Raport
Rynek ziemi w Polsce
Aglomeracje
2011

WealthSolutions

CENTRUM AMRON

Raport: Rynek ziemi w Polsce - Aglomeracje

Sytuacja na rynku ziemi

Kryzys fiskalny, który w ubiegłym roku zaszkodził rynkom finansowym, nie odbił się na kondycji rynku nieruchomości gruntowych. Nie znaczy to jednak, że wszyscy inwestorzy, którzy kupili ziemię osiągnęli wysokie zyski.

Rok 2011 na rynku ziemi można określić jako stabilny. W jego trakcie średnia cena transakcyjna jednego hektara gruntu rolnego z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wzrosła o 12 proc. Takich danych dostarcza Agencja Nieruchomości Rolnych. Na poszczególnych obszarach naszego kraju sytuacja wygląda różnie, ale ogólna tendencja na rynku ziemi rolnej jest cały czas wzrostowa i trwa nieprzerwanie od ponad dwudziestu lat.

W badanych powiatach okalających wybrane stolice regionów, poza nielicznymi wyjątkami, ceny były stabilne. Większe wahania obserwowaliśmy z reguły tam, gdzie w danym kwartale doszło do niewielu transakcji. W takich wypadkach cena w łatwy sposób może zostać zawyżona lub zaniżona przez jedną „nietypową" transakcję. Szczególnie widoczne jest to w przypadku powiatów okalających Kraków czy Poznań. Zauważyć również można tendencję, że pod koniec roku wraz z mniejszą liczbą transakcji spada średnia cena transakcyjna ziemi rolnej i budowlanej. W tym czasie sprzedający są skłonni obniżyć swoje wymagania. Jednak na wiosnę następnego roku cena zaczyna ponownie drożeć wraz z zwiększeniem się liczby transakcji na lokalnym rynku.

W przypadku ziemi budowlanej w dalszym ciągu najwięcej zapłacimy pod Warszawą. W powiatach okalających stolicę w ostatnim kwartale 2011 r. średnia cena transakcyjna wynosiła 246 zł/m². W przypadku okolic Poznania było to 163 zł/m², Trójmiasta 150 zł/m², Wrocławia 122 zł/m², a Krakowa 113 zł/m². Ziemia rolna była najdroższa w okolicach Poznania, gdzie płacono 46 zł/m², następna była Warszawa z kwotą 38,02 zł/m². W pobliżu Trójmiasta zakup jednego metra kwadratowego ziemi rolnej wiązał się z wydatkiem 30,57 zł, Krakowa 29,62 zł, a Wrocławia 15,93 zł.

Obecne możliwości inwestycyjne

Hubert Telecki – Wealth Solutions Inwestycje Ziemskie

Ceny na rynku ziemi nie rosną już tak szybko, jak w latach po wstąpieniu Polski do UE. Nie wystarczy kupić nieruchomość i czekać na wzrost jej wartości. W celu osiągnięcia wysokich stóp zwrotu trzeba stawiać na działki, których ceny będą rosły nie tylko w związku z ogólną tendencją na rynku. Ważne są inwestycje infrastrukturalne oddawane w jej otoczeniu, czy możliwość przeprowadzenia działań zwiększających jej wartość. Inwestowanie na rynku ziemi w obecnej chwili wymaga więcej wysiłku niż jeszcze parę lat temu. Nie oznacza to jednak, że nie można na nim osiągnąć wysokich stóp zwrotu.

Dlatego skuteczny inwestor powinien uważnie śledzić dysproporcję w cenach gruntów rolnych i budowlanych. Okazuje się, że na terenach podmiejskich, na których popyt na grunty budowlane jest obecnie największy, znajdują się kilkukrotnie od nich tańsze grunty rolne. Jeżeli dokonamy zakupu działki rolnej, jej przekształcenia, podziału i uzbrojenia, możemy osiągnąć skokowy wzrost wartości posiadanej nieruchomości. Proces ten powinien zająć ok. 4-5 lat, a stopa zwrotu wynieść, po odliczeniu kosztów, kilkadziesiąt procent w skali roku.

Dodatkowo należy wybierać tereny, które będą korzystać na realizowanych inwestycjach komunikacyjnych. Poprawa dojazdu do dużych ośrodków miejskich, będących jednocześnie centrami regionalnych rynków pracy, zwiększa zainteresowanie nabywców i znajduje odbicie w cenie. Ważne są również inwestycje w infrastrukturę handlowo-usługową, rozrywkową, sportową, czy edukacyjną. Wybierając miejsce inwestycji należy śledzić plany inwestycyjne samorządów oraz ich realizację.

Strategia inwestycyjna oparta na zmianie przeznaczenia i podziale działki wydaje się prosta i może zachęcać wiele osób do zakupu ziemi. Stanowczo należy jednak odradzić jej samodzielną realizację. Oprócz znajomości planów inwestycyjnych administracji lokalnej i centralnej, efektywne inwestowanie na rynku ziemi wymaga dużego kapitału oraz doświadczenia.

Warto w związku z tym powierzyć to zadanie ekspertom. Takie rozwiązanie nie tylko zdejmuje z nas ciężar wielu prac, czyni inwestycję bezpieczniejszą, dając nam oparcie w wiedzy ekspertów, ale oferuje nam również dodatkowe udogodnienia. Jednym z nich może być uczestnictwo w grupie inwestycyjnej, dzięki której możemy zmniejszyć skalę naszego finansowego zaangażowania oraz zwiększyć bezpieczeństwo inwestycji, poprzez udział w portfelu wielu działek zamiast zakupu tylko jednej czy dwóch nieruchomości.

Metodologia kwalifikacji gruntów w raporcie

Na etapie wstępnej kwalifikacji odrzuca się: działki drogowe, działki kolejowe, działki leśne, działki zabudowane, działki z rozpoczętą budową, tereny infrastruktury technicznej, działki zbyte w transakcjach o charakterze nierynkowym (darowizny, spadki, aporty, dożywocia).

Za kryterium kwalifikacji gruntów przyjmuje się kryterium przeznaczenia działki.

Za działki budowlane przyjmuje się działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (również z usługami jako funkcją uzupełniającą), pod zabudowę usługową, położone w obrębie terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, lub grunty z wydanymi warunkami zabudowy na zabudowę o tym charakterze.

Za działki rolne przyjmuje się działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod produkcję rolną, a więc położone w obrębie terenów oznaczonych jako rolne, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, działki pod zabudowę zagrodową, jak również działki nie objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oznaczone jako grunt orny, łąki, pastwiska i sady. Działki z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone w M.P.Z.P symbolem MR/MN zostaną zakwalifikowane jako działki rolne.

Raport: Rynek Ziemi w Polsce - Aglomeracje został przygotowany przez ekspertów Wealth Solutions i zawiera dane na temat cen transakcyjnych na rynku ziemi w powiatach okalających wybrane stolice regionów. Dane potrzebne do przygotowaniu tego dokumentu zostały zebrane przez Centrum AMRON. Jest to pierwszy tego typu dokument w Polsce prezentujący zmiany cen transakcyjnych, a nie ofertowych dla rynki ziemi rolnej i budowlanej.

Średnie ceny transakcyjne ziemi rolnej w powiatach okalających wybrane stolice regionów (zł/m²)

Wrocław

rok	kw.	powiat		
		średzki	trzebnicki	wrocławski
2011	I	12,42	12,95	17,84
	II	14,49	16,66	22,32
	III	13,61	15,05	18,12
	IV	14,49	13,27	18,94

Kraków

rok	kw.	powiat	
		wielicki	krakowski
2011	I	27,14	34,61
	II	19,24	26,54
	III	30,61	27,33
	IV	24,16	32,74

Gdańsk

rok	kw.	powiat			
		Gdański	kartuski	pucki	wejherowski
2011	I	46,45	37,48	47,48	21,09
	II	41,65	41,68	39,32	17,94
	III	45,13	47,66	37,48	14,26
	IV	42,65	33,60	36,64	18,62

Poznań

rok	kw.	powiat
		poznański
2011	I	47,64
	II	56,12
	III	55,84
	IV	46,23

Warszawa – powiaty zachodnie

rok	kw.	powiat						
		grodziski	grójecki	piaseczyński	pruszkowski	sochaczewski	warszawski zachodni	żyrardowski
2011	I	49,11	16,86	44,62	72,29	48,45	73,00	20,94
	II	61,00	17,11	56,32	33,60	22,47	65,00	39,40
	III	59,00	19,39	61,33	66,59	12,38	72,00	35,95
	IV	49,40	20,36	58,24	49,91	37,34	51,00	21,92

Warszawa – powiaty wschodnie

rok	kw.	powiat			
		legionowski	miński	otwocki	wołomiński
2011	I	84,00	35,89	24,59	53,29
	II	82,00	32,84	23,06	42
	III	94,00	31,72	26,60	63,74
	IV	84,00	24,44	29,35	43,44

Źródło danych: Centrum AMRON dla Wealth Solutions

Średnie ceny transakcyjne ziemi budowlanej w powiatach okalających wybrane stolice regionów (zł/m²)

Wrocław

rok	kw.	powiat		
		średzki	trzebnicki	wrocławski
2011	I	83	115	158
	II	96	136	162
	III	92	121	151
	IV	94	118	148

Kraków

rok	kw.	powiat	
		wielicki	krakowski
2011	I	126	132
	II	135	125
	III	121	107
	IV	108	118

Gdańsk

rok	kw.	powiat			
		gdański	kartuski	pucki	wejherowski
2011	I	189	86	215	170
	II	189	85	253	162
	III	247	98	201	151
	IV	231	98	224	163

Poznań

rok	kw.	powiat
		poznański
2011	I	206
	II	170
	III	219
	IV	163

Warszawa – powiaty zachodnie

rok	kw.	powiat						
		grodziski	grójecki	piaseczyński	pruszkowski	sochaczewski	warszawski zachodni	żyrardowski
2011	I	128	131	223	344	68	309	102
	II	154	114	287	291	53	316	130
	III	150	133	261	333	45	288	121
	IV	144	103	247	368	63	203	91

Warszawa – powiaty wschodnie

Rok	kw.	powiat			
		legionowski	miński	otwocki	wołomiński
2011	I	192	198	197	276
	II	225	206	187	267
	III	244	212	200	273
	IV	261	201	177	243

Źródło danych: Centrum AMRON dla Wealth Solutions

Wealth Solutions S.A.
ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa
tel. 22/ 378 99 50, fax: 22/ 378 99 51
www.wealth.pl

WealthSolutions

Mieszkanie kontra dom

Poniżej prezentujemy zestawienie kosztów kupna trzypokojowego mieszkania o powierzchni 74m² w stolicy danego regionu oraz budowy domu o powszechni 152 m² w powiatach ją okalających. Na potrzeby zestawienia przyjęto dla wszystkich regionów koszt materiałów budowlanych potrzebnych do budowy domu wysokości 143 tys. zł (za zestawieniem przygotowanym przez Grupę Polskie Składy Budowalne). Koszty robocizny przyjęto wysokości 200 tys. zł. Wielkość działki ustalono na 1 tys. m². Ceny transakcyjne 1m² mieszkania oraz gruntu budowlanego pochodzą z danych Centrum AMRON za czwarty kwartał 2011 r.

Zestawienie kosztów budowy domu i kupna mieszkania w wybranych regionach Polski

	Koszt budowy domu	Koszt kupna mieszkania
Grodziski +	487 000 zł	Warszawa 566 544 zł (7 656 zł/m2)
Grójecki +	446 000 zł	
Piaseczyński	590 000 zł	
Pruszkowski	711 000 zł	
Sochaczewski +	406 000 zł	
Warszawski Zachodni +	546 000 zł	
Żyrardowski +	434 000 zł	
Legionowski	604 000 zł	
Miński +	544 000 zł	
Otwocki +	520 000 zł	
Wołomiński	586 000 zł	
Krakowski	475 000 zł	Kraków 472 416 zł (6 384 zł/m2)
Wielicki +	451 000 zł	
Wrocławski	491 000 zł	Wrocław 424 834 zł (6 146zł/m2)
Średzki +	437 000 zł	
Trzebnicki	461 000 zł	
Gdański	574 000 zł	Gdańsk 421 356 zł (5 660zł/m2)
Kartuski	441 000 zł	
Pucki	567 000 zł	
Wejherowski	506 000 zł	
Poznański	509 000 zł	Poznań 388 204 zł (5 396zł/m2)

+ Powiaty w których budowa domu jest tańsza niż kupno mieszkania w stolicy regionu.

Kuba Karliński

Wealth Solutions – Inwestcyje Ziemskie

Ceny mieszkań spadają, ale wciąż w wielu miejscach Polski bardziej opłaca się zbudować dom, niż kupić duże mieszkanie w mieście. Z taką sytuacją mamy do czynienia w Warszawie i powiatach ją okalających. Cena jednego metra mieszkania w stolicy jest wciąż tak wysoka, że taniej wyniesie nas budowa domu o powierzchni 150 m² poza miastem, niż kupno trzypokojowego mieszkania w jego granicach. Podobnie jest w powiecie wielickim pod Krakowem, czy średzkim pod Wrocławiem.

Z tego powodu nie powinien nas dziwić fakt, że odsetek Polaków mieszkających w miastach spadł o 1,8 punktu procentowego, czyli o ok. 700 tys. w ciągu ostatnich 10 lat. Takich danych dostarcza nam Główny Urząd Statystyczny. Własny dom z ogrodem staje się wyborem coraz większej grupy mieszkańców miast. Obecnie skłania ich do tego nie tylko chęć poprawy komfortu życia, ale również względy ekonomiczne.

W najbliższym czasie otrzymają również argumenty związane z komunikacją. Rozwijająca się infrastruktura transportowa skróci czas dojazdu do miast z terenów położonych poza ich granicami. Przykładem może być Grodzisk Mazowiecki, z którego dojazd koleją do centrum Warszawy zajmuje obecnie pół godziny. Niedługo czas ten skróci się, a miasto dodatkowo uzyska autostradowe połączenie z Warszawą. Tym samym Grodzisk Maz., który nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy, będzie miał porównywalne połączenie z centrum Warszawy, jak niektóre z jej dzielnic. Podobne zmiany szykują się również w innych regionach.