

Ziemia droższe przez dopłaty

27.12.2006.

26.12.2006 - Kto kupi ziemię rolną w styczniu i sprzeda pod koniec roku, mógł na tej transakcji zarobić nawet 40 proc. A to znaczy, że w roku 2006 ziemia drożała w tempie wcześniej niespotykanym.

Jeszcze dziesięć lat temu Agencja Nieruchomości Rolnych, która jest największym dostawcą gruntów na sprzedaż, oferowała ziemię po 1500 zł za hektar. Przed wejściem do Unii ziemia była już po 4200 zł za ha, dzisiaj średnia krajowa przekracza 7500 zł za ha.

Ziemia mocno droższe już od 2002 roku, czyli od momentu, kiedy stało się jasne, że Polska wejdzie do Unii, a właściciele gruntów będą otrzymywać dopłaty. Ta zapowiedź tak uruchomiła rynek, że w ciągu ostatnich czterech lat ziemia zdrożała o blisko 130 proc. Jednak najbardziej grunty rolne poszły w górę w 2006 r., bo nagle okazało się, że ziemi na sprzedaż brakuje. Na licytacjach gruntów organizowanych przez Agencję zjeżdżali kupcy z całej Polski, by walczyć między sobą jak lwy o każdy kawałek gruntu zwłaszcza położonego w atrakcyjnej okolicy. I tak podbijały cenę. - W tym roku zapanowało prawdziwe szaleństwo cenowe, bo okazało się, że mamy znacznie większą chętnych do kupna niż gruntów na sprzedaż. Sądząc, że ten trend utrzyma się w następnym roku, bo ziemi na sprzedaż będzie cięgle ubywało - uważa Zygmunt Komar, szef oddziału olsztyńskiego ANR.

Wielu ekspertów uważa, że ziemia będzie drożeć, bo cięgle jest znacznie tańsza od unijnej. Jak pokazały badania Instytutu Badania Opinii i Rynku PENTOR przeprowadzone w latach 2004-2005, zarówno eksperci, jak i rolnicy uważają, że ceny gruntów rolnych w Polsce będą rosły. Dlatego zakup gruntów uważany jest po prostu za dobrą inwestycję. Średnia cena w Polsce doszła już do blisko 1900 euro za hektar. Niemal dokładnie tyle samo kosztują grunty rolne na Węgrzech, nieco taniej jest w Czechach. Ale już u naszych zachodnich sąsiadów, czyli w Niemczech za hektar trzeba zapłacić od 10 do 15 tys. euro (im bliżej granicy z Polską, tym taniej). W Belgii ziemia kosztuje ok. 17 tys. euro za hektar, w Danii i we Włoszech po 16 tys. Najdroższa ziemia jest w Holandii - tu za hektar trzeba zapłacić ponad 30 tys. euro. Generalnie w nowych krajach Unii ziemia jest cięgle kilka razy tańsza niż w starej Piątce. Wyjątkiem jest Szwecja, gdzie hektar doszedł w tym roku do 13 tys. euro.

Agencja Nieruchomości Rolnych najdrożej sprzedawała w tym roku grunty rolne w Kujawsko-Pomorskim (12 779 zł/ha), Wielkopolskim (10 240 zł/ha), Dolnośląskim (9957 zł/ha), Małopolskim (9260 zł/ha), Śląskim (8947 zł/ha).

Co ciekawe, najdroższe są grunty najsłabsze, np. piątej i szóstej klasy, praktycznie nienadające się do uprawiania roślin. Nie urosną tu buraki, pszenica czy marchew. W czasach PRL na takich ziemiach siano głównie mało wymagające żyto, ale i ono, by dać plony, musiało być potężnie nawożone. Dziś takie ziemie przeznaczają się pod zalesianie, bo na to można dostać największe dopłaty z Unii. - Dawniej to było nie do pomyślenia, bo dla rolników liczyła się jakoś ziemia i koszty uzyskania plonów. Grunty dają lepsze i więcej plony przy mniejszych wydatkach na nawozy gwarantowały rolnikom większe dochody. Dziś okazuje się, że przy kupnie ziemi liczy się głównie wysokość dopłat do hektara i to one nakręcają koniunkturę - mówi Komar.

W wielu rejonach kraju pojawił się tzw. głód ziemi. To dlatego, że do Agencji trafia coraz mniej gruntów z tzw. odzysku, czyli coraz rzadziej dzierżawcy rezygnują z ich uprawiania i zwracają do ANR. Jednocześnie coraz częściej dzierżawcy korzystają z prawa pierwokupu i przejmują od ANR nieruchomości, które uprawiają.

Rynek ziemi podbija też mieszkańcy miast. Kuszają ich dopłaty, które można uzyskać bez

specjalnego wysiłku (wystarczy np. raz w roku skosić łąkę, by dostać pieniądze z Brukseli).

Najdroższe są obecnie nieruchomości o powierzchni do 1 ha. Średnio trzeba było za nie zapłacić w tym roku 12 779 zł za ha. W niektórych województwach działki do 1 ha osiągały ceny na niespotykanym dotychczas poziomie, np. 24 142 zł/ha w Pomorskim, 22 729 w Mazowieckim, 22 209 w Lubuskim.

W ciągu tego roku Agencja sprzedała ponad 80 tys. ha gruntów. Najwięcej w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, dolnośląskim i pomorskim. Nadal w swoim zasobie ma ok. 2,6 mln ha, z czego ok. 2 mln pozostaje w dzierżawie. Najwięcej ziemi na sprzedaż jest w województwach: zachodnio-pomorskim, warmińsko-mazurskim, lubuskim, dolnośląskim i pomorskim. Natomiast bardzo mało państwowych nieruchomości rolnych znajduje się na terenie województw małopolskiego, opolskiego i podlaskiego.

Krystyna Naszkowska

ŹRÓDŁO: