinformował, że sprzedaje spółkę zależną Budimex Nieruchomości funduszowi Cornerstone Partners i czeskiemu deweloperowi Crestyl. W 2020 nastąpiło przejęcie-Polnordu przez Cordię, Murapolu przez Ares Management i Griffin Real Estate oraz Vantage Development przez TAG.

### Mediana ceny ofertowej m<sup>2</sup> działki wg przeznaczenia działki



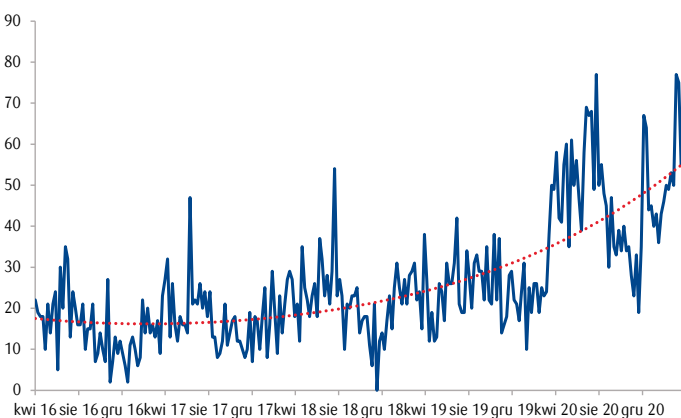
Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

### Zmiana r/r cen ofertowych (PONT) działek wg przeznaczenia



Źródło: PONT info Nieruchomości, PKO Bank Polski

### Wyszukiwania frazy „działka na sprzedaż” w Google



Źródło: Google Trends; PKO Bank Polski

### Wysokie ceny ofertowe działek – efekt dużego popytu przy ograniczonej podaży

- Ceny ofertowe działek (notowanych 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. 150 zł za m kw., ten poziom nie zmienił się w 2h20 vs 1h20.
- Mediana ceny m kw. działki budowlanej w 2h20 wynosiła ok. 98 zł za m kw., a w przypadku uzbrojonej – ok. 105 zł za m kw. W 2h20 ich cena wzrosła odpowiednio r/r o 5% i o 9%. 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 ze wzrostem liczby rozpoczynanych mieszkań (o 10% więcej r/r w 2020) i pozwoleń (o 6,6% więcej r/r w 2020) na budownictwo jednorodzinne.

▪ Cena m kw działki rekreacyjnej kształtowała się na poziomie ok. 44 zł za m kw. i wzrosła w 2h20 na tle pozostałych działek najsilniej (o 14% r/r). Znacząco (o 12% r/r, z 24 zł do 27 zł za m kw.) wzrosła również mediana ceny działki siedliskowej (leśnej). Te tendencje cenowe ilustrują wzrost zainteresowania działkami rekreacyjnymi (i drugimi domami) w konsekwencji pandemii, gdy silnie została ograniczona możliwość przemieszczania się, a działka daje możliwość odpoczynku na otwartej przestrzeni przy zachowaniu dystansu społecznego

▪ Analiza cen ofertowych działek na podstawie portali ogłoszeniowych sygnalizuje **wysokie ceny gruntów w pierwszych miesiącach 2021** w wielu powiatach. W 104 powiatach (na 379) cena m kw. przekracza 100 zł, w 31 powiatach 200 zł. Widoczne zróżnicowanie ceny ofertowej jest z jednej strony efektem popytu na działki (wyrażającego preferencje konsumentów), z drugiej zaś dostępności działek, tj. regionalnego zróżnicowania podaży. Tendencję wyprowadzania się w strefę podmiejską, obserwowaną od kilku lat, w 2020 wzmocniła upowszechniająca się możliwość zdalnej pracy i nauki, wymuszona kolejnymi lockdownami. Kolejną fundamentalną przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości gruntowych - i w konsekwencji wzrostu ich ceny przy ograniczonej (także naturalnie) podaży, jest ochrona oszczędności. Nieruchomość gruntowa tradycyjnie była i jest powszechnie postrzegana jako relatywnie bezpieczna inwestycja. Perspektywa dłużej utrzymanych niskich stóp procentowych podważa sens lokaty bankowej, a materializujący się scenariusz podwyższonej inflacji skłania do ochrony zgromadzonego kapitału finansowego poprzez inwestowanie w ziemię.

▪ Wysokie ceny ofertowe działek charakteryzują powiaty grodzkie, wchodzące w skład największych aglomeracji, a często także dobrze skomunikowane powiaty ziemskie, otaczające te aglomeracje. Wysoko są notowane działki położone w atrakcyjnych turystycznie obszarach – pasie nadmorskim, południowym i południowo-zachodnim górskim, Warmii i Mazurach czy ciekawych krajobrazowo regionach (np. Roztocze czy dolina Wisły w powiecie sandomierskim). Powyżej przeciętnej sytuują się powiaty ziemskie z potencjałem działek rekreacyjnych dla mieszkańców stolic województw. Zwraca też uwagę wysoka wycena oferty działek w powiatach z przejściami granicznymi – słubickim, zgorzeleckim czy braniewskim.

## Perspektywy średnioterminowe

- ⇒ **Popyt na nieruchomości silnie wspierają niskie stopy procentowe.** Perspektywa dłużej utrzymanych niskich stóp procentowych – co najmniej do połowy 2022 – podważa sens lokaty bankowej i zachęca do inwestycji w mieszkanie/działkę. Dodatkowo materializujący się scenariusz podwyższonej inflacji skłania do ochrony zgromadzonego kapitału finansowego poprzez inwestowanie w nieruchomości (również gruntowe).
- ⇒ **W perspektywie lat 2021-2022 tendencja wzrostu cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową, przy ich już wysokim poziomie, prawdopodobnie będzie spowalniała do jednocyfrowej** (zakup działki jednak nie za każdą cenę). Wysoki poziom cen jest efektem wysokiego popytu na mieszkania i domy, jak i na nieruchomości gruntowe w sytuacji ograniczonej dostępności tych ostatnich z przyczyn naturalnych i administracyjnych (przewlekłe procedury prawne poprzedzające rozpoczęcie budowy).
- ⇒ Kontynuacja wysokiego popytu na mieszkania z segmentu premium może powodować utrzymanie dynamiki wzrostu cen gruntów w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Wysokie ceny drogich lokalizacji na ogół utrzymują się niezależnie od koniunktury.
- ⇒ Istotną przesłanką wzrostu popytu na działki rekreacyjne i leśne jest sytuacja wywołana przez pandemię. Ograniczenia w przemieszczaniu się, konieczność zachowania dystansu społecznego i zmęczenie izolacją w domu spowodowały renesans działek rekreacyjnych (i drugich domów). Działki te zapewniają minimum kontaktu z naturą i umożliwiają bezpieczne relacje społeczne na otwartej przestrzeni. Ta zmiana preferencji prawdopodobnie utrzyma się w najbliższych latach, podtrzymując wysokie ceny działek rekreacyjnych, szczególnie dobrze skomunikowanych i położonych w atrakcyjnych krajobrazowo regionach.
- ⇒ Problemy z dostępnością gruntów pod zabudowę będą skłaniały deweloperów do zwiększania intensywności zabudowy, podejmowania aktywności w często zaskakujących, trudniejszych lokalizacjach (poprzemysłowych czy o skomplikowanym stanie prawnym), wcześniej odrzucanych. Wzmocnienie siły finansowej firm dzięki konsolidacji da większą swobodę uzupełniania na bieżąco banku ziemi, a także umożliwi zakup większych działek. Interesujące dla deweloperów może też stać się podjęcie współpracy z samorządami w ramach Ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości – tzw. lokal za grunt. Ustawa weszła w życie 1 kwietnia 2021, jest więc na etapie sprawdzania w praktyce przyjętych rozwiązań. Gmina zbywając grunt inwestorowi ma w zamian otrzymać określoną liczbę lokali. Nieruchomości oferowane przez gminę muszą być objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy, co przyspiesza proces inwestycyjny.
- ⇒ Nowelizacja ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ZWRSP (weszła w życie 1 maja 2021) nie zmienia dotychczasowej sytuacji. Nowe przepisy przedłużają zakaz sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa o kolejne pięć lat, tj. do 30 kwietnia 2026. Znowelizowana Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP dopuszcza wyjątki pozwalające na nabycie gruntów z Zasobu, obwarowane jednak 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)  
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek  
Aleksandra Majek  
Marcin Morawiecki  
Katarzyna Piętka-Kosińska

[wojciech.matysiak@pkobp.pl](mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl)  
[agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl](mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl)  
[aleksandra.majek@pkobp.pl](mailto:aleksandra.majek@pkobp.pl)  
[marcin.morawiecki@pkobp.pl](mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl)  
[katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl](mailto:katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl)

22 521 51 80  
22 521 81 22  
22 521 80 84  
22 521 72 24  
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, usługa 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 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.