

## **Ile zapłacimy za hektar ziemi w 2017? Spodziewany mniejszy wzrost cen!**

**Autor:** Ewa Ploplis

**Data:** 27 stycznia 2017

**W rozpoczętym niedawno 2017 r. wzrost cen ziemi rolnej może być dużo niższy niż w latach 2004–2015. Jak zmieniają się ceny ziemi w ostatnim czasie i czego można spodziewać się w tym zakresie w bieżącym roku? O tym, ile trzeba będzie zapłacić za hektar ziemi, dla agrofaktu mówią eksperci!**

**Hektar ziemi z roku na rok coraz droższy!**

Ceny ziemi rolnej w Polsce ciągle rosną od ok. 2006 r. , choć w różnym tempie. Większy wzrost ich wartości notowany jest od połowy 2011 r. z małym zwolnieniem w połowie 2012 r. do połowy 2013 r. Z kolei w 2014 i 2015 r. mieliśmy do czynienia z bardzo gwałtownym wzrostem cen.

## CENY ZIEMI W OBROCIE PRYWATNYM W LATACH 1995–2015 (w zł/ha)



Źródło: opracowanie WNIiZ na podstawie danych GUS

Ceny ziemi w obrocie prywatnym w latach 1995–2015 (w zł/ha).

**Ceny gruntów rolnych w 2016 r.: wyższe ceny w I półroczu**

Z danych [GUS](#) wynika, że w II kwartale 2016 r. średnia cena gruntów rolnych wynosiła 39,4 tys. zł/ha i była o blisko **1,1% wyższa** niż w I kwartale 2016 r., kiedy wynosiła 39 tys. zł/ha. Przy czym w II kwartale ubiegłego roku ceny ziemi były niższe o 1,3% niż w IV kwartale 2015 r.

Z kolei z danych IERiGŻ wynika, że w II kwartale 2016 r. ceny ziemi rolnej nie spadały, chociaż liczba transakcji kupna i sprzedaży była mniejsza niż w I kwartale minionego roku.

## Co jeszcze mówią eksperci?



Dr Bożena Karwat-Woźniak, IERiGŻ.

– *Transakcje kupna-sprzedaży ziemi dotyczyły w większym zakresie małych obszarowo działek, a ich ceny są z reguły wyższe niż nieruchomości gruntowych o relatywnie dużym obszarze* – komentuje **dr Bożena Karwat-Woźniak z Zakładu Polityki Społecznej i Regionalnej Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej ([IERiGŻ](#))**.

Warto przypomnieć, że w 2015 r. mieliśmy do czynienia z kontynuacją wzrostu cen na rynku ziemi rolniczej, obserwowanego już od wielu lat. Na rynku prywatnym nieruchomości rolne **podrożały aż o 19,4%**. W 2014 r. były one o 23% droższe. W transakcjach z udziałem [Agencji Nieruchomości Rolnych](#) ceny ziemi wzrosły o 15,5%.



Prof. dr hab. Maria A. Sikorska, IERiGŻ.

– *Wzrost cen gruntów w 2015 r. miał charakter powszechny i związany był przede wszystkim ze wzmożonym popytem na zakup ziemi rolniczej* – komentuje **prof. dr hab. Maria A. Sikorska**, kierownik Zakładu Polityki Społecznej i Regionalnej, zastępca dyrektora ds. naukowych IERiGŻ. – *W 2015 r. rosnące ceny ziemi potęgowały **niechęć do wyzbywania się majątności gruntowej, co zaś wzmocniło rolę kapitałową posiadanej nieruchomości**. Podobną rolę spełniały relatywnie niskie obciążenia podatkowe oraz możliwości korzystania z różnych form dotacji w ramach [WPR](#) i [PROW](#)* – dodaje ekspert.

## Prognozowany mniejszy wzrost cen ziemi



Izabela Dąbrowska-Kasiewicz, Alior Bank.

– *Oczekujemy, że w bieżącym roku tempo wzrostu cen może być znacząco niższe od odnotowanego w latach 2004–2015* – prognozuje **Izabela Dąbrowska-Kasiewicz, dyrektor ds. finansowania sektora rolno-spożywczego w Alior Banku**, który od 2016 r. rozwija ofertę dla przedsiębiorców rolnych, w tym także na finansowanie zakupu użytków rolnych.

## Różne ceny w poszczególnych województwach

W minionym roku zmiany cen gruntów rolnych były bardzo zróżnicowane terytorialne. Województwa, w których w II kwartale 2016 r., w porównaniu z I, ziemia rolna nadal drożała, to:

- wielkopolskie, gdzie zanotowano wzrost o 0,9%,
- podkarpackie – wzrost o 1,9%,
- małopolskie – o 2,3%,
- podlaskie – o 2,6%,
- kujawsko-pomorskie – o 2,9%
- i opolskie – o 5,6%.

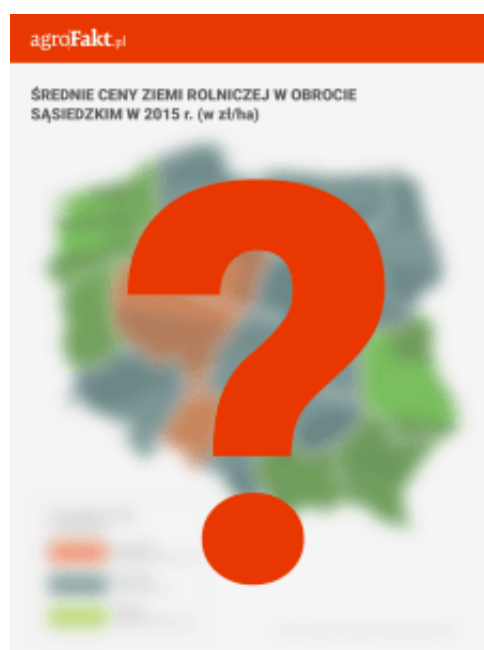
**W woj. kujawsko-pomorskim, gdzie cena za hektar ziemi jest najwyższa w kraju, w II kwartale 2016 r. wyniosła ona nieco ponad 55,4 tys. zł/ha (wg danych GUS).**

Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2014 i 2015 (% w stosunku do roku poprzedniego).

– *Wzrost cen odnotowano na terenach o wysokim poziomie rozwoju rolnictwa, względnie dobrej strukturze obszarowej bądź dużym jej rozdrobnieniu* – komentuje dr Karwat-Woźniak z IERiGŻ.

Na pozostałych terenach **odnotowano spadek cen**. Najwyższy, tj. rzędu 4,5–5,1%, miał miejsce w województwach: zachodniopomorskim, śląskim i warmińsko-mazurskim.

– *Spadek cen nastąpił tam, gdzie **struktura obszarowa gospodarstw jest najkorzystniejsza, bądź tam, gdzie zakupy o charakterze inwestycyjnym konkurowały z zakupami na cele rolnicze*** – analizuje dr Karwat-Woźniak.



Średnie ceny ziemi rolniczej w obrocie sąsiedzkim w 2015 r. (w zł/ha).

## Skorzystaj z niższej ceny za hektar ziemi!

Spodziewany w 2017 r. mniejszy wzrost cen ziemi rolnej to dobry czas na jej zakup. Posiadanie ziemi nie tylko **zwiększa majątek produkcyjny, ale jest nadal dobrą, a przede wszystkim pewną lokatą**. Zdaniem fachowców po wzmożonym ruchu na rynku kupna-sprzedaży ziemi, jaki zanotowano w 2015 r. i I połowie 2016 r., obecny czas przewidywanej stagnacji (choć całościowych danych za ubiegły rok jeszcze nie ma) nie będzie trwać długo, gdyż **cechą charakterystyczną cyklu**

**koniunkturalnego ryku ziemi jest jego cykliczność, czyli powtarzanie się na przemian złych i dobrych okresów.** W przyszłości można spodziewać się zmożonego zainteresowania ziemią i wzrostu cen. Trzeba także pamiętać, że ziemia rolna to **ograniczony zasób**. W długiej perspektywie czasowej jej ceny będą iść w górę pomimo czasowych wahań wzrostu.

Koniecznienie przeczytaj również:

- [Ziemia Skarbu Państwa: czy zakaz sprzedaży zostanie przedłużony?](#)
- [Sprzedaż ziemi rolnej: chwilowy zastój w obrocie](#)