

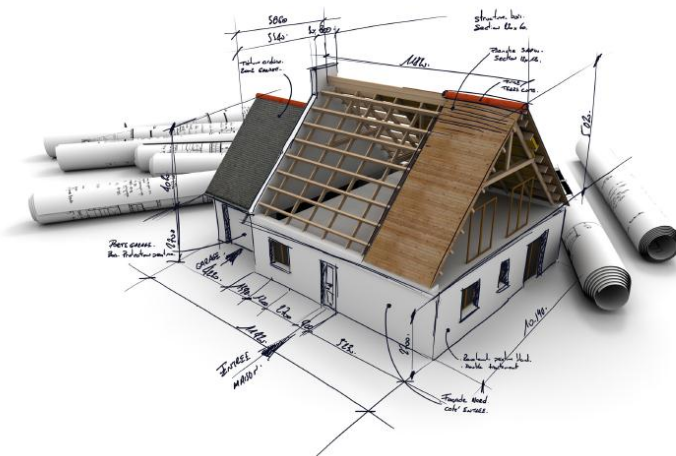
Rynek Ziemi w Polsce – Aglomeracje

Wealth Solutions

Szanowni Państwo,

W czasach kryzysu inwestorzy poszukują bezpiecznych aktywów, za pomocą których mogliby ochronić swój portfel przed zawieruchą na rynkach finansowych. Przekłada się to na wzrost zainteresowania inwestycjami alternatywnymi w tym ziemią, która od zawsze kojarzona jest z bezpieczeństwem i stabilnością. Jak jednak inwestować na tym rynku efektywnie i skutecznie? Gdzie szukać najkorzystniejszych lokalizacji? Niniejszy raport, który powstał na podstawie danych Centrum Amron (największego banku danych na rynku nieruchomości), jest próbą odpowiedzi na to pytanie. Jest to pierwsza tak kompleksowa analiza rynku polskiego gruntów, oparta – co warto podkreślić – na cenach transakcyjnych, a nie ofertowych. Zapraszam do lektury!

Maciej Kossowski, Prezes Zarządu Wealth Solutions SA



Autor:



Partnerzy:



Rynek Ziemi w Polsce

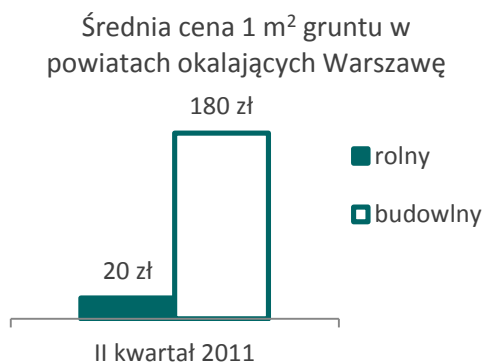


Kuba Karliński
Wealth Solutions
– Inwestycje Ziemskie

Kryzys gospodarczy, który przetoczył się przez cały świat, odcisnął swoje piętno również na rynku ziemi w Polsce. Na wszystkich badanych obszarach zanotowano wyhamowanie wzrostów cen widocznych przed rokiem 2008. W wielu miejscach zaobserwować można było również korektę, czy poważne rozchwianie cen gruntów. Najbardziej stabilny z badanych rynków ziemi okazał się obszar mazowiecki, a dokładnie teren powiatów okalających stolicę. Tu kryzys zaowocował tylko ustabilizowaniem cen.

Ceny gruntów rolnych po wejściu Polski do UE gwałtownie rosły. Przez szereg lat odbywało się to w tempie dwucyfrowym (np. 2007 – 33%, 2008 – 28%, 2009 – 19%* – do przypisu). Drugiej fali gwałtownych wzrostów można się spodziewać po zakończeniu okresu przejściowego w obrocie gruntami rolnymi i leśnymi w 2016 r., kiedy to zniesione zostaną wymogi uzyskania pozwolenia na zakup ziemi przez obcokrajowców.

Grunty budowlane w pobliżu dużych miast gwałtowne zyskiwały na wartości w okresie dobrej koniunktury. Obecnie w większości badanych obszarów utrzymują się na w miarę stabilnym poziomie, bądź nieznacznie rosną. Na wzrosty te wpływ ma ciągły ruch migracyjny na obszary podmiejskie, który nie został przerwany. Wraz poprawą koniunktury gospodarczej można tym samym spodziewać się silniejszych wzrostów cen gruntów budowlanych.



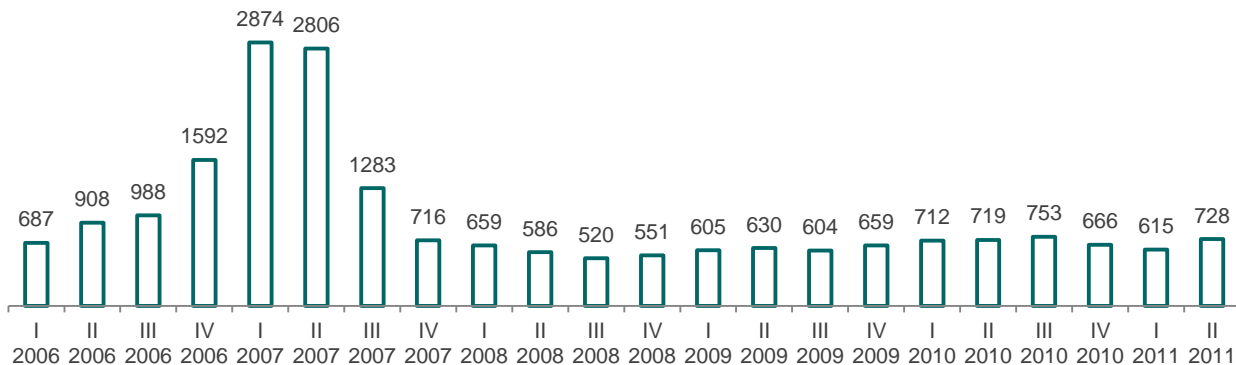
Szczególnie atrakcyjna inwestycyjnie jest ziemia położona w pobliżu większych ośrodków miejskich. Ma to związek z rozlewaniem się miast (ang. urban sprawl). Według danych GUS do 2035 r. większość dużych miast w Polsce zanotuje spadek liczby mieszkańców, natomiast wzrosty nastąpią w gminach je okalających. Dla przykładu na terenie podregionów warszawskich (zachodniego i wschodniego) do 2035 r. przybędzie ponad 220 tys. mieszkańców. Naturalnie zjawisko rozlewania się miast na większe obszary, charakteryzujące się mniej intensywną zabudową, skutkować będzie wzmożonym popytem na grunty budowlane na terenach objętych tym procesem. Wzmożony popyt oraz ograniczona podaż przekładać się będą na wzrost cen na terenach szczególnie atrakcyjnych, czyli posiadających dostęp do terenów zielonych, zaplecza handlowo-usługowego, dobrze skomunikowanych z centrami metropolii.

„Ograniczona podaż gruntów budowlanych na tych terenach to ogromna szansa dla posiadaczy gruntów rolnych”

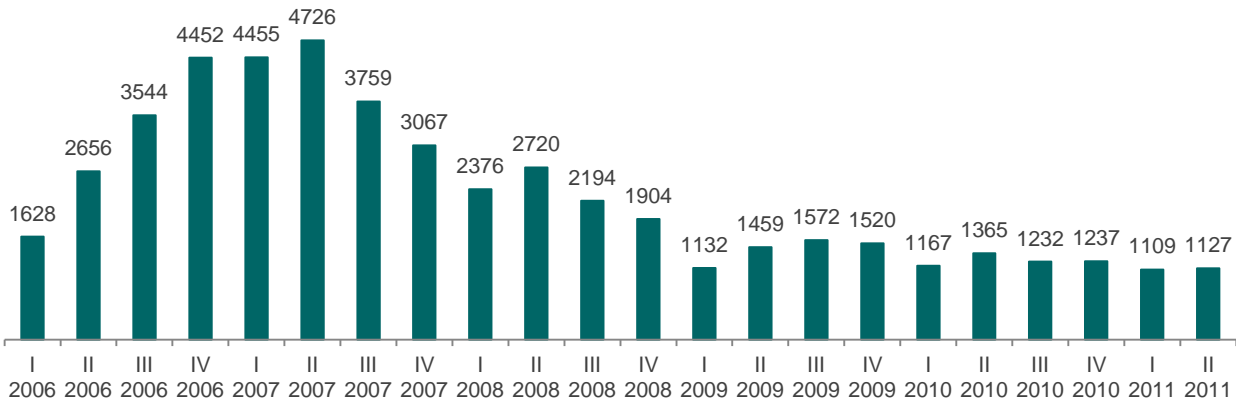
Ograniczona podaż gruntów budowlanych na tych terenach to ogromna szansa dla posiadaczy gruntów rolnych, którzy postanowią je przekształcić. Zachętą do tego może być ogromna dysproporcja w cenach gruntów rolnych i budowlanych, jaką można zaobserwować na terenach okalających duże ośrodki miejskie. Cena jednego metra kwadratowego gruntu budowlanego na badanych obszarach stanowi nawet 48-krotność ceny jednego metra gruntu rolnego. Pamiętać jednak należy, że nie każdy grunt rolny można przeklasyfikować na budowlany i nie każdy po dokonaniu tego będzie atrakcyjny jako działka budowlana. Do przeprowadzenia inwestycji polegającej na zakupie dużego arealu ziemi rolnej, „odrolnieniu”, podziale i przygotowaniu pod zabudowa jednorodzinna wymagana jest wiedza i doświadczenie.

Z badanych obszarów, największy jest rynek warszawski. Znaczna liczba zawieranych na nim transakcji gwarantuje stosunkowo dużą płynność. Jest on w związku z tym szczególnie atrakcyjny inwestycyjnie. Wielkość rynku warszawskiego wynika z rozmiarów samej metropolii (1,7 mln mieszkańców wg. GUS, co uwzględnia tylko zameldowanych mieszkańców), a także dużego obszaru na który oddziałuje stolica. Dzięki sprawianej komunikacji, szczególnie z terenami położonymi na zachód, południowy zachód oraz południe od Warszawy, możliwa jest praca w stolicy i mieszkanie na terenach położonych nawet do 65 km od jej centrum.

Wykres 1: Grunty rolne - liczba transakcji w latach 2006-2011
(na obszarze badanych powiatów)



Wykres 2: Grunty budowlane - liczba transakcji w latach 2006-2011
(na obszarze badanych powiatów)



Klasyfikacja gruntów

Działki będące przedmiotem analizowanych transakcji kupna sprzedaży podzielone zostały według kryterium ceny, wielkości oraz przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na etapie wstępnej weryfikacji odrzucono działki o wielkości uniemożliwiającej samodzielny zabudowę (z wyjątkiem działek o wskazanym przeznaczeniu pod zabudowę szeregową lub bliźniaczą), działki o innym wskazanym przeznaczeniu (działki drogowe, kolejowe etc., działki pod zabudowę usługową, magazynową, przemysłową lub inną o charakterze komercyjnym, działki leśne, działki zabudowane) oraz działki zbyte w transakcjach o charakterze nierynkowym.

1. Kryterium wielkości działki – przyjęto wielkość działki budowlanej do 3500 m², natomiast działki rolnej – powyżej 1 ha (obydwa z zastrzeżeniem wskazań wynikających z kolejnych kryteriów).

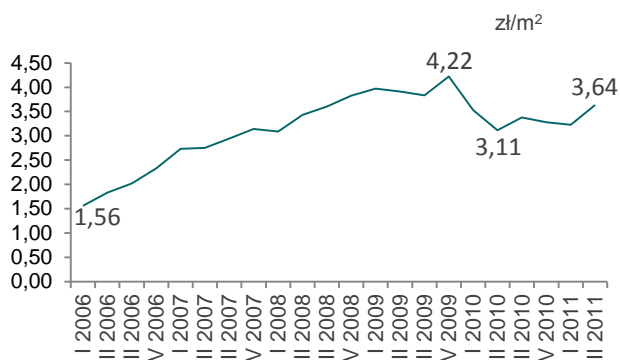
2. Kryterium ceny zostało zastosowane dla gruntów o powierzchni nie przekraczającej 1 ha. Za cenę graniczną przyjęto maksymalną cenę 1 m² działki rolnej o powierzchni powyżej 1 ha z przeznaczeniem pod produkcję rolną (grunty orne). Cena transakcyjna wyższa od ceny granicznej – przy braku spełnienia kryteriów określonych w pkt. 1 i 3 była podstawą do zakwalifikowania gruntu jako przeznaczonego pod zabudowę.

3. Kryterium przeznaczenia działki – za działki budowlane przyjmowano działki przeznaczone w m.p.z.p. pod budownictwo jednorodzinne lub z wydanymi warunkami zabudowy na budowę domu jednorodzinnego. Za działki rolne uznawano działki przeznaczone w m.p.z.p. pod produkcję rolną jak również działki nie objęte m.p.z.p., oznaczone jako grunt orny, łąki, pastwiska i sady. W przypadku posiadania informacji o przeznaczeniu terenu działki w studium uwarunkowań pod zabudowę kierowano się pozostałymi kryteriami.

1. Gdańsk i powiaty okalające

Ziemia rolna wokół Gdańska drożała do trzeciego kwartału 2009 r. włącznie. Wtedy to cena 1 m² osiągnęła poziom 4,22 zł. Podczas przeceny (która trwała pół roku) ziemia rolna straciła aż 25% na swej wartości. Cena 1 m² ziemi budowlanej w opisywanym okresie wykazywała się natomiast większą stabilnością.

Wykres 1: Średnia cena 1 m² gruntu rolnego



Wykres 2: Średnia cena 1 m² gruntu budowlanego

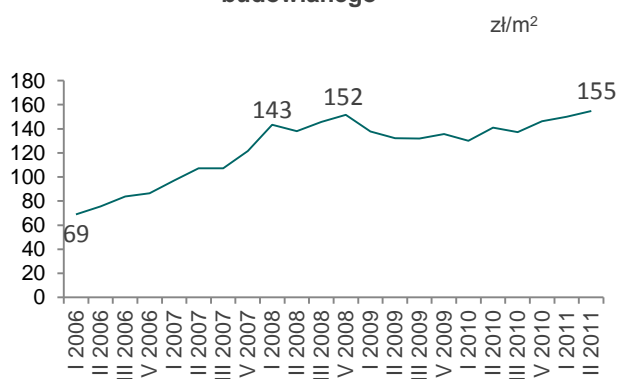


Tabela 1: Średnie ceny 1 m² gruntu rolnego w wybranych powiatach wokół Gdańska

	Gdański	Kartuski	Pucki	Wejherowski
I 2006	1,88	0,99	1,61	1,58
II 2006	1,72	0,95	1,77	1,64
III 2006	2,11	1,48	1,59	1,56
IV 2006	2,19	1,66	2,07	1,84
I 2007	2,45	1,69	2,50	2,47
II 2007	2,39	2,33	2,54	1,91
III 2007	2,86	2,26	2,66	2,03
IV 2007	3,15	2,52	2,51	2,28
I 2008	2,87	2,34	2,56	2,53
II 2008	3,11	2,78	2,87	2,67
III 2008	3,73	3,17	2,56	2,54
IV 2008	3,86	3,53	2,70	2,68
I 2009	3,73	3,10	3,29	3,13
II 2009	3,66	3,65	3,02	2,71
III 2009	3,84	3,31	2,83	2,77
IV 2009	3,89	3,74	3,22	3,22
I 2010	3,74	3,21	2,29	2,54
II 2010	3,36	2,57	2,27	2,17
III 2010	3,73	3,10	2,25	2,18
IV 2010	3,52	2,99	1,99	2,43
I 2011	3,49	2,56	2,23	2,48
II 2011	3,63	3,00	2,80	2,69

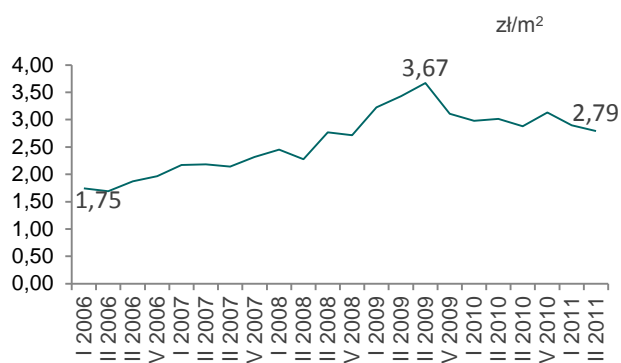
Tabela 2: Średnie ceny 1 m² gruntu budowlanego w wybranych powiatach wokół Gdańska

	Gdański	Kartuski	Pucki	Wejherowski
I 2006	66	70	90	53
II 2006	82	68	96	64
III 2006	90	75	96	68
IV 2006	85	86	110	71
I 2007	100	92	118	85
II 2007	112	99	141	92
III 2007	132	98	115	95
IV 2007	125	98	139	111
I 2008	134	103	189	116
II 2008	185	109	155	127
III 2008	200	106	189	114
IV 2008	204	103	184	121
I 2009	169	102	168	104
II 2009	154	110	163	102
III 2009	145	114	167	104
IV 2009	150	112	158	120
I 2010	140	95	168	110
II 2010	153	101	177	112
III 2010	156	104	165	120
IV 2010	192	112	162	131
I 2011	159	110	168	136
II 2011	183	114	174	142

2. Wrocław i powiaty okalające

W opisywanym okresie wzrost cen gruntów rolnych w pobliżu stolicy Dolnego Śląska trwał nieprzerwanie do połowy 2009 r., kiedy to za 1 metr kwadratowy trzeba było średnio zapłacić 3,67 zł. Następnie do końca roku nastąpił spadek do poziomu ok. 2,80 zł, który utrzymuje się do chwili obecnej. Ceny ziemi budowlanej po spadkach z 2009 r. ustabilizowały się. Obecnie utrzymują się w przedziale: 140-130 zł/m²

Wykres 1: Średnia cena m² gruntu rolnego



Wykres 2: Średnia cena m² gruntu budowlanego

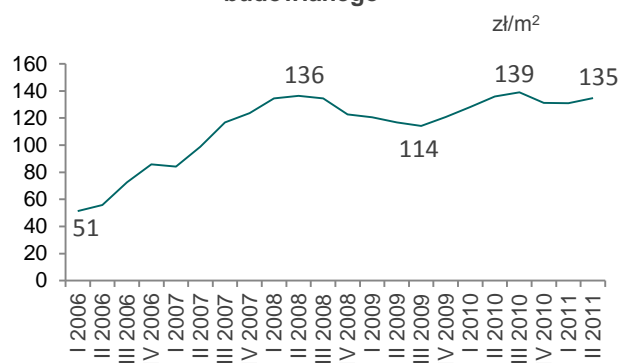


Tabela 1: Średnie ceny 1 m² gruntu rolnego w wybranych powiatach wokół Wrocławia

	Średzki	Trzebnicki	Wrocławski
I 2006	1,85	1,57	1,78
II 2006	1,58	1,96	1,57
III 2006	1,95	1,82	1,83
IV 2006	1,61	2,03	2,36
I 2007	2,52	2,13	1,77
II 2007	2,37	1,84	2,28
III 2007	2,17	2,38	1,87
IV 2007	2,47	2,44	2,00
I 2008	2,38	2,64	2,37
II 2008	2,56	2,03	2,17
III 2008	2,58	2,76	3,02
IV 2008	3,04	2,8	2,21
I 2009	3,24	3,46	2,97
II 2009	3,44	3,49	3,36
III 2009	3,59	3,84	3,60
IV 2009	3,11	3,19	3,01
I 2010	2,95	3,24	2,75
II 2010	3,16	3,02	2,83
III 2010	3,42	2,47	2,60
IV 2010	3,28	2,78	3,29
I 2011	2,97	2,53	3,16
II 2011	2,79	2,62	2,96

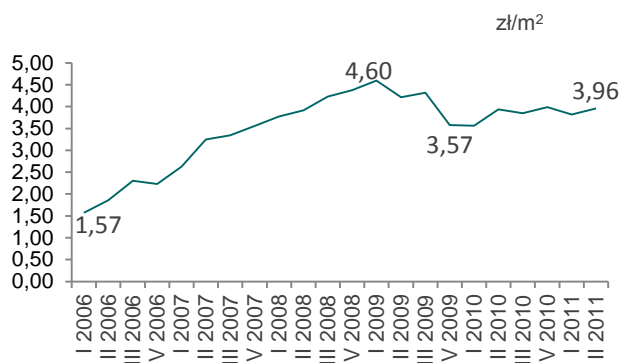
Tabela 2: Średnie ceny 1 m² gruntu budowlanego w wybranych powiatach wokół Wrocławia

	Średzki	Trzebnicki	Wrocławski
I 2006	41	47	64
II 2006	44	53	72
III 2006	59	66	94
IV 2006	65	73	119
I 2007	66	76	112
II 2007	78	85	134
III 2007	98	102	152
IV 2007	89	121	163
I 2008	96	125	183
II 2008	93	135	182
III 2008	98	136	173
IV 2008	87	117	165
I 2009	91	103	168
II 2009	76	109	164
III 2009	72	117	154
IV 2009	81	94	183
I 2010	94	110	179
II 2010	99	133	178
III 2010	107	130	182
IV 2010	103	132	163
I 2011	91	137	168
II 2011	105	136	169

3. Poznań

Od 2006 r. do końca 2008 r. ziemia rolna w sąsiedztwie Poznania podrożała prawie trzykrotnie. Jednak do końca 2008 r. cena jednego metra kwadratowego spadła prawie o 25%. Od roku utrzymuje się nieznacznie poniżej 4 zł/m². Wartość jednego metra kwadratowego gruntu budowlanego charakteryzowała się natomiast w opisywanym okresie dużą zmiennością. W ciągu półrocza, czy nawet kwartału można było zaobserwować wahania na poziomie 25%. Jest to najmniej stabilny rynek spośród wszystkich badanych.

Wykres 1: Średnia cena 1 m² gruntu rolnego



Wykres 2: Średnia cena 1 m² gruntu budowlanego

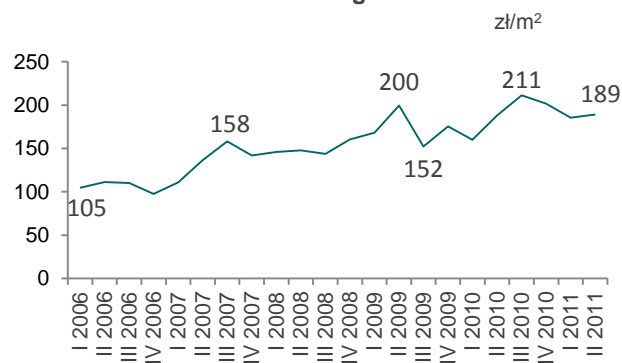


Tabela 1: Średnia cena 1 m² gruntu budowlanego w Powiecie Poznańskim

Poznański	I 2006	II 2006	III 2006	IV 2006	I 2007	II 2007	III 2007	IV 2007	I 2008	II 2008	III 2008	IV 2008	I 2009	II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011
		105	111	110	97	111	136	158	142	146	148	144	160	168	200	152	176	160	188	211	202	186

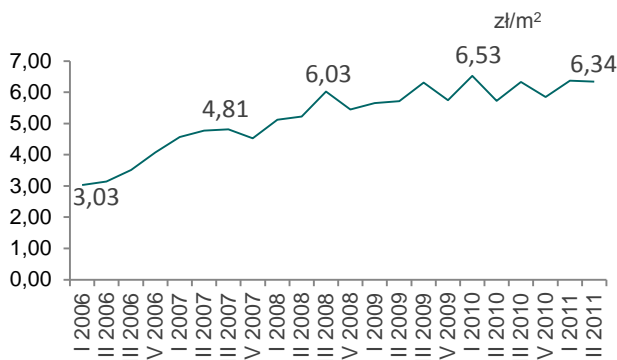
Tabela 2: Średnia cena 1 m² gruntu rolnego w Powiecie Poznańskim

Poznański	I 2006	II 2006	III 2006	IV 2006	I 2007	II 2007	III 2007	IV 2007	I 2008	II 2008	III 2008	IV 2008	I 2009	II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011
		1,57	1,86	2,31	2,23	2,63	3,25	3,35	3,55	3,77	3,91	4,23	4,37	4,60	4,22	4,32	3,57	3,56	3,94	3,85	3,99	3,82

4. Kraków i powiaty okalające

Cena jednego metra kwadratowego gruntu rolnego w pobliżu Krakowa systematycznie rośnie (z niewielkimi wahaniami). Od 2006 r. do końca drugiego kwartału 2011 r. jego wartość wzrosła ponad dwukrotnie. Gwałtowny wzrost cen gruntu budowlanego został zahamowany na poziomie 153 zł/m² na koniec trzeciego kwartału 2007 r. Po osiągnięciu tego poziomu nastąpił gwałtowny spadek wartości o 30% w ciągu zaledwie trzech kwartałów. Trwający obecnie od trzech lat powolny wzrost wartości nie zaowocował odrobieniem tych strat.

Wykres 1: Średnia cena 1 m² gruntu rolnego



Wykres 2: Średnia cena 1 m² gruntu budowlanego

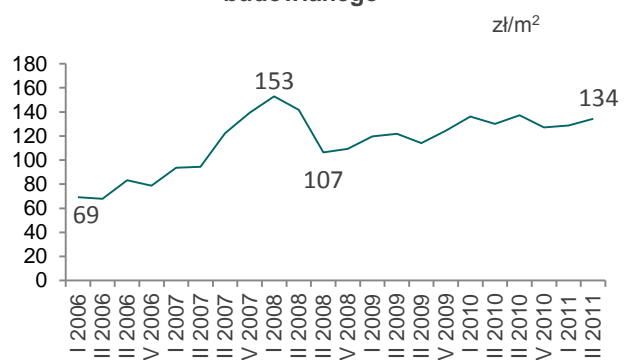


Tabela 1: Średnie ceny 1 m² gruntu rolnego w wybranych powiatach wokół Krakowa

	Wielicki (bez miasta powiatowego)	Krakowski
I 2006	1,58	4,21
II 2006	1,86	4,26
III 2006	1,25	5,02
IV 2006	2,55	5,09
I 2007	2,65	5,85
II 2007	3,33	5,73
III 2007	3,51	5,68
IV 2007	2,42	5,93
I 2008	2,97	6,56
II 2008	3,51	6,36
III 2008	3,70	7,58
IV 2008	3,81	6,54
I 2009	4,68	6,31
II 2009	4,57	6,49
III 2009	4,86	7,28
IV 2009	4,78	6,39
I 2010	4,49	7,89
II 2010	3,99	6,89
III 2010	3,84	8,13
IV 2010	4,12	7,26
I 2011	3,94	8,42
II 2011	3,86	8,29

Tabela 2: Średnie ceny 1 m² gruntu budowlanego w wybranych powiatach wokół Krakowa

	Wielicki (bez miasta powiatowego)	Krakowski
I 2006	57	72
II 2006	60	69
III 2006	76	97
IV 2006	58	83
I 2007	93	94
II 2007	81	101
III 2007	109	146
IV 2007	136	147
I 2008	151	158
II 2008	140	146
III 2008	110	98
IV 2008	112	95
I 2009	115	129
II 2009	128	113
III 2009	109	127
IV 2009	121	131
I 2010	125	154
II 2010	123	142
III 2010	132	167
IV 2010	122	169
I 2011	115	168
II 2011	126	158

5. Warszawa i powiaty okalające

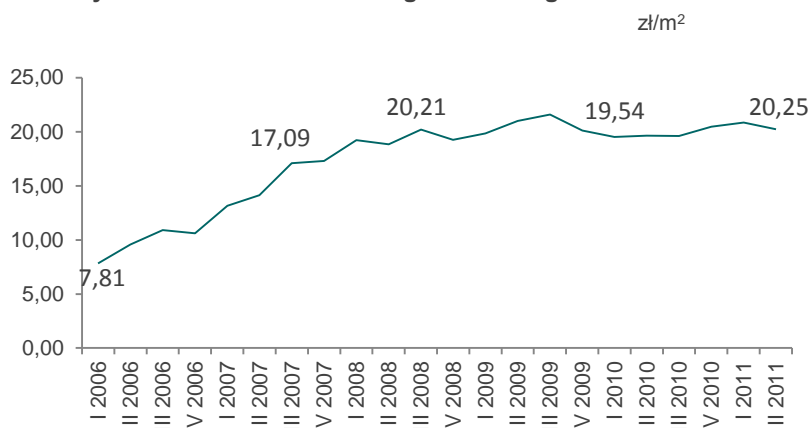
Ceny gruntów w powiatach położonych w pobliżu Warszawy charakteryzują się największą stabilnością. Od początku 2008 r. można zaobserwować zahamowanie wzrostu cen i ich stabilizację. Spadki i gwałtowne wahania cen z 2008 r., które są tak widoczne na pozostałych badanych terenach, tu są praktycznie niezauważalne. W przypadku gruntów rolnych ceny utrzymują się na poziomie ok. 20 zł/m², natomiast ziemi budowlanej na poziomie ok. 180 zł/m².

Ceny gruntów naturalnie są niższe na terenach bardziej oddalonych od Warszawy, a droższe na tych położonych bliżej. Co ciekawe dysproporcja w cenie gruntów budowlanych i rolnych jest przy tym zblizona.

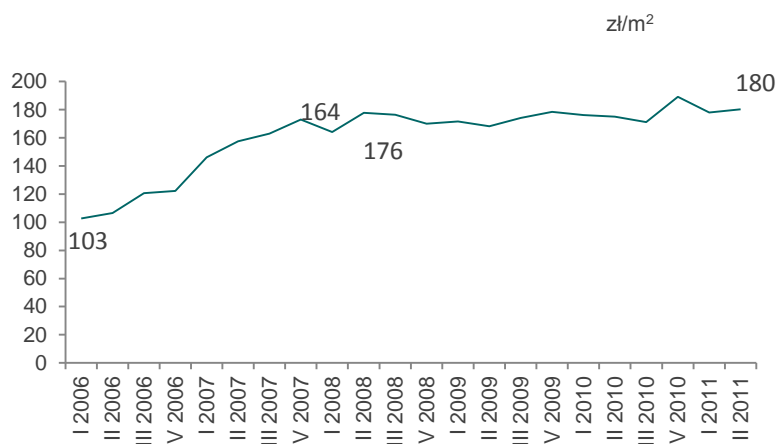
O wielkości rynku warszawskiego świadczyć może liczba wystawionych pozwoleń na budowę. Według danych GUS na Mazowszu tylko w drugim kwartale 2011 roku wydano inwestorom indywidualnym ponad 6 tys. pozwoleń na budowę, zgodnie z którymi indywidualni inwestorzy w przygniatającej większości budują domy jednorodzinne. W drugim pod tym względem województwie małopolskim wydano w tym samym okresie 4,6 tys. pozwoleń na budowę.

Ze względu na wielkość badanego obszaru, wynikającego z dużego zasięgu metropolii warszawskiej oraz terenów z nią związanych, prezentacja danych została podzielona na dwa obszary: zachodni i wschodni (w większości pokrywające się z podregionami przyjętymi przez GUS).

Wykres 1: Średnia cena 1 m² gruntu rolnego



Wykres 2: Średnia cena 1 m² gruntu budowlanego



a. Powiaty wschodnie



Atrakcyjność inwestycyjna:

Silną stroną powiatów Otwockiego, Mińskiego, Wołomińskiego oraz Legionowskiego jest bliskość Warszawy. Jednak pełne wykorzystanie tego atrakcyjnego położenia blokowane jest przez słabość połączeń drogowych ze stolicą. Dodatkowo Wisła cały czas pozostaje poważną barierą komunikacyjną, a mała liczba mostów utrudnia komunikację z centrum Warszawy. W ciągu najbliższych lat stan ten nie ulegnie znaczącej poprawie, co przekłada się na atrakcyjność inwestycją tego regionu. Sytuację powiatów wschodnich poprawia infrastruktura kolejowa, dzięki której możliwa jest sprawna komunikacja ze stolicą z miejscowości znajdujących się wzdłuż szlaków obsługiwanych przez Kolej Mazowiecką i Szybką Kolej Miejską.

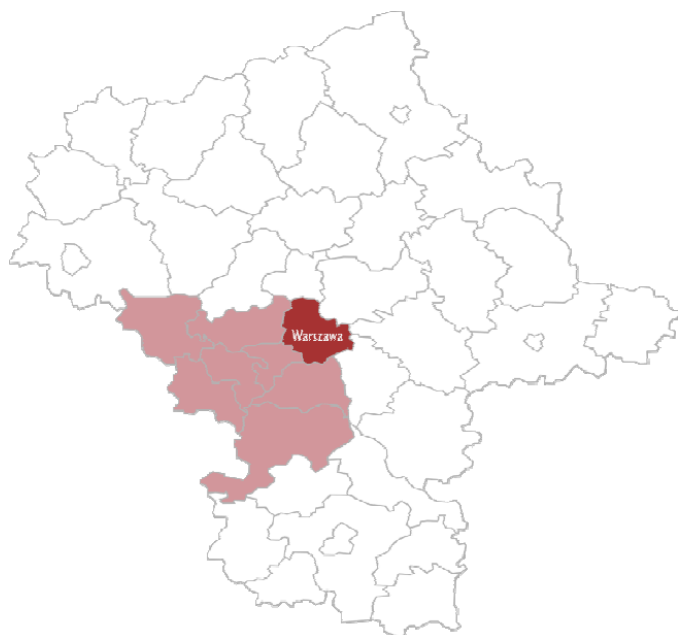
Tabela 1: Średnie ceny 1 m² gruntu rolnego w wybranych powiatach

	Legionowski	Miński	Otwocki	Wołomiński
I 2006	11,80	5,68	14,40	15,00
II 2006	20,10	5,96	17,40	16,10
III 2006	18,60	6,12	18,40	16,80
IV 2006	12,20	5,76	20,80	16,90
I 2007	19,60	6,76	24,80	23,10
II 2007	22,80	7,92	22,90	18,70
III 2007	21,10	9,48	28,30	23,40
IV 2007	20,30	7,84	25,10	17,90
I 2008	19,90	8,36	26,40	20,90
II 2008	24,50	11,12	27,80	24,50
III 2008	27,30	10,68	29,40	30,20
IV 2008	23,10	12,44	29,80	28,70
I 2009	27,40	12,8	31,40	33,20
II 2009	31,80	14,12	38,90	32,60
III 2009	41,50	16,08	37,80	36,10
IV 2009	32,20	13,92	35,90	32,20
I 2010	34,70	14,52	31,80	29,60
II 2010	28,40	12,8	30,90	34,90
III 2010	26,70	12,48	36,00	28,40
IV 2010	26,90	12,96	31,70	31,80
I 2011	31,60	14,44	30,80	33,80
II 2011	34,40	13,72	36,40	34,30

Tabela 2: Średnie ceny 1 m² gruntu budowlanego w wybranych powiatach

	Legionowski	Miński	Otwocki	Wołomiński
I 2006	76	79	117	98
II 2006	78	81	124	75
III 2006	87	86	122	146
IV 2006	91	107	142	89
I 2007	104	143	147	110
II 2007	135	152	223	178
III 2007	138	156	212	226
IV 2007	156	164	188	203
I 2008	188	178	190	257
II 2008	181	210	204	273
III 2008	171	220	226	283
IV 2008	162	195	256	229
I 2009	155	187	235	204
II 2009	161	206	221	254
III 2009	157	195	206	253
IV 2009	168	185	214	261
I 2010	167	223	221	251
II 2010	150	224	248	265
III 2010	145	251	222	283
IV 2010	171	249	243	265
I 2011	147	245	281	277
II 2011	144	248	295	262

b. Powiaty zachodnie



Atrakcyjność inwestycyjna:

Powiaty okalające stolicę na zachód od Wisły w znacznie większym stopniu mogą czerpać korzyści ze swego położenia, niż te znajdujące się na wschodnim brzegu rzeki. Od centrum Warszawy nie są odgradzone większymi przeszkodami terenowymi, a obecność ważnych szlaków komunikacyjnych zwiększa ich atrakcyjność. Przez ten obszar przebiegają trasy łączące stolicę z Krakowem, Kielcami, Radomiem, Katowicami, Częstochową, Wrocławiem, Poznaniem i Berlinem. Dodatkowo wszystkie wymienione trasy są obecnie modernizowane, a w przyszłym roku Warszawa ma otrzymać autostradowe połączenie zachodniej strony oraz obwodnicę. Także sieć kolejowa jest na tym terenie na tyle rozwinięta, że umożliwia codzienny dojazd do Warszawy z miejscowości leżących nie tylko w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy.

Tabela 1: Średnie ceny 1 m² gruntu rolnego w wybranych powiatach

	Grodziski	Grójce	Piaseczyński	Pruszkowski	Sochaczewski	Warszawski zachodni	Żyrardowski
I 2006	6,57	4,70	10,70	15,77	2,91	22,21	2,27
II 2006	7,53	5,41	10,80	22,87	3,50	24,14	3,74
III 2006	9,16	6,94	14,20	31,56	4,07	25,80	4,80
IV 2006	10,42	7,97	17,40	21,78	5,06	26,61	3,69
I 2007	12,77	9,67	18,68	23,34	5,85	29,09	7,03
II 2007	13,33	11,79	19,60	28,61	6,39	31,12	8,48
III 2007	17,26	16,53	21,60	38,60	8,39	31,85	10,51
IV 2007	19,91	18,16	22,60	33,01	9,63	35,05	13,58
I 2008	21,33	21,26	25,06	49,17	10,50	38,43	12,67
II 2008	22,34	23,53	24,52	26,40	9,66	40,31	9,74
III 2008	20,78	22,18	25,40	36,77	10,91	39,17	12,00
IV 2008	21,33	20,97	25,09	33,18	9,89	37,81	10,00
I 2009	22,98	21,88	25,18	32,53	10,19	38,19	7,60
II 2009	21,46	18,03	25,89	31,31	9,93	39,89	12,51
III 2009	20,79	16,53	23,78	27,60	9,70	41,27	13,43
IV 2009	19,54	17,39	24,60	32,80	11,50	37,81	9,04
I 2010	19,47	16,86	23,98	29,07	10,32	37,92	9,65
II 2010	20,60	17,11	23,24	34,83	10,63	41,60	8,76
III 2010	20,43	19,39	23,77	28,54	11,18	40,46	9,56
IV 2010	20,93	20,36	24,58	24,27	11,44	37,69	9,54
I 2011	21,22	19,88	24,94	29,01	11,33	41,48	11,12
II 2011	21,23	20,60	25,19	33,09	11,56	40,44	12,84

Tabela 2: Średnie ceny 1 m² gruntu budowlanego w wybranych powiatach

	Grodziski	Grójce	Piaseczyński	Pruszkowski	Sochaczewski	Warszawski zachodni	Żyrardowski
I 2006	103	59	120	74	34	153	39
II 2006	118	60	134	88	43	166	39
III 2006	112	45	135	109	36	156	36
IV 2006	112	56	129	101	42	182	40
I 2007	149	67	150	129	37	236	33
II 2007	161	56	168	149	50	242	46
III 2007	137	65	173	181	62	223	52
IV 2007	164	92	175	198	49	213	66
I 2008	160	56	180	235	61	250	77
II 2008	194	60	192	287	61	236	90
III 2008	165	75	195	282	67	206	116
IV 2008	170	72	207	308	63	219	102
I 2009	165	63	213	232	62	232	91
II 2009	176	68	219	291	66	227	89
III 2009	163	67	230	220	64	226	110
IV 2009	187	58	236	232	68	202	72
I 2010	188	45	221	275	63	255	92
II 2010	171	58	209	214	66	281	105
III 2010	157	60	211	232	64	245	91
IV 2010	175	43	211	233	62	253	89
I 2011	171	53	248	256	63	241	83
II 2011	178	57	212	257	63	256	94

6. Mieszkanie kontra dom

Poniżej przenieśmy, zestawienie kosztów zakupu trzypokojowego mieszkania o powierzchni 74m² w stolicy danego regionu oraz budowy domu o powierzchni 152 m² w powiatach ją okalających. Na potrzeby zestawienia przyjęto dla wszystkich regionów koszt materiałów budowlanych potrzebnych do budowy domu wysokości 146 tys. zł (za zestawieniem przygotowanym przez Grupę Polskie Składy Budowlane dla cen z lipca 2011 r.). Koszty robocizny przyjęto w wysokości 200 tys. zł. Powierzchnię działki ustalono na 1 tys. m². Ceny transakcyjne 1m² mieszkania oraz gruntu budowlanego pochodzą z danych Centrum Amron na drugi kwartał 2011 r.

Tabela 1: Zestawienie kosztów budowy domu i kupna mieszkania w wybranych regionach Polski

	Koszt budowy domu (zł)	Koszt kupna mieszkania
Grodziski +	528 000	Warszawa 579 124,00 zł (7 826 zł/m ²)
Grójecki +	407 000	
Piaseczyński +	562 000	
Pruszkowski	607 000	
Sochaczewski +	413 000	
Warszawski Zachodni	606 000	
Żyrardowski +	444 000	
Legionowski +	494 000	
Miński	598 000	
Otwocki	645 000	
Wołomiński	612 000	
Krakowski	508 000	
Wielicki	476 000	Wrocław 454 804,00 zł (6 146zł/m ²)
Wrocławski	518 500	
Średzki	455 290	
Trzebnicki	486 000	
Gdański	533 000	Gdańsk 418 840,00 zł (5 660zł/m ²)
Kartuski	464 000	
Pucki	524 000	
Wejherowski	492 000	
Poznański	539 370	Poznań 399 304,00 zł (5 396zł/m ²)

+ Powiaty w których budowa domu jest tańsza niż kupno mieszkania w stolicy regionu.



Hubert Telecki
Wealth Solutions
– Inwestycje Ziemskie

Zastanawiasz się nad kupnem większego mieszkania? Jeśli mieszkasz w Warszawie, to poważnie powinieneś rozważyć budowę domu. Tak! Za cenę trzypokojowego mieszkania w Warszawie, można wybudować 150-metrowy dom poza jego granicami i cieszyć się własnym ogródkiem. Ceny ziemi w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy są już wysokie, ale w odległości 25-65 km od jej centrum ciągle nie brakuje działek w przystępnej cenie. Szczególnie wyróżnia się teren położony na południe, południowy-zachód i zachód od Warszawy, który dodatkowo jest z nią dobrze skomunikowany.

„Za cenę trzypokojowego mieszkania w Warszawie, można wybudować 150-metrowy dom”

Dojazd pociągiem z Grodziska Mazowieckiego do centrum Warszawy zajmuje obecnie 34 minuty, a w szczycie kursy odjeżdżają co 15 minut. W ciągu najbliższych lat zakończą się również modernizacje dróg krajowych S8 i S7 oraz budowa autostrady A2, co dodatkowo usprawni komunikację ze stolicą. Dzięki temu można cieszyć się z własnego domu, jednocześnie pracując w Warszawie.

Dla mieszkańców pozostałych regionów duże mieszkanie jest ciągle tańsze, niż budowa własnego domu. Największa dysproporcja między kosztem budowy domu, a kupnem mieszkania występuje w Poznaniu. Tam mieszkanie o powierzchni 74 m² jest aż o 140 tys. zł tańsze niż budowa domu o powierzchni 142 m².

Wealth Solutions S.A. to unikalna spółka wśród firm z branży doradztwa finansowego. Zgodnie z mottem: „inwestuj inaczej, zarabiasz więcej”, skupia się na tworzeniu wyróżniających się na rynku, autorskich produktów inwestycyjnych. Jest największą w Europie Środkowej firmą zajmującą się inwestycjami w wino, tworzy unikalne propozycje grupowego inwestowania w ziemię oraz wyróżniające się na rynku produkty strukturyzowane. W jej ofercie znajdują się również inwestycje w dzieła sztuki, czy szeroka paleta kredytów dla firm i klientów indywidualnych.