

TENDENCJE WZROSTU CEN ZIEMI ROLNEJ

Lech Pałasz

Akademia Rolnicza w Szczecinie

Streszczenie. Po 1989 roku wyraźnie wzrosły ceny i obrót nieruchomościami. Artykuł dotyczy ziemi rolnej w obrocie prywatnym oraz Skarbu Państwa. Opracowanie uwzględnia tendencje wzrostu cen w latach 1998–2005 w Polsce i Unii Europejskiej. Wzrosły one szczególnie w państwach, które wstąpiły do UE. Tendencje te rozważono na przykładzie obrotu prywatnego ziemi pochodzącej z zasobów Agencji Nieruchomości Rolnych i gmin. Materiały źródłowe do opracowania uzyskano głównie z GUS i Agencji Nieruchomości Rolnych. Wykorzystano także literaturę. Dane liczbowe opracowano metodą opisową, porównawczą i statystyczną. Wyniki analizy przedstawiono w formie tabelarycznej i graficznej. Z opracowania wynika, że następuje systematyczny wzrost ceny ziemi rolnej, zwłaszcza w obrocie prywatnym, przy znacznym zróżnicowaniu w poszczególnych województwach, jak również w państwach członkowskich Unii Europejskiej.

Słowa kluczowe: cena, ziemia rolna, Polska, Unia Europejska

WSTĘP

Obok kapitału i pracy, ziemia jest podstawowym czynnikiem produkcji. Bez niej nie mogą funkcjonować dwa pozostałe czynniki. Ziemia posiada różne wartości materialne, m.in. w wyniku jej przekształcenia przez człowieka. Wartość naturalna ziemi może być mierzona klasą i wskaźnikiem bonitacyjnym czy też kompleksem glebowym. W wyniku nadania jej użyteczności przez człowieka otrzymujemy grunty budowlane, przemysłowe, rekreacyjne. Te właśnie jej cechy, a także przestrzenne położenie decydują o odmiennej cenie rynkowej ziemi. Znaczenie ziemi jako jednego z czynników produkcji rolniczej wynika z tego, że jest niezastąpiona, a jej zasoby ciągle maleją. Bez niej trudno wyobrazić sobie produkcję żywności, na którą zapotrzebowanie rośnie wraz z powiększaniem się liczby ludności.

Publikacja przedstawia ocenę kształtowania się trendów ceny ziemi rolniczej na przestrzeni ostatnich lat w Polsce i w innych krajach. Chodzi też o wykazanie różnic w poziomie cen w poszczególnych regionach kraju i państwach członkowskich UE.

Adres do korespondencji – Corresponding author: Lech Pałasz, Akademia Rolnicza, Wydział Ekonomiki i Organizacji Gospodarki Żywnościowej, Katedra Polityki Gospodarczej i Rynku, ul. Żołnierska 47, 71-210 Szczecin, tel./fax (091) 487 69 49, e-mail: lpalasz@e-ar.pl

MATERIAŁ I METODA

Źródłem materiałów do niniejszego opracowania są dane pierwotne z GUS, Agencji Nieruchomości Rolnych i urzędów gmin. Wtórne źródła to dostępna literatura. Zakres analizowanego materiału obejmuje kształtowanie się cen ziemi rolnej w Polsce w latach 1998–2005, a niekiedy także w 2006 roku. Porównania cen ziemi rolnej dokonano również w poszczególnych województwach oraz w gminie Rewal w woj. zachodniopomorskim. Jako tło odniesienia zaprezentowano ceny ziemi rolnej w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej w latach 2001–2004. Materiał opracowano metodą opisową, porównawczą i statystyczną z wykorzystaniem techniki tabelarycznej. Zastosowano także analizę literatury przedmiotu badań.

CENA ZIEMI W OBROTCIE PRYWATNYM

Cena ziemi rolnej w obrocie prywatnym w Polsce w latach 1998–2005 wzrastała we wszystkich województwach, a tym samym średnio w kraju [Pałasz 2007]. Na przykład w 2005 roku najwyższą cenę ziemi odnotowano w woj. wielkopolskim (13 107 zł/ha) i w kujawsko-pomorskim (12 209 zł/ha). Najwyższa dynamika wzrostu ceny ziemi w latach 1998–2005 wystąpiła w woj. pomorskim – 295,21% i wielkopolskim – 259,08%. W analizowanym ostatnim roku najniższą cenę ziemi rolnej zanotowano w woj. podkarpackim (4318 zł/ha) i lubuskim (4364 zł/ha), przy czym najmniejszą dynamikę wzrostu ceny ziemi zaobserwowano w woj. opolskim – 112,43% i świętokrzyskim – 124,42% (tab. 1).

Tabela 1. Ceny ziemi rolnej w obrocie prywatnym w Polsce w latach 1998–2005 (PLN/ha)
Table 1. The agricultural land price in private turnover in Poland in 1998–2005 (PLN/ha)

Województwo Province	Lata/Years								Dynamika ceny sprzedaży w latach 1998–2005 Dynamics of sale price in 1998–2005
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Dolnośląskie	3797	3735	3940	4319	4062	4868	4875	6941	182,80
Kujawsko-pomorskie	5254	5053	5385	5744	5587	6519	7721	12209	232,37
Lubelskie	4251	3968	4187	4478	4155	4963	5386	6361	149,63
Lubuskie	2522	2606	2959	3160	2950	3092	3561	4364	173,03
Łódzkie	3677	3839	4221	4684	4711	5339	6820	8982	244,27
Małopolskie	6271	6651	7069	7720	7163	7269	8451	8644	137,84
Mazowieckie	3993	4345	4917	5524	5517	6717	7805	9557	239,34
Opolskie	6315	5813	6209	6372	5603	5454	6262	7100	112,43
Podkarpackie	3164	3119	3431	3883	3818	4249	4522	4318	136,47
Podlaskie	3842	4032	4494	4796	5078	5575	6697	9410	244,92
Pomorskie	3095	3157	3533	4120	4854	5488	6906	9137	295,21
Śląskie	4032	3828	4343	5007	5264	7273	8416	8224	203,96
Świętokrzyskie	4876	4792	5190	5674	4879	5406	5950	6067	124,42
Warmińsko-mazurskie	2625	2978	3240	3485	3291	3499	4691	5737	218,55
Wielkopolskie	5059	5237	5776	6287	6276	7457	8568	13107	259,08
Zachodniopomorskie	2749	2830	3235	3780	3658	4073	4901	5057	183,95
Średnio w Polsce Average in Poland	4095	4124	4508	4940	4804	5453	6346	7826	191,10

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych Akademii Rolniczej we Wrocławiu, Katedry Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa, Zakładu Polityki Regionalnej i Agrobiznesu oraz GUS.

Source: Author's calculation based on data of University of Agriculture, Department of Agricultural Economics and Organization, Institution of Regional Politics and Agribusiness and CSO.

Analiza cen kształtowania się ziemi rolnej potwierdza ich regionalne zróżnicowanie. Ceny zależą głównie od położenia i przeznaczenia ziemi. Dynamika zmian ceny ziemi jest wyższa w regionach uprzemysłowionych z rozwijającą się przedsiębiorczością. Corocznie, z wyjątkiem 2002 roku, średnia cena ziemi w Polsce wzrastała. W okresie analizowanych lat wzrosła ona prawie dwukrotnie. W 1998 roku wynosiła 4095 zł/ha, a w 2005 roku 7826 zł/ha (tab. 1).

CENA ZIEMI POCHODZĄCEJ Z ZASOBÓW AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Pewne różnice obserwuje się także w cenach ziemi rolnej w poszczególnych województwach w obrocie Agencji Nieruchomości Rolnych [Pałasz 2003]. W 2005 roku najwyższe średnie ceny były w woj. śląskim (8300 zł/ha) i w woj. wielkopolskim (8295 zł/ha), najniższe zaś wystąpiły w woj. lubuskim (4250 zł/ha) i warmińsko-mazurskim (4405 zł/ha). Z analizy i porównań wynika, że najniższe ceny ziemi rolnej były w rejonie północnym Polski, gdzie duży jej odsetek był w posiadaniu PGR. Ich prywatyzacja i restrukturyzacja spowodowały zwiększoną podaż przy stosunkowo niskim popycie (tab. 2).

Tabela 2. Ceny ziemi rolnej zasobów Agencji Nieruchomości Rolnych w latach 2002–2005 (PLN/ha)
Table 2. Agricultural land prices of Agricultural Property Agency in 2002–2005 (PLN/ha)

Województwo Province	Lata/Years				Dynamika ceny sprzedaży w latach 1998–2005 Dynamics of sale price in 1998–2005
	2002	2003	2004	2005	
Dolnośląskie	3765	3692	4683	5941	157,79
Kujawsko-pomorskie	5347	5853	6268	7643	142,93
Lubelskie	2267	2735	4214	5464	241,02
Lubuskie	3210	3729	3729	4250	132,39
Łódzkie	3586	4693	5723	6208	173,11
Małopolskie	3829	3858	5683	7749	202,37
Mazowieckie	6513	4409	5663	7393	113,51
Opolskie	5083	5818	6364	7466	146,88
Podkarpackie	2424	3432	3338	4583	189,06
Podlaskie	2324	2404	3083	4500	193,63
Pomorskie	3760	3724	4038	6243	166,03
Śląskie	5499	7598	7701	8300	127,71
Świętokrzyskie	2797	2715	4421	4862	173,82
Warmińsko-mazurskie	2893	3035	3927	4405	152,26
Wielkopolskie	5137	5046	7432	8295	161,47
Zachodniopomorskie	3019	3740	4131	5731	189,83
Średnio w Polsce Average in Poland	3841	4142	5025	6190	161,15

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych Agencji Nieruchomości Rolnych oraz GUS.
Source: Author's calculation based on data of the Agricultural Property Agency and CSO.

Dynamika wzrostu cen ziemi z zasobów ANR w latach 2002–2005 była zróżnicowana. Najwyższy wzrost odnotowano w woj. lubelskim – 241,02% i małopolskim – 202,37%, najniższy zaś w woj. mazowieckim – 113,51% i śląskim – 127,71% (tab. 2).

Z uwagi na fakt, że w latach 2002–2005 cena ziemi z ANR wzrastała w poszczególnych województwach, to również zwiększyła się średnia krajowa, która w 2005 roku osiągnęła 6190 zł, a jej dynamika wyniosła 161,15% (tab. 2).

Porównując ceny kształtowania się ziemi rolnej pochodzącej z zasobów z ANR we wszystkich analizowanych latach, zauważyć należy, że była ona niższa w porównaniu z cenami w obrocie prywatnym (tab. 1) w Polsce średnio o ponad 30%. Wynikało to często z jej mniej atrakcyjnego położenia i sprzedaży większych areałów, w których jednostka powierzchni jest tańsza w porównaniu z mniejszymi areałami (tab. 2).

CENA ZIEMI BĘDĄCEJ WŁASNOŚCIĄ GMINY W ZALEŻNOŚCI OD JEJ JAKOŚCI

W kontekście analizy cen ziemi rolnej w poszczególnych województwach dla porównań przedstawiono ceny ziemi w gminie Rewal, pow. gryficki. Tu cena zależy od miejsca położenia i jakości gleby. Przykłady pochodzą z czterech miejscowości: Niechorza, Rewala, Śliwina i Trzęsacza, a ceny to średnie z lat 2003–2006 (tab. 3).

Tabela 3. Cena ziemi rolnej z możliwością zabudowy w badanych gminach w latach 2003–2006
Table 3. Price of agricultural land possible to be built-up in the communes in 2003–2006

Miejscowość Town	Liczba transakcji Number of transactions				Powierzchnia sprzedaży w m ² Area of sale in m ²				Cena za 1 m ² w zł Price for 1 m ² in PLN			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006*
Niechorze	9	3	21	4	8 763	16 687	20 340	20 002	24,76	1,73	13,14	3,74
Rewal	1	–	8	–	2 048	–	29 181	–	8,0	–	9,3	–
Śliwin	1	1	2	4	60 453	66 619	37 392	1 699	2,48	3,3	0,54	14,71
Trzęsacz	13	8	4	–	9 399	6 166	3 806	–	21,04	22,05	15,76	–
Średnio Average	6	3	8,7	2	20 165	22 368	22 680	5 425,4	14,07	6,77	9,68	4,6

*do końca kwietnia 2006 r./until the end of April 2006.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych Urzędu Gminy Rewal.

Source: Author's calculation based on data of Commune Office of Rewal.

Ziemia rolna w analizowanych gminach znajduje się w pasie nadmorskim. Już sam ten fakt powoduje, że z reguły jest ona wyżej wyceniana, przy czym ważne jest też położenie, tzn. odległość od morza. Drugim istotnym czynnikiem jest możliwość jej wykorzystania dla celów rekreacyjnych i zabudowy.

Powierzchnia gruntów wykorzystywanych do prowadzenia produkcji rolnej z roku na rok maleje. Na przykład w gminie Rewal uprawy polowe prowadzone są głównie w południowej części gminy, a więc najbardziej oddalonej od morza. Po 1989 roku rolnicy szybko dostrzegli duży potencjał finansowy tkwiący w gruntach przeznaczonych do sprzedaży. Niektórzy wykorzystali lukę prawną, która nie ograniczała możliwości podziału gruntów rolnych. Dlatego też wiele powierzchni zostało podzielonych na działki od 300 do 2000 m². Taki podział, na małe działki, był możliwy do czasu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli do połowy 2004 roku.

Nowelizacja ustawy spowodowała konieczność uzgadniania wstępnego projektu podziału działek rolnych, o powierzchni poniżej 3000 m², z planem zagospodarowania przestrzennego gminy. W ten sposób podział gruntów rolnych na działki o powierzchni ponad 3000 m² stał się praktyką w świetle prawa. Taki podział gruntów jest niewłaściwy, powoduje chaos przestrzenny w terenie, m.in. przez wąskie drogi dojazdowe. W większości przypadków nie mają one szansy na przekształcenie w planie zagospodarowania przestrzennego na tereny budowlane. Powstają więc na nich nielegalnie wzniesione budynki, bez możliwości ich uzbrojenia i nadzoru budowlanego. Takie budynki, a nawet osiedla są zagrożeniem pożarowym, powodują zanieczyszczenie środowiska i zachwianie przestrzennego ładu budowlanego.

Cena ziemi rolnej w gminie Rewal, w latach 2003–2006 była bardzo zróżnicowana. Zależało to, jak już wcześniej wspomniano, od bardzo wielu czynników. Wahała się ona od 0,54 do 24,76 zł za m². Ostatnio sprzedano działkę budowlaną za 800 zł/m² (tab. 3).

Cena ziemi rolnej w znacznej mierze zależy także od jej jakości użytkowej. W latach 1998–2004 cena gruntów rolnych w gminie Rewal wzrosła o 19,80%, przy czym w najwyższym stopniu wzrosły ceny ziemi słabej, gdyż łatwiej ją jest odróżnić i z reguły taka ziemia znajduje się bliżej morza. Dynamika ta wyniosła 134,61%. W 2004 roku cena ziemi dobrej kształtowała się tu na poziomie 203,6 zł, a słabej – 94,5 zł za m² (tab. 4).

Tabela 4. Ceny ziemi rolnej w gminie Rewal w zależności od jej jakości w obrocie prywatnym w latach 1998–2004 (dt żyta/ha)

Table 4. The price of agricultural land in Rewal in dependence with her quality in legal turnover in 1998–2004 (rye dt /ha)

Ziemia rolnicza Agricultural land	Lata/Years							Dynamika ceny sprzedaży w latach 1998–2004 Dynamics of sale price in 1998–2004
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Grunty orne:	124,7	134,8	115,3	123,5	135,8	142,2	149,4	119,80
– dobre	170,5	189,8	161,7	173,7	191,5	196,7	203,6	119,41
– średnie	121,8	139,0	118,5	126,3	135,5	143,4	150,2	123,31
– słabe	70,2	75,5	65,6	70,6	80,4	86,4	94,5	134,61

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych Akademii Rolniczej we Wrocławiu, Katedry Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa, Zakładu Polityki Regionalnej i Agrobiznesu oraz GUS.

Source: Author's calculation based on data of University of Agriculture, Department of Agricultural Economics and Organization, Institution of Regional Politics and Agribusiness and CSO.

CENA ZIEMI W WYBRANYCH KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

Ceny ziemi rolnej wyraźnie są zróżnicowane w poszczególnych państwach członkowskich Unii Europejskiej, zarówno w dawnych, jak i tych nowo przyjętych. Wydawało się, iż w starych państwach członkowskich Unii ceny ziemi powinny się wyrównać, ale w praktyce tak się nie stało. W starych państwach UE ziemia rolna była najdroższa w Luksemburgu i Holandii, w Belgii, Danii, we Włoszech i w Wielkiej Brytanii. Najniższe ceny gruntów odnotowano w Szwecji i Francji (tab. 5).

Tabela 5. Ceny ziemi rolnej w wybranych krajach UE w latach 2001–2004 (EUR/ha)
 Table 5. The price of agricultural land in chosen UE countries in 2001–2004 (EUR/ha)

Kraj Country	Lata/Years				Dynamika ceny sprzedaży w latach 2001–2004 Dynamics of sale price in 2001–2004
	2001	2002	2003	2004	
Belgia	15 895	15 895	15 653	17 038	107,19
Dania	12 882	13 727	15 516	16 000	124,20
Finlandia	4 039	4 246	4 700	5 197	128,67
Francja	3 710	3 860	4 490	–	121,02
Grecja	11 930	12 575	–	–	105,40
Hiszpania	19 043	20 380	22 216	23 511	123,46
Holandia	37 500	35 500	31 750	29 300	78,13
Irlandia	13 870	13 487	14 379	16 261	117,23
Luksemburg	100 970	112 270	–	–	111,19
Niemcy	9 416	9 416	9 184	9 233	98,05
Szwecja	1 988	2 019	2 127	2 455	123,49
Wielka Brytania	11 824	11 041	10 247	11 424	96,61
Włochy	14 266	13 180	–	–	–
Polska	1 299	1 261	1 438	1 659	127,71

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych IERiGŻ.
 Source: Author's calculation based on data of IAFE.

W przyjętych w 2004 roku do UE krajach ziemia rolna jest najdroższa w Słowenii, na Węgrzech i w Czechach, a najtańsza w Estonii i na Łotwie. Z państw przyjętych w 2007 roku Bułgarię zalicza się do krajów o wysokiej, a Rumunię o niskiej cenie ziemi rolnej. W nowych państwach Unii wszędzie nastąpił wzrost ceny ziemi rolnej. Wynika to ze zmiany relacji podaży-popytu, głównie zaś ze wzrostu zainteresowania kupnem gruntów przez obcokrajowców. Nie sprzyja to poprawie struktury rodzinnych gospodarstw rolnych ze względu na wysokie ceny i wciąż rosnące, na które rolników po prostu nie stać.

WNIOSKI

Na podstawie analizy tendencji wzrostu cen ziemi rolnej w Polsce nasuwają się następujące wnioski:

1. Ceny ziemi rolnej w Polsce w poszczególnych województwach są wyraźnie zróżnicowane i znacznie wzrosły, ale najkorzystniej kupuje się ją w okresie jesienno-zimowym, a mniej korzystnie w porze wiosenno-letniej.
2. W obrocie prywatnym najwyższa cena gruntów występuje w województwach: wielkopolskim, kujawsko-pomorskim i mazowieckim, a najniższa w podkarpackim, lubuskim i zachodniopomorskim.
3. Najwyższe ceny ziemi rolnej z Zasobów Skarbu Państwa wystąpiły w województwach śląskim i wielkopolskim, a najniższe w lubuskim i warmińsko-mazurskim.
4. Ceny ziemi rolnej w obrocie prywatnym, w porównaniu z cenami Zasobów Agencji Nieruchomości Rolnych, są zdecydowanie wyższe.

5. Jakość ziemi rolnej w małym stopniu wpływa na jej cenę. Ceny zależą głównie od położenia gruntów.
6. W ostatnich kilku latach wyraźnie wzrosły ceny ziemi rolnej i osiągnęły pewien pułap opłacalności w stosunku do kosztów produkcji i dopłat unijnych, ale najszybciej rosły ceny gruntów słabszych.
7. Dominującym sposobem transakcji kupna-sprzedaży ziemi jest obrót między rolnikami.
8. Występują różnice w cenie ziemi w nowych państwach Unii Europejskiej, ale najwyższe są one w Słowenii i na Węgrzech, a najniższe w Estonii i na Łotwie.

PIŚMIENNICTWO

- Pałasz L., 2003. Zasoby oraz wykorzystanie i obrót gruntami rolnymi w Polsce. *Acta Sci. Pol. Oeconomia*. Bydgoszcz, Kraków, Lublin, Olsztyn, Poznań, Szczecin, Warszawa, Wrocław 2 (2).
- Pałasz L., 2007. Cena ziemi rolnej w Polsce. Uniwersytet Szczeciński, Katedra Polityki Społeczno-Gospodarczej i Europejskich Studiów Regionalnych, Szczecin.

PRICE INCREASE TENDENCIES OF AGRICULTURAL LAND

Abstract. Prices and turnover of real estate has explicitly increased since 1979. The paper concerns agricultural land in private and the State Treasury turnover. The paper includes price growing tendencies in 1998–2005 in Poland and in the European Union. The increase was observed particularly in countries which recently entered the EU. Tendencies were considered on the example of private turnover, land of the Agricultural Property Agency (APA) and communes. Data come mainly from Central Statistical Office (CSO) and APA. The data were presented using descriptive, comparative and statistic methods. The analysis results were shown in tabular and graphic forms. The most important conclusions concern: systematic increase of agricultural land prices, especially in private turnover which is varied in different provinces and the European Union Member States.

Key words: price, agricultural land, Poland, European Union

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 16.03.2007