**Ceny działek letniskowych**

**Jak zwykle długi majowy weekend staje się sygnałem do zainteresowania się rynkiem działek letniskowych. Nie inaczej jest i w tym roku.**

W ostatnich latach wzrasta liczba zapytań o działki letniskowe. Polacy coraz chętniej spędzają czas za miastem na terenach przyjaznych krajobrazowo, z dala od miejskiego zgiełku*. – Zwykle klienci poszukując działek pod miastem wymieniają te same preferencje: działka ma być nie większa niż 1000 m kw., ze stosunkowo szybkim dojazdem z miejsca zamieszkania, a jej położenie ma dawać możliwości aktywnego wypoczynku. Preferowane są więc działki w pobliżu jezior, rzek, chętnie blisko znanych turystycznie miejscowości*, mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

**Ile kosztują działki letniskowe?**

Serwis Gratka.pl na zlecenie Metrohouse przeprowadził analizę cen ofertowych działek rekreacyjnych w poszczególnych województwach. Przedmiotem badania były działki o powierzchni 500-1000 m kw. Najwyższe ceny ofertowe takich nieruchomości występują w województwie podkarpackim (177 zł za m kw.) i kujawsko-pomorskim (166 zł), drogo też jest na Śląsku i Dolnym Śląsku (101 zł). Najtańsze działki rekreacyjne znajdziemy w woj. lubuskim (42 zł) i podlaskim (45 zł). *– W tym przypadku sugerowanie się średnimi cenami nie powinno być jakimkolwiek wyznacznikiem przy podejmowaniu decyzji o zakupie, ponieważ mamy do czynienia z dużą różnorodnością wystawianych do sprzedaży ofert. Czasem jest to po prostu kawałek nieogrodzonej parceli w pobliżu ciekawego krajobrazowo terenu, ale w ofercie jako działki rekreacyjne można znaleźć również domy, które dają możliwość całorocznego pobytu. Dlatego przekrój cenowy takich nieruchomości jest bardzo duży i działka o powierzchni 800 m kw. w zależności od zagospodarowania może kosztować 20 tys. zł jak i 10 razy tyle,* mówi Marcin Jańczuk.

**Działka działce nierówna**

Istnieje też spora dysproporcja w cenach działek w obrębie jednego województwa, bo poza zagospodarowaniem samej działki duże znaczenie ma też mikrolokalizacja, co oznacza, że np. w pobliżu linii brzegowej jeziora działka może być kilka razy droższa niż ta oddalona od niego o 1 km, a działki z szybkim dojazdem do dużych aglomeracji droższe od tych oddalonych o 2 godziny drogi do najbliższego dużego miasta. *– Spora część działek rekreacyjnych jest mocno przeszacowana. Na sprzedaż często decydują się osoby, które ze względu na swój wiek nie są już w stanie gospodarować na działce. Ze względów sentymentalnych cena może odstawać od realiów rynkowych, a zainteresowanie klientów zdobywa dopiero po znacznej obniżce ceny*, mówi Marcin Jańczuk. Jeżeli nabywca na zakup działki nie znajdzie się w okresie wiosenno-letnim, poza tym sezonem szanse na sprzedaż znacznie spadają. Rynek działek letniskowych w okresie jesienno-zimowym praktycznie zamiera, co widać choćby po znacznym spadku ogłoszeń w serwisach internetowych.

**Ustawa o obrocie ziemią a działki letniskowe**

Od 30 kwietnia nieoczekiwanym utrudnieniem dla osób poszukujących większych działek letniskowych stają się zapisy ustawy o obrocie ziemią. Wiele z działek określanych w ogłoszeniach jako letniskowe to nic więcej jak grunty rolne. Ustawa wprowadza ograniczenia przy ich zakupie. *– Jeżeli zdecydujemy się na zakup działki rolnej i nie jesteśmy wg definicji ustawy rolnikiem, możemy nabyć grunt o powierzchni mniejszej niż 3000 m kw. Tak więc, jeżeli zainteresujemy się zakupem działki większej niż 3000 m kw., a grunty te będą oznaczone jako rolne, w świetle ustawy będzie to niemożliwe. Wyjątkiem są nieruchomości siedliskowe (np. istniejące gospodarstwa rolne z zabudowaniami) – ale też nie większe niż 5000 m kw.,* mówi Michał Rudnicki, dyrektor działu inwestycji w Metrohouse. Niestety znalezienie na rynku bogatej oferty działek rolnych o wielkości do 3000 m kw. może być trudne, ponieważ polskie prawo nie zezwala na podział gruntów rolnych na działki mniejsze niż 3000 m kw. *– Na szczęście większość klientów poszukuje znacznie mniejszych działek, więc zapisy ustawy nie będą mieć znaczącego wpływu na obrót takimi gruntami*, dodaje Michał Rudnicki.