

# Raport

# Rynek ziemi w Polsce

grunty rolne i budowlane



**Wealth**Solutions





## Skala dysproporcji

**Wysoki poziom dysproporcji w cenach gruntów budowlanych i rolnych zachęca do inwestowania. W niektórych powiatach metr kwadratowy gruntu budowlanego jest nawet kilkunastokrotnie droższy niż metr ziemi rolnej.**

Największa dysproporcja występuje na Mazowszu, a dokładniej - w powiatach okalających Warszawę, gdzie ziemia budowlana jest średnio 7,5 raza droższa od rolnej. Najwyższa różnica, jeżeli przyjrzymy się powiatom, występuje w powiecie grójeckim. Tam relacja ceny ziemi budowlanej do rolnej sięga 13. Wysoka dysproporcja występuje również w powiatach wejherowskim (woj. pomorskie) oraz otwockim (woj. mazowieckie). W pierwszym musimy płacić za działki budowlane 11,4 raza więcej, a w drugim 10,4 raza więcej niż za rolne. Najmniejsza różnica na badanym obszarze występuje natomiast w województwach wielkopolskim i małopolskim. Wokół powiatów okalających Poznań ziemia budowlana jest 4 razy droższa od rolnej, a w powiatach wokół Krakowa - 5,3 raza. Najmniejsza różnica występuje natomiast w powiecie kartuskim, gdzie płacimy 2,9 raza więcej za ziemię budowlaną niż za rolną.

Stosunek cen ziemi rolnej i budowlanej okazał się również niepodatny na zawirowania na rynkach finansowych. W miarę stabilny poziom dysproporcji w cenach na badanych obszarach pozwala opierać na niej skuteczne strategie inwestycyjne.

## Inwestowanie w ziemię rolną



**Kuba Karliński**  
Wealth Solutions  
– Inwestycje  
Ziemskie

**Rynek nieruchomości wciąż dostarcza wielu możliwości inwestycyjnych. Gdy mieszkania tanieją, a zysk z najmu wynosi kilka procent, warto pomyśleć o innych segmentach tego rynku. Ziemia rolna to dobre rozwiązanie dla osób, które myślą o wyższych zyskach.**

W Polsce od ponad dwudziestu lat ziemia nieprzerwanie drożeje. W 1992 r. według danych Agencji Nieruchomości Rolnych, jeden hektar gruntu rolnego kosztował 500 zł. Rok później trzeba było płacić już 1,1 tys. zł/ha. Jednak o takich wartościach dawno zapomnieliśmy, ponieważ od tego czasu cena ziemi znacznie wzrosła. Nawet po 2008 r. nie zaobserwowano na tym rynku spadków, choć oczywiście tempo wzrostu uległo spowolnieniu. W 2005 r. hektar kosztował 5,6 tys. zł, w 2006 r. 7,4 tys. zł, w 2007 r. 9,8 tys. zł, a w 2008 r. 12,5 tys. zł. Następnie tempo wzrostu wyhamowało, ale cały czas wynosiło kilkanaście procent w skali roku. W pierwszym kwartale 2012 r. musieliśmy już płacić 17,4 tys. zł/ha.

To bardzo dobry wynik, zważywszy, że ceny mieszkań w tym samym okresie spadały w tempie kilku procent rocznie. Dla przykładu w Warszawie w pierwszej połowie 2008 r. cena transakcyjna jednego metra kwadratowego (według danych Centrum AMRON) sięgnęła poziomu 8 774 zł/m<sup>2</sup>. Do pierwszego kwartału 2012 r. spadała do 7 536 zł/m<sup>2</sup>. W Krakowie w podobnym czasie cena spadła z 7 153 zł/m<sup>2</sup> do 6 302 zł/m<sup>2</sup>, w Poznaniu z 6 360 zł/m<sup>2</sup> do 5 248 zł/m<sup>2</sup>. We Wrocławiu szczyt cenowy przypadł na czwarty kwartał 2007 r., kiedy to za jeden metr mieszkania płacono 6 642 zł. Obecnie na ten sam cel trzeba poświęcić 5 655 zł.

Ziemia rolna jest ciekawa inwestycyjnie również z innego powodu. Niezależnie od sytuacji na rynku jest tańsza od ziemi budowlanej. Skala dysproporcji może być znaczna. Ziemia budowlana może być nawet kilkanaście razy droższa od rolnej. Inwestorzy potrafiący wykorzystać tę sytuację mogą osiągać naprawdę wysokie zyski. Sprawdzonej sposobem jest zakup działki rolnej, przekształcenie jej i sprzedaż w formie niewielkich działek pod budowę domów. Oczywiście przeprowadzenie tego procesu nie jest takie łatwe.

## Raport: Rynek ziemi w Polsce – grunty rolne i budowlane

### Wzrost ceny 1 ha ziemi rolnej w Polsce

rok	średnia cena 1ha ziemi rolnej (PLN)
1992	500
1993	1 100
1994	1 370
1995	1 419
1996	1 874
1997	2 444
1998	3 048
1999	3 684
2000	3 554
2001	3 414
2002	3 438
2003	3 763
2004	4 682
2005	5 607
2006	7 374
2007	9 773
2008	12 540
2009	14 932
2010	15 281
2011	17 165

Źródło: ANR

przełoży się na większą liczbę zainteresowanych zakupem oraz większy zysk. Celem tych wszystkich działań jest uzyskanie produktu, który najlepiej spełni oczekiwania docelowego klienta, czyli inwestora indywidualnego planującego budowę domu. Musimy o tym pamiętać na każdym etapie inwestycji, od wyboru lokalizacji poprzez przekształcenie działki, po jej sprzedaż.

Czynników do uwzględnienia jest oczywiście więcej, a każda zła decyzja może przynieść porażkę. Należy odradzić w związku z tym samodzielne próby realizacji opisanej strategii, przez osoby nieposiadające wieloletniego doświadczenia na rynku ziemi oraz nieznające realiów danego powiatu i gminy. Samodzielne inwestowanie może być trudne również z innego powodu: wielkości potrzebnych środków. Pojedynczą działkę rolną, spełniającą wyżej wymienione kryteria, można kupić od kwot rzędu kilkuset tysięcy złotych. Czasem jednak będzie trzeba wydać kwotę nawet powyżej jednego miliona. Jeżeli chcemy, żeby inwestycja była zdywersyfikowana i bezpieczna, to musimy kupić kilka takich nieruchomości. Dzięki temu nie będziemy uzależnieni od wyników inwestycji tylko w jednym miejscu. Problem polega jednak na tym, że w tym wypadku musielibyśmy dysponować kwotami rzędu od kilku do kilkunastu milionów złotych.

Rozwiązaniem może być grupa inwestycyjna do której możemy wejść już ze 100 tys. złotych. Dzięki temu rozwiązaniu jesteśmy współwłaścicielami wszystkich posiadanych przez spółkę celową gruntów. Wysokość naszego udziału uzależniona jest od wpłaconej kwoty. Przeprowadzeniem całego procesu zajmuje się w naszym imieniu zarządzający, dzięki czemu nie jesteśmy bezpośrednio zaangażowani we wszystkie wyżej wymienione działania i uzyskujemy oparcie w wiedzy eksperckiej.

Jak widać, zyski z inwestycji w grunty rolne mogą być znaczne. Proces zajmujący ok. 4-5 lat może zaowocować stopą zwrotu wysokości kilkudziesięciu procent w skali roku (ok. 20-40 proc.). Jednak droga do tego nie jest prosta. Warto w związku z tym skorzystać z pomocy eksperta, który bezpiecznie doprowadzi nas do celu.

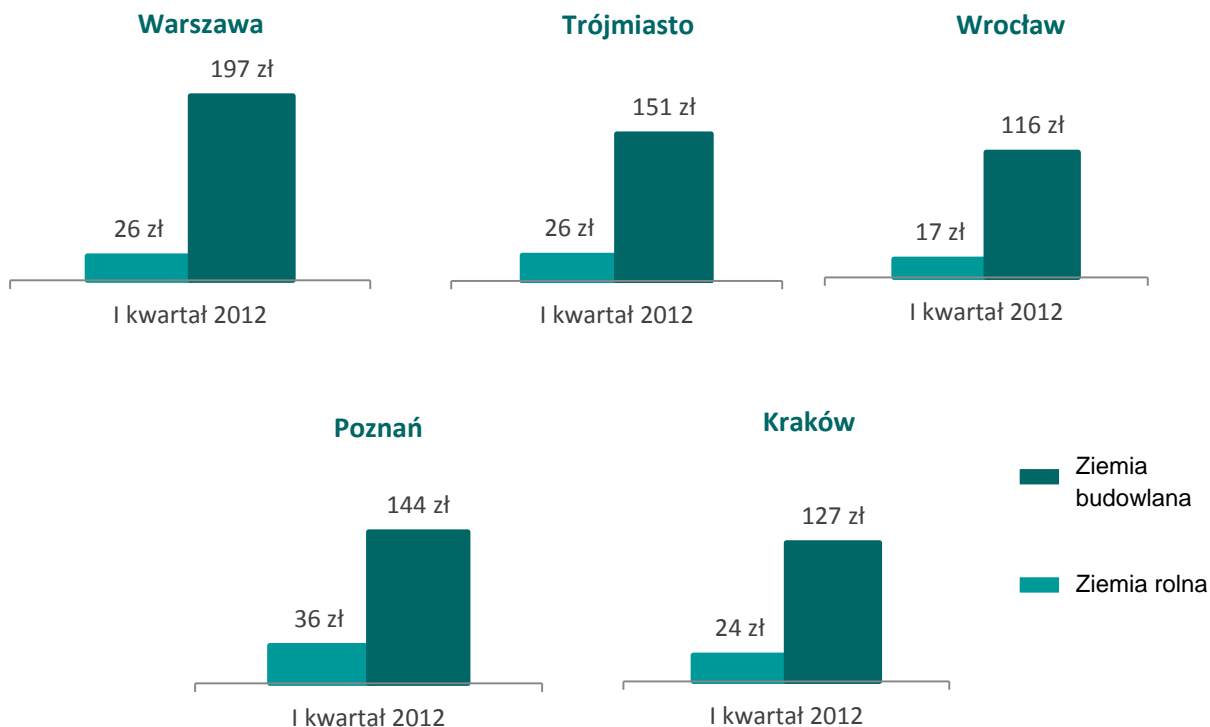
Jak przy każdej inwestycji na rynku nieruchomości, pierwszym bardzo ważnym czynnikiem, który trzeba uwzględnić, jest lokalizacja. W przypadku zakupu gruntu rolnego przeznaczonego do przekształcenia, musimy się skupić na lokalizacjach, gdzie występuje największy popyt na ziemię budowlaną. Takim obszarem są powiaty okalające największe miasta.

Nie każda lokalizacja w ramach powiatu będzie odpowiednia do przeprowadzenia tego rodzaju inwestycji. Jeżeli chcemy znaleźć nabywcę, musimy szukać miejsc dobrze skomunikowanych z centrami dużych miast, z dostępem do drogi, rozwiniętą infrastrukturą handlowo-usługową, szkołami, czy w otoczeniu terenów zielonych. Szukamy w tym wypadku gruntów rolnych zlokalizowanych w miejscach najlepiej nadających się do osiedlenia. Jednak nie tylko od tego powinien zależeć nasz wybór. Każdą nieruchomość musimy dokładnie obejrzeć, żeby uniknąć przykrych niespodzianek, jak na przykład okresowe powodzie, które są obecnie zmorą wielu podmiejskich terenów. Trzeba jednak uwzględnić nie tylko to co już się znajduje w otoczeniu działki, ale również to, co się tam znajdzie w przyszłości.

Jeżeli kupujemy działkę rolną to nie wystarczy ją przekształcić, trzeba również podzielić na małe działki budowlane. Warto pomyśleć o uzbrojeniu, czy budowie drogi na terenie zakupionej nieruchomości, by zwiększyć atrakcyjność działek położonych głębiej. To wszystko może

## Raport: Rynek ziemi w Polsce – grunty rolne i budowlane

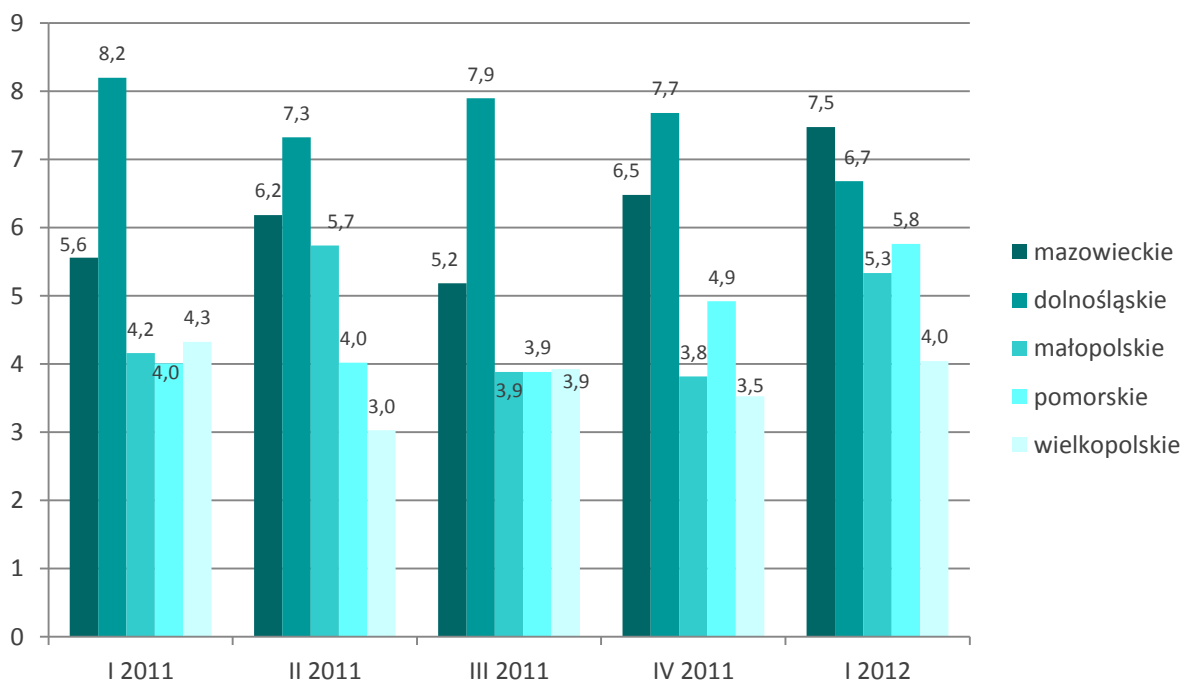
Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu rolnego i budowlanego w powiatach okalających największe miasta w Polsce.



Źródło: Centrum AMRON dla Wealth Solutions

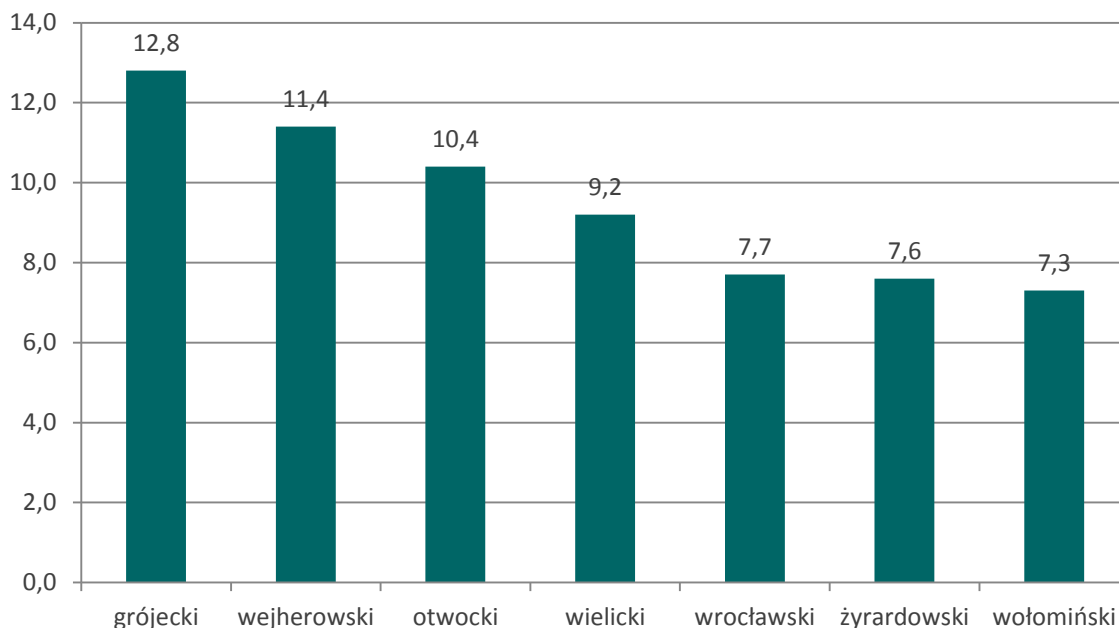
### Zmiana relacji cen gruntów budowlanych do gruntów rolnych na przestrzeni ostatniego roku

stosunek ceny 1m<sup>2</sup> ziemi rolnej do ceny 1m<sup>2</sup> ziemi budowlanej



Źródło: Centrum AMRON dla Wealth Solutions

### Powiaty o największej dysproporcji cen gruntów rolnych i budowlanych w I kw. 2012 r. stosunek ceny 1m<sup>2</sup> ziemi rolnej do ceny 1m<sup>2</sup> ziemi budowlanej



Źródło: Centrum AMRON dla Wealth Solutions

### 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, dożywocie). 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 m<sup>2</sup>, 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 rybactwach, 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.