

- Jak kształtują się ceny ziemi w Polsce?

Ceny działek budowlanych są uzależnione od parametrów, takich jak lokalizacja, uzbrojenie terenu, kształt i wielkość działki, sąsiedztwo, jakość dojazdu, komunikacja z centrum miasta. Przy czym należy odróżnić ceny ofertowe od realnych cen transakcyjnych, większość działek oferowanych na rynku ma charakter lokaty emerytalnej, ponieważ ze względu na kosmiczną cenę nie da się ich sprzedać w ciągu najbliższych lat.

Skończyła się gra w zielone i wzrosty cen ziemi po 30% rocznie, po czasach kiedy warto było inwestować w jakiekolwiek grunty dla większości inwestorów zapaliło się pomarańczowe światło. A Ci, którzy nie mają wiedzy jak inwestować w ziemię mogą za niewłaściwe decyzje ponieść karę w postaci zamrożenia gotówki na długi okres. Dzisiaj, aby inwestować w ziemię potrzebna jest wiedza w jakie grunty warto inwestować, w jakiej lokalizacji i cenie warto nabyć ziemię.

Kupujący, którzy nabyli grunty zbyt drogo nie mają perspektywy na szybką sprzedaż i odzyskanie zainwestowanych pieniędzy, a już na pewno nie zrealizują krociowych zysków. Można mnożyć przykłady osób, które kupiły grunty rolne w świetnej lokalizacji z myślą o ich dalszej odsprzedaży, ale gmina nie zgadza się na wydanie warunków zabudowy dla wydzielonych działek i w związku z tym grunty takie mają jedynie walor rolniczy. Przeszkodą dla szybkiej sprzedaży działki może być brak dojazdu do działki, zbyt daleka odległość od linii energetycznej, czy też teren podlegający ochronie architektonicznej, archeologicznej, środowiskowej (różne programy np. NATURA 2000) lub przeznaczenie w planach miejscowych pod cel publiczny (np. drogę).

Większość kupujących zorientowała się, że boom na grunty minął i już nigdy nie wróci z takim natężeniem jak w latach 2003-2009, od początku kryzysu do chwili obecnej następuje korekta cen ziemi w dół. Osoby, które dziś chcą sprzedać ziemię zderzają się z twardymi realiami rynku kupujących. Zmniejsza się liczba osób kupujących działki z zamiarem budowy domu w perspektywie kilkuletniej, które do tej pory kierowały się przekonaniem, że zakup działki budowlanej to świetny interes, bo przecież nawet jeśli nie zbudują domu to cena działki będzie wzrastać o 30% rocznie. Dwucyfrowe wzrosty cen szybko nie powrócą i potencjalni nabywcy są tego świadomi, dlatego działki budowlane kupują najczęściej osoby zdecydowane na budowę domu w perspektywie 1-2 lat.

- Jak zarabiać na inwestowaniu w ziemię?

Nadal można zarabiać na inwestowaniu w ziemię krocie, ale trzeba zmienić sposób działania. Ciągłe dynamicznie rozwija się zakup ziemi rolnej z zamiarem jej przekształcenia na budowlaną. - Nie liczyłbym na naturalny szybki wzrost cen ziemi, ale nadal można zarabiać wykorzystując dużą różnicę pomiędzy ceną działki rolnej, a budowlanej. Trzeba jednak mieć świadomość, że proces zmiany przeznaczenia gruntu na budowlany jest kosztowny, złożony i łącznie ze sprzedażą może zająć kilka lat, a ze względu na skalę inwestycji w większości przypadków nie jest dostępny dla przeciętnego Kowalskiego.

Po zakupie większych arealów ziemi rolnej na przedmieściu należy dążyć do stworzenia Planów Miejscowych, które poza precyzyjnym określeniem przebiegu dróg, mediów, granic zabudowy, pozwoliłoby na podziały geodezyjne na małe działki po około 1000 metrów. Polega to na tym, że właściciel gruntu zwraca się do gminy w wnioskiem o objęcie danego terenu planem miejscowym. Następnie gmina na sesji swojej rady uchwala, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do stworzenia planu miejscowego i ogłasza przetarg na wykonawcę tego planu (czyli dla pracowni architektoniczno-urbanistycznych).

Koszt opracowania takiego planu miejscowego o powierzchni średnio ponad 5 ha kosztuje średnio ponad 20'000 zł. Wypowiadają się w nim drogowcy, energetycy, sieci wodne, strażacy, archeologia, konserwator zabytków, ochrona przyrody i wszystkie instytucje mające możliwość ingerencji w plan miejscowy. Uchwalanie planu trwa średnio około 15 miesięcy, dlatego, że po stworzeniu przez pracownię wizji czy koncepcji, jest ona przedstawiana na sesji rady gminy i dopiero wtedy następuje głosowanie nad przyjęciem lub odrzuceniem danej koncepcji. Uchwalenie planu zmierza do zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany co powoduje wielokrotny wzrost jego wartości i terenów sąsiednich. Średnia różnica między ceną działki rolnej, a ceną działki budowlanej to minimum 500%, a średnio 1000%.

Należy wziąć pod uwagę, że przy zmianie przeznaczenia działki na budowlaną będzie konieczne poniesienie opłat od wzrostu wartości działki tzn. opłaty adiacenckiej dla gminy (ograniczonej przez ustawodawcę do nie więcej niż 30% od wzrostu wartości, zazwyczaj jest to 20%) i opłaty planistycznej (zależy ona od uchwały rady gminy, jest to w granicach 20% wzrostu wartości, przy czym nie wszystkie gminy pobierają opłatę planistyczną). Opłaty te są pobierane tylko i wyłącznie jeśli ktoś w ciągu 5 lat od przekształcenia teren sprzeda. Po pięciu latach od uchwalenia planu powyższe opłaty nie występują. Cała operacja zmiany planu miejscowego może zająć średnio 15 miesięcy. Warto poświęcić półtora roku na uchwalenie planu miejscowego, ponieważ klienci chętniej kupują działki budowlane, na których wiadomo, gdzie są kable energetyczne wkopane w ziemię, skrzynki energetyczne z licznikami dla poszczególnych nowo wydzielonych działek, zaplanowana sieć wodno-kanalizacyjna i dostęp do drogi publicznej.

Nie jesteśmy na tyle bogatym społeczeństwem, aby każdy zainteresowany inwestowaniem w ziemię mógł pozwolić na zakup kilku - kilkunastu hektarów ziemi rolnej (zwłaszcza w okolicy dużego miasta) z myślą o ich dalszym podziale i przekwalifikowaniu na działki budowlane dla indywidualnych nabywców. Dlatego w kolejnych latach coraz bardziej na znaczeniu będą zyskiwać przedsięwzięcia (firmy) gromadzące grupy indywidualnych zainteresowanych wspólnym zakupem większych arealów ziemi i tworzeniem osiedli działek budowlanych na przedmieściach, realizujące zysk nie poprzez naturalny wzrost ceny ziemi, ale wielokrotny wzrost wartości ziemi dzięki zmianie jej charakteru z rolnego na budowlany.

- w jakich miejscowościach lub regionach należy szukać atrakcyjnych działek rolnych, rekreacyjnych, pod zabudowę. Ile przykładowo trzeba zapłacić za metr działki na Mazurach, czy też Jurze Krakowsko Częstochowskiej? Jeśli chodzi o okazyny zakup działek, takie lokalizacje są najpilniej strzeżoną tajemnicą każdego inwestora, ponieważ takich miejsc jest coraz mniej my jako pośrednik również zostawiamy je dla naszych Klientów. Potwierdzam, że są jeszcze tereny nie odkryte, ale przesuwają się one zdecydowanie coraz dalej od centrum miast, a w przypadku działek kupowanych w celach rekreacyjnych coraz dalej od wody.

Jeśli chodzi o Mazury jest to produkt ogólnopolski, kto nie chciałby mieć swojej działki na Mazurach. Ciągłe kusi klucz żurawi, cykanie świerszczy, chlupot czystej wody w jeziorze, najchętniej jak najbliżej okazynie kupionej działki na Mazurach. Realia cenowe są takie, działki od 10-30 zł z linią brzegową jeziora, im większa działka tym tańsza. Dalej do 1,5 km od jeziora, taki maksymalny dystans akceptują nabywcy działek na Mazurach, cena działek kształtuje się od 3,5 do 6 zł mkw w zależności od powierzchni 50'000 mkw do 3000 mkw. Im mniejsza działka tym droższa, na cenę ma również wpływ to czy działka przylega do drogi gminnej, lasu, czy na granicy działki jest linia energetyczna, jak daleko od wioski znajduje się działka. Atrakcyjne działki na Mazurach w większości są już wykupione i adresowane do ostatecznego nabywcy, jednak jest jeszcze trochę dziewiczych nie odkrytych terenów, a wytrwały poszukiwacz może znaleźć okazję inwestycyjną lub po prostu taną działkę blisko jeziora na własny użytek.

Ciekawą ofertą jest działka w okolicy Miłakowa o powierzchni 5 ha w cenie 3,5 zł mkw otoczona w promieniu kilkuset metrów czterema jeziorami, w tym jeziorem Wakśniki najgłębszym jeziorem w województwie, 76 m-głębokości (dno widać na 5-6 metrów). Obok działki przebiega droga gminna, do wioski jest 200 metrów, a przy granicy działki przebiega linia energetyczna, wokół bardzo malowniczy teren mazurski, a na środku działki stawek z możliwością pogłębienia.

Jedynie część gruntów na Mazurach ma charakter rekreacyjny, mamy również w swojej ofercie gospodarstwa rolne na Mazurach. Na przykład gospodarstwo 150 ha w okolicy Bań Mazurskich w cenie 13'600 zł / ha. Inna oferta na Mazurach to 17 ha w okolicach siedziby Gminy Dąbrówno powiat Ostróda - atrakcją jest dom z kamienia w cenie nieruchomości-łączna cena 561 tys zł-(możliwość podziału na mniejsze działki które z racji sąsiedztwa otrzymają warunki zabudowy).

Jeśli chcemy zamieszkać lub mieć działkę rekreacyjną w pięknych ekologicznych rejonach Jury Krakowsko Częstochowskiej lub Beskidów, na grunty rolne wydamy od 2 zł/mkw, a działki rekreacyjne od 5zł/ mkw. Przykładowa działka rekreacyjna uzbrojona (woda, energia elektryczna) przy drodze gminnej o pow. 1,5 ha w tym 2'800 mkw działki budowlanej o szerokości 37 m na Jurze w odległości około 7 km od Zamku Olsztyńskiego to wydatek 150.000 zł, a 2,2 ha działkę rolną z częścią budowlaną o powierzchni 3'500 metrów możemy kupić w cenie 120.000 zł.

- jak kształtuje się cena ziemi rolnej w ostatnich latach?

Powtórzę za moim znajomym inwestorem w ziemię „Działka jest tyle warta ile ktoś jest skłonny za nią zapłacić”. W latach 2002 – 2009 ceny gruntów rolnych wzrastały średnio o około 27 procent rocznie, a od przeszło dwóch lat ceny działek rolnych stoją praktycznie w miejscu.

Do kupujących dociera informacja, że ceny gruntów rolnych w nie rosną, a wraz tym zmniejsza się liczba osób kupujących grunty rolne w celach spekulacyjnych. Wciąż widać zwiększone zainteresowanie zakupami wśród rolników mających świadomość kurczących się zasobów Agencji Nieruchomości Rolnych, która sprzedawała w 2010 r 96,5 tys hektarów gruntów rolnych. Na koniec 2010 r. w zasobie Agencji było około 2,1 mln ha gruntów, w tym większość bo około 1,6 mln ha była dzierżawiona. Należy się spodziewać, że w ciągu kilku lat zasób gruntów rolnych w Agencji się wyczerpie.

Poziom cen gruntów rolnych prezentowany przez ANR obejmuje transakcje sprzedaży gruntów rolnych dokonywane przez Agencję oraz ceny wykorzystywane przez banki przy udzielaniu kredytów na zakup ziemi rolnej. Średnia cena hektara ziemi rolnej w 2010 roku wyniosła 15 125 zł, czyli grunty rolne podrożały w porównaniu do poprzedniego roku średnio o 1,3 %, to niewielki wzrost w porównaniu do wzrostów przed 2009 rokiem. Na dzień dzisiejszy najbardziej wiarygodnym źródłem cen ziemi rolnej są kwartalne raporty Agencji Nieruchomości Rolnych, które są tworzone na podstawie AKTÓW NOTARIALNYCH, czyli prawdziwego poziomu transakcyjnego. Informacje publikowane są co kwartał dla poszczególnych województw, warto zwrócić uwagę, że są to średnie ceny, możliwy jest zatem zakup gruntów tańszych i droższych.

W przypadku działek rekreacyjnych obserwujemy spadek cen nawet do 50% w porównaniu do cen sprzed kryzysu, przyczyną jest zatrzymanie wzrostu ceny gruntów rolnych i rosnąca nadwyżka działek rekreacyjnych wokół jezior i miejsc gdzie chętnie odpoczywamy od miejskiego zgiełku. Praktycznie wokół każdej miejscowości turystycznej jest już kilka kompleksów działek rekreacyjnych. Rolnicy również nie zasypywali gruszek w popiele i wyciągnęli wnioski z ostatnich lat kiedy to „mieszczuchy” kupowały od nich ziemię, aby ją potem odsprzedać kilka razy drożej. Wielu rolników dzieli swoje gospodarstwa na mniejsze kawałki, coraz częściej również obok domu na wsi można zobaczyć tabliczkę „sprzedam działkę” i numer telefonu do właściciela. Podsumowując oferta działek jest bardzo szeroka, 2011 to kolejny rok kupującego, w którym można grymasić, wybierać i przebierać oraz negocjować mocno cenę działki. Sezon sprzedaży działek właśnie się rozpoczyna, a słońce i zielona trawa sprzyjają poszukiwaniom wymarzonej działki.

- czy szukając gruntu pod budowę domu opłaca się kupować ziemię rolną i ją odralniać, czy lepiej od razu kupić działkę budowlaną. Jak kształtują się różnice w cenie tych dwóch typów gruntów?

Zakup działki budowlanej bezpośrednio w mieście to wydatek przekraczający możliwości finansowe większości osób zainteresowanych zakupem, w Warszawie średnio 800 zł mkw. W okolicach dużych miast ceny działek rolnych i budowlanych zrównują się ponieważ sprzedający mają świadomość, że miasto się rozbudowuje, a ich działki w ciągu kilku lat będą przeznaczone pod zabudowę. Trudno o okazyny zakup działki bezpośrednio na przedmieściu dużego miasta, ale okazji zawsze warto szukać, przecież nie ma sensu przepłacać.

Wokół miasta rozciągają się tereny, na których możliwa jest budowa domu. Działki te w większości wypadków nie należą już do rolników, ale do inwestorów, którzy kilka lat temu kupili grunty rolne, a obecnie tworzą kompleksy działek budowlanych, uzbrajają teren, niwelują drogi dojazdowe i sprzedają działki pod zabudowę dla osób z miasta pragnących zamieszkać na przedmieściu. Można śmiało powiedzieć, że na dzień dzisiejszy działek budowlanych na przedmieściu jest więcej niż chętnych, a ich cena idzie w dół (pomijając najbardziej prestiżowe lokalizacje, w których ceny są oderwane od średnich cen rynkowych).

Na przedmieściu trudno kupić okazynie grunty rolne, dlatego planując korzystny zakup działki siedliskowej powinniśmy szukać jej od kilku do kilkunastu kilometrów poza miastem, a przypadku Warszawy nawet do kilkudziesięciu kilometrów od centrum. Jeśli szukamy działki siedliskowej około 30 km od centrum Warszawy musimy liczyć się z wydatkiem pomiędzy 20 – 40 zł za mkw i często z koniecznością doprowadzenia do działki mediów.

Nagrodą za znalezienie tańszej działki siedliskowej (czyli działki o powierzchni większej niż średnie gospodarstwo w danej gminie) jest możliwość budowy domu z dala od okien sąsiadów, możliwość zaaranżowania dużego ogrodu, a dodatkowo w przyszłości możemy przeznaczyć części naszej działki na sprzedaż i dobrze zarobić. Zlecić dokonanie podziałów geodezyjnych na przykład na działki rolne o powierzchni minimalnej 3000 mkw i sprzedać je drożej niż kupiliśmy nowym nabywcom chętnym do zamieszkania w naszym sąsiedztwie.

W celu zakupu działki siedliskowej poza Warszawą musimy wybrać się na poszukiwanie w bardziej odludne miejsca, bowiem trudno jest kupić tańszą działkę siedliskową w okolicy gdzie jest już dobra infrastruktura i gęsta zabudowa jednorodzinna. W takich miejscach ceny działek idą w górę, a sprzedający oferują mniejsze 1000-1200 metrowe działki budowlane w cenie od 160 do 200 zł mkw w zależności od dostępności mediów. Przykładem są osiedla działek budowlanych w okolicy Gabryelina i Czachówka. Chcąc kupić działkę budowlaną w tej okolicy o powierzchni 1000 – 1200 mkw musimy się liczyć z wydatkiem około 120'000 – 130'000 zł, działki mają podłączenie do wodociągu i prądu.

- Również w Krakowie zauważalna jest tendencja do zamieszkiwania poza zakorkowanym i zatłoczonym miastem. W Krakowie średnia cena działki budowlanej pod dom dla klienta indywidualnego w samym mieście i na obrzeżach to około 30'000 zł za ar (100 mkw), przy czym atrakcyjne tereny np. modne dzielnice to wydatek minimum 38-55'000 zł za ar. Im większy teren, im dalej od centrum tym taniej. Niedaleko Krakowa znajduje się Puszcza Niepołomska, jest to lokalizacja dla osób pracujących w samym Krakowie, które chcą od niego po pracy odetchnąć (niecałe 12 kilometrów od centrum miasta) kupując działki budowlane i budując dom przy puszczy i w znakomitej ciszy. Do puszczy przylegają osiedla działek przeznaczone w planie pod zabudowę jednorodziną, m. in. 21 hektarów gruntów pod osiedle willowe, cena przy zakupie kilku działek to 8'200 zł za ar.

Przy zakupie działki sprawdza się zasada, że im dalej od miasta i linii brzegowej wody tym taniej. Warto poszukać najlepszego dla nas rozwiązania, tańszym sposobem na zakup działki pod budowę domu może być zakup działki rolnej i uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub zakup działki rolnej o powierzchni większej niż średnie gospodarstwo w danej gminie, umożliwi to jej zabudowę jako tak zwanej działki siedliskowej. Lepiej kupić za te same pieniądze dużą działkę siedliskową, zamiast małej działki budowlanej.

Źródło: Bartek Jankowski, doradca obrotu ziemią Banku Ziemi, 11.04.2011 r.

Banku Ziemi