

Ziemia rolna – czy warto w nią inwestować?

1 lipca 2014

Inwestowanie w nieruchomości najczęściej kojarzy się z kupnem mieszkania lub lokalu komercyjnego z przeznaczaniem na wynajem. Ziemia rolna jest natomiast aktywem, które rzadko przyciąga uwagę inwestorów. Tymczasem to właśnie grunty orne okazały się być inwestycją minionej dekady.

Ziemia rolna w Polsce drożeje od początku przemian ustrojowych. W latach 1990. na skutek złej koniunktury w rolnictwie praktycznie nie było chętnych na zakup ziemi. Stare PGR-y wraz z kilkuset hektarami przyległej ziemi można było kupić za bezcen. W 1992 roku za 1 ha płacono 500 zł i od tego czasu mamy do czynienia ze wzrostem cen. Na przestrzeni 22 lat ceny ziemi rolnej spadały tylko w latach 1999-2002. Spadek był jednak symboliczny.

Do roku 2004 ceny rosły spokojnie. Od czasu przystąpienia Polski do UE ceny doznały prawdziwej eksplozji co jest niewątpliwie związane z unijnymi programami wspólnej polityki rolnej. Co ciekawe, ceny ziemi rolnej jako jedne z nielicznych aktywów nie spadły w latach 2008-2009.

W ciągu ostatniego roku ceny gruntów rolnych wzrosły o 28,3%. Średnia cena gruntów sprzedawanych przez ANR w I kwartale 2014 roku wyniosła 24166 zł/ha i była wyższa o 5.331 zł w stosunku do I kwartału 2013 roku. Poniżej zamieszczam wykres prezentujący średnie ceny gruntów sprzedawanych przez ANR w ciągu ostatnich 22 lat.

Warto jednak zwrócić uwagę na to, że ceny w ANR są średnio 15-20% niższe od średnich cen transakcyjnych na rynku. Związane jest to z uprzywilejowanym wykupem ziemi przez dawnych dzierżawców.

Na wolnym rynku ceny przedstawiają się następująco.

Najdroższe są zdecydowanie działki małe o powierzchni 1-2 ha co zapewne jest związane z minimum obszarowym wymaganym dla przynależności do KRUS. Znacznie powyżej średniej ceny kształtują się grunty o powierzchni powyżej 200 ha co wskazuje na znaczny udział w rynku dużych inwestorów.

Cena ziemi rolnej w Polsce na tle Europy

W Europie generalnie mamy ogromne dysproporcje jeżeli chodzi o ceny gruntów rolnych. Zdecydowanie najwyższe ceny mamy w Holandii czy Danii, najniższe w dawnych republikach Związku Radzieckiego oraz na Słowacji.

Polska po 22 latach wzrostów cen ukształtowała się w połowie stawki. Poniższej prezentuje ceny z roku 2011. Niestety nie udało mi się znaleźć wykresu bardziej aktualnego i jednocześnie przedstawiającego wszystkie kraje Europy.

CO BYŁO GENERATOREM WZROSTU CEN?

W roku 1992 w efekcie rozpadu PGR-ów startowaliśmy z niezwykle niskiego poziomu cen rzędu 500 zł/ha.

Zaledwie rok później ceny się podwoiły i przez kolejne 10 lat do roku 2003 ceny rosły średnio o 12%, co mniej więcej odpowiadało inflacji.

Rok 2003 był rokiem przełomowym, gdyż od tego czasu było wiadomo, że Polska wstąpi do UE i będzie objęta programami dopłat dla rolników. W krajach zachodnich dopłaty były przyznawane do określonej produkcji. W Polsce natomiast były i są przyznawane do każdego hektara posiadanej ziemi. W praktyce dopłaty były przyznawane niezależnie od tego czy dana ziemia była rzeczywiście uprawiana czy nie.

Wróćmy jednak do analizy. W roku 2004 mieliśmy sytuację, w której hektar kosztował 3,7 tys. zł podczas gdy z dopłat można

było uzyskać prawie 900 zł. Z samych dopłat uzyskiwaliśmy rentowność na poziomie 24%. To się nazywa zwrot. Jeżeli przedsiębiorczy właściciel ziemi przy okazji coś na niej uprawiał lub wydzierżawił innemu rolnikowi rentowność znacznie rosła.

Od czasu wstąpienia Polski do UE i związanych z tym dopłat bezpośrednich cena ziemi dosłownie eksplodowała, rosnąc blisko sześciokrotnie w ciągu 10 lat (20% wzrost ceny rocznie).

Obecnie cena ziemi rolnej w Polsce kształtuje się na poziomie 30 tys./ha (ceny transakcyjne – GUS). Najniższe ceny są na Podkarpaciu 19 tys. Najwyższe w woj. kujawsko-pomorskim i wielkopolskim (41 tys./ha).

Przy średniej cenie hektara na poziomie 30 tys. dochód pasywny w postaci dopłat 800 zł lub dzierżawy 1200 zł nie jest powalający. Dochodów raczej się nie sumuje gdyż w przypadku dzierżawy zazwyczaj dopłatę z UE otrzymuje osoba, która ziemię uprawia a nie właściciel.

SPOJRZENIE W PRZYSZŁOŚĆ

W budżecie UE na lata 2014-2020 na dopłaty bezpośrednie przyznano 19 mln euro. Oznacza to minimalny wzrost wysokości dopłat w porównaniu do lat poprzednich. W przypadku uprawy zboża dopłata będzie kształtować się na poziomie od 830 zł do 970 zł.

Mimo, iż budżet UE został zatwierdzony to wynik ostatnich wyborów do Parlamentu Europejskiego każe zastanowić się jak długo dopłaty zostaną utrzymane. Wiele krajów boryka się z problemami z domknięciem budżetu i z chęcią zmniejszyłaby składki na rzecz UE.

Poza tym rosnący nacjonalizm i problemy Euro mogą szybko doprowadzić do zawieszenia lub całkowitej likwidacji dopłat.

Aby rzetelnie podejść do tematu należy koniecznie zwrócić

uwagę, że od maja 2016 obcokrajowcy będą mogli nabywać w Polsce ziemię rolną. Nie wydaje mi się jednak aby był to znaczący czynnik w kształtowaniu się cen. Przez 10 lat wielu inwestorów wykorzystano już liczne luki ułatwiające omijanie zakazu. Poza tym ceny ziemi w Polsce są już wyższe niż w niektórych landach w Niemczech. Z kolei ceny na Słowacji czy Litwie są nieporównywalnie niższe. Polska zatem nie jest już tak atrakcyjna jak była kilka lat temu.

Czynnikiem natomiast, który może nadal wpływać na wyższe ceny działek rolnych jest malejące zaufanie do systemu bankowego oraz szukanie inwestycji z dala od sektora finansowego. Ostatecznie posiadając kilka hektarów nie jesteśmy narażeni na nagły krach na rynku akcji czy zależni od wypłacalności banku, w którym trzymamy środki. Podatki od gruntów rolnych także póki co nie stanowią żadnego obciążenia, są raczej symboliczne w stosunku do wartości gruntu.

PODSUMOWANIE

Moim zdaniem, obecnie jest za późno aby kupić działkę z zamiarem odsprzedaży na przestrzeni kilku lat. Przez lata ceny rosły na tyle szybko, iż po prostu przestały być atrakcyjne, żeby nie mówić o małej bańce. Ostatecznie jaka jest rentowność na dzierżawie czy dopłatach? Produkcję rolną pomijam, gdyż niczym się ona nie różni od prowadzenia firmy. Mamy gospodarstwa bardzo rentowne produkujące drogą żywność ekologiczną czy zioła. Mamy także gospodarstwa tradycyjne operujące na granicy rentowności.

Posiadając jednak ziemię rolną, zwłaszcza w pobliżu dużych skupisk ludności możemy pomyśleć o przekwalifikowaniu jej na działki budowlane. Cały proces wraz z uzbrojeniem zajmuje powyżej dwóch lat a działki budowlane są od 4 do 10 razy droższe od działek rolnych. Jak zawsze w przypadku nieruchomości opłacalność inwestycji zależy od lokalizacji oraz przysłowiowej okazji.

W niedalekiej przyszłości napiszę więcej na temat sposobów przekwalifikowania działki rolnej na budowlaną gdyż przed 3 laty sam przeprowadzałem takie zmiany.

W ramach ciekawostki przedstawiam małe porównanie prezentujące przybliżone zwroty z kilku grup aktywów na przestrzeni ostatnich 10 lat:

- M2 mieszkania – 3000-5700 zł – wzrost o 90%,
- średnia płaca – 1920-3800 zł – wzrost o 100%,
- rynek akcji (WIG bez dyw.) – 2200-5300 – wzrost o 140%,
- uncja złota – 1000-4000 zł – wzrost o 300%,
- grunty rolne (ANR) – 4080-24160 zł – 490%.

Autor: Trader21

Źródło: IndependentTrader.pl

Nadesłano do „Wolnych Mediów”