

*Kwartalna analiza rynku nieruchomości niemieszkalnych
i użytków rolnych w Polsce (I kw. 2010 roku.)*

*Quarterly Non- Residential Real Estate
And Agricultural Land Report (Q1 2010)*

Warszawa, 17.06.2010

Przygotowała/ Prepared by: Monika Dybciak
Akceptował/ Approved by: Dariusz Winek

Niniejszy raport przedstawia tendencje na polskim rynku nieruchomości niemieszkalnych w IQ 2010 roku, ze szczególnym uwzględnieniem procesu kształtowania się cen. Opracowanie zawiera również szeroką analizę rynku nieruchomości gruntowych. Analiza bazuje zarówno na danych z GUS (obróć prywatny) jak i ANR (sprzedaż z Zasobu WRSP). Ponadto poniższy materiał prezentuje oczekiwania, co do przyszłych tendencji występujących na analizowanych rynkach.

Szczegółowe informacje na temat rynku nieruchomości mieszkaniowych i niemieszkalnych oraz ziemi ornej otrzymają również Państwo kontaktując się z pracownikami Departamentu Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych.

This report presents trends in the Polish non- residential real estate market in the IQ of 2010, with particular emphasis on the price fluctuations. This study contains also a large analysis on agricultural estate. The analysis is based on data from GUS (private turnover) and ANR (lands offered by the Agricultural Property Agency). In addition, the following material presents the expectations concerning future trends for the analyzed markets.

Detailed information on the real estate market, non-residential building and agricultural lands you can also receive by contacting with the staff of the Macroeconomic and Sector Analysis Department.

Kontakt/ Contact:

Monika Dybciak

*Główny Specjalista ds. Analiz Regionalnych i Rynku Nieruchomości/
Senior Regional and Real Estate Market Analyst*

Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych/

Macroeconomic and Sector Analyses Department

Centrala BGŻ S.A. / BGŻ S.A. Headquarters

ul. Kasprzaka 10/16, 01-211 Warszawa

tel. 0 22 860 54 09, fax 0 22 860 58 68

e-mail: monika.dybciak@bgz.pl

Spis Treści

<i>Summary</i>	5
<i>Najważniejsze fakty i komentarze</i>	4
<i>1. Rynek powierzchni biurowej</i>	6
<i>2. Rynek powierzchni magazynowej</i>	7
<i>3. Rynek powierzchni handlowej</i>	8
<i>4. Ceny gruntów inwestycyjnych oferowanych przez ANR</i>	10
<i>5. Transakcje kupna/ sprzedaży ziemi rolnej</i>	11
<i>5.1. Transakcje kupna/ sprzedaży ziemi rolnej w obrocie międzysąsiedzkim</i>	11
<i>5.2. Transakcje gruntami z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oferowanymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych</i>	15
<i>5.3. Ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym względem cen ziemi z zasobu WRSP</i>	18

Table of contents

<i>Summary</i>	4
<i>1. Office space market</i>	6
<i>2. Industrial space market</i>	7
<i>3. Retail space market</i>	8
<i>4. Price tendencies of non- arable land belonging to the ANR</i>	10
<i>5. Price tendencies of arable land market</i>	11
<i>5.1. Price tendencies of arable land in private turnover</i>	11
<i>5.2. Price tendencies of arable land belonging to the Agricultural Property Agency-ANR2</i>	15
<i>5.3. The comparison between prices of arable land belonging to the Agricultural Property Agency- ANR and arable lands in private turnover</i>	18

Summary

- ***The first symptoms of a recovery in the office real estate market.*** The number of vacant buildings in the majority of Polish cities remains stable in the end of the first quarter of 2010. Moreover, an increase of the office rental transactions' volume in Warsaw by 17 % yoy and 25 % qoq indicates a slight revival in this market. Small increases in supply and demand are to be the main tendencies in the market during the next quarters. What is more, a decrease of a number of vacant houses.
- ***An increase of demand (according to Colliers' International data, the leaseholders' activity during the first three months of 2010 was almost two times higher than in the corresponding period of the previous year) and a low supply of newly-created industrial space (only one new project appeared on the market) were crucial for the market situation in the first quarter of 2010.*** The behaviour of the supply is an effect of limiting the scale of new investments in the previous year. Concurrently, the investments in new industrial space are considered risky. Therefore, the developers' activity is focusing on realization of highly-specified projects for particular tenants, so-called "built-to-suit".
- ***Despite an economic recovery, an increase of retail space supply is going to be relatively lower than in previous years.*** The companies focus on seeking the best locations for their businesses in the existing shopping centres. We expect an increase in rental rates for the most attractive locations and decrease in total number of vacancies. Taking into account an expecting small increase of supply, a downward trend of rental rates is likely to vanish in the upcoming period.
- ***An increase of prices of non-arable land in the first quarter of 2010.*** The average price for 1 ha of a non-arable land in the first quarter of 2010 was 200 741 PLN and was 70 % higher than in the corresponding period of the previous year (83 700 PLN more) and 12,8 % qoq. During first three months of this year 388 buy/sell transactions for non-arable land, amounting to 55 mln PLN and 272 hectares were made. An observed increase in a number of new dwelling investments (since the beginning of this year) can positively influence the relatively slow recovery of the non-arable land market.
- ***Prices of arable land slowed down and currently stand for one-digit growth. The average level in price of land in private turnover amounted to 17 748 PLN/ha (increased by 6.1% yoy and 2.5 qoq) and land sold by the Agricultural Property Agency amounted to 14 533 PLN/ ha (increased by 6.2% yoy and 0.4 qoq) in first quarter of 2010.*** The highest prices of land (more than 26 thou PLN/ha) still were reported in the kujawsko-pomorskie voivodeship; and wielkopolskie voivodeship, where particularly high demand for arable land could be observed, while the cheapest areas of arable land are available in the lubuskie and świętokrzyskie voivodeship(over 9 thou PLN/ ha).
- ***A slight decrease of demand and continuation of a declining upward trend in the arable land prices are expected in the following quarters of 2010.*** An arable land market might change in the following years, according to the regulations of a new state act, concerning a management of national agricultural properties (i.e. limitation of lease area, access to instalment credit for land purchasing).
- ***In the first quarter of 2010 an average price of arable land was higher than meadows' price by 36.7%. An average price for the second ones amounted to 12 980 PLN/ha (increase by 8.3% yoy and 5.6% qoq).*** The preliminary signs of recovery in the dairy market make same farmers to invest. This implicates expectations that demand for meadows will maintain. It is obvious that turnover in these areas, which suffered from the recent flood, is expected to fall sharply.

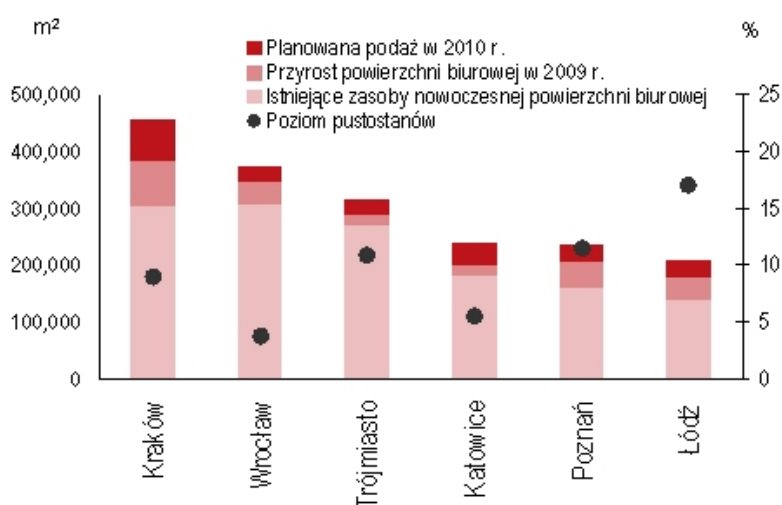
Najważniejsze fakty i komentarze

- **Pierwsze symptomy poprawy koniunktury na tym rynku nieruchomości biurowych.** Poziom pustostanów na koniec I kw. 2010 r. w większości miast utrzymał się na stabilnym poziomie. Ponadto na nieznaczne ożywienie tego rynku wskazuje wzrost o 17,0% r/r i o 25,0% kw/kw wolumenu transakcji najmu powierzchni biurowej w Warszawie. Niewielki wzrost podaży przy nieznacznie wyższym zainteresowaniu wynajmem, to główne tendencje, jakie będą dominować na omawianym rynku w najbliższych kwartałach. Ponadto zmniejszać się będzie wielkość pustostanów, nie wykluczamy również spadku liczby renegocjacji umów.
- **Poprawa popytu (według Colliers International aktywność najemców była prawie dwukrotnie wyższa r/r) oraz niska podaż nowo powstałej powierzchni magazynowej (na rynku pojawił się tylko jeden nowy projekt) dominowały w I kw. 2010 r.** Kształtowanie się strony podażowej rynku to efekt ograniczenia skali nowych inwestycji w roku poprzednim. Jednocześnie w dalszym ciągu relatywnie wysokie pozostaje ryzyko inwestowania w nowe powierzchnie magazynowe. Tym samym działalność deweloperska skupia się głównie na realizacji obiektów zleconych przez konkretnych najemców, tzw. built-to-suit.
- **Pomimo poprawy koniunktury gospodarczej, w nadchodzącym okresie napływ nowej podaży na rynek nieruchomości handlowych będzie relatywnie mniejszy niż w poprzednich latach.** Firmy skupią się na szukaniu najatrakcyjniejszych lokalizacji w już istniejących centrach. Oczekujemy wzrostu stawek za wynajem najdroższych lokali, a także spadku ogólnej liczby pustostanów. Z uwagi na spodziewany niski wzrost podaży, trwająca od pięciu kwartałów tendencja spadkowa czynszów powinna zaniknąć w nadchodzącym okresie.
- **Wzrost cen gruntów nierolniczych w I kw. 2010 r.** Przeciętnie za 1 ha państwowych gruntów nierolnych w analizowanym okresie należało zapłacić ok. 200 741 zł. i było to więcej o ok. 70% r/r tj. o 83,7 tys. zł za 1 ha oraz o ok. 12,8% kw/kw. W analizowanym okresie zawarto 388 transakcji kupna/ sprzedaży ziemi nierolnej o łącznej powierzchni ok. 272 ha i wartości ok. 55 mln zł. Wzrost liczby rozpoczynanych nowych inwestycji mieszkaniowych obserwowany od początku br. może pozytywnie wpływać na powolne powracanie inwestorów na rynek ziemi nierolniczej.
- **Ceny na rynku ziemi ornej wyhamowały i odnotowują kilkuprocentowe wzrosty. W I kw. 2010 r. przeciętny poziom cen ziem z obrotu prywatnego wynosił 17 748 zł/ha (wzrost o 6,1 r/r oraz o 2,5% kw/kw) a gruntów pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa był równy 14 533 zł/ha (wzrost o 6,2 r/r oraz o 0,4% kw/kw).** Niezmiennie najwyższe ceny ziemi w obrocie prywatnym (ponad 26 tys. zł/ha) występują w woj. kujawsko- pomorskim i wielkopolskim, gdzie występuje szczególnie wysoki popyt na grunty rolne, najtańsze zaś ziemie są dostępne w woj. lubuskim i świętokrzyskim (ponad 9 tys. zł/ha).
- **Nieznacznego spadku popytu i kontynuacji wyhamowania tendencji wzrostu cen gruntów ornych oczekujemy w kolejnych kwartałach 2010 r.** Rynek ziemi w kolejnych latach może się zmienić pod wpływem wprowadzenia postanowień ustawy o zmianie w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (m.in. ograniczenie powierzchni dzierżawy, rozłożenie płatności za zakup ziemi).
- **W I kw. 2010 r. grunty były średnio o ok. 36,7% droższe od łąk, których przeciętna cena osiągnęła poziom ok. 12 980 zł/ha (wzrost o 8,3% r/r i 5,6 kw/kw).** Pojawiające się pierwsze symptomy poprawy koniunktury na rynku mleka skłaniają większe/ bardziej rentowne gospodarstwa rolne do rozpoczynania inwestycji. Tym samym można oczekiwać, że popyt na użytki zielone utrzyma się. Trudną sytuację będziemy oczywiście obserwować na terenach popowodziowych, gdzie można oczekiwać minimalnej liczby transakcji.

1. Rynek powierzchni biurowej

Spadek popytu na nieruchomości biurowe w 2009 r. zbiegł się z wejściem na rynek wielu nowych inwestycji, tym samym kondycja tego sektora znacznie pogorszyła się, w tym istotnie spadły czynsze najmu oraz wzrosła liczba pustostanów. Pierwsze miesiące 2010 r. przynoszą pierwsze sygnały poprawy koniunktury na tym rynku. Poziom pustostanów¹ na koniec analizowanego okresu w większości dużych miast utrzymał się na stabilnym poziomie. Jedynie w Trójmieście wzrósł w ciągu kwartału z poziomu 7,8% do 10,7%. Wskaźnik ten w pozostałych aglomeracjach miejskich wyniósł odpowiednio: 8% przeciętnie w Warszawie (gdzie waha się od 3-4% w strefach Wschodniej i Południowo-Zachodniej do 21% w strefie Południowo-Dolnej) 8,9% w Krakowie, 11,4% w Poznaniu, 3,8% we Wrocławiu, 18% w Łodzi oraz 5,5% w Katowicach. Zgodnie ze statystykami Jones Lang LaSalle na koniec I kw. 2010 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w sześciu głównych miastach Polski (poza Warszawą) wyniosły 1 641 000 mkw. Wśród nich najwięcej bo ponad 45% tego typu nieruchomości zlokalizowanych było w Krakowie (ok. 400 tys. mkw.) i Wrocławiu (ok. 344 tys. mkw.). W przypadku Warszawy nowoczesna powierzchnia biurowa w I kw. 2010 r. wzrosła o 62,5 tys. mkw. Tym samym zgodnie ze statystykami Warsaw Research Forum osiągnęła ona poziom 3,3 mln m kw.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej i poziom pustostanów (stan na koniec I kw. 2010 r.)



Źródło: Jones Lang LaSalle

Ponadto na ożywienie tego rynku wskazuje wzrost o 17,0% r/r i 25,0% kw/kw wolumenu transakcji najmu powierzchni biurowej w Warszawie. Łączny wolumen nowo wynajętej powierzchni w analizowanym okresie wyniósł 122 tys. mkw.

W ocenie agencji doradczej Jones Lang LaSalle w kolejnych kwartałach 2010 r. łącznie w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi na rynek trafi 190 tys. powierzchni biurowej. Poziom ten jest porównywalny do statystyk z 2009 r., kiedy na rynek ww. miast wprowadzono ok. 227 tys. mkw. Oceniamy, że II połowa br. będzie charakteryzowała się nieznacznym wzrostem podaży, przy stosunkowo wyższym zainteresowaniu wynajmem. Tym samym zmniejszać się będzie w dalszym ciągu wielkość pustostanów, ponadto nie wykluczamy spadku liczby renegeacji umów. Jednocześnie istotny wzrost podaży jest ograniczany w dalszym ciągu niską akcją kredytową w analizowanym

Aktywność na warszawskim rynku



Źródło: Colliers International

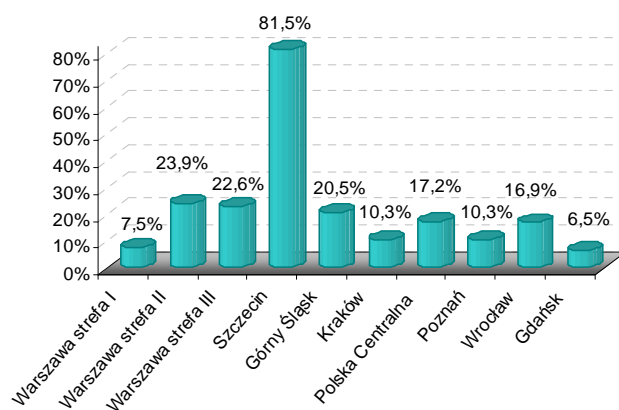
¹ Źródło: Statystyki prezentowane przez Jones Lang LaSalle

segmencie. Zaostrzona polityka banków, w tym wysokie wymagania odnośnie wkładu własnego – nawet 50%, a przy tym wysoki wskaźnik liczby umów wynajmu, w dalszym ciągu stanowią istotne ograniczenia rozpoczynania nowych inwestycji w tym segmencie. Oceniamy, że branża ta jeszcze przez kilka okresów będzie postrzegana jako jedna z bardziej ryzykownych.

2. Rynek powierzchni magazynowej

I kw. 2010 r. na rynku powierzchni magazynowej odznaczał się wyraźną poprawą strony popytowej oraz niską podażą nowopowstałej powierzchni. Kształtowanie się strony podażowej to efekt ograniczenia skali nowych inwestycji w roku poprzednim. Jednocześnie w dalszym ciągu relatywnie wysokie pozostaje ryzyko inwestowania w nowe powierzchnie magazynowe. Nieco mniejsze, ale dalej odczuwalne ograniczenie dostępności kredytów zmniejsza możliwości istotnego powrotu na ten rynek. Tym samym działalność deweloperska skupia się głównie na realizacji obiektów zleconych przez konkretnych najemców, tzw. built-to-suit. Ponadto należy podkreślić, że wzrost transakcji na opisywanym rynku to również efekt dużej liczby renegocjacji oraz przedłużania umów już wynajętej powierzchni. Co za tym idzie liczba pustostanów pozostaje na wysokim poziomie. Według Colliers International najwięcej niewynajętej powierzchni magazynowej znajduje się w warszawskiej II strefie (ok. 355 tys. mkw.). Natomiast największy spadek liczby pustostanów odnotowano w okręgu poznańskim (spadek do 10,3% z 13,9% na koniec 2009 r.).

Wskaźnik pustostanów (I kw. 2010 r.)

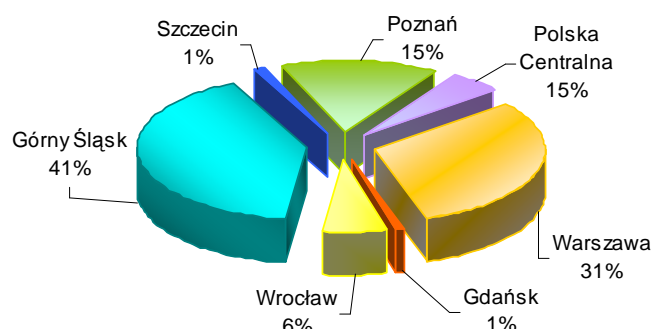


Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Colliers International

Jak podaje Colliers International aktywność najemców w I kw. 2010 r. wzrosła i była prawie dwukrotnie wyższa od popytu zgłaszanego w I kw. 2009 r. W analizowanym okresie wolumen transakcji zamkniętych wyniósł ponad 390 tys. mkw., podczas gdy w I kw. 2009 r. było to ok. 197 tys. mkw. W liczbie tej ok. 285 tys. mkw. to powierzchnie nowo wynajęte lub powiększające dotychczas zajmowany obszar przez inwestora. Pozostałe ok. 27% (105 tys. mkw powierzchni) aktywności najemców dotyczyło renegocjacji i przedłużenia zawartych już umów.

Według danych Colliers International największy – równy 160 tys. mkw. wolumen zawartych transakcji sfinalizowano na Górnym Śląsku. Zawierano tutaj relatywnie dużo umów renegocjujących i przedłużających zawarte już kontrakty (na ok. 35% wynajętej powierzchni). Nieznacznie mniej, bo ok. 120 tys. mkw. powierzchni magazynowej wynajęto w Warszawie, a jedna trzecia z nich dotyczyła kontynuacji lub zmiany warunków już podpisanych kontraktów. W pozostałych regionach

Regionalny udział w popycie (I kw. 2010 r.)

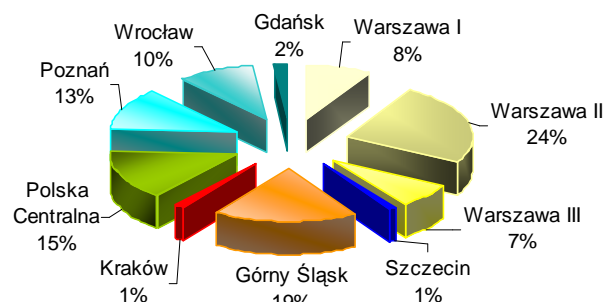


Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Colliers International

Polski, wyłączając okręg krakowski gdzie nie podpisano żadnej umowy, wolumen transakcji wyniósł odpowiednio: 58 tys. mkw. w Poznaniu, niespełna 24 tys. mkw. we Wrocławiu, 19 tys. mkw. w Polsce Centralnej oraz 5,8 tys. mkw. w Gdańsku i ok. 3,7 tys. mkw. w Szczecinie.

Relatywnie wysokie odczyty podaży nowych powierzchni w 2009 r. były pochodną silnego popytu z lat poprzednich. W I kw. 2010 r. nie odnotowano istotnych zmian w strukturze podaży nowych tego typu nieruchomości. Na rynku pojawił się tylko jeden nowy projekt zlokalizowany w Łodzi². Dzięki tej inwestycji podaż pow. magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła do poziomu 890 tys. mkw. Analogicznie jak w przypadku popytu największe zasoby powierzchni magazynowej dotyczą rynku warszawskiego (ok. 2,4 mln mkw.). Wśród pozostałych regionów najwyższą podażą cechuje się Górny Śląsk (ok. 1,1 mln mkw.), następnie Poznań (760 tys. mkw), Wrocław (590 tys. mkw), Trójmiasto (102 tys. mkw) oraz Kraków (68 tys. mkw).

Regionalny udział w podaży (I kw. 2010 r.)



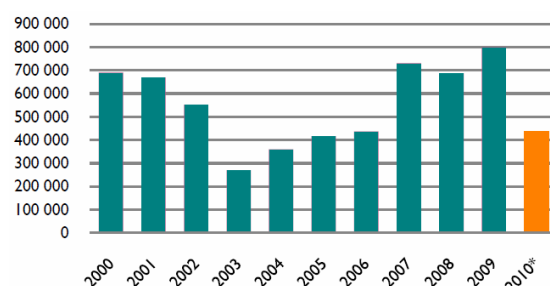
Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Colliers International

Oczekujemy kontynuacji powolnej poprawy sytuacji na rynku powierzchni magazynowej, która będzie zwiększać swoją skalę wraz z poprawą koniunktury gospodarczej. Z uwagi na ograniczenie skali nowych inwestycji w 2009 r. należy oczekiwać zmniejszenia się skali podaży powierzchni magazynowej w następnych latach. Będzie to zmniejszało presję na spadki czynszów najemnych i prowadziło do spadku wskaźnika pustostanów. Obecnie jednak wysoka liczba dostępnych nieruchomości magazynowych nie skłania deweloperów do rozpoczynania realizacji nowych projektów. Tym samym, do końca roku nie przewidujemy istotnych zmian na rynku. Oczekujemy utrzymania się relatywnie stabilnego popytu, a transakcjami dominującymi na rynku będą umowy przedłużające dotychczas zawarte transakcje.

3. Rynek powierzchni handlowej

Sytuacja na rynku nieruchomości handlowych w I kw. 2010 r. nie zmieniła się istotnie w stosunku do końca 2009 r. Utrzymująca się niska aktywność deweloperów oznacza, że na rynek w perspektywie końca roku nie wpłynie duża podaż nowych powierzchni. Determinować to będzie to relatywną stabilizację cen najmu na opisywanym rynku. Polska gospodarka okazała się stosunkowo odporna na globalne spowolnienie gospodarcze. Jest jednak silnie zależna od popytu ze strony gospodarek zachodnich. Skutkiem zmniejszonego popytu jest spadek dynamiki inwestycji deweloperskich, ograniczony jednak przez stabilny popyt wewnętrzny. Pomimo zmniejszającej się dynamiki inwestycji, Polska jest nadal atrakcyjnym miejscem dla inwestorów i może być postrzegana jako kraj

Roczna podaż powierzchni handlowej (w mkw)



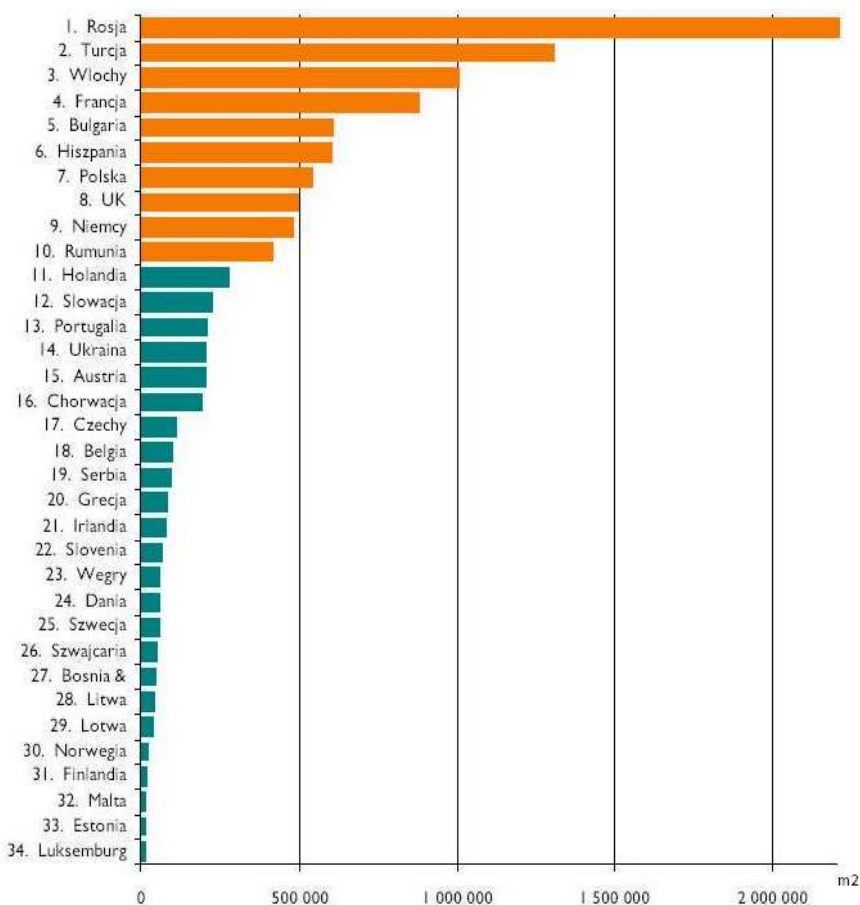
Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Colliers International

² W statystykach Colliers International powierzchnie magazynowe zlokalizowane w Łodzi zaliczane są do wskaźników Polski Centralnej

o najmniejszym rynku inwestycyjnym w regionie. Atrakcyjność polskiego rynku potwierdza fakt wejścia na krajowy rynek w tak niekorzystnych warunkach kilku zagranicznych sieci. Inwestorów zagranicznych przyciągają również relatywnie niskie ceny prowadzenia działalności w Polsce. Znajduje to odbicie w liczbie planowanych inwestycji handlowych. Polska zajmuje siódme miejsce wśród krajów Europy pod względem łącznego wolumenu powierzchni użytkowej planowanych do otwarcia do końca 2011 r. centrów handlowych.

Jak podaje Colliers International, w I kw. 2010 r. oddano do użytku obiekty handlowe o łącznej powierzchni ponad 117 tys. mkw. Według danych firmy CB Richard Ellis, w Polsce w latach 2010-11 zostaną zrealizowane inwestycje handlowe o łącznej powierzchni użytkowej ok. 750 – 850 tys. mkw. Największe powstaną na Górnym Śląsku (67 tys. mkw. powierzchni użytkowej), a także w Szczecinie (57 tys. mkw) i Trójmieście (50 tys. mkw). Bliskie ukończenia są obiekty w Warszawie (28 tys. mkw) i Krakowie (13 tys. mkw).

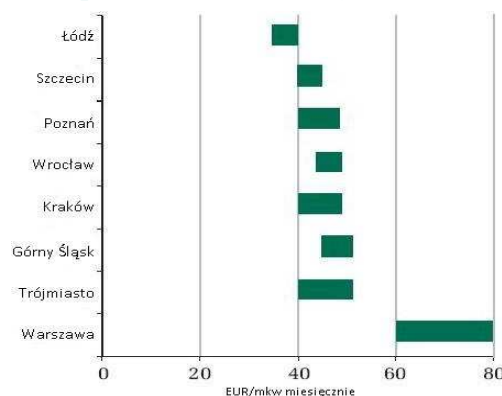
Łączna powierzchnia użytkowa planowanych do otwarcia centrów handlowych (do 2011 roku)



Źródło: Cushman&Wakefield

Niesprzyjające warunki gospodarcze i pogorszenie się kondycji finansowej najemców miały wpływ na spadek czynszów w 2009 r. Trudności finansowe mniejszych firm doprowadziły do wzrostu liczby pustostanów. Wielu najemców dokonało korzystnej renegotjacji umów najmu. Niektóre firmy, którym udało się przetrwać kryzys, uznały jednak czas spowolnienia gospodarczego za dobry moment do zmiany miejsca działalności na korzystniejsze, zgłaszając popyt na atrakcyjne lokalizacje. I kwartał 2010 r. był piątym kolejnym okresem nieznacznego spadku przeciętnych stawek najmu. Jak wynika z danych firmy Cushman&Wakefield, obecnie stawki te kształtują się na stabilnym poziomie, niższym o ok. 6% r/r.

Miesięczne stawki wynajmu powierzchni handlowych.



Źródło: CB Richard Ellis

Zmniejszona dynamika inwestycji deweloperów w nadchodzącym okresie pozwala oczekiwać wzrostu stawek czynszów już w latach 2011-2012. Relatywnie mniejszy napływ nowych powierzchni handlowych pozwala sądzić, że najemcy skupią się na walce o te najatrakcyjniejsze w już istniejących centrach handlowych. Z powodu ograniczonej podaży,

w dalszej perspektywie należy się spodziewać ich wzrostu, również z uwagi na postępującą odbudowę gospodarczą i silny popyt wewnętrzny.

4. Ceny gruntów inwestycyjnych oferowanych przez ANR

Kryzys finansowy na świecie, który determinował spowolnienie gospodarcze również w Polsce, miał swoje odbicie na rynku gruntów. Przy czym silne ograniczenie popytu, a co za tym idzie wyhamowanie a nawet spadek cen miały miejsce tylko w przypadku gruntów inwestycyjnych. Korekta cen w przypadku cen gruntów rolnych dotyczyła jedynie pojedynczych, trudno zbywalnych (często niekorzystnie zlokalizowanych) gruntów. Podkreślić należy, że istotny spadek popytu na grunty pod inwestycje mieszkaniowe wynikał głównie z ich silnej korelacji z zainteresowaniem nabycia mieszkania, które w tym okresie istotnie spadło. Od początku 2010 r. obserwujemy wzrost liczby rozpoczynanych nowych inwestycji mieszkaniowych tym samym można oczekiwać ogólnego powracania inwestorów na rynek ziemi nierolnej.

Zgodnie ze statystykami opublikowanymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych przeciętnie za 1 ha państwowych gruntów nierolnych w I kw. 2010 r. należało zapłacić 200 741 zł (w porównaniu do przeciętnej ceny ziemi ornej 14 533 zł/ha). W analizowanym okresie zawarto 388 transakcji kupna/ sprzedaży ziemi nierolnej o łącznej powierzchni ok. 272 ha i wartości ok. 55 mln zł. ANR podaje, że średnia cena nabycia gruntu z I kw. 2010 r. była wyższa o ok. 70% r/r tj. o 83,7 tys. zł za 1 ha (wyniosła ona wtedy ok. 117 tys. zł). W relacji kwartalnej wzrost wyniósł ok. 12, 8%. Jednocześnie Agencja informuje, że przekroczenie 200 tys. zł/ ha ziemi jest najwyższą średnią ceną sprzedaży.

Najwyższą cenę tj. ponad 500 tys. zł/ha osiągnęły grunty nierolne sprzedane przez OT Poznań. Wskazana transakcja dotyczyła 44 ha działki, za którą nabywca zapłacił ok. 24,7 mln zł. W I kw. 2010 r. wzrosła również łączna powierzchnia sprzedanych gruntów. Wzrost ten wyniósł 56% r/r (w I kw. 2009 r. sprzedano ok. 174 ha gruntów nierolnych). ANR podaje, że najwięcej gruntów nierolnych w I kwartale 2010 roku sprzedały oddziały terenowe w Olsztynie (82 ha), Poznaniu (51 ha) i Rzeszowie (23 ha). Wśród nabywców gruntów nierolnych zdecydowanie przeważają osoby fizyczne, które stanowiły ponad 93% wszystkich nabywców.

Statystyki Agencji Nieruchomości Rolnych monitorującej transakcje sprzedaży nieruchomości nierolnych pokazują, że sprzedaż tych nieruchomości, w latach 2004 – 2006 utrzymywała się na poziomie 900 – 1 000 ha, przy jednoczesnym wzroście ich wartości w tym okresie z 57,5 mln zł w 2004 r. do 107,5 mln zł w 2006 roku. W dwóch kolejnych latach odnotowano znaczny wzrost zainteresowania gruntami nierolnymi, w wyniku czego: w roku 2007 ANR zbyła ok. 1353 ha (za 212 mln zł.), a w roku 2008 - 1644 ha (za ok. 268 mln zł). Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze w kraju w 2009 r. przyniosły zahamowanie tendencji wzrostowej sprzedaży gruntów nierolnych.

Powolne odbudowywanie się popytu na państwowe grunty inwestycyjne.

Poprawa koniunktury na rynku nowo rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych będzie determinowała wzrost zainteresowania nabywaniem działek nierolnych.

Ceny ziemi nierolniczej w I kw. 2010r. osiągnęły najwyższy w historii średni poziom równy ponad 200 tys. zł/ha, tj. wzrost o 70,0% r/r oraz o 12,8% kw/ kw.

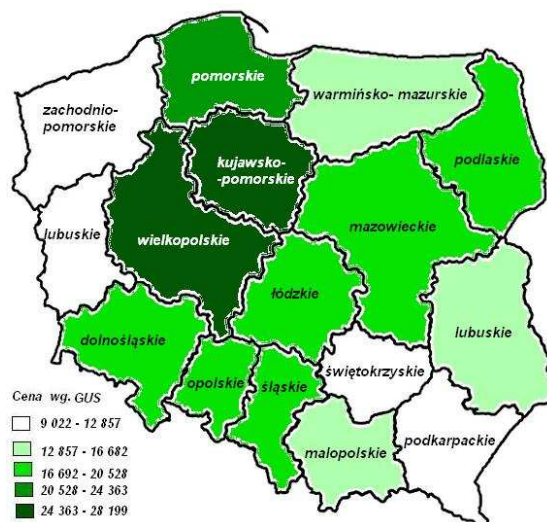
W analizowanym okresie zawarto 388 transakcji kupna/ sprzedaży ziemi nierolnej o łącznej powierzchni ok. 272 ha i wartości ok. 55 mlz zł. Tym samym łączna powierzchnia sprzedanych gruntów nierolnych przez ANR wzrosła o 56% r/r (w I kw. 2009 r. sprzedano ok. 174 ha gruntów nierolnych).

5. Transakcje kupna/ sprzedaży ziemi rolnej

5.1. Transakcje kupna/ sprzedaży ziemi rolnej w obrocie międzysąsiedzkiem

Ceny nieruchomości rolnych od kilku lat systematycznie wzrastają. Ponadto skala ich zróżnicowania, tak w skali kraju, jak i w skali województwa jest wysoka. Ceny zależą głównie od lokalizacji, jakości i powierzchni gruntów. Koniunktura na rynku ziemi rolnej w I kw. 2010 r. oraz początkowych miesiącach kolejnego pozostaje korzystna. Co prawda dynamika wzrostów cen ziemi znacznie wyhamowała z poziomów dwucyfrowych, ale w dalszym ciągu pozostaje na kilkuprocentowym poziomie. Zgodnie ze statystykami Głównego Urzędu Statystycznego przyjmujemy, że przeciętny poziom cen gruntów ornych w obrocie międzysąsiedzkiem w I kw. 2010 r. osiągnął wartość 17 748 zł/ha. Oznacza to, że na przestrzeni roku ceny wzrosły o 6,1% oraz o 2,5% kw/kw. Oczywiście grunty rolne korzystnie zlokalizowane, czyli takie, które pozwalają w przyszłości na inne niż rolnicze wykorzystanie, osiągają ceny znacznie wyższe niż te nieruchomości rolne, dla których zakłada się wyłącznie użytkowanie rolnicze.

Średnie ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym w I kw. 2010 r. (w zł/ha)

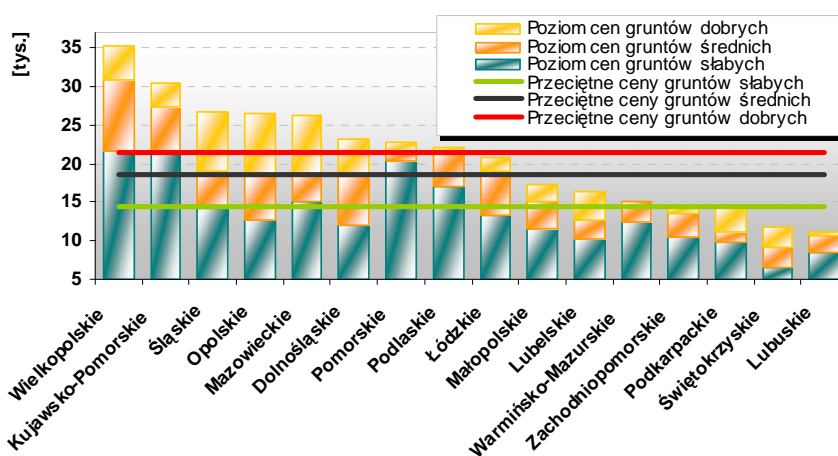


Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS,

Kilkudziesięcioprocentowy wzrost cen ziemi, za którym nie podążył analogiczny wzrost przychodów gospodarstw rolnych spowodował, że obecna cena 1 ha gruntu rolnego dla części małych gospodarstw rolnych jest mało akceptowalna. W dalszym ciągu jednak ziemia traktowana jest jako dobro ograniczone i pożądane, szczególnie w przypadku obszarów z glebami o wysokiej klasie bonitacyjnej. Takie ziemie, mimo znacznie wyższych od średniej cen, szybko znajdują swoich nabywców.

W dalszym ciągu najdroższe grunty rolne zlokalizowane są na terenach woj. wielkopolskiego oraz kujawsko-pomorskiego. Ceny ziemi na tych obszarach w I kw. 2010 r. ukształtowały się na poziomie równym odpowiednio 28 129 zł/ha oraz 26 226 zł/ha. Wysoki popyt na ziemię w tych regionach generowany jest przez wielkopowierzchniowe gospodarstwa rolne, które zainteresowane są zakupem gruntów utrzymanych w wysokiej kulturze rolnej. Wysokie ceny ziemi w woj. pomorskim (ok.

Średnie ceny transakcyjne gruntów ornych w poszczególnych klasach bonitacyjnych w I kw. 2010r. (w zł za 1 ha).



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: AMRON

21 229 zł/ha w I kw. 2010 r.) wynikają w istotnym stopniu z dużego zainteresowania inwestorów zagranicznych tymi ziemiemi oraz silnego rozwoju branży energetycznej związanej z elektrowniami wiatrowymi. Niezmiennie najniższe ceny ziemi rolnej w I kw. 2010 r. notowane były w województwach: świętokrzyskim (9 021 zł/ha) oraz lubuskim (9 989 zł/ha). Ponadto, najwyższy wzrost cen o 19,8% r/r i spadek o 6,2% i kw/kw zanotowano w woj. śląskim. Ceny w ww. regionie cechują się istotną zmiennością. Ponieważ podaż ziemi ornej jest tam relatywnie niska, przeciętne ceny są silnie uzależnione od pojedynczych transakcji. Wysoką, ponad 14% dynamikę wzrostu cen r/r, odnotowano na terenie woj. opolskiego i podlaskiego. Wzrost cen w pierwszym z nich można powiązać z wykupem ziemi pod największą w Europie inwestycję szklarniową (na 140 ha ma powstać wielki kombinat szklarniowy), która ma być zlokalizowana w okolicach Dobrzecza Wielkiego. Przeciwną tendencję, tj. roczne spadki cen odnotowano tylko w dwóch województwach tj. w małopolskim (spadek o 4,2% r/r i o 9,6% kw/kw) i woj. świętokrzyskim (spadek o 1,7% r/r i o 2,6% kw/kw). Spadek cen gruntu ornego będącego w obrocie prywatnym w pierwszym z wymienionych województw jest niewątpliwie powiązany z wysokim wzrostem cen ziemi z Zasobu WSRP tego województwa. Szacujemy, że część popytu z rynku prywatnego mogła przenieść się w stronę zakupu ziemi z ANR. W pozostałych rejonach Polski roczna dynamika cen wahała się od 0,6% w woj. pomorskim do 11,3% w woj. podkarpackim.

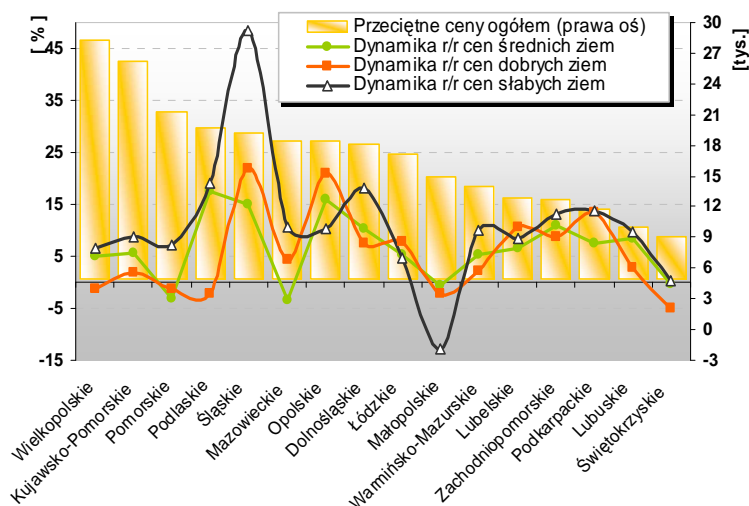
Jednocześnie oceniamy, że popyt na relatywnie tańsze ziemie z tych województw był nadal stosunkowo wysoki. Roczne dynamiki cen wskazują na istotne wahania w dynamice wzrostów cen w każdej z trzech kategorii gruntów. Najwyższy wzrost cen ziem o 10,6% r/r odnotowano w przypadku gruntów słabych (14 523 zł/ha). Ceny gruntów klasy IIIb i IV (średnia klasa) (18 538 zł/ha) wzrosły o 6,2% r/r, a koszt nabycia gruntów dobrych w okresie rocznym wzrósł o 3,6% osiągając tym samym średni poziom równy 21 341 zł/ha.

Średnie ceny transakcyjne gruntów ornych w I kw. 2010 r. (w zł za 1 ha).

Województwo	Grunt orny			
	Ogółem	Dobry (klasy I, II, IIIa)	Średni (klasy IIIb, IV)	Słaby (klasy V, VI)
Dolnośląskie	18 084,8	23 154,0	18 348,5	12 030,1
Kujawsko-Pomorskie	26 226,2	30 386,2	27 361,8	21 468,4
Lubelskie	12 924,8	16 434,3	12 736,3	10 236,8
Lubuskie	9 989,0	11 188,7	10 773,2	8 466,3
Łódzkie	17 075,1	20 881,8	19 064,9	13 262,7
Małopolskie	14 998,8	17 237,3	15 139,9	11 505,3
Mazowieckie	18 420,7	26 209,4	18 627,0	14 992,3
Opolskie	18 402,4	26 378,8	18 299,6	12 650,8
Podkarpackie	11 796,1	14 443,4	11 233,5	9 855,0
Podlaskie	19 757,1	21 546,2	22 116,7	17 030,6
Pomorskie	21 228,9	22 665,5	21 387,9	20 399,4
Śląskie	19 156,2	26 650,9	19 090,8	14 230,8
Świętokrzyskie	9 021,6	11 760,4	9 072,1	6 584,4
Warmińsko-Mazurskie	13 933,0	14 989,2	14 985,3	12 375,0
Wielkopolskie	28 198,5	35 331,1	30 838,6	21 634,0
Zachodniopomorskie	12 691,5	14 494,4	13 470,5	10 406,5
Polska	17 748,3	21 340,7	18 538,0	14 522,9

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS,

Średnie ceny transakcyjne gruntów ornych i ich dynamika w poszczególnych klasach bonitacyjnych



Podobne jak w przypadku ziemi ornej tendencje w I kw. 2010 r. były notowane w przypadku użytków zielonych, które stanowią 8 % ogółu użytków rolnych. Również tutaj odnotowano kilkuprocentowe wzrosty przeciętnych cen. Co prawda spadek opłacalności produkcji mleka i jego przetworów (głównych środków finansowych płynących z hodowli bydła i owiec, które korzystają z upraw użytków zielonych) wpłynął na ograniczenie skali prowadzonej działalności w ubiegłym roku, jednakże w obecnym jest odbudowywana. Pomimo, że proces jest bardzo czasochłonny to rozpoczynane inwestycje w gospodarstwach mleczarskich pośrednio przyczyniają się do generowania popytu na łąki. Dotyczy on głównie dużych, towarowych gospodarstw, które dążą do rozwoju, podczas gdy małe jednostki wypadają z rynku i likwidują swoją działalność. Dodatkowo niska cena kwoty mlecznej (zdecydowanie niższa niż średnia cena mleka w skupie) nie stanowi już ograniczenia dla skali produkcji.

Średnie ceny łąk (w zł za 1 ha) w Polsce w latach 2005- 2009

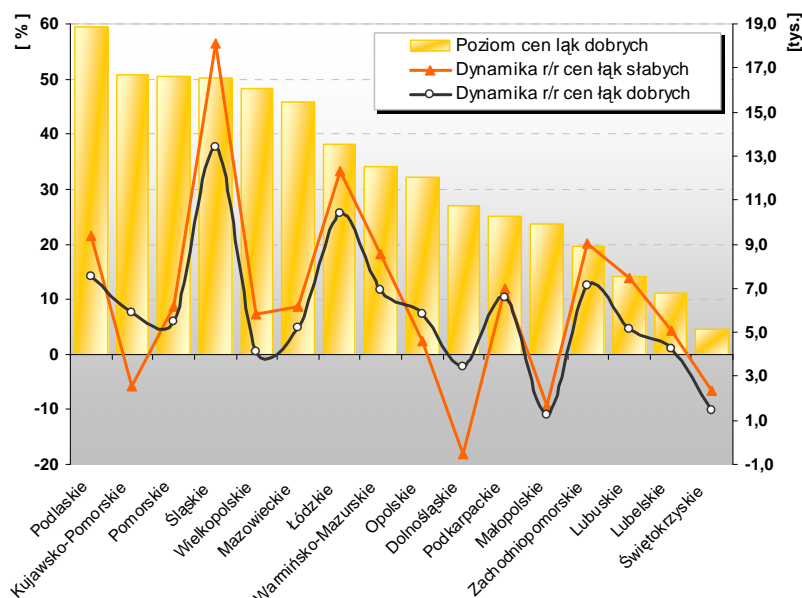
	Q1	Q2	Q3	Q4
2005	5 024	5 332	5 078	5 186
2006	5 826	6 453	6 081	6 295
2007	7 914	8 373	8 135	8 433
2008	10 663	11 371	10 988	10 954
2009	11 981	12 484	11911	12 295
2010	12 980			

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS,

Podtrzymujemy w dalszym ciągu tezę, że spekulacyjny charakter obrotu łąkami jest niski z uwagi na fakt, że bezpośrednie płatności obszarowe nie obejmują nowo nabytych użytków zielonych. Ponadto część transakcji może mieć charakter inwestycyjny i dotyczyć w istotnym stopniu terenów przeznaczonych pod agroturystykę.

W dalszym ciągu wyższe ceny osiągane są na rynku nieruchomości gruntowych względem użytków zielonych. Jednakże dysproporcja cen w ujęciu regionalnym jest znaczna. Różnica średnich dla kraju cen osiągnęła w I kw. 2010 r. 4 768 zł/ ha (w I kw. 2009 r. było to 4 738,4 zł/ha a w IV kw. 2009 r. 5 029 zł/ha). Oznacza to, że w I kw. 2010 r. grunty były średnio o ok. 36,7% droższe od łąk, których przeciętna cena osiągnęła poziom ok. 12 980 zł/ha. W przypadku cen łąk zanotowano kontynuację relatywnie silnych wzrostów cen, które w I kw. 2010 r. wyniosły 8,3% r/r i 5,6 kw/kw.

Średnie ceny transakcyjne łąk i ich dynamika w poszczególnych klasach bonitacyjnych



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS,

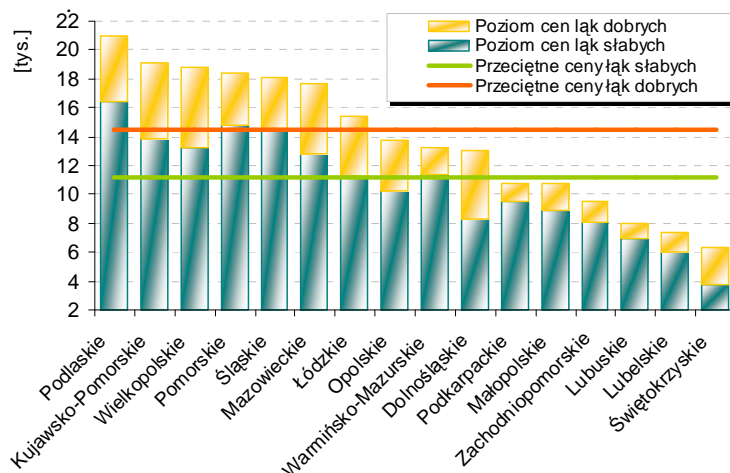
Po spadku zainteresowania produkcją mleka i korekcie cen na rynku użytków zielonych zlokalizowanych na terenach woj. podlaskiego- gdzie w strukturze gospodarstw dominują gosp. związane z produkcją mleka oraz mazowieckiego, gdzie wspomniana koncentracja jest również wysoka, obecnie obserwujemy ożywienie popytu na tym rynku. Tym samym rosną przeciętne koszty nabycia użytków zielonych w województwie podlaskim (o 16,7% r/r i o 10,8% kw/kw) oraz w woj. mazowieckim (o 6,7 % r/r i 13,5 % kw/kw). Spadek cen łąk, obserwowany już od kilku kwartałów

w woj. śląskim wyhamował (wzrost wynosił ok. 3,1% kw/kw), a wysokie bo równe ok. 43,9 % roczne dynamiki cen (zarówno łąk dobrych jak i słabych klas bonitacyjnych) są w istotnym stopniu rezultatem bardzo niskiej bazy z I kw. 2009 r. (kiedy to przeciętne ceny w ww. województwie spadły o 16,8 % r/r i o 27,4 % kw/kw). Wysoką (ok. 28,3%) dynamikę cen r/r odnotowano również w woj. łódzkim. Przy czym istotny wzrost cen słabych klas wynika częściowo z niskiej bazy notowanej w I kw. 2009 r.

Tendencja kształtowania się cen łąk w obu podklasach (łąki dobre i słabe) w I kw. 2010 r. była wykazywała się podobnymi cechami. Przeciętny poziom cen dobrej (I, II) i średniej (III i IV) klasy łąk³ w I kw. 2010r. był równy 14 505 zł/ha, tj wzrósł o 7,7 % r/r oraz o 4,7% kw/kw. Porównując, za 1ha użytku zielonego klasy słabej (V i VI) w ww. okresie należało zapłacić ok. 11 206 zł/ha tj. o 10,3% więcej niż rok wcześniej oraz o 7,2% względem IV kw. 2009 r.

W kolejnych kwartałach 2010 r. oczekujemy utrzymania się obserwowanych obecnie tendencji tj. notowania kilkuprocentowej dynamiki wzrostu cen łąk w II kw. br., która może być wyższa z tytułu czynników sezonowych oraz okresowego spadku kwartalnych dynamik w III kw. 2010 r. Jednocześnie nie spodziewamy się, aby w III kw. 2010 r. zmiany roczne odnotowały ujemne poziomy. Pojawiające się pierwsze symptomy poprawy koniunktury na rynku mleka skłaniają większe/ bardziej rentowne gospodarstwa rolne do rozpoczynania inwestycji. Tym samym, można oczekiwać, że popyt na użytki zielone utrzyma się. Trudną sytuację będziemy oczywiście obserwować na terenach popowodziowych, gdzie można oczekiwać minimalnej liczby transakcji.

Średnie ceny transakcyjne łąk w I Q 2010r. (w zł za 1 ha).



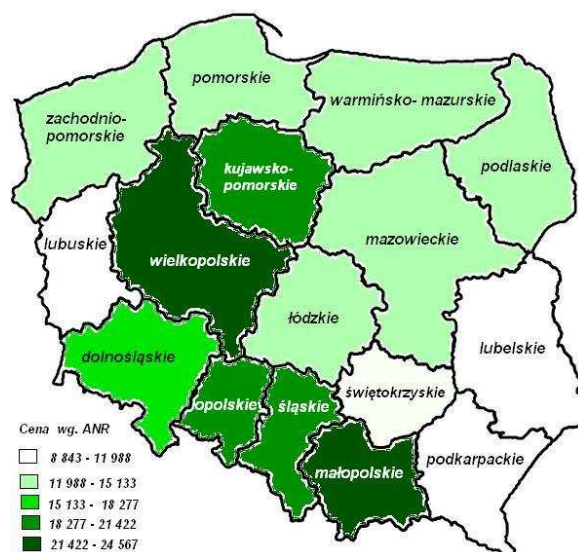
Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS,

³ Łąki klasy I, II, III, IV oznaczane są w niniejszym opracowaniu jako łąki dobre. Pozostałe klasy zaliczane są do łąk słabych.

5.2. Transakcje gruntami z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oferowanymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych

Statystyki ANR wskazują, że w I kw. 2010 r. przeciętny koszt nabycia 1 ha gruntów rolnych pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP) kształtował się na poziomie 14 533zł za 1ha. Analizowany kwartał był okresem dalszego wyhamowania wzrostów cen ziemi. Co więcej, w przypadku niektórych regionów Polski odnotowano spadek kosztów nabycia ziemi rolnej. Wskazana powyżej cena została wyznaczona na bazie niespełna 2,9 tys. zawartych umów na sprzedaż ok. 15,5 tys. ha ziemi rolnej. Na przestrzeni roku przeciętnie koszty zakupu 1ha gruntu zwiększyły się o 6,2 % (tj. wzrost o 848 zł/ha) względem cen z I kw. 2009 r. (13 660 zł/ha) oraz o 23,5% względem średniej ceny równej 11 767 zł/ha w I kw. 2008r. Ponadto, w przypadku tych ziem nie została odnotowana znaczna sezonowa korekta cen, a kwartalne zmiany (nieznaczny wzrost o 0,4 % kw/kw tj. o 54 zł/ha) są zbliżone, a nawet wyższe od tych z roku poprzedniego (w I kw. 2009 r. odnotowano kwartalny spadek przeciętnych cen o 1,8%).

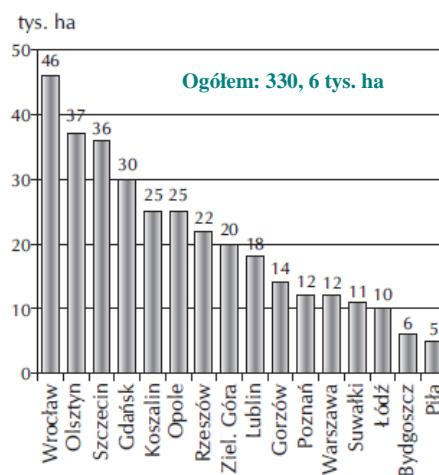
Średnie ceny gruntów rolnych Zasobu WRSP w I kw. 2010 r. (w zł/ha)



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: ANR

Według danych ANR na koniec I kw. 2010 r. w Zasobie znajdowało się ok. 2,23 mln ha ziemi, z których ok. 1,68 mln ha pozostaje w dzierżawie. Skala zbytych nieruchomości kształtuje się na nieco wyższych, względem ubiegłorocznych, poziomach. W I kw. 2010 r. zawarto z ANR o 266 więcej umów sprzedaży i zbyto o 83 ha więcej ziemi niż w analogicznym kwartale 2009 r. Agencja deklaruje, że po I kw. 2010 r. do rozdysponowania w jej zasobach pozostaje nadal 330 tys. ha gruntów rolnych. Zlokalizowane są one głównie na terenach działania Oddziałów Terenowych w Szczecinie, Olsztynie i Wrocławiu. Natomiast najmniejszą powierzchnią gruntów dysponują Oddział Terenowy w Bydgoszczy, Lublinie i Poznaniu.

Powierzchnia gruntów do rozdysponowania (na koniec 2009r.)



Źródło: ANR, MRiRW

Analogicznie jak w poprzednich okresach, najwyższe ceny uzyskiwano ze sprzedaży niewielkich obszarowo działek (patrz poniższa tabela). Jednocześnie wysokie ceny są notowane w przypadku działek wielkoobszarowych. Mniemać można, że ziemie te są utrzymane w wysokiej kulturze rolnej. Ponadto, nierzadko ich nabywcą jest wcześniejszy dzierżawca nabywanego gruntu. Zaznaczyć należy, że co prawda średnia cena za 1 ha ziemi jest wyższa w przypadku małych działek, to koszt całkowity zakupu wielkoobszarowych nieruchomości rolnych jest kilka a nawet kilkadziesiąt razy wyższy. Inny jest również wolumen sprzedaży ziemi w poszczególnych grupach obszarowych.

Średnie ceny gruntów ornych w poszczególnych grupach obszarowych*

Powierzchnia sprzedanych gruntów	do 1 ha	1,01 - 9,99 ha	10- 100 ha	powyżej 100 ha
Średnia cena w 2007	15 039	10 695	9 509	ponad 9 tys.
Średnia cena w 2008	17 582	13 099	12 353	ok.. 12 tys.
Średnia cena w 2009	ponad 19 tys.		ponad 14,5 tys.	ponad 15 tys.
Średnia cena w I Q 2010	ok. 20 tys.	-	ponad 14 tys.	15,5 tys.

*Bez gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze (np. ze złożami kopalin, pod wodami, itd.), a także gruntów nierolnych oraz z wyłączeniem transakcji o ekstremalnych wartościach ceny za 1 ha.

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: ANR

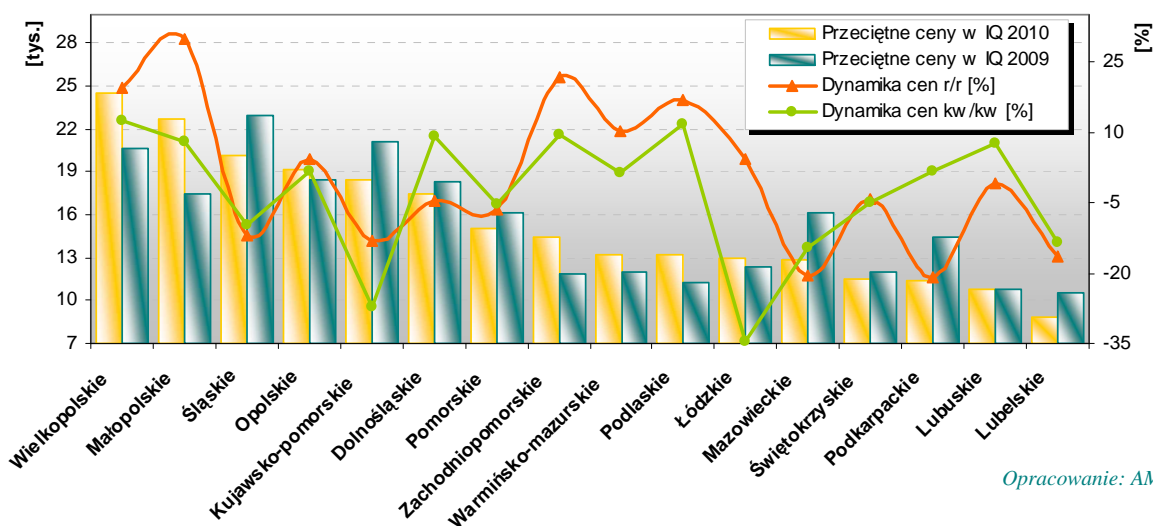
Analiza danych regionalnych pokazuje, że najwyższą, przekraczającą 24 tys. zł/ha średnią cenę sprzedaży w I kw. br. osiągnęły ziemie zlokalizowane w województwie wielkopolskim (24 567 zł/ha). Równie wysokie średnie ceny notowane były w woj. małopolskim (22 665 zł/ha) i śląskim (20 120 zł/ha). Zdecydowanie najmniej za 1 ha gruntu należało zapłacić w woj. lubelskim (8 843 zł/ha). Nieco wyższy bo równy ponad 10,7 tys. zł był koszt zakupu 1 ha ziemi w woj. lubuskim. Znaczny wzrost cen gruntów w woj. wielkopolskim i jednocześnie ich spadek w woj. kujawsko- pomorskim, przeciwny do tendencji obserwowanych w II i III kw. 2009 r. daje wykluczające się wnioski. W obu województwach dominują wielkoobszarowe gospodarstwa rolne, wzrost cen w jednym z nich i spadek w drugim z jednej strony może świadczyć za spadkiem popytu z drugiej jednak możemy spodziewać się tendencji odmiennej. Jednocześnie sytuacja w obu województwach świadczy jednoznacznie, że scenariusz wyhamowania wzrostów cen i przejście do fazy stabilizacji zaczyna się realizować.

Średnie ceny gruntów rolnych Zasobu WRSP (w zł za 1 ha)

Województwo	Średnia cena w 2008	Średnia cena w 2009	Średnie ceny w IQ 2009	Średnie ceny w IQ 2010
Dolnośląskie	13 354	17 246	18 343	17 478
Kujawsko-pomorskie	18 202	26 318	21 153	18 381
Lubelskie	9 062	10 553	10 584	8 843
Lubuskie	9 784	9 970	10 827	10 744
Łódzkie	13 665	16 705	12 397	12 925
Małopolskie	16 660	19 495	17 452	22 665
Mazowieckie	11 421	16 319	16 113	12 819
Opolskie	15 667	18 522	18 379	19 190
Podkarpackie	9 414	12 582	14 372	11 374
Podlaskie	9 458	11 801	11 290	13 184
Pomorskie	13 436	17 135	16 081	15 048
Śląskie	17 240	22 594	22 896	20 120
Świętokrzyskie	12 868	12 687	11 994	11 493
Warmińsko- mazurskie	12 394	13 201	11 989	13 224
Wielkopolskie	21 608	21 617	20 573	24 567
Zachodniopomorskie	10 851	12 746	11 867	14 451
POLSKA	12 540	14 932	13 660	14 533

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: ANR

Zmiany oraz średnie ceny gruntów rolnych Zasobu WRSP (w zł za 1 ha)



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: ANR

Zgodnie z informacjami ANR w ubiegłym roku prowadzono szereg procesów przygotowania do sprzedaży ok. 200 tys. ha gruntów. Ziemie te, zgodnie z deklaracjami ANR będą w 2010 r. dostępne na przetargach zarówno tych ograniczonych jak i nieograniczonych. Już w I kw. 2010 r. gotowa oferta Agencji wynosiła 9 tys. ha. Grunty te zlokalizowane są w woj.: zachodniopomorskim, dolnośląskim, warmińsko-mazurskim, pomorskim. Głównie są to działki rolne, ale także budowlane, z przeznaczeniem pod przemysł, budownictwo mieszkaniowe, usługowe, centra logistyczne. Ponadto Agencja w swojej ofercie proponuje również zakup działki z zabudowaniami zabytkowymi, których koszt nabycia jest zmniejszony o 50%, o ile pozostała kwota będzie przeznaczona na remont obiektu wykonany pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków. ANR podaje, że takich nieruchomości w zasobie posiada jeszcze ok. 800. Zlokalizowane są one głównie na terenach woj. lubuskiego, na Dolnym Śląsku oraz na Warmii i Mazurach. Ponadto notuje ona systematyczny wzrost popytu na nie.

Sytuacja na rynku ziemi może w kolejnych okresach ulec zmianie z tytułu wprowadzenia zapowiadanej przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi nowelizacji ustawy o zmianie w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Tym samym rząd zakłada szybką sprzedaż dzierżawionych państwowych gruntów, których w swoich zasobach posiada jeszcze ok. 1,686 mln ha, a są one użytkowanych przez 102 tys. dzierżawców. Dziesiąta już propozycja wprowadza m. in. "możliwość nabywania przez dzierżawców w trakcie trwania umowy dzierżawioną dotychczas ziemię po cenie oszacowania (na zasadzie pierwszeństwa niezależnie od czasu trwania dzierżawy, bez przetargu) w ilości do 500 ha (spółki) i do 300 ha (rolnicy indywidualni), jeśli nie są już właścicielami takiego areálu i dobrowolnie zdecydują się wyłączyć z dzierżawy 30 proc. ziemi. Taką propozycję Agencja Nieruchomości Rolnych złoży wszystkim dzierżawiącym od państwa ponad 10 ha w ciągu 6 miesięcy od wejścia w życie znowelizowanej ustawy. Działki przeznaczone do wyłączenia wyznaczą urzędnicy ANR"⁴. Wprowadzenie niniejszej ustawy będzie skutkowało wprowadzeniem na rynek relatywnie dużej liczby utrzymanych w wysokiej kulturze rolnej działek. Przy jednoczesnym zwiększeniu podaży i ustawowemu ograniczeniu popytu ze strony wielkoobszarowych, wysoko kapitałowych gospodarstw możemy oczekiwać w kolejnych latach wyhamowania tendencji wzrostu cen. Sytuację może łagodzić wprowadzenie możliwości rozłożenia płatności za zakup gruntu na 15 lat, przy początkowej (w momencie zakupu) wpłacie jedynie 10% jej wartości. Jednocześnie założyć można, że proces wprowadzenia postanowień ustawy wydłuży się w czasie. Część analityków szacuje, że „dzięki zmianie przepisów będzie można szybko sprywatyzować tylko od 80 tys. do 100 tys. ha gruntów. Pozostałe grunty będą stopniowo przechodzić w dyspozycję ANR aż do 2030 r.”⁵ Tym samym już od 2016 r. będą one dostępne również inwestorom zagranicznym.

W I kw. 2010 r. gotowa oferta Agencji wynosiła 9 tys. ha. Grunty zlokalizowane są w woj.: zachodniopomorskim, dolnośląskim, warmińsko-mazurskim, pomorskim. Głównie są to działki rolne, ale także budowlane, z przeznaczeniem pod przemysł, budownictwo mieszkaniowe, usługowe, centra logistyczne.

Rynek ziemi w kolejnych latach może się zmienić pod wpływem wprowadzenia postanowień ustawy o zmianie w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (m.in. ograniczenie powierzchni dzierżawy, rozłożenie płatności za zakup ziemi).

⁴ Źródło: <http://www.rolnikdzierzawca.pl/>; Artykuł z numeru 3/ 2010 miesięcznika "Rolnik Dzierżawca".

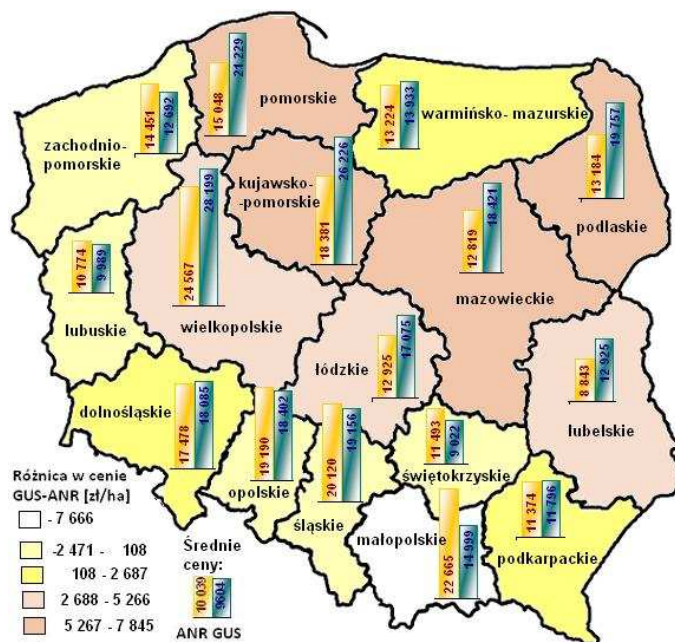
⁵ Źródło: <http://www.rolnikdzierzawca.pl/>; Komentarz do artykułu „Nowe rozdanie państwowej ziemi”.

5.3. Ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym względem cen ziemi z zasobu WRSP

Dane statystyczne zarówno GUS jak i ANR potwierdzają ciągły wzrost cen ziemi rolniczej. Jednakże szacujemy, że zmniejsza się liczba transakcji, w tym wzrasta liczba nierozstrzyganych przetargów na zakup państwowych ziem. Zmniejsza się popyt na ziemię utrzymaną w złej kulturze rolnej. Wzrastają natomiast ceny dużych obszarowo gospodarstw, gdzie ziemię są z reguły utrzymane w dobrej kulturze rolnej. Jednocześnie podaż takich nieruchomości spada. W I kw. 2010 r. za 1 ha gruntu ornego w obrocie prywatnym należało zapłacić przeciętnie 17 748 zł, czyli o ok. 3 215 zł, tj. o 22,1% więcej od kwoty, jaką należało zapłacić za 1 ha ziemi pochodzącej z Zasobu WRSP, której przeciętna cena była równa 14 533 zł/ha. Pomimo zbliżonych wartości rocznych dynamik cen ziemi, znaczny roczny spadek cen ziemi oferowanej przez ANR⁶ w IV kw. 2009 r. przy zdecydowanie wyższych dynamikach cen gruntów z obrotu prywatnego, zdecydował o utrzymaniu dysproporcji pomiędzy obiema statystykami. Analizowane dane pokazują, że dynamika wzrostów cen ziemi z obu rynków wyraźnie wyhamowała (wzrost przeciętnych cen o ok. 6% r/r). Tym samym tendencja do zmniejszania się dysproporcji cen z początku 2009 r. została odwrócona.

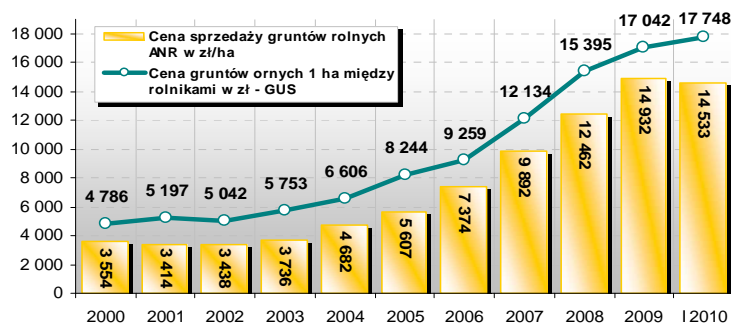
Najdroższe w dalszym ciągu w obu przypadkach są grunty zlokalizowane w woj. kujawsko-pomorskim oraz wielkopolskim. Najtańsze w woj. lubuskim. Największe dysproporcje w cenie ziemi z Zasobu WRSP i obrotu prywatnego w omawianym okresie dotyczyły woj. świętokrzyskiego (powyżej 9,8 tys. zł/ha). Najmniejsze różnice cenowe zanotowano w województwach lubuskim i opolskim. Podkreślić należy, że ceny ziem zlokalizowanych na terenach o niskiej podaży gruntów nie wykazują tendencji spadkowej.

Porównanie średnich cen GUS vs. ANR w I kw. 2010r. w ujęciu wojewódzkim.



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS, ANR

Porównanie średnich cen GUS vs. ANR.



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS, ANR

⁶ Należy pamiętać, że istnieje znaczna różnica metodologiczna w wyznaczaniu ceny nieruchomości gruntowych w obrocie prywatnym publikowanych przez GUS oraz ziemi z Zasobu WRSP. Średni poziom cen ziem w obrocie prywatnym wyliczany jest wyłącznie na bazie cen gruntów ornych podczas gdy ANR podaje przeciętne ceny nieruchomości włączając ceny użytków zielonych i nieużytków. Co więcej, „Cenę nieruchomości Zasobu określa się w wysokości nie niższej niż wartość, którą wyznacza niezależny rzeczoznawca majątkowy, na podstawie sytuacji na lokalnym rynku oraz przy zastosowaniu metod jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Cenę nieruchomości rolnej można również wyznaczyć z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej zgodnie z przepisami o podatku rolnym, i wartości części składowych tego gruntu, określonej przez rzeczoznawcę. Wyliczenie wartości gruntu w ten sposób, może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w przypadku ustalania: 1) odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, 2) ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara, 3) ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu”.

Źródło: A. Sikorska, T.