

Inwestycja w ziemię a lokata kapitału

Chcielibyście Państwo skutecznie ulokować pieniądze, ale nie wiecie w co zainwestować zgromadzony kapitał? Myśli krążą wokół wysokich zysków, ale przy tym zależy Państwu na spokoju i stabilizacji? Niezależnie od tego wszystkiego zawsze warto dowiedzieć się, jak bezpiecznie inwestować. Na pewno mądrze i z rozważą.

Obecnie rynek kapitałowy proponuje szeroki wachlarz produktów, służących pomnażaniu zgromadzonych oszczędności. Można inwestować w akcje, złoto, obligacje, a także założyć lokatę bankową. Niestety, sposoby te nie zawsze gwarantują bezpieczeństwo i nie dają pewności uzyskania wysokiego zwrotu z inwestycji. Jest jednak pewna alternatywa – inwestycja w ziemię – od wieków jedna z najbardziej skutecznych i sprawdzonych metod pomnażania kapitału.

jedyny taki okres w „nowej” Polsce i później ceny już tylko rosły. W 2003 r. ziemia kosztowała średnio 3,7 tys. zł za hektar, a w 2013 r. już około 22 tys. za hektar. Jeszcze droższe były grunty w tzw. obrocie prywatnym – za hektar ziemi w ubiegłym roku trzeba było zapłacić średnio 25 tys. zł. Do roku 2004 ceny ziemi rolnej rosły spokojnie, jednak od czasu przystąpienia Polski do UE doznały one prawdziwej eksplozji. Jest to niewątpliwie związane z unijnymi programami wspólnej



dóbr. Co ciekawe, ceny ziemi rolnej jako jedne z nielicznych aktywów nie spadły w trakcie największego kryzysu w latach 2008–2009. Jak widać w wyniku kryzysu pozostało niewiele możliwości inwestycji, które nadal mają spory potencjał wzrostu. Jednak jedną z nich na pewno są grunty rolne. Ich ceny wciąż rosną i będą rosły przez kolejne lata, ponieważ i tak są znacznie niższe od cen ziemi rolnej w innych krajach UE. Dla przykładu za 1 ha użytku rolnego w Holandii trzeba zapłacić ponad 50 tys. EURO, w Belgii 30 tys. EURO. Z drugiej strony, w porównaniu z innymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej ceny gruntów w Polsce i tak są najwyższe. Z tego powodu potencjalni inwestorzy niekoniecznie muszą być zainteresowani kupnem ziemi w Polsce, skoro u sąsiadów za miedzą (Czechy, Słowacja, Litwa), a także w niektórych landach w Niemczech czy Francji mogą ją nabyć za niższą cenę.

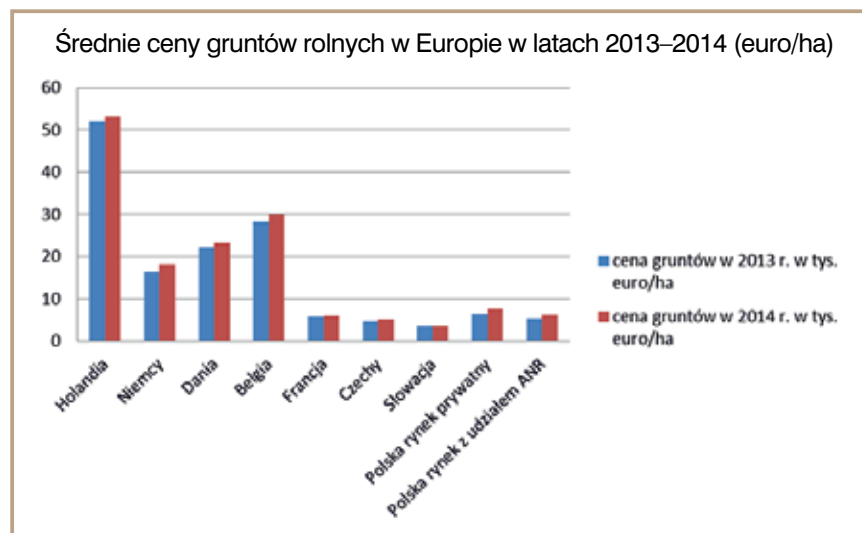
Tabela 1. Zwroty kapitału z przykładowych grup aktywów na przestrzeni lat 2004–2013

Wyszczególnienie	Wartość 2004	Wartość 2013	Wzrost w %
Mieszkanie M2	3 000	5 700	90
Rynek akcji (WIG bez dywidend)	2 200	5 300	140
Uncja złota	1 000	4 000	300
Grunty rolne (ANR)	4 082	24 166	492

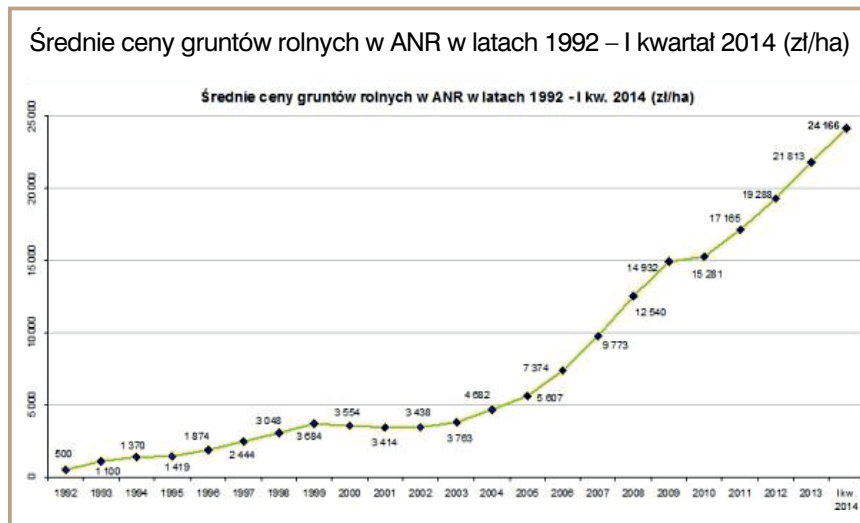
Inwestowanie w ziemię to nie tylko najbezpieczniejszy sposób lokaty środków pieniężnych, ale również dochodowe przedsięwzięcie, przynoszące spektakularne efekty w stosunkowo niedługim czasie. Wartość ziemi nieustannie wzrasta, dlatego też w dzisiejszych czasach nabycie gruntu stało się jednym z najpopularniejszych sposobów osiągnięcia wysokiego zysku i zabezpieczenia kapitału.

Od przemian ustrojowych w Polsce ziemia drożeje. Jednak w latach 90. na skutek złej koniunktury chętnych do jej zakupu było mało. W 1992 r. państwowe grunty kosztowały średnio 500 zł za hektar, dziesięć lat później natomiast cena za hektar wynosiła już 3,4 tys. zł. Między 1999 r. a 2002 r. ceny ziemi spadały, ale był to chyba

polityki rolnej – przede wszystkim dopłatami bezpośrednimi, które przysługują wszystkim posiadaczom tych



Tym niemniej przedstawiony poniżej wykres w sposób jednoznaczny pokazuje pewien trend: ceny ziemi rosły, rosną i będą rosły w najbliższej przyszłości.



Sposobem na podniesienie wartości nabytych użytków rolnych jest ich odrolnienie i przekształcenie na działki budowlane. Operacja ta potrafi wywindować cenę nawet o 200–300% – szczególnie w przypadku działek położonych w pobliżu dużych aglomeracji miejskich i dobrze skomunikowanych (jest to jednak proces niełatwy i długotrwały – 3–5 lat, a nawet dłużej). Tym niemniej gra jest warta świeczki. Duże obawy związane ze spadkiem cen ziemi po wejściu w życie Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku okazały się być obawami na wyrost. Liczne ograniczenia w obrocie gruntami spowodowały co prawda spadek liczby transakcji kupna-sprzedaży, ale nie miało to przełożenia na ceny ziemi. Niejednokrotnie są one wyższe za 1 ha niż przed wejściem w życie Ustawy. Obecnie wg GUS przedstawiają się one następująco:

Tabela 2. Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2016 r. wg województw

Województwo	Cena za 1 ha UR
Dolnośląskie	36 146
Kujawsko-pomorskie	53 940
Lubelskie	29 154
Lubuskie	28 284
Łódzkie	36 444
Małopolskie	31 140
Mazowieckie	37 156
Opolskie	47 067
Podkarpackie	24 035
Podlaskie	37 913
Pomorskie	38 981
Śląskie	33 414
Świętokrzyskie	26 961
Warmińsko-mazurskie	39 051
Wielkopolskie	54 661
Zachodniopomorskie	28 885
POLSKA	40 236

Zdaniem wielu analityków ziemia jako lokata kapitału to dobry pomysł. Jest ona dobrem ograniczonym, na który zawsze będzie popyt. Czy łatwo będzie sprzedać działkę? Zależy od lokalizacji – jeżeli będzie ona w pobliżu szlaku komunikacyjnego czy osiedla, to można na niej zarobić. Najlepiej jest kupować grunty na aukcjach komorniczych, bo są zazwyczaj sprzedawane poniżej ceny rynkowej i już z tego tytułu się zyskuje. Ze statystyk wynika, że najbardziej droższe ziemia niskiej jakości bowiem najłatwiej można ją odrolnić i przeznaczyć na działki budowlane. Inwestycja w ziemię jest jeszcze dodatkowo o tyle bezpieczna, iż nie można jej ukraść, w związku z tym nie trzeba jej pilnować, a jej posiadanie przysparza niewiele kosztów – jedynie płacenia podatku rolnego.

Chcąc zwrócić uwagę na negatywne strony inwestycji w ziemię rolną to jest ona raczej długoterminowa – minimum kilka lat. Jest ryzykowna w tym sensie, że nie ma do końca nigdy gwarancji, że właśnie akurat w tym miejscu ziemia zdrożeje lub że np. nie zmienią się w regionie plany inwestycyjne, które miały znacznie uatrakcyjnić naszą ziemię. No i wreszcie kupno ziemi jest inwestycją dla osób, które dysponują znaczną gotówką, ale z drugiej strony inne produkty finansowe również wymagają odpowiedniego zaangażowania finansowego.

Podsumowując – analitycy potwierdzają, że grunty rolne są jedną z najbezpieczniejszych lokat kapitału. Jak wynika z danych za ostatnie lata inwestycje w ziemię rolną przynoszą zawsze zwrot kapitału. Jedyną niewiadomą jest jego wysokość. Częściej jest to kilka procent w skali roku, ale niekiedy przy splocie sprzyjających okoliczności zwrot kapitału może osiągnąć kilkadziesiąt procent. Na takich inwestycjach można zarobić zdecydowanie więcej niż na lokacie bankowej czy przy zakupie obligacji.



Ryszard Grabczyński
Kujawsko-Pomorski Ośrodek
Doradztwa Rolniczego
Fot. S. Janiak, W. Janiak