

Rynek gruntów rolnych: ceny ziemi znów idą w górę



Trzeci kwartał przyniósł ciekawe dane z rynku nieruchomości rolnych. Wbrew prognozą przeciętny hektar zdrożał w ciągu kwartału aż o 935 zł, niespodziewanie spadła cena ziemi słabej, a ponad 7-proc. wzrost zanotowano w przypadku najżyźniejszych gleb.

Nie potwierdziły się przypuszczenia o sezonowych spadkach cen ziemi rolnej w trzecim kwartale bieżącego roku. Niespodziewanie za hektar trzeba było płacić średnio 25 280 zł, czyli o 935 zł więcej (3,8%) niż kwartał wcześniej – wynika ze stworzonego przez Lion's Bank indeksu wartości ziemi rolnej w Polsce. W skali roku najnowsze dane wskazują na aprecjację o 10,9%. Kwartał wcześniej wynik ten był wyraźnie niższy i wynosił 8,8% (r/r).

Rok ciekawych danych

Tegoroczne zmiany cen nie przestają zadziwiać. Najpierw w pierwszym kwartale dane publikowane przez GUS sugerowały obniżkę średniej ceny transakcyjnej dla całego kraju. Zmiana ta okazała się jednak tylko pozorna, bo wynikała jedynie z większego popytu na ziemię niższej jakości (a więc tańszą), co obniżało średnią dla całego rynku. Idąc dalej, w drugim kwartale, pomimo obserwowanego w poprzednich latach sezonowego wzrostu cen, zanotowaliśmy niewielką przecenę, a odreagowanie tej zmiany widzimy z nawiązką w trzecim kwartale, który sezonowo jest raczej czasem obniżek.

Okres sezonowych obniżek

Teoretycznie dane za kolejny kwartał mogą przynieść korektę, jako że w czwartym kwartale w naturalny sposób spada popyt na grunty rolne. Jest to też okres, w którym właściciele, którym zależy na czasie i nie chcą czekać na wiosenne ożywienie na rynku, są skłonni do obniżek cen swoich działek. – Zimą nie dziwią redukcje cen ofertowych nawet o 10 - 15% w stosunku do poziomu z jesieni, choć nie należy spodziewać się wysypu tego rodzaju ofert, a jedynie pojedynczych okazji – zauważa Radosław Brodaczewski, doradca Lion's House 2

Warszawy. Obniżki należy łączyć też z faktem, że zimą krótki dzień i zalegająca na polach gruba pokrywa śnieżna utrudnia ocenę atrakcyjności nabywanej parceli. Zimą łatwiej jest też o błąd przy określaniu topografii i ukształtowania terenu, a więc przy zakupie działki na obszarach podmokłych lub narażonych na zalanie.

Czemu stworzyliśmy indeks wartości ziemi rolnej?

Dane o cenach ziemi publikowane przez ARiMR za GUS pokazują jedynie średnią cenę wszystkich sprzedanych w trakcie kwartału hektarów. W efekcie większe zainteresowanie ze strony kupujących słabą (tańszą) ziemią może doprowadzić do obniżenia średniej ceny transakcyjnej dla całego kraju i odwrotnie, co wcale nie będzie odwzorowywało faktycznej zmiany na rynku (pisaliśmy o tym szerzej 22 lipca w analizie „Pozorny spadek cen ziemi rolnej”). Stworzony przez Lion's Bank indeks ma za zadanie wskazywać zmiany cen nieruchomości rolnych w Polsce, odnosząc zaobserwowane ceny transakcyjne do wszystkich gruntów w kraju. Ich skład jakościowy jest znany dzięki danym pochodzącym z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Wyniki indeksu mają więc za zadanie pokazać, jaka jest wartość przeciętnego hektara ziemi w całym kraju, a nie wskazywać jedynie średniej ceny sprzedanego w ostatnim czasie hektara. Z punktu widzenia inwestora jest to więc bardziej użyteczne źródło danych niż informacje publikowane przez ARiMR za GUS.

Wysoki zysk wymaga ryzyka

Inwestując na tym rynku trzeba mieć świadomość, że od końca 2004 r. (od kiedy dostępność danych pozwalała na stworzenie indeksu) ceny ziemi wzrosły o 306,7%, czyli średnio 17,4% w skali roku. Gdyby ponadto szukać bardziej historycznych danych w Eurostatie, to okazałoby się, że ziemia rolna drożeje znacznie dłużej. Urząd szacuje bowiem, że w 1990 r. za hektar gruntu rolnego w Polsce trzeba było zapłacić równowartość 224 euro. Fakt, że wspomniany trend trwa wiele lat może generować zagrożenie korektą i tego ryzyka trzeba być świadomym. Z drugiej strony większość osób kupujących ziemię w celach inwestycyjnych planuje sprzedawać ją jako pozwalającą na inne wykorzystanie niż rolnicze (np. pod budownictwo mieszkaniowe, magazynowe lub inną działalność). Pozytywne zmiany cen ziemi stricte rolnej są w tym przypadku dodatkiem, ale nie jedynym źródłem zysku. W przyszłości zmiany takie są wciąż mocno prawdopodobne. Warto zwrócić uwagę na fakt, że ceny ziemi w Polsce są w dalszym ciągu 2-3 krotnie niższe niż średnia unijna. Ostatnie lata przyniosły ponadto wzrost zyskowności produkcji rolnej, na co wpływ mają także dopłaty bezpośrednie i inne programy skierowane dla sektora rolnego. Nie można też zapomnieć o fiskalnych preferencjach dla rolników – niskich podatkach i preferencyjnym systemie ubezpieczeń, których zmiany w najbliższym czasie trudno się spodziewać.

Najlepsza ziemia w cenie

Najnowsze dane kryją też inne ciekawe informacje. Jak bowiem wynika z indeksu stworzonego przez Lion's Bank, w trzecim kwartale najmocniej drożały grunty najbardziej żyzne, a traciły te o najniższej przydatności rolniczej. I tak w trzecim kwartale za ziemię dobrą trzeba było płacić przeciętnie aż o 7,4% więcej, a za średnią o 5,5% więcej niż w drugim kwartale bieżącego roku. W przypadku ziemi słabej regres wyniósł 1,7% (kw./kw.). Jest to o tyle zaskakujące, że historycznie rzecz biorąc sytuacja jest przeważnie odwrotna. Licząc od końca 2004 r. ziemia o najniższej przydatności rolniczej (grunty o klasie V i VI) zdrożała o 361%. Niecałe 9 lat temu za hektar takiego gruntu trzeba było płacić średnio 4,3 tys. zł, a dziś jest to prawie 19,9 tys. zł. Dla porównania, w przypadku gruntów dobrych (klas od I do IIIa) przeciętna cena hektara wzrosła z niespełna 9,2 tys. zł do ponad 32,5 tys. zł dzisiaj, czyli o 254%.



Jak obliczamy wartość indeksu?

Obliczenia bazują na danych GUS publikowanych za okresy kwartalne przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Dotyczą one przeciętnych cen transakcyjnych gruntów ornych, które były przedmiotem transakcji w obrocie prywatnym. GUS wyróżnia ceny dla poszczególnych województw i grup jakościowych gleb (dzieli na trzy grupy w zależności od klasy bonitacyjnej ziemi). W związku jednak z tym, że nie są znane wolumeny transakcji w wyodrębnionych przez urząd grupach, to na przykład większa popularność w jednym kwartale gruntów o niższej przydatności rolniczej (tańszych) zaniża średnią cenę obliczoną przez urząd dla całego kraju i odwrotnie. Aby uniknąć takich błędów, należy odnieść ceny transakcyjne w poszczególnych grupach gruntów do składu jakościowego ziemi w całym kraju. Większa wiarygodność wyników możliwa jest ponadto do uzyskania dzięki przeprowadzeniu obliczeń oddzielnie dla każdego województwa i uśrednienie wyników, uwzględniając wagę zależną od ilości konkretnej ziemi rolnej w poszczególnych województwach.

Źródło:

http://forsal.pl/artykuly/764662,rynek_gruntow_rolnych_ceny_ziemi_znow_ida_w_gore.html



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

