

Co z tą ziemią, czyli czy ceny ziemi poszybują w górę?

Autor: Redaktor Naczelny

Data: 20 maja 2016



Ceny ziemi w górę czy w dół? Blisko 3 tygodnie temu weszła w życie „Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, która wprowadziła ograniczenia i regulacje w handlu ziemią rolną. Postanowiliśmy sprawdzić, co zmieniło się po wejściu w życie nowych przepisów i co ważniejsze, jak – zdaniem ekspertów – będą kształtować się w najbliższej przyszłości ceny ziemi w Polsce?

Jak kształtować się będą ceny po wprowadzeniu „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”?



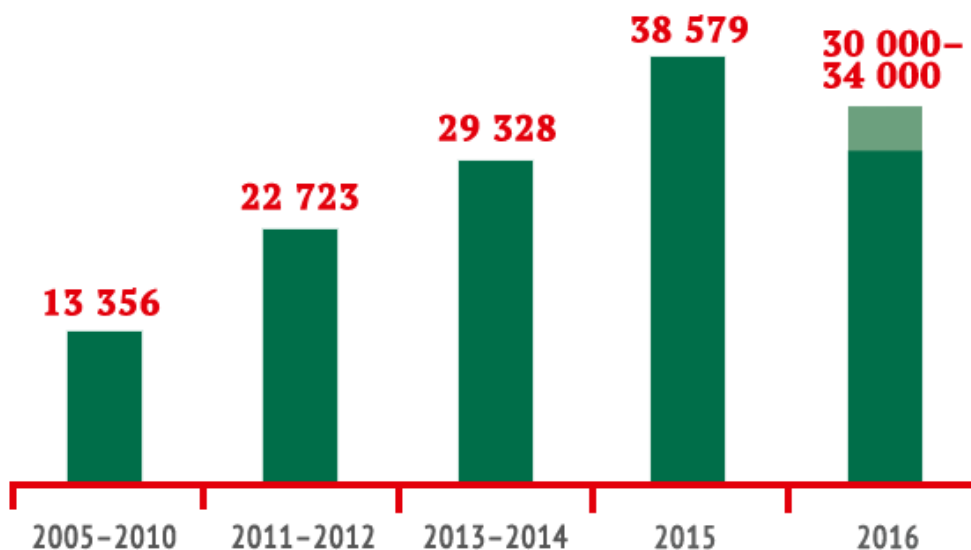
Źródło: Martin & Jacob

Wyniki badania przeprowadzonego przez agencję Martin & Jacob.

„Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa” od samego początku budziła spore emocje, zwłaszcza wśród polityków. Dowodem na to były gorące dyskusje, które toczyły się zarówno w komisjach parlamentarnych, **jak i podczas samych głosowań w Sejmie i Senacie**. Jak pokazują badania, które na zlecenie agroFakt.pl przeprowadziła agencja Martin & Jacob, sama ustawa była jednak potrzebna i wyczekiwana przez rolników. Na pytanie: „Jakie warunki powinna spełniać osoba, która chciałaby kupić ziemię w najbliższym sąsiedztwie?” – **76% ankieterowanych stwierdziło, że powinna być polskim rolnikiem**.

– Co ciekawe blisko 62% badanych stwierdziło, że po wejściu w życie nowej ustawy będzie trudniej kupić w Polsce ziemię – dodaje **dr Aneta Uss-Lik, ekspert rynku rolnego Martin & Jacob**. – Jednym z powodów jest przekonanie, że od 30 kwietnia cenę ziemi będą wyższe. Tę opinię wyraziło 46% badanych.

Średnie ceny 1 ha gruntów rolnych w latach 2005–2016



źródło: Bank Zachodni WBK

Średnie ceny 1 ha gruntów rolnych w Polsce w latach 2005–2016.

Wpływ na takie oceny ma z pewnością fakt, że **w ciągu ostatnich lat cena ziemi rolnej w Polsce systematycznie rosła** (CAGR 2005–2014: +16%). Związane jest to m.in. z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, intensyfikacją i wyższą dochodowością produkcji rolnej, a przede wszystkim z unijnymi dopłatami.

Dzisiaj **za 1 ha** gruntów ornych trzeba zapłacić od **16 tys.** (za grunty klasy V i VI) do ponad **68 tys. zł** (za grunty klasy I). **Średnia cena za 1 ha to 39 002 zł.**

Średnie ceny gruntów ornych w Polsce

WOJEWÓDZTWO	GRUNT ORNY A CENA ZA 1 HA (W ZŁ)			
	OGÓLEM	DOBRY (KLASY I, II, IIIA)	ŚREDNI (KLASY IIIB, IV)	SŁABY (KLASY V, VI)
dolnośląskie	36 068	52 157	35 259	28 218
kujawsko-pomorskie	53 866	67 359	52 496	37 381
lubelskie	27 614	42 576	26 810	18 459
lubuskie	26 807	36 166	27 692	23 603
łódzkie	36 202	49 898	37 961	25 628
małopolskie	29 484	35 860	27 445	21 120
mazowieckie	36 947	57 188	38 783	26 463
opolskie	45 141	64 245	41 702	28 212
podkarpackie	22 765	29 509	22 024	17 477
podlaskie	36 335	56 766	39 033	27 404
pomorskie	39 027	58 285	39 326	32 755
śląskie	33 451	51 869	33 625	23 083
świętokrzyskie	26 274	35 019	23 931	15 869
warmińsko-mazurskie	39 736	47 622	41 669	31 626
wielkopolskie	53 309	68 195	55 920	36 442
zachodniopomorskie	27 937	32 000	29 654	21 547
Polska	39 002	51 740	39 794	27 302

źródło: MRiRW

Średnie ceny 1 ha gruntów rolnych w Polsce w latach 2005–2016.

Relatywnie wysokie ceny nie odstraszyły jednak tych, którzy z kupnem ziemi chcieli zdążyć przed wejściem w życie nowej ustawy. W ubiegłym miesiącu w wielu miejscach w Polsce, zwłaszcza w Zachodniopomorskiem czy Dolnośląskiem, kancelarie prawne i notarialne przeżywały prawdziwe obłędzenie. **Po 1 maja ruch w zasadzie zamarł.**

*– Liczba transakcji, które zawarto w kwietniu, była zawrotna i w zasadzie wyczerpała limit na przynajmniej kilka miesięcy – mówi **mecenas Tomasz Żydek z Kancelarii Żydek & Pliszka**. – Ci, którzy chcieli kupić ziemię, zrobili to przed końcem kwietnia. Od początku maja mieliśmy zaledwie kilka transakcji.*

Ceny nieruchomości rolnych powinny spaść, a to dlatego, że popyt jest mniejszy.

mecenas Tomasz Żydek z Kancelarii Żydek & Pliszka

Obowiązująca od końca kwietnia ustawa wprowadza szereg warunków, które musi spełnić nabywca, by kupić grunty rolne. Na pierwszy rzut oka potencjalnych klientów będzie więc mniej, co – zgodnie z prawami ekonomii – powinno wpłynąć na ceny.

*– Logicznie rzecz biorąc, ceny nieruchomości rolnych powinny spaść, a to dlatego, że popyt jest mniejszy – mówi **mecenas Tomasz Żydek**. – Ziemia jest jednak bardzo specyficznym towarem, a to oznacza, że proste mechanizmy rynkowe nie muszą się przekładać, także pewność zyskamy po paru miesiącach.*

Średnio w ciągu roku na rynek nieruchomości rolnych trafiało blisko **120 tys. ha** gruntów z **Zasobu Skarbu Państwa**. Teraz, po wejściu w życie nowej ustawy, na sprzedaż wystawiana będzie jedynie ziemia prywatna. Zdaniem ekspertów może to być maksymalnie ok. **30 tys. ha** rocznie.

Szacujemy, że średnie ceny gruntów w 2016 r. mogą powrócić do poziomu z 2014 r.

Marta Skrzypczyk, koordynator analityków agrobiznesu Banku Zachodniego WBK

*– Popyt na grunty, szczególnie w regionach, gdzie dominują gospodarstwa wysokotowarowe, nastawione na dalszy rozwój produkcji, jest i nadal będzie wysoki – mówi **Marta Skrzypczyk, koordynator analityków agrobiznesu Banku Zachodniego WBK**. – Fakt ten, w połączeniu*

z mniejszą podażą gruntów oraz doświadczeniami innych krajów UE, pozwala przypuszczać, że tendencja wzrostowa na ceny gruntów rolnych w Polsce zostanie utrzymana.

Wzrost cen najczęściej dotyczyć będzie działek zlokalizowanych w granicach lub pobliżu dużych miast, a także gruntów, które mogą być przeznaczone na cele budowlane lub przemysłowe. W innych przypadkach – zdaniem ekspertów – ceny nieruchomości rolnych powinny pozostać stabilne.



Średnio w ciągu roku na rynek nieruchomości rolnych trafiało blisko 120 tys. ha gruntów z Zasobu Skarbu Państwa.

*– Szacujemy, że średnie ceny gruntów w 2016 r. mogą powrócić do poziomu z 2014 r. – mówi **Marta Skrzypczyk z Banku Zachodniego WBK.** – Przy czym nadal będą o 2–15% wyższe niż średnio w latach 2013–2014 i o 30–50% wyższe wobec lat 2011–2012.*

Czynnikiem, który może ograniczyć ceny ziemi, jest fakt, że „Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa” wprowadza **limit 300 ha**. To właśnie do takiej powierzchni rolnik będzie mógł powiększyć swoje gospodarstwo, nabywając ziemię na własność. Oznacza to, że duże i zamożne gospodarstwa nie będą mogły się powiększać w nieskończoność, a więc windować cen. No chyba że ustawa przestanie obowiązywać i ceny zostaną uwolnione. **Albo, co jeszcze bardziej prawdopodobne, znajdzie się łatwy sposób na obejście przepisów. Bo przecież „Polak potrafi”.**