

Joanna Szymańska

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

KSZTAŁTOWANIE SIĘ CEN SPRZEDAŻY ZIEMI ROLNICZEJ W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM

PRICES OF AGRICULTURAL LAND IN LOWER SILESIA

Słowa kluczowe: ceny sprzedaży ziemi rolniczej, województwo dolnośląskie, koniunktura gospodarcza

Key words: agricultural land prices, Lower Silesia, economic situation

Abstrakt. Celem badań była ocena sytuacji na rynku ziemi rolniczej w województwie dolnośląskim na tle przeciętnej w skali kraju w latach 1998-2008. Zwrócono szczególną uwagę na zmiany poziomu cen sprzedaży ziemi. Odniesiono się zarówno do zmian wysokości cen sprzedaży ziemi rolniczej z Zasobu Skarbu Państwa, jak i do analogicznych cen ziemi w obrocie prywatnym. Zwrócono także uwagę na czynniki koniunkturalne decydujące o kształtowaniu się cen sprzedaży ziemi rolniczej. Obserwuje się dodatnią korelację między wzrostem cen ziemi rolniczej a poprawą koniunktury gospodarczej, w tym głównie koniunktury w rolnictwie. Nieustannie notuje się wysokie ceny sprzedaży gruntów dobrych klas bonitacyjnych, zwłaszcza w regionach silnych ekonomicznie. Nadal także na stosunkowo wysokim poziomie utrzymują się ceny gruntów słabszych położonych na terenach atrakcyjnych pod względem rekreacyjno-wypoczynkowym.

Wstęp

Sytuację na rynku ziemi rolniczej w przyjętym do badań woj. dolnośląskim w latach 1998-2008, podobnie jak przeciętnie w kraju kształtowały zjawiska, jakie na nim zachodziły zarówno w zakresie rynkowego obrotu ziemią (obrotu ziemią z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – ZWRSP, obrotu międzysąsiedzki), jak i obrotu nierynkowego (darowizny, spadki i działy rodzinne, umowy o dożywocie, zbycie nieruchomości na wypłatę z KRUS lub za rentę strukturalną). Były one pochodną wielu procesów, głównie:

- transformacji systemowej naszej gospodarki połączonej z likwidacją jej sektora państwowego w rolnictwie i znacznej części spółdzielczego (zwłaszcza wpływ likwidacji pgr, brak właściwej polityki wobec rolnictwa i innych działów gospodarki, zjawisko dekonunktury w rolnictwie a sytuacja na rynku pracy poza rolnictwem i zjawisko bezrobocia) [Urban 2006, Woś 2000, 2003, Siekierski 2004];
- zbliżającego się przystąpienia Polski do Unii Europejskiej – UE (stopniowa poprawa ogólnej sytuacji społeczno-gospodarczej, symptomy zarysowującej się koniunktury w rolnictwie, przedakcesyjne wsparcie ze strony Unii Europejskiej) [Wilkin 2001, Woś 1996, 1999, 2005];
- wpływu na analizowany rynek sytuacji, jaka nastąpiła po akcesji (objęcie naszego kraju Wspólną Polityką Rolną WPR UE – pojawienie się dodatkowych czynników kształtujących dochody rolników, jak płatności bezpośrednie, płatności z tytułu uczestnictwa w programach rolnośrodowiskowych, restrukturyzacyjnych i modernizacyjnych, koniunktura w rolnictwie, rynkowa wartość renty gruntowej) [Zegar 2008, Czyżewski 2009, The Second Wave... 2004].

Celem badań była ocena zmian cen sprzedaży ziemi rolniczej w woj. dolnośląskim na tle ogólnej sytuacji w Polsce w latach 1998-2008. Materiał do badań zgromadzono wykorzystując informacje publikowane przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – PIB w Warszawie, prezentowane w specjalistycznych raportach rynkowych. Do analizy danych wykorzystano metody analizy porównawczej i matematyczno-statystyczne (współczynnik korelacji rang Spearmana, współczynnik zmienności).

Ceny ziemi rolniczej

Przy analizie poziomu cen uzyskiwanych za grunty nabywane z ZWRSP, zwłaszcza porównując je z cenami w obrocie prywatnym należy pamiętać, że większość gruntów pochodzących z byłych pgr było rozdysponowana wraz z przynależnościami, tj. z ruchomymi środkami trwałymi oraz łącznie z majątkiem obrotowym. Dodatkowo większość nabywców tych gruntów korzystała z przewidzianych przepisami preferencji polegającymi na rozłożeniu należności na raty. Warto zwrócić uwagę, że tego typu możliwością zostali objęci producenci rolni chcący powiększyć swoje gospodarstwo rodzinne [Rynek ziemi...2000].

Ceny sprzedaży ziemi rolniczej z ZWRSP

W 2008 r., w porównaniu do 1998 r. średnia cena sprzedaży gruntów rolnych z ZWRSP (liczone jako średnia nominalna cena sprzedaży dla gruntów dobrych, średnich i słabych) w woj. dolnośląskim zwiększyła się 4,4-krotnie (do 13 354 zł/ha). Średnio w Polsce ten wzrost był tylko nieco wolniejszy (4,1-krotny, do 12 540 zł/ha) – tabela 1.

W badanym okresie utrzymywała się wzrostowa tendencja w zakresie wysokości analizowanej ceny. Jednak zdecydowanie bardziej wyraźnie to zjawisko zaznaczyło się wraz z rozpoczęciem naszej obecności w strukturach UE. W woj. dolnośląskim cena wzrosła prawie o 30%, (lata 2003-2004) natomiast przeciętnie w Polsce nieco wolniej – o 25%.

Porównano zmiany wysokości tego typu cen notowane w woj. dolnośląskim z przeciętnymi w Polsce w latach 1998-2008. Spośród badanych lat, w okresie od 1998 do 2001 r. i w 2003 r. średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych z ZWRSP w woj. dolnośląskim były niższe od analogicznych przeciętnych krajowych średnio o 7,52%. Natomiast w pozostałym badanym okresie (2002 r. i lata 2004-2008) ceny te już przewyższały analizowane dla Polski – średniorocznie o ponad 11%, najbardziej w 2006 r. (o 27,08%), natomiast najmniej w 2004 r. (zaledwie o 0,02%). Jednocześnie w 2006 r., pod względem wysokości analizowanych cen, woj. dolnośląskie zajęło bardzo wysokie trzecie miejsce w rankingu województw. We wcześniejszych latach (lata 1998-2005) i od 2007 r. jego pozycja była zdecydowanie niższa (średnio 7. miejsce w rankingu). Zatem w większości badanych lat w województwie dolnośląskim średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych z ZWRSP były wyższe od analogicznych ogólnokrajowych. Średnioroczna różnica na korzyść woj. dolnośląskiego okazała się jednak stosunkowo niewielka (3%).

Analizie poddano wysokość tych cen w poszczególnych kwartałach. Zauważono zróżnicowanie, gdyż najwyższe ceny notowano w trzecim kwartale każdego roku (po zbiorach), zaś najniższe w pierwszym kwartale. Takie zjawisko wystąpiło zarówno w woj. dolnośląskim, jak i w całym kraju.

Ponadto ceny gruntów rolnych ZWRSP zależały od zwartej wielkości obszarowej zbywanej nieruchomości. Z badań autora wynika, że od lat utrzymuje się tendencja, iż cena 1 ha nieruchomości o stosunkowo dużej powierzchni była tańsza niż cena 1 ha w małym areale kupowanych gruntów. Zatem średnio najwyższa była cena ziemi z ZWRSP przy zakupie działki do 1 ha.

Tabela 1. Średnie nominalne ceny sprzedaży gruntów rolnych z ZWRSP w województwie dolnośląskim i przeciętnie w Polsce za lata 1998-2008

Table 1. The average nominal sales price of agricultural land from the Agricultural Property Agency inventory in Lower Silesia voivodship and the national average between 1998 and 2008

Wyszczególnienie/ Specification	Średnia cena sprzedaży gruntów rolnych [zł/ha]/ The average price of the sale of agricultural land [PLN/ha]										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Województwo dolnośląskie/ Lower Silesia voivodship	3050	3389	3163	3107	3671	3640	4683	5941	9371	11332	13354
Polska/Poland	3046	3696	3554	3414	3438	3736	4682	5607	7374	9773	12540

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rynek ziemi... 1999-2009

Source: own study based on „Rynek ziemi... 1999-2009

Ceny sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie prywatnym

Średnia nominalna cena sprzedaży ziemi rolniczej (liczona jako średnia nominalna cena sprzedaży dla gruntów dobrych, średnich i słabych) w obrocie prywatnym w przyjętym do badań województwie dolnośląskim w latach 1998-2008 wykazywała różnokierunkowe wahania typu spadek – wzrost. Analogiczna sytuacja wystąpiła przeciętnie w całym kraju.

Generalnie, zjawisko obniżenia cen sprzedaży ziemi w obrocie sąsiedzkim nie wystąpiło na obszarach silnego, stabilnego rolnictwa (Wielkopolska) oraz w części Polski obejmującej regiony o wysokiej renie położenia (województwa łódzkie i mazowieckie). Uwarunkowaniom lokalnym należy przypisywać również pewien wzrost cen ziemi w województwie śląskim. Na tych terenach silniej niż na innych obszarach mógł oddziaływać spodziewany wzrost cen ziemi w związku z integracją z UE oraz ograniczenia migracyjne związane z wysokim bezrobociem [Rynek ziemi... 2003].

Warto zauważyć, że od 2003 r. zaznaczyła się tendencja wzrostowa tej ceny, która po 2004 r. znacznie się nasiliła (tab. 2). W 2003 r. (wskaźnik inflacji bardzo niski – 0,8%) ceny ziemi rosły szybciej niż produktów rolnych. W stosunku do cen pszenicy za 1 ha ziemi należało zapłacić w tym okresie o 10,9 dt pszenicy więcej niż rok wcześniej.

Tabela 2. Średnie nominalne ceny sprzedaży gruntów rolnych w obrocie prywatnym w woj. dolnośląskim i przeciętnie w Polsce za lata 1998-2008

Table 2. The average nominal sales price of agricultural land in private transactions in Lower Silesia voivodship and the national average between 1998 and 2008

Wyszczególnienie/ Specification	Średnia cena sprzedaży gruntów rolnych [zł/ha]/ The average price of the sale of agricultural land [PLN/ha]										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Województwo dolnośląskie/Lower Silesia voivodship	3797	3735	3940	4319	4062	4868	4875	6941	7975	11587	14668
Polska/Poland	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634	8244	9290	12134	15388
dt pszenicy za 1 ha/ wheat quintals per 1 ha	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8	224,7	207,6	171,7	239,5

Źródło: jak w tab. 1

Source: see tab. 1

W 2008 r. w porównaniu do roku 1998 r. średnia nominalna cena sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w woj. dolnośląskim wzrosła 3,9-krotnie (do 14 668 zł/ha). Ta zmiana okazała się nawet nieco bardziej dynamiczna niż odnotowana przeciętnie w Polsce (wzrost 3,5-krotny, do 15 388 zł/ha). Jednocześnie wzrost tych cen w województwie dolnośląskim był:

- wolniejszy od stosunkowo najbardziej dynamicznego, jaki wystąpił w skali kraju w woj. pomorskim;
- większy od stosunkowo najmniej dynamicznego, jaki z kolei odnotowano w województwie świętokrzyskim.

Pod koniec 2008 r., tak jak we wszystkich wcześniejszych badanych latach analizowana cena gruntów w województwie dolnośląskim była niższa od średniej krajowej, średniorocznie o 15%. Należy jednak zauważyć, że od 2005 r. ta różnica zaczęła się zmniejszać na korzyść województwa dolnośląskiego. Jednak w rankingu województw pod badaniem względem województwo dolnośląskie nadal znajdowało się stosunkowo daleko, mimo że poprawiło swoją pozycję (awans z 10 miejsca na 8).

Najbardziej ceniono ziemię rolniczą w całym badanym okresie w województwach: kujawsko-pomorskim, wielkopolskim i mazowieckim, natomiast najmniej w województwach lubuskim i warmińsko-mazurskim. Ceny ziemi okazały się relatywnie niższe tam, gdzie o stosunkowo dużej podaży gruntów przeznaczanych na sprzedaż decydowały ZWRSP. Przykładem jest przyjęte do badań woj. dolnośląskie.

Nie tylko jednak podaż gruntów z Zasobu miała wpływ na wysokość analizowanych cen. W istotny sposób oddziaływał na to poziom rozwoju gospodarczego regionu. Bowiern tam, gdzie proces przystosowania struktur gospodarczych do warunków rynkowych napotykał na szczególnie duże trudności (ogólnie niski poziom rozwoju gospodarczego i wysokie bezrobocie), analizowane ceny gruntów rolnych okazały się stosunkowo niskie. W niektórych sytuacjach wypadkową wysokości tych cen była stosunkowo duża podaż ziemi z ZWRSP i niski poziom rozwoju regionu lub przeciwna sytuacja [Rynek ziemi... 2003].

W badanych latach (1998-2008) nie było takich przypadków, żeby w bezpośrednio po sobie następujących latach którekolwiek z województw nie zmieniło swojej pozycji w rankingu ze względu na wysokość analizowanych cen. Obliczone na tej podstawie współczynniki korelacji rang Spearmana [Ostasiewicz i in. 2006] wykazały, że stosunkowo najmniejsze zmiany wystąpiły w latach 2000-2001 oraz w 2008 r., w porównaniu do 2007 r. (po $r_s = 0,99$). Natomiast najbardziej zmieniły swoje pozycje województwa w latach 2004-2005 ($r_s = 0,86$)¹.

Głównym czynnikiem decydującym o skali rozbieżności wartości rynkowej gruntów rolnych w obrocie sąsiedzkim były uwarunkowania popytowo-podażowe. Dotyczyło to wszystkich klas ziemi rolniczej. Na podstawie corocznych klasyfikacji tych cen w ujęciu wojewódzkim (klasyfikacje do grup cen wysokich, średnich lub niskich) obliczono współczynnik korelacji rang Spearmana. W tym celu wzięto pod uwagę zaszeregowanie wszystkich województw do określonych grup (grup cen wysokich, średnich bądź niskich) i porównano ich przynależność w każdy następnym roku w stosunku do wcześniejszego. Dodatkowo porównano sytuację pod tym względem, jaka wystąpiła w ostatnim (2008 r.) i w pierwszym badanym roku (1998 r.). Najwyższą rangę nadano cenom wysokim (3 pkt), niższą średnim (2 pkt), zaś najniższą cenom niskim (1 pkt).

Tylko dwa przedziały czasowe (lata 2000-2001 oraz lata 2007-2008) były tymi, w których żadne z województw nie zmieniło swojej przynależności do analizowanej grupy tych cen. Współczynnik kore-

¹ Wartość współczynnika korelacji rang Spearmana (r_s) uszeregowana rosnąco dla pozostałych badanych lat: 2004-2005 ($r_s = 0,86$); 2000-2008 (0,91), 2002-2003 (0,92), dla trzech porównywanych lat: 2001-2002 i 2003-2004 oraz 2006-2007 (po 0,96), natomiast dla lat 2005-2006 (0,98).

lacji rang Spearmana osiągnął dla nich najwyższą wartość ($r_s = 1$, co oznacza korelację dodatnią ściśle liniową) [Wawrzynek 2007]. Z kolei relatywnie najniższą ($r_s = 0,94$, tj. korelacja dodatnia bardzo silna) przyjął w latach 2001-2002 i 2002-2003². Ogólnie wartość tego współczynnika dla wszystkich badanych lat wskazywała na zależność dodatnią bardzo silną [Ostasiewicz i in. 2006]. Natomiast współczynnik zmienności wojewódzkich cen ziemi rolniczej (VS) [Wawrzynek 2007] wykazywał w badanym okresie (lata 1998-2008) różnokierunkowe wahania, typu – niewielki spadek lub dość gwałtowny wzrost. Początkowo, w latach 1998-2002 obniżył się on do 23,29%. Ceny ziemi rolniczej w zestawieniu wojewódzkim uległy systematycznemu, choć nieznacznemu spłaszczeniu. Oznacza to, że na analizowane ceny coraz bardziej (silniej) oddziaływały uwarunkowania makroekonomiczne.

Następnie (lata 2002-2006) współczynnik zmienności wojewódzkich cen ziemi rolniczej dynamicznie wzrósł, do 35,13%, zwłaszcza w latach 2004-2005 (z 24,91 do 32,89%). W 2005 r. znacząco wzrosło zróżnicowanie przestrzenne w cenach ziemi. Wartość tego współczynnika coraz bardziej zbliżyła się do wielkości, od której uznaje się, że skala rozbieżności w nasileniu badanej cechy jest wysoka (40%) [Rynek ziemi... 2006]. W 2007 r. w porównaniu z wcześniejszym współczynnik ten nieznacznie się obniżył (do 34,43%). W latach 2006-2007 niewielkie spłaszczenie tych cen wynikało przede wszystkim z wyjątkowo wysokiego popytu na ziemię i dynamicznego wzrostu jej ceny. Regionalne rozpiętości w cenach ziemi oraz w tempie ich wzrostu wskazywały, że na ich wartość niezmiennie oddziaływały cechy rolnictwa danego terenu, atrakcyjność położenia, ogólny rozwój gospodarczy regionu, a ze względu na powszechny popyt, także lokalny zasięg nierównowagi popytowo-podażowej. Na stopniowe powiększanie się grona chętnych do zbycia ziemi najsilniej oddziaływał w tym okresie, jak podkreślają analitycy, wzrost jej wartości rynkowej oraz zdecydowana poprawa sytuacji na rynku pracy, wyrażająca się nie tylko widocznym zmniejszeniem bezrobocia, ale także wzrostem płac w gospodarce narodowej (realny wzrost o 6,3% w stosunku do 2006 r.). W 2008 r. podobnie, jak w latach poprzednich, najwyższą ceniono grunty rolne w województwach wielkopolskim (od 2004 r. – pierwsze miejsce w rankingu województw) i kujawsko-pomorskim (od 2005 r. – 2. miejsce). Są to tereny wyróżniające się pod względem kultury rolnej, wysokotowarowego rolnictwa indywidualnego oraz największego skupiska zasobnych i profesjonalnie prowadzonych gospodarstw rolnych [Rynek ziemi... 2008].

Dokonano porównania wysokości średniorocznej ceny sprzedaży analizowanych nieruchomości z Zasobu z analogiczną ceną sprzedaży gruntów w obrocie międzysąsiedzkim. W całym badanym okresie (lata 1998-2008) w woj. dolnośląskim ceny te w obrocie prywatnym przewyższały ceny sprzedaży nieruchomości z ZWRSP, średniorocznie o 15%. Podobna sytuacja miała miejsce przeciętnie w kraju, z tym że różnica okazała się zdecydowanie wyższa. Średnioroczna cena sprzedaży gruntów w obrocie prywatnym ogólnie w Polsce była wyższa przeciętnie aż o 37% od ceny sprzedaży gruntów z ZWRSP w kraju.

Biorąc pod uwagę jakość sprzedawanych gruntów, początkowy badany okres (lata 1998-2001) charakteryzował dość wyrównany wzrost nominalnych cen ziemi. Stosunkowo najmniej podrożały w tym okresie przeciętnie w Polsce ziemie średniej klasy (o 8%), natomiast rynkowa wartość ziem dobrej jakości (I i II klasy) oraz słabszej (IV i V klasy) powiększyła się bardziej dynamicznie, bo o 9%. Świadczy to o pogłębiającej się polaryzacji funkcji gospodarstw rolnych na:

- silne ekonomicznie jednostki nastawione prorynkowo (zakup ziem dobrej jakości),
- warsztaty pomocnicze spełniające głównie rolę siedliska domowego oraz samozaopatrzenia w wybrane produkty żywnościowe (zakup ziem słabej jakości).

W niektórych przypadkach motywacją posiadania ziemi słabej jakości była możliwość korzystania ze stosunkowo taniego ubezpieczenia KRUS, bądź szansa na przyszłą intratną konwersję na cele nierolnicze lub perspektywa dopłat np. z tytułu zalesienia. Ponadto, w latach 90. XX w. pojawiło się wcześniej nie istniejące zjawisko przenoszenia się na wieś miejskich rodzin emeryckich. Motywacją takich wyborów były zarówno względy ekonomiczne (niższe koszty utrzymania, własne produkty rolne), jak i możliwości życia w zdrowym środowisku oraz bliższe obcowanie z przyrodą [Rynek ziemi... 2003]. W prowadzonych rozmowach kierowanych wielu respondentów, szczególnie z terenu gminy Milicz na Dolnym Śląsku potwierdziło występowanie takiego zjawiska.

Przeciętnie stosunkowo mniej atrakcyjny okazał się w początkowym badanym okresie (lata 1998-2001) zakup ziemi średniej jakości, gdyż ich zagospodarowanie produkcyjno-rolnicze wymaga większych nakładów kapitałowych, co obniża opłacalność i konkurencyjność prowadzonej działalności.

O ile w latach 1998-2000 relatywnie najbardziej drożały ziemie rolnicze stosunkowo najsłabsze, to od 2001 r. zaznaczyły się też tendencje drożenia ziemi dobrej jakości (I i II klasy). Powiększenie wartości ziem o wysokiej jakości bonitacyjnej wiązało się też, jak podkreślają analitycy, z przybliżaniem się terminu integracji Polski z UE. Część rolników planujących wzmocnienie ekonomiczne swoich warsztatów przyspieszało decyzje o powiększeniu gospodarstw [Rynek ziemi... 2002].

² Współczynnik korelacji rang Spearmana (r_s) uszeregowany rosnąco dla pozostałych badanych lat: 2001-2002 i 2002-2003 (po $r_s = 0,94$), 2003-2004 i 2000-2008 (po 0,98), 2004-2005 i 2005-2006 oraz 2006-2007 (po 0,99).

Ze względu na jakość gruntów w układzie województw wystąpiło zróżnicowanie cen ziemi rolnej w obrocie sąsiedzkim. Stosunkowo największy dystans pomiędzy cenami ziemi różnej klasy wystąpił początkowo w województwach charakteryzujących się relatywnie najbardziej korzystnymi warunkami rozwoju gospodarczego i niskim poziomem bezrobocia, co w konsekwencji rzutowało również na perspektywy w rolnictwie. Najsilniej wpływ tych czynników zaznaczył się w województwie mazowieckim (oddziaływanie aglomeracji stołecznej, która stwarza chłonny rynek na wiele nieprzetworzonych produktów rolniczych wymagających szczególnych warunków uprawy – warzywa i owoce). Renta położenia niejednokrotnie przewyższała korzyści wynikające z dobrej klasy gruntów.

Stąd wniosek, że w rynkowej cenie ziemi obok uwarunkowań podaży-popytowych decydujące znaczenie ma wysokość renty położenia gruntów, która z kolei jest zdeterminowana zarówno historycznie ukształtowanymi wzorcami kulturowymi, okolicznym rozwojem gospodarczym i perspektywami jak i jego wzrostu.

Podsumowanie

Obserwuje się dodatnią korelację między wzrostem cen ziemi rolniczej a poprawą koniunktury gospodarczej, w tym głównie koniunktury w rolnictwie. Zjawiska te nasiliły się głównie w okresie bezpośrednio poprzedzającym przystąpienie do UE oraz w początkowych latach naszej obecności w jej strukturach. Istotne znaczenie odegrały w tym względzie mechanizmy wspólnego rynku. Jednakże symptomy światowego kryzysu finansowego, które nie ominęły UE wpłynęły na osłabienie procesów gospodarczych także w Polsce. To zjawisko znalazło swoje odzwierciedlenie w nieznacznej obniżce cen ziemi rolniczej w Polsce, w tym w badanym województwie dolnośląskim. Nieustannie notuje się wysokie ceny sprzedaży gruntów dobrych klas bonitacyjnych, zwłaszcza w regionach silnych ekonomicznie. Nadal także na stosunkowo wysokim poziomie utrzymują się ceny gruntów słabszych położonych na terenach atrakcyjnych pod względem rekreacyjno-wypoczynkowym. Wiąże się to z narastającym zjawiskiem ucieczki z dużych aglomeracji miejskich na tereny nieskażone ekologicznie, np. z Dolnego Śląsku w okolice podgórskie, w rejonie cennych obszarów przyrodniczo chronionych lub w sąsiedztwo największego w Europie skupiska Stawów Milickich w rejonie Doliny Baryczy.

Literatura

- Czyżewski B.** 2009: Rynkowa wartość renty gruntowej a proces jej realizacji w gospodarstwach rolnych w Polsce. *Rocz. Nauk. SERiA*, t. XI, z. 2.
- Ostasiewicz S., Rusnak Z., Siedlecka U.** 2006: Statystyka. Elementy teorii i zadania. Wyd. Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Wrocław, 333.
- Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe za lata 2000-2008: IERGiZ-PIB, Warszawa, 3-11.
- Siekierski J.** 2004: Prognozowanie koniunktury w rolnictwie. Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, 1015.
- The Second Wave of CAP Reform. 2004: Newsletter. European Commission. Directorate General for Agriculture. Brussels.
- Urban S.** 2006: Konkurencja na rynku ziemi rolniczej. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu*, t. 2, 1118.
- Wawrzynek J.** 2007: Metody opisu i wnioskowania statystycznego. Wyd. Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Wrocław, 37-38, 132.
- Wilkin J.** 2001: Wieś – społeczeństwo – państwo: nowe podstawy dyskursu społecznego w sprawach wsi w Polsce. *Wieś i Rolnictwo*, 2.
- Woś A.** 1996: Drogi restrukturyzacji rolnictwa. *Wieś i Rolnictwo*, 3.
- Woś A.** 1999: Ekonomiczny mechanizm modernizacji i restrukturyzacji polskiego rolnictwa. IERiGŻ. Warszawa.
- Woś A.** 2000: Rolnictwo Polskie 1945-2000. Porównawcza analiza systemowa. IERiGŻ Warszawa.
- Woś A.** 2003: Konkurencyjność polskiego sektora żywnościowego. Synteza. IERiGŻ Warszawa.
- Woś A.** 2005: Społeczne funkcje rolnictwa i nowa równowaga. *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, 1.
- Zegar J.S.** 2008: Dochody w rolnictwie w okresie transformacji i integracji europejskiej. Wyd. IERiGŻ Warszawa.

Summary

The article assesses the situation on the agricultural land market in Lower Silesia voivodship against average in the country between 1998-2008. It focuses on changes in land sales prices. Reference was made to sales price changes of both agricultural land from the inventory of the Treasury, and in private market transactions. The study showed the factors determining the cyclical behavior of the sales prices of agricultural land.

Adres do korespondencji:

dr inż. Joanna Szymańska
 Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
 Instytut Nauk Ekonomicznych
 Katedra Ekonomiki i Organizacji Gospodarki Żywnościowej
 ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław
 tel. (71) 368 05 00
 e-mail: joanna.szymanska@ue.wroc.pl