

Agnieszka Jakubowska

Politechnika Koszalińska

ZRÓŻNICOWANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W POLSCE

DIFFERENCES OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN POLAND

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości rolnych, ceny nieruchomości rolnych, zróżnicowanie cen ziemi rolnej

Key words: agricultural land market, price of agricultural land, diversification of agricultural land prices

Abstrakt. Celem pracy była ocena uwarunkowań obrotu gruntami rolnymi w Polsce z uwzględnieniem rosnącego znaczenia transakcji dokonywanych na wolnym rynku. Wskazano na wysoką dynamikę zmiany cen nieruchomości rolnych w Polsce w latach 2004-2011. Szczególną uwagę poświęcono problemowi nierównomierności aktywności rynków gruntów rolnych na poziomie poszczególnych województw. Wykorzystując dane statystyczne na poziomie NUTS 2 dokonano oceny stopnia zróżnicowania zarówno w wysokości cen, jak i skali obrotów na wyróżnionych rynkach regionalnych.

Wstęp

Klasyki ekonomii traktowali ziemię jako szczególny czynnik wytwórczy, „wolny dar przyrody”, który w przeciwieństwie do pozostałych środków produkcji zasadniczo nie mógł podlegać wytwarzaniu przez człowieka ani nie był odtwarzalnym źródłem, jak siła robocza. Skłonność do traktowania ziemi jako zasobu danego przez naturę i nadającego się do użytku bez ponoszenia dodatkowych kosztów była wynikiem myślenia w kategoriach fizycznych, a nie ekonomicznych. W teorii renty gruntowej Davida Ricardo nacisk kładziony jest jedynie na problem niższej wydajności kolejnych włączanych pod uprawy jednostek ziemi, a barierą w powiększaniu potencjału produkcyjnego jest zbyt niski krańcowy produkt ziemi, niepokrywający dodatkowych kosztów kapitału i pracy. Problem ograniczoności podaży ziemi jako czynnika wytwórczego poruszył dopiero Alfred Marshall dowodząc, iż w ustabilizowanym kraju zwiększanie ziemi często jest niemożliwe lub też wiąże się z bardzo wysokimi nakładami finansowymi [Blaug 2000]. W konsekwencji podaż tego czynnika, w znaczeniu ekonomicznym, jest z reguły znacznie mniej elastyczna niż podaż dóbr kapitałowych. Następstwem tej sytuacji jest silne uzależnienie ceny ziemi od popytu na rynku lokalnym.

Obecnie w sensie prawnym i gospodarczym grunty rolne wpisują się w definicję nieruchomości rolnej¹ i w porównaniu do gruntów o innym przeznaczeniu stanowią równocześnie środek produkcji o wymiernej sile wytwórczej. W konsekwencji o atrakcyjności gruntów rolnych na rynku nieruchomości może decydować wiele czynników specyficznych jedynie dla tego rodzaju nieruchomości [Laskowska 2011]. Popyt na tym rynku determinowany jest instrumentami polityki państwa w zakresie wspierania rozwoju produkcji rolnej, oddziaływaniem makrootoczenia ekonomicznego, w ramach którego następuje przepływ zasobów ludzkich między sektorami gospodarki, w tym odchodzenie ludności zatrudnionej w rolnictwie do innych zawodów, jak również stan koniunktury w tym sektorze gospodarki warunkujący chęć i możliwości inwestowania w nowe środki produkcji rolniczej.

Celem badań była ocena przestrzennego zróżnicowania aktywności rynków nieruchomości rolnych w Polsce w kontekście oceny skali tego zjawiska na poziomie województw.

¹ Zgodnie z art. 46 kodeksu cywilnego nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodowej, sadowniczej i rybnej (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.).

Material i metodyka badań

Brak przestrzennej mobilności nieruchomości jako przedmiotu wymiany na rynku powoduje, iż zarówno wielkość obrotu, jak i cena stają się parametrami silnie uzależnionymi od lokalnych uwarunkowań popytu i podaży. Rozbieżności występujące w tym zakresie na rynkach nieruchomości rolnych o zróżnicowanym geograficznie położeniu wynikają zarówno z odmienności struktury agrarnej, zaawansowania w procesach dywersyfikacji funkcji gospodarstw rolnych, jak również skali występowania podmiotów zainteresowanych powiększeniem posiadanego majątku produkcyjnego. Sytuacja ta powoduje stosunkowo silne zróżnicowanie między rynkami na poziomie zarówno lokalnym, jak i regionalnym. W celu oceny zjawiska przestrzennego zróżnicowania rynku gruntów rolnych analizie poddano kształtowanie się obrotów i cen w transakcjach kupna i sprzedaży w poszczególnych województwach w 2011 r. W analizie wykorzystano mierniki statystyczne pozwalające określić stopień zróżnicowania zmiennych w badanej grupie. W badaniu wykorzystano materiał empiryczny opisujący badane zjawisko na poziomie NUTS 2. Zasadniczą analizę poprzedzono oceną specyfiki rynku nieruchomości rolnych w Polsce.

Obrót i ceny na rynku nieruchomości rolnych w Polsce

Wyznaczników determinujących poziom obrotów ziemią rolną w Polsce należy szukać w strukturze gospodarstw indywidualnych użytkujących ok. 90% gruntów rolnych. W 2012 r. grupa ta składała się z ponad 1,5 mln podmiotów o znacznym zróżnicowaniu z punktu widzenia realizowanych funkcji ekonomicznych. Szacuje się, iż ponad połowa ogółu gospodarstw indywidualnych o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych (UR) nie pełni istotnych funkcji dochodowych, stanowiąc jedynie źródło zaopatrzenia rodziny w wybrane produkty rolne oraz miejsce aktywności ekonomicznej starszych członków rodziny, oferujących uzyskane produkty rolne w obrocie międzysiedzkim lub na okolicznych targowiskach. Podmioty te bez wyraźnej potrzeby ekonomicznej nie mają motywacji do sprzedaży posiadanych zasobów ziemi [Rynek ziemi... 2012].

Zmiana otoczenia ekonomicznego rynku nieruchomości rolnych wynikająca zarówno z procesu integracji ze strukturami Unii Europejskiej (UE), jak i z powiększającego się grona inwestorów poszukujących atrakcyjnych form lokaty wolnych środków, zdeterminowała w zasadniczy sposób popyt na rynku nieruchomości rolnych [Marks-Bielska 2010]. Oprócz klasycznego motywu produkcyjnego wynikającego z chęci powiększania gospodarstw rolnych w celu zwiększania potencjału wytwórczego, zauważalny jest wpływ potencjalnych korzyści wynikających z możliwości osiągania dopłat unijnych oraz innych form wsparcia rolnictwa, w tym nabycie prawa do korzystania z relatywnie taniego ubezpieczenia w KRUS. W coraz większym zakresie zakup gruntu rolnego traktowany jest również jako akcyjna lokata kapitału z dodatkową możliwością osiągania nadzwyczajnych zysków, wynikających z przekształceń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie transakcje użytkami rolnymi stanowią największą grupę transakcji nieruchomościami gruntowymi. W 2011 r. było to prawie 77% ogólnej liczby transakcji oraz 66% wartości obrotów. Dominującą formą obrotu UR w ujęciu ilościowym i wartościowym była sprzedaż na wolnym rynku, stanowiła 87,7% liczby wszystkich zawieranych transakcji oraz 85,7% ich wartości. Większość obrotów UR dotyczyła gruntów położonych poza granicami miast, było to 86,4% liczby wszystkich transakcji oraz 71% wartości obrotów².

Analiza tendencji w zmianie średnich cen na rynku nieruchomości rolnych w Polsce wskazuje na stały wzrost cen gruntów rolnych (tab. 1). Szczególnie istotny jest tu znaczący wzrost cen obserwowany w 2011 r., będący konsekwencją obserwowanego w tym czasie ożywienia na rynku nieruchomości rolnych. W badanym okresie 2004-2011 ceny gruntów rolnych wzrosły ponad 200%, przy średniej rocznej zmianie na poziomie 17,4% (rys. 1).

² W kształtowaniu obrotów na rynku nieruchomości rolnych nadal znaczącą rolę odgrywa działalność Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) zarządzająca ziemią z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP). Jej udział w ogólnym obrocie ziemią rolniczą od kilku lat utrzymuje się na poziomie 17-18% ogółu transakcji. Wpływ działalności ANR szczególnie widoczny jest w północnej i zachodniej części kraju.

Tabela 1. Przeciętne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym w latach 2004-2011

Table 1. Average prices of arable land in private turnover in the period 2004-2011

| Wyszczególnienie/Specification | Rok/Year | | | | | | | |
|---|----------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Średnie ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym [zł/ha] w roku/ Average prices of arable land in private Turnover [PLN/ha] in year | 6 634 | 8 244 | 9 290 | 12 134 | 15 388 | 17 042 | 18 037 | 20 004 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

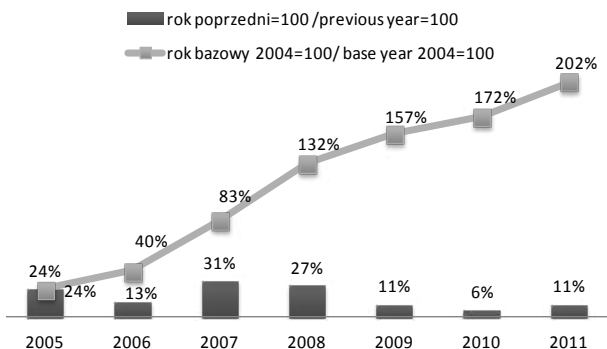
Source: own study based on the CSO data

Rysunek 1. Dynamika zmian przeciętnych cen gruntów ornych w obrocie prywatnym

Figure 1. Dynamics of average prices of arable land in private turnover

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS [www.stat.gov.pl]

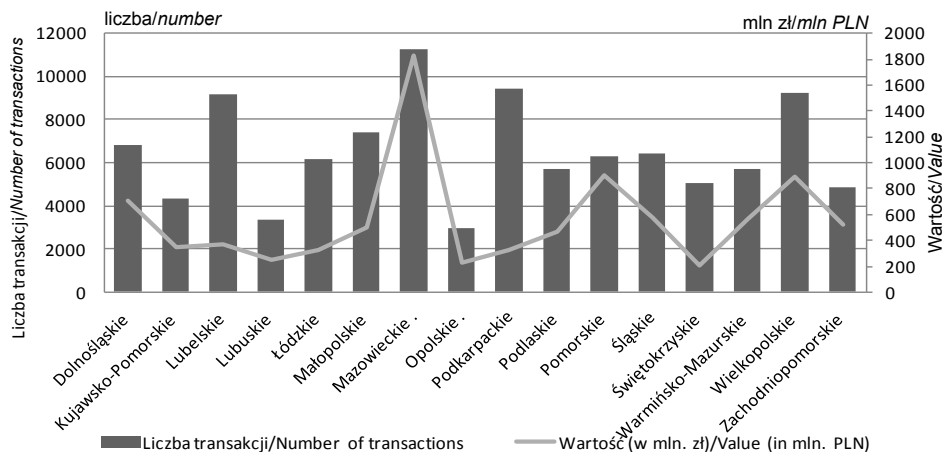
Source: own study based on the CSO data [www.stat.gov.pl]



Zróżnicowanie przestrzenne rynku ziemi rolnej – wyniki badań

W celu oceny zjawiska przestrzennego zróżnicowania cen rynku gruntów rolnych analizie poddano kształtowanie się obrotów i cen w transakcjach kupna i sprzedaży w poszczególnych województwach w 2011 r. Różnice w wielkościach transakcji pomiędzy poszczególnymi województwami w ujęciu ilościowym oraz wartościowym przedstawiono na rysunku 2.

Zaprezentowane dane wskazują na znaczne zróżnicowanie w liczbie i wartości przeprowadzonych transakcji kupna i sprzedaży na rynku ziemi rolniczej. Najwięcej transakcji UR odnotowano w województwach mazowieckim, podkarpackim, wielkopolskim oraz lubelskim, najmniej zaś w województwach opolskim i lubuskim. W ujęciu wartościowym największe obroty na rynku ziemi

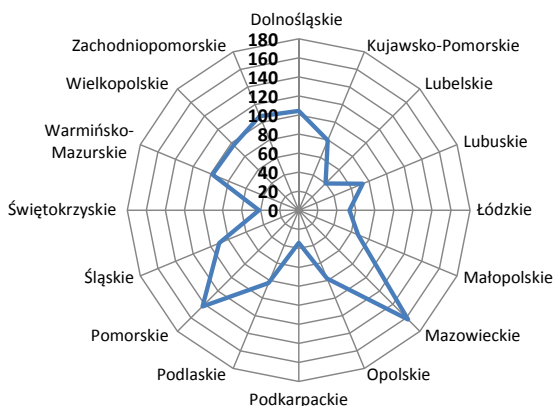


Rysunek 2. Transakcje kupna-sprzedaży użytków rolnych według województw (2011 r.)

Figure 2. Purchase/sale transactions of agricultural land by provinces (in 2011)

Źródło: jak na rys. 1

Source: see fig. 1



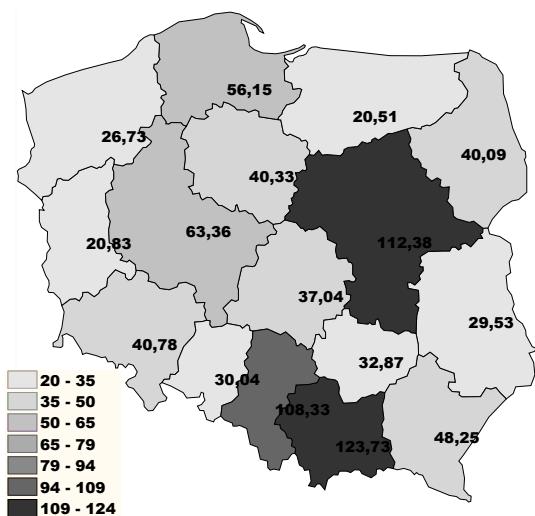
— Średnia wartość pojedynczej transakcji (w tys. zł) / Average value of single transaction (in thous. PLN)

Rysunek 3. Średnia wartość transakcji według województw w 2011 r.

Figure 3. Average value of single transaction by provinces in 2011

Źródło: jak na rys. 1

Source: see fig. 1



Rysunek 4. Średnia cena transakcyjna użytków rolnych według województw w 2010 r.

Figure 4. Average transaction price of agricultural land by provinces (in 2010)

Źródło: jak na rys. 1

Source: see fig. 1

rolnej obserwowano w województwach mazowieckim (ponad 20% obrotów krajowych) oraz pomorskim i wielkopolskim. Na zakup użytków rolnych wydano średnio w pojedynczej transakcji 86,5 tys. zł. Najwyższy poziom średniej wartości pojedynczej transakcji odnotowano w województwie mazowieckim (162,2 tys. zł) i pomorskim (142,9 tys. zł), natomiast poziom najniższy w podkarpackim (34,2 tys. zł) i lubelskim (39,8 tys. zł).

Duży stopień zróżnicowania w ujęciu poszczególnych województw wykazuje również poziom cen transakcyjnych osiągniętych w obrocie ziemią rolną. Najwyższe ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej UR sprzedanych w 2011 r. odnotowano w województwach małopolskim (123,73 tys. zł/ha), mazowieckim (112,38 tys. zł/ha) i śląskim (108,33 tys. zł/ha), natomiast najniższe w województwach warmińsko-mazurskim (20,51 tys. zł/ha) i lubuskim (20,83 tys. zł/ha), przy średniej cenie na poziomie 46,41 tys. zł (rys. 4).

Podstawowe statystyki dla poszczególnych zmiennych opisujących rynek nieruchomości rolnych w 16 województwach przedstawiono w tabeli 2.

W celu oceny uzasadniania ekonomicznego zróżnicowania aktywności rynków nieruchomości rolnych w poszczególnych województwach analizie poddano oddziaływanie parametru koniunkturalnego opisującego stan sektora rolnego na poziom cen uzyskiwanych na badanych rynkach nieruchomości. Jako parametr koniunkturalny przyjęto wartość dodaną brutto w rolnictwie i łowiectwie (zgodnie z klasyfikacją PKD) w przeliczeniu na 1 ha UR w dobrej kulturze w danym województwie. Wyniki analizy przedstawiono na rysunku 5. Dane te wskazują na stosunkowo silne oddziaływanie parametru koniunkturalnego na średni poziom cen na rynkach wojewódzkich (współczynnik korelacji na poziomie 0,6).

Tabela 2. Wybrane statystyki dla badanych województw (2011 r.)

Table 2. Selected statistics for the tested provinces (in 2011)

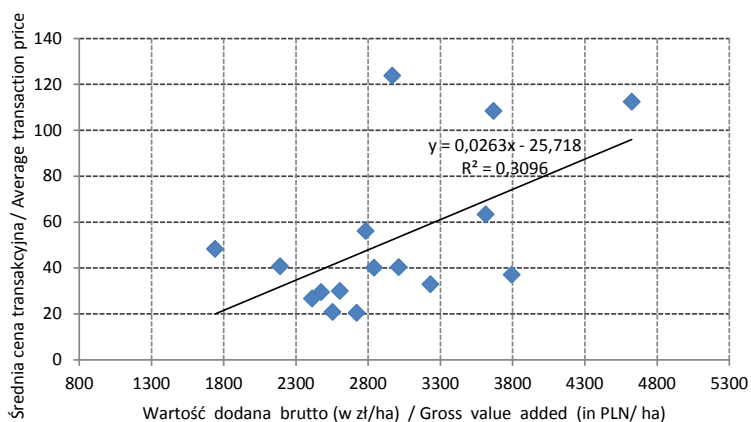
| Wyszczególnienie/Specification | Średnia/ average | Rozstęp/ Interval | Mini- mum/ Min | Maks- imum/ Max | Odchylenie standardowe/ standard deviation | Współ. zmienności/ Coefficient of variation | N |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---|--|----|
| Liczba transakcji/ Number of transactions | 6512 | 8253 | 2989 | 11242 | 3447 | 53% | 16 |
| Wartość [mln. zł]/ Value [mln. PLN] | 563 | 1613 | 211 | 1824 | 398 | 71% | 16 |
| Powierzchnia [ha]/Area [ha] | 12135 | 23367 | 4043 | 27410 | 6136 | 51% | 16 |
| Średnia wartość pojedynczej transakcji [tys. zł]/ Average value of single trans- action [thous. PLN] | 86,48 | 128,01 | 34,25 | 162,26 | 35,16 | 41% | 16 |
| Średnia cena transakcyjna [tys. zł/ha]/Average transaction price [thous. PLN/ha] | 46,41 | 103,22 | 20,51 | 123,73 | 33,37 | 72% | 16 |

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Rysunek 5. Zależność między wartością dodaną brutto w grupie rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo [zł/ha] a średnią ceną transakcyjną gruntów rolnych [tys. zł/ha] w poszczególnych województwach (2010 r.)

Figure 5. The relationships between the gross value added in Agriculture, forestry and fishing and average transaction price (thous. PLN/ha) by provinces (in 2010)



Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Podsumowanie

Przeprowadzona analiza zróżnicowania aktywności rynków nieruchomości rolnych wykazała znaczny poziom rozbieżności w wysokościach cen i skali obrotu. Współczynniki zmienności badanych parametrów opisujących regionalne rynki nieruchomości wahały się od 41 do 72%. Rozstęp obserwowanych parametrów rynku nieruchomości na poziomie województw przyjmował wartości od 127 do ponad 280% średniej z badanej zmiennej. Największe zróżnicowanie zaobserwowano w poziomie średnich cen transakcyjnych uzyskiwanych w obrocie (współczynnik zmienności 72%, rozstęp na poziomie 222% średniej ceny) oraz wartości uzyskiwanych obrotów (współczynnik zmienności 71%, rozstęp na poziomie 286% średnich obrotów). Poddana badaniu zależność między poziomem cen a stanem koniunktury w rolnictwie w poszczególnych województwach wskazywała na znaczną zależność między tymi parametrami, co wskazuje na efekt popytowy oddziaływania na cenę, którego działanie wzmacniane jest przez niską elastyczność cenową podaży nieruchomości rolnych.

Literatura

- Blaug M. 2000: *Teoria ekonomii – ujęcie retrospektywne*, PWN, s. 94-100.
- Laskowska E. 2011: *Inwestowanie na rynku gruntów rolnych w Polsce*, Roczn. Nauk Roln., seria G, t. 98, z. 3.
- Marks-Bielska R. 2010: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce. Uwarunkowanie i tendencje rozwoju*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Obrót nieruchomościami w Polsce*. 2012: GUS, Warszawa.
- Rocznik statystyczny rolnictwa*. 2012: GUS, Warszawa.
- Rocznik statystyczny województw*. 2012: GUS, Warszawa.
- Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy*. 2012: IERiGŻ-PIB, Warszawa.

Summary

The aim of this study is to investigate the relation between the price of agricultural land and factors determining economic activity of rural areas. The analysis focuses on changes in land sales prices of agricultural land in terms of the economic activity spatial differentiation in rural areas. The scope of the analysis includes differences in prices and turnover at the voivodships level.

Adres do korespondencji
dr Agnieszka Jakubowska
Politechnika Koszalińska
Wydział Nauk Ekonomicznych
ul. Kwiatkowskiego 6e
75-343 Koszalin
tel. (94) 343 91 23
e-mail: agnieszka.jakubowska@tu.koszalin.pl