

Słowa Marka Twaina „kupujcie ziemię, już jej nie produkują” doskonale obrazują sytuację zasobu ziemi rolnej w ANR, który w ciągu kilku lat się skończy. A gdy w ANR gruntów rolnych zabraknie cena ziemi pójdzie ostro w górę. ANR posiada jeszcze około 2 mln hektarów ziemi, a w tym w dzierżawie około 1,5 mln hektarów.

W pierwszych dwóch kwartałach ANR sprzedała ponad 51 tys. ha, a na cały 2011 rok planuje sprzedaż ponad 110 tys. ha, to obrazuje jak szybko ubywa ziemi z zasobu ANR.

Do wydłużającej się kolejki zainteresowanych zakupem ziemi rolnej w 2016 roku dołączą cudzoziemcy, którzy będą mogli kupować ziemię rolną w Polsce. Dlatego mimo iż areal gruntów rolnych się wyczerpuje ANR powinna przyspieszyć tempo sprzedaży ziemi rolnej Polakom, może się bowiem okazać, że od 2016 roku najlepsze przetargi w ANR będą wygrywać cudzoziemcy zainteresowani kupnem ziemi, a nie rodzimi rolnicy. To wizja dla czarnowidzów, ale może się okazać, że na zakup najbardziej atrakcyjnych gruntów rolnych Polaków nie będzie stać w trybie przetargu.

Ile ziemi rolnej faktycznie należy do cudzoziemców w Polsce to tajemnica poliszyneła. Oficjalnie w ciągu 10 lat MSWiA wydała zezwolenia na zakup przez cudzoziemców około 50 tysięcy hektarów ziemi rolnej, ale te statystyki są mocno zaniżone. Po 2016 roku okaże się ile ziemi rolnej kupili cudzoziemcy nieformalnie za pośrednictwem podstawionych osób fizycznych i spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, które po 2016 roku przejdą oficjalnie pod kontrolę cudzoziemców, a na dzień dzisiejszy są własnością Polaków.

Szacunków wzrostu cen ziemi rolnej najlepiej dokonywać na podstawie analizy cen ziemi rolnej z lat przeszłych i ostatniego roku. W Banku Ziemi oczekujemy, że cena ziemi rolnej nadal będzie rosła w tempie dwucyfrowym, a zakup ziemi rolnej będzie popularny wśród kupujących szukających kilku hektarowego siedliska, kilkudziesięciohektarowego gospodarstwa rolnego lub kilkusethektarowego majątku ziemskiego.

Dużym zainteresowaniem inwestorów zagranicznych cieszą się zwłaszcza gospodarstwa kilkuset hektarowe, na których możliwe jest efektywne gospodarowanie dużymi maszynami rolniczymi. Ceny kilkusethektarowych gospodarstw są często droższe niż te prezentowane przez ANR i zaczynają się od 2 zł za m², a zdarzają się inwestorzy zagraniczni, którzy deklarują iż zapłacą do 3 zł za metr kwadratowy ziemi rolnej.

Ceny średnich kilkudziesięciohektarowych gospodarstw są zazwyczaj niższe ze względu na trudność uprawy mniejszego arealu, a wśród kupujących przeważają Polacy, którzy chcą powiększyć gospodarstwo rolne, albo rozpocząć swoją przygodę z rolnictwem od zakupu kilkudziesięciu hektarów. Dzisiaj jest dobry czas na zakupy gospodarstw rolnych średniej wielkości w celu ich odsprzedaży cudzoziemcom po 2016 roku.

Oprócz wielkości i lokalizacji gospodarstwa jest szereg czynników, które kształtują jego cenę dlatego nie da się zastosować uśrednionej ceny hektara dla wszystkich gospodarstw spoglądając w statystyki ANR. Jeśli na przykład na terenie dużego gospodarstwa są dobre warunki wiatrowe, a gmina w planie zagospodarowania przewiduje możliwość instalacji farmy wiatrowej cena za hektar będzie większa. Istotnym czynnikiem, który wpływa na cenę hektara jest jakość klas bonitacji, ilość rozłogów, odległość od miasta ze względu na możliwość wydzielenia części gospodarstwa na cele budowlane, na przykład pod osiedle działek pod budownictwo jednorodzinne. Nie bez znaczenia jest również kondycja finansowa sprzedającego.

Rynek obrotu ziemią czeka na kapitał z Europy

Jesteśmy społeczeństwem na dorobku i wielu Polaków nie stać na zakup ziemi rolnej bez kredytu preferencyjnego – mówi Bartek Jankowski z Banku Ziemi. Coraz bardziej istotnym ograniczeniem w zakupie gospodarstw rolnych przez Polaków jest brak możliwości skorzystania z kredytu preferencyjnego, w przypadku zakupu ziemi rolnej na zakup, której w przeszłości zaciągnięto już kredyt preferencyjny. Takie oferty są zazwyczaj niedostępne dla statystycznego kupującego ze względu na zbyt duży koszt obsługi tradycyjnego kredytu .

Sprzedający zgłaszający gospodarstwo rolne do Banku Ziemi coraz częściej zastrzegają, że oferta sprzedaży gospodarstwa jest skierowana bezpośrednio do cudzoziemców, a nie do rodzimych kupców, za którymi według opinii sprzedających nie idzie realna gotówka, a jedynie możliwość zaciągnięcia kredytu preferencyjnego z niskim oprocentowaniem. Z tego powodu rynek obrotu ziemią czeka na nowych zamożnych Klientów z Europy, a żniwa dla spekulantów nadal trwają.

Przykładem może być oferta Banku Ziemi w województwie lubuskim gdzie w jednym kawałku oferujemy na sprzedaż gospodarstwo 230 hektarów w korzystnej cenie 3'000'000 zł tj. 13'000 zł / ha, a mimo to poszukiwanie nabywcy się wydłuża w czasie ponieważ 95% klientów zainteresowanych zakupem na początku rozmowy pyta czy jest możliwy zakup tego gospodarstwa na kredyt preferencyjny. W przypadku tego jak i wielu innych gospodarstw na rynku nie ma możliwości ponownego skorzystania z kredytu preferencyjnego, to są oferty, które mogą zainteresować nabywcę z krajów Europejskiego Okręgu Gospodarczego.

Co się stanie z cenami ziemi rolnej po 2016 roku?

My weszliśmy do Unii Europejskiej w 2004 roku, w 2016 roku Unia Europejska wejdzie do nas, oznacza to pełną możliwość zakupu ziemi rolnej w Polsce przez obcokrajowców z UE. W krajach takich jak Holandia ziemia jest na wagę złota i jest jej bardzo mało, dlatego rolnicy uprawiają na niej najbardziej dochodowe uprawy i są mistrzami w „wyciskaniu brukselki”. Niewykluczone, że również nasze małe gospodarstwa będą interesować niewielkich farmerów z krajów europy, tym bardziej, że na polach w Holandii większość personelu odpowiedzialnego za uprawę stanowią Polacy. A więc teraz będzie możliwe prowadzenie podobnego gospodarstwa bezpośrednio w Polsce.

Jakkolwiek zachowa się rynek po uwolnieniu możliwości kupna ziemi rolnej, w najbliższych latach nastąpi dalszy wzrost ceny ziemi rolnej w związku ze wzrostem cen żywności, potrzebą wypełnienia limitów produkowania energii odnawialnej, procesem rozrastania się terenów zurbanizowanych wokół największych miast, które przesuwać uprawę ziemi coraz dalej od miasta.

Pośrednicy w Polsce przygotowują się do obsługi obcokrajowców, Bank Ziemi również, jesteśmy w trakcie uruchamiania portalu www.landbroker.pl, gdzie będziemy prezentować oferty gospodarstw rolnych tłumaczone na języki angielski, niemiecki i rosyjski w cenach według aktualnego kursu NBP. Liczymy na wzrost zainteresowania zakupem gospodarstwa ze strony Klientów z zagranicy. Rynek jest bardzo zainteresowany obsługą obcokrajowców, tym bardziej, że zagranicą obowiązują wyższe prowizje za usługi pośrednictwa w kupnie ziemi.

Ze względu na mniejszy kapitał, którym dysponują Polacy prawdopodobnie w kolejnych latach będą powstawać grupy inwestorów wspólnie kupujące duże gospodarstwa w celu ich odsprzedaży po roku 2016 roku z zyskiem dla obcokrajowców z UE. Uważam, że w ciągu następnych lat postanie wiele Majątków Ziemskich kupionych wyłącznie w celach spekulacyjnych.

Autor: Bartek Jankowski, doradca obrotu ziemią Banku Ziemi 20-10-2011r.

Źródło: Bank Ziemi