Wrocław, 19.04.2022

# Czy warto inwestować w ziemię rolną?

## Kiedy się to opłaca i jak rozpocząć zmianę kwalifikacji gruntu

**Analizując dane z GUS nietrudno zauważyć, że cena ziemi stale wzrasta. W 2004 roku hektar ziemi rolnej kosztował nieco ponad 6 tysięcy złotych. W 2014 roku za ten sam kawałek ziemi trzeba było zapłacić ponad 32 tysiące złotych. Tak naprawdę od czasów II Wojny Światowej ceny gruntu ani razu nie zmalały. Z tego względu wielu inwestorów uznaje ziemię za jedną z lepszych inwestycji, ale czy w dalszym ciągu to się opłaca?**

Ziemia jest dobrem ograniczonym. Nie jesteśmy w stanie jej wyprodukować, nie zwiększy się też dostępna powierzchnia, za to populacja stale się zwiększa, a wraz z nią zapotrzebowanie na ziemię. Nic dziwnego, że grunty rolne są nie tylko dobrym sposobem na pomnażanie kapitału, ale przede wszystkim zapewniają wysokie bezpieczeństwo inwestycji. Analitycy szacują, że tendencja wzrostowa cen ziemi będzie w najbliższych latach jeszcze wyraźniejsza. Na tle Europy grunty rolne w Polsce są stosunkowo tanie, co najprawdopodobniej przełoży się na dalszy wzrost cen.

## Cena to nie wszystko

Nieustanny wzrost cen ziemi to nie jedyna zaleta inwestowania w grunty. Zwłaszcza, jeśli rozpatrywać to w kontekście dalszych inwestycji - w mieszkania czy działki budowlane. Zacznijmy od tego, że grunty rolne są obarczone najniższymi podatkami, a z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że średnia roczna stopa zwrotu z takiej inwestycji wynosi około 30%. Ze względu na to, że ziemie rolne są najbardziej pierwotną formą inwestycji, są też zdecydowanie tańsze niż działki budowlane.

*Wielu inwestorów decyduje się przekształcić ziemię rolną, podnosząc tym samym jej wartość. Cały proces nie zajmuje wiele czasu, nie wymaga też dużych nakładów finansowych* *–* informuje ekspert z firmy Horyzont Inwestycji, Michał Chimko.

## Od czego uzależniona jest cena ziemi rolnej?

Ogromne znaczenie ma klasyfikacja gruntów. Ziemia klasy IV-VI drożeje najszybciej ze względu na to, że nie jest w żaden sposób prawnie chroniona, a do tego oferuje bardzo wiele możliwości w kontekście jej dalszego przekształcania. I właśnie z tego względu inwestorzy najchętniej inwestują w takie grunty, chociaż ich cena jest znacznie wyższa.

Klasa gruntu jest czynnikiem ważnym, ale nie jedynym. *Na atrakcyjność ziemi wpływa także lokalizacja, łatwość dojazdu i dostęp do mediów* – podkreśla ekspert ds. inwestycji w nieruchomości. Szacuje się, że grunty rolne, które teraz są po prostu polami, ale znajdują się w niedużej odległości od większych miast, już niedługo znacznie zyskają na wartości.

## Przekształcenie ziemi rolnej na działkę budowlaną - o czym trzeba wiedzieć?

Już na samym początku trzeba powiedzieć, że nie każdą działkę rolną można przekształcić w działkę budowlaną. Grunty muszą spełniać określone warunki, a potrzebne informacje znajdziemy w Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz w MPZP – Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego. *Jest on fundamentem dla każdego, kto poważnie podchodzi do zakupu gruntu, także rolnego z zamiarem przekształcenia na działkę budowlaną. Powinniśmy dokładnie wczytać się nie tylko w dokumentację, jaka jest zawarta w MPZP, ale także w mapę zawierającą wiele informacji, które przeoczone lub błędnie zinterpretowane mogą spowodować, iż inwestycja nie będzie możliwa do zrealizowania* - zauważa Michał Chimko z firmy Horyzont Inwestycji.

To jednak nie wszystko. Nawet jeśli z prawnego punktu widzenia działkę można wyłączyć z produkcji rolnej, to za każde przekształcenie trzeba zapłacić. Cena uzależniona jest od klasyfikacji grunty – im wyżej klasyfikowany grunt, tym wyższa będzie cena przekształcenia. Dlatego inwestorzy najchętniej wybierają ziemię rolną klasy IV, V oraz VI, czyli grunty o niskiej klasie przydatności, które można przekształcić mniejszym kosztem.

Kontakt dla mediów:

Małgorzata Knapik-Klata

PR Manager

[m.knapik-klata@commplace.com.pl](mailto:m.knapik-klata@commplace.com.pl)

+48 509 986 984