





Średnie powierzchnie gruntów sprzedawanych przez ANR w województwie dolnośląskim w latach 2004 – I połowa 2008 r.

(około 1200). Ponadto, wyróżniają się powiaty kłodzki (około 1700 transakcji) i jeleniogórski (1400 transakcji). Sumaryczną liczbę transakcji zawartych w okresie 2004 – I połowa 2008 r. z podziałem na powiaty prezentuje kolejny wykres.

W powiatach zgorzeleckim, lubańskim, lwóweckim i lubińskim średnie powierzchnie sprzedawanych gruntów były większe od 3 ha. W powiatach wrocławskim, trzebnickim, dzierżoniowskim i jeleniogórskim oraz we Wrocławiu, Legnicy i Jeleniej Górze przeciętna wielkość sprzedawanych gruntów nie przekracza 1,5 ha.

W tych lokalizacjach można spodziewać się najwyższych cen transakcyjnych.

## Ceny sprzedaży

Od stycznia 2004 do czerwca 2008 r. średnioroczne ceny nieruchomości rolnych w województwie dolnośląskim wzrosły z 13,74 zł/m<sup>2</sup> w roku 2004 do 33,78 zł/m<sup>2</sup> w 2008, osiągając najwyższą wartość w roku 2007 (37,74 zł/m<sup>2</sup>). Najbardziej gwałtowny wzrost średnich cen nieruchomości rolnych – o ponad 100 proc. – nastąpił między 2005 a 2007 rokiem.

Bez względu na kupowany areal ceny nieruchomości rolnych rosły do 2007 roku. W przypadku gruntów najmniejszych (do 0,5 ha) zanotowano około dwu i półkrotny wzrost cen. Jeśli chodzi o tereny o powierzchni od 0,5 do 1 ha, wzrost ten był czterokrotny, a gruntów o dużych powierzchniach nawet pięciokrotny.

Przełomowym okresem okazało się I półrocze 2008 r., w którym odnotowano wzrosty średnich cen nieruchomości najmniejszych, od 0,1 do 0,2 ha (najprawdopodobniej w wyniku zainteresowania małych inwestorów) oraz z przedziału od 5 do 100 ha. W przypadku gruntów o powierzchni

## WAŻNIEJSZE DANE DOTYCZĄCE RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2008 R. WEDŁUG POWIATÓW

Powiat	Liczba transakcji	Średnia powierzchnia	Średnia cena (zł/m <sup>2</sup> )
bolesławiecki	48	1,53	11,13
dzierżoniowski	79	1,42	27,21
głogowski	37	2,52	12,97
górowski	66	2,08	9,03
jaworski	47	1,27	24,25
Jelenia Góra	17	1,73	75,80
jeleniogórski	124	1,90	40,34
kamiennogórski	43	0,99	22,20
kłodzki	200	2,36	17,69
Legnica	5	0,37	17,24
legnicki	101	1,66	18,69
lubański	64	6,23	13,35
lubiński	54	3,76	18,53
lwówecki	105	3,05	16,70
milicki	41	6,04	7,01
oleśnicki	169	3,00	28,91
oławski	74	0,91	46,97
polkowicki	43	2,81	3,41
strzeliński	65	1,81	18,04
średzki	154	1,33	72,20
świdnicki	101	1,79	15,98
trzebnicki	178	1,01	41,97
wałbrzyski	75	1,77	17,80
wołowski	52	1,34	8,83
Wrocław	47	0,87	193,23
wrocławski	238	1,37	65,09
ząbkowicki	82	1,53	14,27
zgorzelecki	50	2,30	17,20
złotoryjski	56	1,64	11,59

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR

od 0,2 do 5 ha zanotowano spadki od około 10 do 50 proc., a gruntów największych nawet ponad 50 proc.

## Czas stabilizacji (?)

Po okresie dynamicznego wzrostu cen w latach 2005–2007, w którym ceny gruntów wzrosły dwukrotnie, rynek obrotu nieruchomościami rolnymi na Dolnym Śląsku dojrzuje i wydaje się, że wchodzi w okres stabilizacji.

Rynek ten jest wewnętrznie zróżnicowany – tak pod względem liczby zawartych transakcji, jak i średnich cen sprzedaży. Największe zainteresowanie gruntami rolnymi można zauważyć w okolicach Wrocławia i Jeleniej Góry. Z drugiej strony atrakcyjnie prezentują się także tereny położone peryferyjnie w stosunku do największych miast województwa (powiaty: zgorzelecki, kłodzki, dzierżoniowski czy kamiennogórski). □

## ZMIANY PRZECIĘTNYCH CEN NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W CZASIE W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI (zł/m<sup>2</sup>)

Powierzchnia	2004	2005	2006	2007	2008
0,1 – 0,2 ha	31,54	33,38	47,26	73,01	83,60
0,2 – 0,5 ha	14,48	17,54	29,98	40,31	35,76
0,5 – 1 ha	8,06	9,35	19,94	33,34	17,57
1 – 5 ha	3,38	4,11	9,37	19,60	12,66
5 – 100 ha	1,70	2,24	3,94	6,72	8,21
powyżej 100 ha	0,71	0,76	1,16	3,91	2,05

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR