



” Grunty niezabudowane – baza pod spełnianie marzeń czy labirynt bez wyjścia?

Agata Wróblewska

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON,
Rzecznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)

ANALIZA CENTRUM AMRON

13 kwietnia 2026





Wszystko zaczyna się od gruntu – od tej frazy rozpocząć można dywagowanie o wartości gruntów niezabudowanych w procesach rozwojowo-inwestycyjnych tych wielkoskalowych, jak i tych, których skala nie wykracza poza możliwości zwykłego Kowalskiego. Każda działka niezabudowana niesie ze sobą wartość. Po uwolnieniu RCN dostęp do informacji o wartości nieruchomości, jakie były przedmiotem obrotu, ma każdy. Jednak posiadanie samej informacji o wartości nie jest na tyle miarodajne, aby móc stwierdzić, czy podobna nieruchomość osiągnie zbliżoną wartość. Na cenę wpływ ma wiele aspektów, które nie są wymienione w zestawieniach przekazywanych przez starostwa, nie są one też dostępne w jednym skondensowanym pliku/ miejscu, do którego każdy mógłby zajrzeć. Czym zatem się kierować przy wyborze działki niezabudowanej?

Cel zakupu – perspektywa ma znaczenie

Wartość nieruchomości to cena, jaką jest w stanie zapłacić kupujący za nieruchomość, którą zamierza użytkować w wybrany sposób. Inne spojrzenie na działkę będzie miał inwestor, który planuje na niej postawić kompleks budynków rekreacyjnych, z których będzie czerpał zyski przez cały rok, a inne będzie miał Kowalski, który planuje na tej samej działce zbudować domek letniskowy, który będzie dla niego azylem od wielkomiejskiego zgiełku. Cena, jaką są w stanie zapłacić obaj kupujący, jest mocno skorelowana z celem – doświadczony inwestor kupi działkę za cenę, która pozwoli mu osiągnąć konkretny zysk po zrealizowaniu zamierzenia, nawet jeśli będzie ona wyższa od ceny Kowalskiego. Kowalski jest w stanie zapłacić taką cenę, na jaką pozwala mu stan finansów, a przy tym będzie się starał zweryfikować, czy cena zakupu nie jest wyjątkowo wysoka w pryzmacie transakcji z okolicy. Kowalski będzie się też kierował emocjami i indywidualnymi preferencjami, które w mniejszym lub większym stopniu będą wpływać na elastyczność jego budżetu. O ile inwestor ma wypracowane schematy i dobrze wie, co można „wycisnąć” z działki, o tyle Kowalski zostaje wrzucony w gęstwinę informacji bez sekatora, którym odcinałby informacje niepełne/ błędne/ wadliwe. Uwolnienie RCN przełożyło się na dostęp do informacji, ale nikt nie napisał instrukcji, jak korzystać z informacyjnych dobrodziejstw. Weryfikowanie transakcji przekazywanych przez starostwa wymaga trochę wysiłku – format GML nie jest tak często obsługiwany przez zwykłych użytkowników jak Excel. Są w przestrzeni reklamowane i polecane narzędzia przekształcające format GML na formę tabelaryczną, ale te narzędzia tylko przenoszą dane z jednego formatu na drugi. Nie uzupełniają braków, nie weryfikują poprawności danych, nie porządkują informacji, tylko umieszczają je w tabeli. W pliku wynikowym nie ma wielu informacji, które byłyby istotne dla Kowalskiego, który chciałby na własną rękę porównać cenę z oferty do cen transakcyjnych. Narzędzie do konwersji plików GML nie zastąpi analizy, nawet zaawansowany algorytm nie uzupełni brakujących, a jednocześnie istotnych informacji, np. o uciążliwym sąsiedztwie czy pochyleniu terenu, które uniemożliwić może zrealizowanie wymarzonego projektu.

Przeznaczenie – ograniczanie w imię ładu, spójności i ochrony obszarów

Przeznaczenie gruntu jest jedną z nadrzędnych cech, które definiują wartość, jednak nadal silnie powiązaną z celem zakupu. Obecna sytuacja planistyczna obejmuje obszary objęte już uchwalonymi Planami ogólnymi oraz obszary, na których jeszcze ich nie wdrożono. W tych miejscach obowiązują nadal miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub dokumenty określające kierunki rozwoju, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest dokumentem planistycznym, nie określa przeznaczenia, a jedynie wskazuje kierunek, w jakim zabudowa powinna się rozwijać. Plany ogólne i miej-



scowe plany zagospodarowania przestrzennego określają przeznaczenie podstawowe i często uzupełniające. Zabudowa musi być realizowana zgodnie z wymogami planów, np. w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy czy minimalnej powierzchni działki w przypadku podziału. I tu należy wrócić do punktu pierwszego – celu zakupu. W obrębie zainteresowania Kowalskiego, który chciałby zrealizować marzenie o domku letniskowym, nie znajdzie się działka, której przeznaczenie na to nie pozwoli. W danych przekazywanych przez starostwa w zdecydowanej większości przypadków przeznaczenie gruntu nie jest wskazywane, zatem transakcje takie nie powinny być, bez uprzedniego uzupełnienia informacji o przeznaczeniu na własną rękę, uwzględniane w analizie. Działka A leżąca w zasięgu planu może mieć diametralnie inną wartość niż działka B położona w odległości 1 km, której plan już nie obejmuje. Ta sama gmina, ta sama miejscowość, być może podobny dostęp do mediów, powierzchnia i kształt, a jednak różne ceny. Inną „wartością” przeznaczenia jest utrzymywanie ładu przestrzennego (choć w tym temacie dywagować można bez końca) oraz ochrona obszarów cennych przyrodniczo czy kulturowo. Sąsiedztwo terenów cennych przyrodniczo może ograniczać rodzaj i wielkość inwestycji. W zależności od celu będzie to zaleta lub wada. W związku z procesem wdrażania Planów ogólnych gmin należy ostrożnie podchodzić do obecnego przeznaczenia wskazanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W gminach, w których nie obowiązuje jeszcze plan ogólny, przed zakupem warto sprawdzić projekt planu ogólnego, gdyż to on będzie niebawem dokumentem nadrzędnym. Jeśli cel zakupu jest sprzeczny z projektem planu ogólnego, to nikłe są szanse na zrealizowanie przedsięwzięcia.

Cechy jakimi działki są różnicowane – diabeł tkwi w szczegółach

Nieruchomości, niezależnie od typu, posiadają zbiór cech uniwersalnych, które są istotnym kryterium wyboru. Zróżnicowanie tych cech zależy od lokalnych uwarunkowań (np. w niewielkim miasteczku, gdzie budynki nie mają więcej jak 5 kondygnacji, na próżno szukać lokalu na 10. lub wyższej kondygnacji z panoramicznym widokiem na miasto), celu zakupu nieruchomości (w przypadku gruntu, który ma być wykorzystywany rolniczo, cechą wpływającą na wartość nie będzie dostęp do mediów) oraz indywidualnych upodobań. Te ostatnie nie są mierzalne i możliwe do skategoryzowania. Uwarunkowania lokalne dotyczą ogólnego usytuowania nieruchomości i warunków techniczno-użytkowych. Cel zakupu jest elementem, który definiuje użyteczność nieruchomości w pryzmacie ogółu jej cech. W obszarze gruntów niezabudowanych wyróżnić można trzy główne grupy cech, zależne od przeznaczenia: cechy dla gruntów rolnych, pod zabudowę mieszkaniową i pod zabudowę komercyjną. Zabudowa komercyjna rzadko kiedy bywa przedmiotem zainteresowania Kowalskiego, gdyż inwestor dobiera nieruchomość do swoich konkretnych potrzeb. W przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową statystyczny Kowalski kierować się będzie głównie dostępem do infrastruktury, lokalizacją w zależności od upodobań (od centrum miasta, od terenów leśnych, od obszarów usługowych, od terenów rekreacyjnych), sąsiedztwem, stanem rzeczywistym, który warunkuje wkład finansowy jaki należy ponieść, aby działka była użyteczna na cel, jaki przyświecał przy zakupie. Zakup gruntów pod zabudowę w dużym stopniu uzależniony jest od indywidualnych upodobań, jednak opis nieruchomości oferowanej do zakupu oraz nieruchomości, które były przedmiotem obrotu, w rejestrach cen nieruchomości (RCN) jest ograniczony do kilku ogólnych informacji, jak powierzchnia, przeznaczenie (w danych z RCN niestety w niewielkiej części danych), dostęp do infrastruktury lokalnej (tej informacji również w wielu lokalizacjach na próżno szukać w RCN). W źródłach tych nie są uwzględniane cechy takie jak sąsiedztwo i ewentualne uciążliwości z nim związane, strefy oddziaływania dróg ekspresowych, pochylenie lub pofałdowanie



terenu, uwarunkowania gruntowo-wodne, szczególnie w okresie wiosennym. To tylko niektóre z cech, które mają niewątpliwą wpływ na decyzję o zakupie nieruchomości, a które nie są przekazywane już na etapie oferty. Powyższy zakres danych konieczny jest to ustalenia na własną rękę. Dodatkowo, aby porównać cenę nieruchomości z oferty do cen sprzedaży w okolicy należy ustalić te informacje również dla działek, do których porównywana będzie działka z oferty. W przypadku gruntów rolnych zestaw cech istotnie wpływających na wartość jest diametralnie inny, chociaż w niektórych publikacjach i analizach widoczne jest doszukiwanie się cech typowych dla gruntów pod zabudowę w gruntach o przeznaczeniu rolniczym. Ta sytuacja wynika z procedury wykupu nieruchomości rolnych w celu ich przekształcenia na grunty z możliwością zabudowy. W tym kierunku doszukiwanie się w gruntach rolnych cech typowych dla gruntów pod zabudowę ma swoje przełożenie, jednak zniekształca to pogląd i zakres informacji, jakimi powinny charakteryzować się grunty rolne, które wykorzystywane będą zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Dodatkowo ceny ofertowe gruntów rolnych, w których wymienione są takie cechy jak dostęp do mediów, dostęp do drogi czy odległość od centrum miasta, są wyższe niż działek oferowanych jako typowy grunt rolny. Powyższe powoduje powstanie nowej grupy nieruchomości, którą potocznie nazwać można „grunty rolne +”, czyli takie, które można przekształcić i wykorzystać w innym celu niż ten zgodny z początkowym przeznaczeniem. Grupa takich nieruchomości będzie charakteryzować się nie dość, że wyższymi cenami ofertowymi i transakcyjnymi niż typowe grunty rolne, to jeszcze zaburzać będzie statystyki rynkowe, gdyż formalnie taka nieruchomość nadal figurować będzie jako gruntu rolny, ale z ceną zdecydowanie wykraczającą poza tendencje rynkowe.

Faktyczny stan zagospodarowania – czego oczy nie widzą

Biorąc pod uwagę działkę z oferty, na podstawie zdjęć Kowalski jest w stanie orientacyjnie ocenić, jak duży nakład pracy czeka go, aby cel zakupu został osiągnięty. W wielu ofertach prezentowane są zdjęcia z perspektywy lotu ptaka, dzięki czemu łatwiej jest ocenić stopień zadrzewienia, ukształtowanie terenu czy usytuowanie względem linii napowietrznych czy cieków wodnych. To wszystko pozwoli na miarodajną ocenę, która rzutować będzie na negocjacje cenowe. Oczywiście jest, że nie każdy aspekt będzie widoczny na zdjęciach czy nawet podczas oględzin. Przykładem może być sezonowy poziom wód, który doskonale obrazuje, że ta sama działka w okresie letnim może być spełnieniem marzeń, ale już w okresie wczesnowiosennym zamienia się w nasączoną do granic możliwości gąbkę, która utrudnia lub uniemożliwia zrealizowanie zamierzenia budowlanego. W przypadku chęci porównania nieruchomości z oferty z nieruchomościami będącymi przedmiotem obrotu, zadanie to nie jest już tak proste. W danych przekazywanych przez starostwa nie ma rzetelnego opisu stanu zagospodarowania, jaki był w momencie sprzedaży. Nie wiadomo, czy sprzedawana działka ma wyższą cenę z uwagi na to, że na jej terenie znajdują się fundamenty sprzed 30 lat, których nie widać w serwisach mapowych, czy też z uwagi na to, że przed sprzedażą została oczyszczona z krzewów i drzew oraz ogrodzona. Niejednokrotnie okazywało się, że nieruchomość sklasyfikowana w RCN jako grunt niezabudowany, w momencie sprzedaży była zabudowana budynkiem w trakcie realizacji. Opis często nie dotyczył tego aspektu, zatem pod względem statystycznym ceny gruntów niezabudowanych są sztucznie zawyżane przez błędną klasyfikację. Fakt, że budowa budynku nie została sfinalizowana, nie powinien prowadzić do klasyfikowania takiej nieruchomości jako grunt niezabudowany. Ceny takich nieruchomości niekiedy nie odbiegają znacząco od cen nieruchomości niezabudowanych o wyjątkowych i atrakcyjnych walorach. Można więc błędnie przyjąć do analizy działkę z rozpoczętą budową, która będzie figuro-



wać w zestawieniu jako niezabudowana. Będzie ona miała wysoką cenę, a w rzeczywistości, gdyby nie budynek w trakcie realizacji, nie cechowałaby się wyjątkowymi walorami. Ocena takiej działki będzie mylna pod względem jej atrakcyjności przez niewidziany (w zestawieniu i analizie) „szczegół”, jakim jest rozpoczęta budowa. Sytuacja ta sprawi, że analiza opłacalności i racjonalności zakupu działki z oferty będzie niemiarodajna i zawyżona.

Podsumowanie

Wybór wymarzonej działki podyktowany jest kilkoma zależnościami. Pierwsza dotyczy emocji i bazuje na pierwszym wrażeniu. Po wstępnej selekcji przychodzi czas na udowodnienie przed samym sobą, że wybrana nieruchomość jest warta tyle, ile widnieje w ofercie. Jeszcze przed uwolnieniem RCN było to trudne, gdyż poszukiwanie informacji dotyczących przeznaczenia, sąsiedztwa i jego uciążliwości czy aspektów gruntowo-wodnych wymagało czasu i wiedzy, gdzie szukać tych informacji i jak je interpretować. Weryfikacja wartości bazowała na cenach ofertowych dostępnych w tym czasie na rynku lub na posiłkowaniu się wiedzą ekspercką u źródła (ekspertyzy i opinie sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych). Po uwolnieniu RCN na Kowalskiego spadło brzemie analizy transakcji z najbliższej okolicy, a dodatkowo, jakby to było mało, zweryfikowania danych z RCN oraz ich uzupełnienia o brakujące informacje. To, co dotychczas było w rękach ekspertów, zostało przeniesione na barki każdego kupującego, niezależnie od doświadczenia i posiadanej wiedzy. Wynik interpretacji przeprowadzonej analizy jest zależny od osobistych predyspozycji i doświadczeń życiowych, zatem nie jest to proces obiektywny i umożliwiający podjęcie racjonalnej decyzji.



AGATA WRÓBLEWSKA

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON, Rzeczoznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)
e-mail: agata.wroblewska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.