

**Włodzimierz Deluga**

*Politechnika Koszalińska*

## **ROZWÓJ RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W POLSCE**

### *THE DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL REAL ESTATE MARKET IN POLAND*

**Słowa kluczowe:** grunty rolne, rynek nieruchomości, rolnictwo, gmina Ryczywół, sprzedaż, Agencja Nieruchomości Rolnych

*Key words:* agricultural land, real estate market, agriculture, Ryczywół Commune, sale, Agricultural Property Agency

**Abstrakt.** Celem badań było określenie specyfiki rynku gruntów rolnych w Polsce oraz charakterystyka głównych determinantów podejmowania decyzji inwestycyjnych na tym rynku na przykładzie gminy Ryczywół w województwie wielkopolskim. Scharakteryzowano podstawowe pojęcia i zjawiska związane z funkcjonowaniem rynku nieruchomości. Specyfikę rynku ziemi rolniczej przedstawiono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawnych, sytuacji ekonomicznej i uwarunkowań społecznych. Jednocześnie ukazano problemy związane z rozwojem rynku nieruchomości rolnych wraz z propozycjami jego doskonalenia. Rozważany problem wsparto badaniami sondażowymi, wywiadem, obserwacją, analizą literatury przedmiotu i wybranych aktów prawnych.

### **Wstęp**

Obrót gruntami ma bardzo duże znaczenie w rozwoju polskiego rolnictwa. Jego cechą wyróżniającą spośród innych działań gospodarki jest silne powiązanie z ziemią. Wprowadzenie zasad gospodarki rynkowej i prywatyzacja państwowego mienia stworzyły podstawy do naturalnych procesów koncentracji ziemi, kształtowania cen i tworzenia rynku nieruchomości rolnych. Nastąpił wzrost ekonomicznego znaczenia gruntów jako ważnego czynnika generującego dochody. Proces ciągłego dostosowywania polskiego rolnictwa do wymagań gospodarki rynkowej oraz zbliżanie się do poziomu rolnictwa Unii Europejskiej powoduje, że rynek ziemi jest bardzo ożywiony.

Celem badań było określenie specyfiki rynku gruntów rolnych oraz charakterystyka głównych determinantów podejmowania decyzji inwestycyjnych na tym rynku. Sytuację tę zilustrowano na przykładzie gminy Ryczywół w województwie wielkopolskim. Jako podstawową tezę przyjęto, iż tendencja wzrostowa cen gruntów rolnych jest jednym z głównych, ale nie jedynym czynnikiem inwestowania na tym rynku nieruchomości. W badaniach wykorzystano dane statystyczne GUS i dane z raportów Agencji Nieruchomości Rolnych. Do badań wykorzystano metody statystyczne, sondaż diagnostyczny, analizę opisową i przyczynowo-skutkową.

### **Specyfika subryнку nieruchomości rolnych**

Skutkiem transformacji systemowej zapoczątkowanej w 1989 roku w Polsce, jest stopniowo narastający rozwój rynku nieruchomości. W ostatnim okresie nieruchomości stały się jednym z wielu dóbr będących przedmiotem obrotu ekonomicznego i prawnego o dużym znaczeniu. Pojęcie rynku jest kategorią ekonomiczną i oznacza ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi, reprezentującymi podaż a kupującymi, zgłaszającymi zapotrzebowanie na towary i usługi, znajdujące potwierdzenie w sile nabywczej. Rynek nieruchomości to ogół warunków w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i zawierane są umowy stwarzające wzajemne obowiązki i prawa, połączone z władaniem nieruchomościami [Cymerman i in. 2008].

Cechą wyróżniającą rynek nieruchomości jest również jego lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości, jak: stałość, różnorodność i trwałość, powodują, że konkurencja w zakresie

nieruchomości ma charakter miejscowy, silnie związany z danym terenem. W ten sposób rynek pozostaje wrażliwy na zmiany demograficzne, ekonomiczne, polityczne i społeczne na danym obszarze [Kucharska-Stasiak 2004]. Nie jest on zatem jednolity, lecz składa się z niezliczonej liczby lokalnych rynków o zróżnicowanych cechach. Każdy z tych mniejszych rynków wyróżnia pomniejsze podryunki sklasyfikowane według pełnionych funkcji przez nieruchomość [Bryx 2009].

Przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości rolnych są prawa do gruntów służących produkcji rolnej, zwanych użytkami rolnymi. Zgodnie z załącznikiem nr 6 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 38 poz. 454) do użytków rolnych zalicza się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe oraz grunty rolne zabudowane.

W rynkowym obrocie ziemią rolniczą można wyszczególnić dwa rodzaje dokonywanych transakcji w zależności od rodzaju podmiotów w niej uczestniczących. Pierwsza grupa transakcji to obrót dokonywany między rolnikami (osobami fizycznymi), charakteryzujący się z reguły mniejszą powierzchnią kupowanych i sprzedawanych powierzchni. Druga grupa transakcji to obrót między rolnikami a osobami prawnymi – przede wszystkim. Agencją Nieruchomości Rolnych [Marks-Bielska 2001].

Wartość wymienna (cennaść) i cena ziemi są związane z jej wartością użytkową. W uproszczeniu cenę tę ustala się przez porównanie jej wartości z wartością ziemi, której cena jest znana. Rynkowa cena ziemi jest tym wyższa, im większych korzyści spodziewa się jej końcowy nabywca, tj. ten, który zaoferuje najwyższą cenę [Cymerman i in. 2008]. W przypadku nieruchomości rolnych, obok relacji popytowo-podażowych, decydujące znaczenie w kształtowaniu się cen mają czynniki dotyczące produktywności rolniczej gruntu.

### **Uwarunkowania prawne, ekonomiczne i społeczne**

Niezależnie od systemów społeczno-politycznych, zazwyczaj powszechnie przyjmuje się zasadę, że ziemia – niezależnie od tego czyją jest własnością – stanowi dobro narodowe, a obowiązkiem państwa jest chronić to dobro. Celowi temu służą akty prawne ustanawiające zasady obrotu ziemią rolniczą [Sikorska 2009]. Tworzenie ram prawnych, w obrębie których działają podmioty gospodarcze zawierające transakcje, a także sprawowany jest nadzór nad ich przestrzeganiem, jest jedną z najważniejszych funkcji państwa. Kształt systemu prawnego determinuje funkcjonowanie rynku. Jeżeli system ten będzie niejasny, a jego przestrzeganie nie będzie egzekwowane, to rynek nie będzie dobrze funkcjonował. Obowiązujące w Polsce akty prawne wpływające na obrót nieruchomościami rolnymi w swoich podstawowych zamierzeniach mają oddziaływać na poprawę struktury agrarnej, a także zabezpieczać i chronić przed nieprzemyślanym i niegospodarnym jej wykorzystaniem.

Obok uwarunkowań prawnych, na sytuację na rynku ziemi rolniczej oddziałują czynniki o charakterze ekonomicznym. Wiązą się one nie tylko z aktualną koniunkturą w rolnictwie, ale także z przeobrażeniami zachodzącymi w ramach całej gospodarki narodowej. Wprowadzenie rynkowych zasad do gospodarki spowodowało narastanie nierówności w sytuacji ekonomicznej poszczególnych podmiotów gospodarczych i takie zjawisko odnotowano również w polskim rolnictwie. Wyrażało się ono m.in. zmniejszeniem liczby gospodarstw o średnim obszarze, przy równoczesnym wzroście liczby jednostek z krańcowych grup obszarowych [Marks-Bielska 2010].

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej (UE) znacząco wpłynęło na poprawę koniunktury w rolnictwie. Wzrost opłacalności produkcji rolniczej oraz widoczne rozszerzenie rynków zbytu na produkty rolnicze sprzyjały powiększeniu popytu na ziemię. Wpływ na utrzymujące się w kolejnych latach zainteresowanie nabyciem nieruchomości rolnych miały zarówno czynniki związane z dążeniem części rolników do powiększania potencjału wytwórczego swoich gospodarstw rolnych, jak i widoczne korzyści z tytułu posiadania nieruchomości gruntowej.

W sytuacji braku poczucia stabilności ekonomicznej zwiększa się funkcja asekuracyjna gospodarstw, jako zabezpieczenie podstawowego bytu rodziny. Ponadto trudny wybór form alokacji środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży gruntów i niepewność korzyści z tego tytułu powodują, że nawet osoby utrzymujące się ze źródeł nierolniczych nie są skłonne do wy-

zbywania się niewykorzystanej produkcyjnie własności [Sikorska 2009]. Należy podkreślić, że mimo niekorzystnego wpływu załamania gospodarczego, do inwestowania w ziemię niezmiennie motywowały dopłaty gruntowe, bezpośrednio uzależnione od wielkości użytkowanego obszaru.

Obok dotychczasowych dążeń gospodarstw indywidualnych na rzecz powiększenia majątku produkcyjnego, w tym przede wszystkim powierzchni użytkowanych gruntów, wzrost popytu na ziemię kreował również rozwój sektora nierolniczego. Zwłaszcza w obrębie wielkich aglomeracji, presja korzyści jakie przynosi konwersja ziemi na cele nierolnicze istotnie wpływała na rynek nieruchomości.

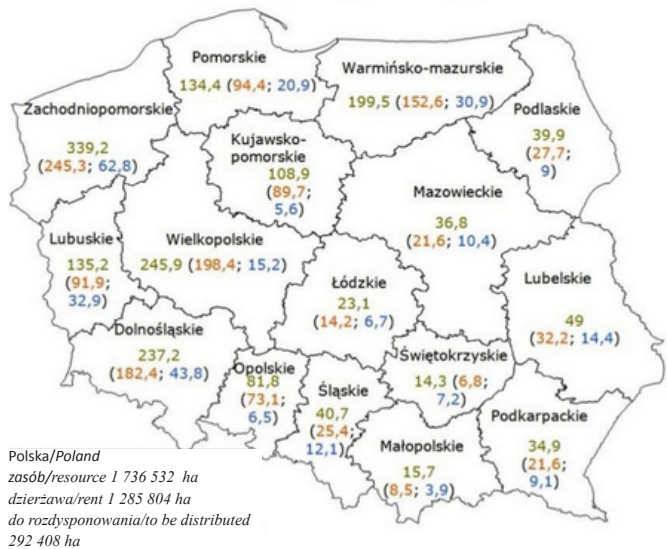
Proces urbanizacji powodował sukcesywne zmniejszanie areалу ziem wykorzystywanych do produkcji rolnej. Zaznaczyć należy, że proces ten następował stopniowo i lokalnie był zróżnicowany, lecz wyraźnie zarysowywał się wokół dużych aglomeracji, które ze względu na chłonny rynek pracy przyciągały nowych mieszkańców i zmieniały funkcje najbliższych okolic (tzw. wsie sypialnie) [Sikorska 2009].

Ziemia to w coraz większym stopniu biznes, który musi przynosić dochody. Wymogom gospodarki rynkowej prostają tylko ci rolnicy, którzy zmieniają swój stosunek do ziemi [Marks-Bielska 2010]. Postawy bardziej profesjonalne i zrjonalizowane, polegające na traktowaniu ziemi w kategoriach zasobu ekonomicznego, który można dostosowywać do wymogów produkcyjnych oraz którym można obracać, prezentują właściciele nowoczesnych i silnych ekonomicznie gospodarstw rolnych. To z ich strony był i nadal jest zgłaszany największy popyt na coraz to nowe grunty rolne.

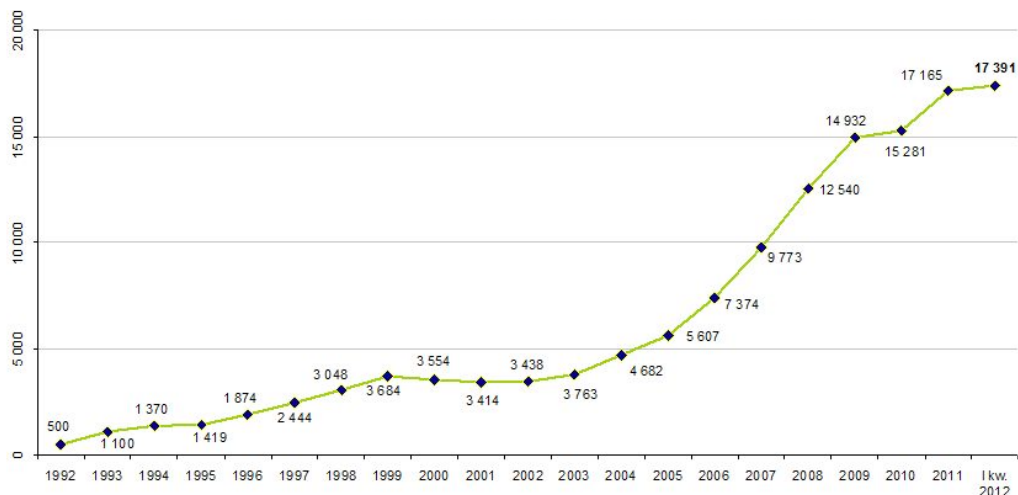
### Sytuacja na rynku nieruchomości rolnych

Polska po Francji, Hiszpanii i Niemczech jest czwartym krajem w UE pod względem wielkości powierzchni rolnej. Obszar ziemi rolnej stanowi 58% powierzchni całego kraju, podczas gdy średnia dla wszystkich krajów UE wynosi około 40%. Powierzchnia użytków rolnych wynosi około 18,825 mln hektarów (według danych za 2012 roku), z czego 75% stanowią grunty orne, 20% to tereny zielone (łąki i pastwiska), pozostałą część stanowią inne użytki rolne.

Polskie rolnictwo charakteryzuje się znacznym rozdrobnieniem gospodarstw rolnych. Średnia wielkość powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w Polsce według danych z 2012 r. wynosi 10,38 ha [Rocznik statystyczny... 2012], podczas gdy średnia powierzchnia gospodarstw w UE-25 w 2005 r. wynosiła 15,8 ha. Rynek ziemi rolnej w Polsce składa się z dwóch podstawowych segmentów: pierwszy dotyczy obrotu prywatnymi gruntami, drugi dotyczy obrotu gruntami państwowymi, gdzie główną rolę odgrywa Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR). Instytucja ta sprzedaje bądź wydzierżawia nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa. W początkach lat 90. XX wieku, czyli na początku transformacji ustrojowej, instytucja ta przejęła 4,7 mln ha ziemi państwowej, natomiast na koniec 2011 r. w jej posiadaniu pozostawało 1,954 mln ha, z czego 1,465 mln ha (tj. ok. 75%) w dzierżawie.



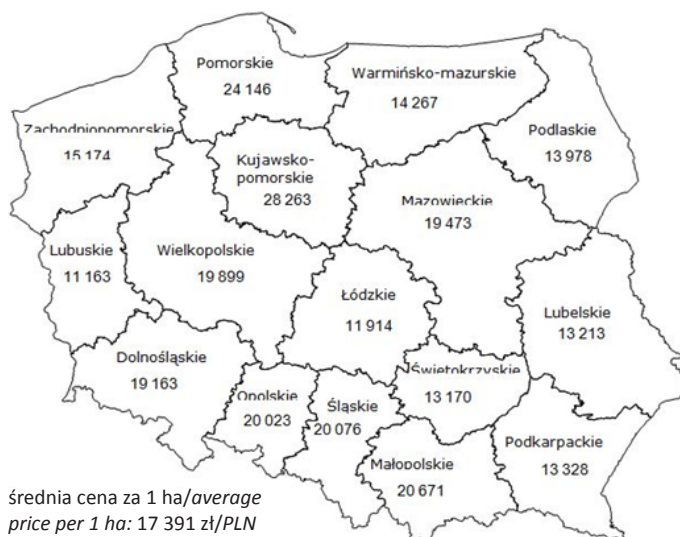
Rysunek 1. Stan Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa  
Figure 1. Resource status of the State Treasury  
Źródło/Source: www.farmer.pl



Rysunek 2. Średnie ceny gruntów rolnych w ANR w latach 1992-2012

Figure 2. Average prices of agricultural land in ANR in 1992-2012

Źródło/Source: [www.egospodarka.pl](http://www.egospodarka.pl)



Rysunek 3. Średnie ceny gruntów rolnych w 2012 r. według podziałem na województw

Figure 3. Average prices of agricultural land in 2012 by provinces

Źródło/Source: [www.egospodarka.pl](http://www.egospodarka.pl)

średnia cena za 1 ha/average price per 1 ha: 17 391 zł/PLN

Według danych ANR, zdecydowaną większość, bo 2,4 mln ha (80% tych gruntów), sprzedano, natomiast pozostałą część – 0,6 mln ha (20%) nieodpłatnie przekazano uprawnionym podmiotom, głównie Lasom Państwowym, kościelnym osobom prawnym, jednostkom samorządu terytorialnego oraz regionalnym zarządom gospodarki wodnej i marszałkom województw – w przypadku gruntów pokrytych wodami. W Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) pozostaje około 1,74 mln ha, z czego przedmiotem dzierżawy jest prawie 1,29 mln ha. Innym formom rozdyponowania podlega prawie 97 tys. ha, a gruntów do rozdyponowania jest ponad 292 tys. ha.

W ciągu ostatnich 20 lat obserwowano stały wzrost cen transakcyjnych nieruchomości rolnych. Od momentu przystąpienia Polski do UE w 2004 r. ziemia rolna w Polsce zdrożała czterokrotnie. Na rysunku 2 zaprezentowano średnie ceny gruntów rolnych będących w posiadaniu ANR w ostatnich 20 latach. Na rynku ziemi rolniej w Polsce obserwuje się także znaczne zróżnicowanie przestrzenne cen (rys. 3). Najwyższe ceny występują w województwach: wielkopolskim, ku-

jawsko – pomorskim oraz pomorskim, najniższe natomiast na tzw. „ścianie wschodniej” oraz w województwach lubuskim i zachodniopomorskim.

W ostatnich latach zauważalny jest wzrost cen, a także liczba zawieranych transakcji. W 2011 r. ANR sprzedała 125 tys. gruntów, czyli o 30% więcej w porównaniu z 2010 r.

### Rynek nieruchomości rolnych w percepcji badanych

Gmina Ryczywół jest jedną z 226 gmin województwa wielkopolskiego, a w tym jedną z jego 118 gmin wiejskich leżącą na terytorium powiatu obornickiego. Obszar gminy Ryczywół w 2010 r. zamieszkiwało 7295 osób (według GUS). Gęstość zaludnienia na obszarze gminy wynosi 47 osób na km<sup>2</sup>. Wielkość ta zbliżona jest do średniej gęstości zaludnienia dla gmin wiejskich w Polsce (55 osób/km<sup>2</sup>). Struktura demograficzna ludności gminy Ryczywół jest niemal identyczna jak w Wielkopolsce i w Polsce. W rolnictwie pracuje 32% mieszkańców.

Wszystkie wskaźniki potwierdzają typowo rolniczy charakter gminy, a dobre warunki klimatyczne i glebowe pozwalają na prowadzenie produkcji rolnej. Użytki rolne zajmują powierzchnię 15 454 ha [Urząd Gminy Ryczywół 2010], co stanowi ponad 70% ogólnej powierzchni gminy. Rolnicza przydatność gleb jest stosunkowo dobra – 64% powierzchni gminy zajmują gleby dobrej i średniej klasy bonitacyjnej. Łączny udział gleb II i III klasy bonitacyjnej na terenie gminy wynosi 29% ogółu powierzchni. Gleby najsłabsze są przeznaczane na zalesianie.

Charakterystyczną cechą rolnictwa tej gminy jest dominacja tradycyjnych gospodarstw rodzinnych, w których występuje swoisty związek pomiędzy warsztatem pracy i gospodarstwem domowym. Podobnie jak w całym kraju jego podstawą jest prywatno-rodzinna forma własności. W gminie funkcjonuje 567 gospodarstw rolnych o średniej powierzchni 19,2 ha. Na terenie gminy dominują gospodarstwa zaliczane do małych i średnich. Prawie 25% podmiotów to gospodarstwa małe do 5 ha. Gospodarstwa o średnim obszarze użytków rolnych, tj. 5-20 ha stanowią 50% gospodarstw.

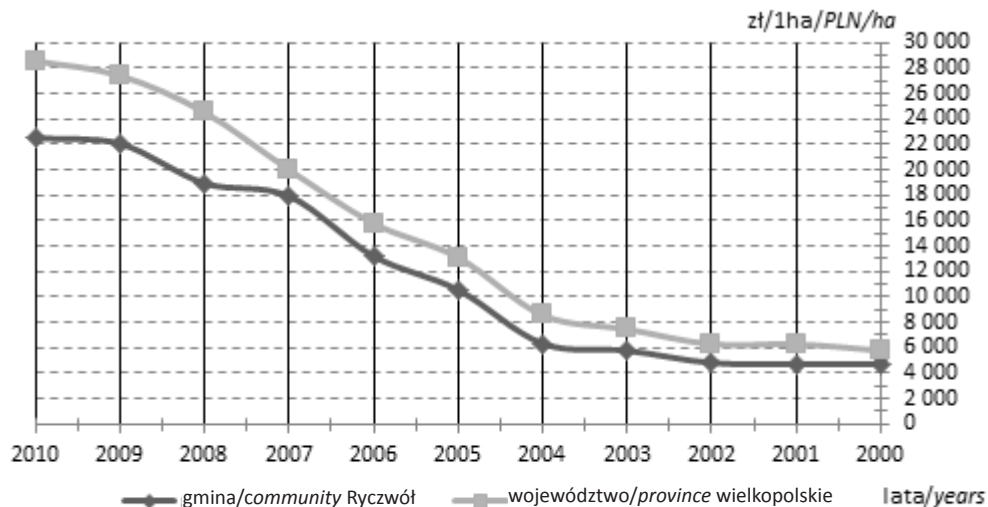
Ceny gruntów w gminie w ostatnich 10 badanych latach wykazywały tendencje wzrostową, co było odzwierciedleniem tendencji panującej zarówno w województwie, jak i w kraju. Transakcje rynkowe stanowią ważny segment w obrocie ziemią rolniczą, jednak bardziej rozpowszechniony jest rodzinny model dziedziczenia nieruchomości rolnych. Przedmiotem obrotu gruntami rolnymi były stosunkowo małe powierzchnie. W analizie zbytu gruntów rolnych w gminie Ryczywół według poszczególnych grup obszarowych stwierdzono, że dominowała sprzedaż nieruchomości o wielkości od 1 ha do 5 ha – stanowiło to około 57% ogółu zawieranych transakcji, 19% transakcji dotyczyło powierzchni ponad 5 ha, a 24% do 1 ha.

Charakterystyczną cechą lokalnego rynku ziemi rolniczej jest niezmiennie niższa cena gruntów średnio o 16% w porównaniu ze średnią ceną dla województw. Sytuacja ta związana jest z położeniem gminy z dala od większych ośrodków miejskich i przemysłowych.

Rozpoznając lokalny rynek nieruchomości rolnych, przeprowadzono badanie opinii miejscowych środowisk rolniczych. Analizę opinii społecznych o lokalnym rynku nieruchomości wykonano w oparciu o dobór celowy. Na 71 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych w ostatnich 10 latach w ramach badania wykonano 40 wywiadów na podstawie kwestionariusza, który zawierał m.in. opinie dotyczące nabywania ziemi, oceny pracy ANR, zamierzeń respondentów, barier i ograniczeń, wyłączenia nieruchomości z produkcji rolniczej. Badania przeprowadzono w I półroczu 2011 r.

Na pytanie o źródło, z którego rolnicy czerpią wiedzę na temat działek rolnych przeznaczonych do sprzedaży w gminie najczęściej wskazywano wykazy nieruchomości publikowane na stronie internetowej ANR (26 wskazań) oraz informacje przekazywane ustnie (19 wskazań). Okazuje się również, że tablica ogłoszeń w Urzędzie Gminy Ryczywół to ważne narzędzie w rozpowszechnianiu wiadomości o sprzedaży gruntów, zarówno agencyjnych, jak i ofert rolników indywidualnych.

Zdaniem ankietowanych nabywcy biorą przy zakupie pod uwagę przede wszystkim możliwość skorzystania z bezzwrotnych środków pomocowych UE oraz uzyskanie większych dopłat bezpośrednich. Około 20% respondentów wśród motywów determinujących zakup nieruchomości wymieniła chęć powiększenia areалу gospodarstwa i jego mocy produkcyjnych. Duża część ankietowanych stwierdziła, że motywem zakupu nieruchomości rolnych jest intratna lokata kapitału.



Rysunek 4. Średnie ceny sprzedaży gruntów ornych w gminie Ryczywól na tle województwa wielkopolskiego  
 Figure 4. Average sales prices of arable land in Ryczywól community against Wielkopolska province  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Ryczywól oraz danych statystycznych GUS  
 Source: own study based on data of Commune Office Ryczywól and CSO

Zdecydowana większość rolników (75%) bardzo dobrze i dobrze oceniła działalność ANR. Grunty sprzedawane były przede wszystkim ich dotychczasowym dzierżawcom w drodze pierwszeństwa. Ankietowani wypowiadali się niechętnie o praktykach stosowanych przez ANR w formułowaniu umów sprzedaży i licznych obwarowaniach, jakie narzuca się nabywcy ziemi z ZWRSP. Negatywnie o ANR wypowiadało się 20% rolników. Jedynie niewielka część ankietowanych rolników nie miała wyrobionego zdania na ten temat.

Żaden z rolników zapytany w ciągu najbliższych lat nie przejawiał chęci sprzedaży swoich gruntów. Nie wyrażano również ochoty na dzierżawę nieruchomości innym rolnikom. Wskazywano, że system dopłat bezpośrednich gwarantuje im obecnie określone korzyści, nawet w sytuacji odlogowania gruntów. Starsi rolnicy sugerowali, że posiadane przez nich gospodarstwa przejmą członkowie ich rodzin. Z kolei młodsze osoby o wiele częściej wskazywały potrzebę powiększenia swoich gospodarstw.

Podstawową przeszkodą wskazaną przez respondentów w nabywaniu nowych powierzchni rolnych były możliwości finansowe gospodarstw rolnych. Zwrócono również uwagę na trudności w otrzymaniu kredytu na zakup ziemi oraz wysokie wymagania w stosunku do osób ubiegających się o dofinansowanie zakupu ziemi ze środków pomocowych UE.

Ankietowane osoby zapytano również o ich stosunek do formalnego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Okazało się, że aż 80% badanych osób było przeciwnych przeznaczaniu gruntów wykorzystywanych dotychczas do prowadzenia produkcji rolnej na inny rodzaj użytkowania. Według nich z użytkowania rolniczego nie należy rezygnować ze względu na stosunkowo dobrą jakość gleb gminy i rolnicze tradycje regionu. Osoby utrzymujące się z rolnictwa zarzucały, że postępowanie takie powoduje wzrost cen ziemi, ograniczając w ten sposób miejscowym rolnikom do niej dostęp. Tylko 20% badanych było odmiennego zdania. Zwolennicy odrolnienia przeznaczyliby grunty rolne na cele budowlane. Osoby te wskazywały przede wszystkim na korzyści finansowe, jakie może uzyskać właściciel z wyłączenia części gruntów z produkcji rolnej w wyniku ich późniejszej sprzedaży.

Analiza lokalnego rynku obrotu nieruchomości rolnymi przeprowadzona na podstawie wywiadów i obserwacji nie jest pełną oceną, stanowi jednak podstawę do wyprowadzenia ogólnych konkluzji. Należy stwierdzić, iż mieszkańcy gminy Ryczywól związani są z rolnictwem od pokoleń.

Wyniki badań ankietowych jedynie potwierdzają ich wielkie przywiązanie do ziemi i rodzinnych tradycji. Przejawiają oni niechęć do wyzbywania się rodzinnych majątków w postaci nieruchomości rolnych oraz ich przeznaczania na cele niezwiązane z rolnictwem, mimo dużych korzyści finansowych. Jednocześnie gospodarstwa skłonne są do powiększania swoich zasobów produkcyjnych o dodatkowe powierzchnie wykorzystywane rolniczo. Popyt na grunty ograniczany jest jednak przez finansowe możliwości rolników. Niska dochodowość produkcji rolniczej powoduje, że rolnicy z terenu gminy Ryczywół swoją działalność i plany rozwojowe zmuszeni są uzależniać od zewnętrznych źródeł finansowania w postaci unijnych dotacji oraz kredytów. Tendencje te wpływają wyraźnie niekorzystnie na proces rynkowego obrotu nieruchomościami rolnymi.

Ziemia jest bardzo specyficznym i wyjątkowym zasobem, niepomnażalnym i nieprzemieszczalnym. Konieczne jest zatem racjonalne nim gospodarowanie. Celowi temu służą uchwalane akty prawne, które w sposób jednoznaczny powinny definiować podstawowe zasady dystrybucji ziemi. Uregulować należy również kwestie dostępu do ziemi o określonych już funkcjach rolniczych dla osób spoza rolnictwa, ponieważ spekulacyjne wykupy gruntów wpływają bardzo niekorzystnie na funkcjonowanie rynku nieruchomości rolnych. Poza rolnikami chcącymi powiększyć areał swoich gospodarstw, duże zainteresowanie zakupami ziemi rolnej w formie inwestycji wykazują przedsiębiorstwa, instytucje finansowe oraz prywatni inwestorzy, stwarzając silną konkurencję, zawyżając w ten sposób ceny. Dotyczy to szczególnie nieruchomości z ZWRSP, dlatego możliwość zakupu ziemi powinny mieć głównie te osoby, które mają gospodarstwa i te które deklarują podjęcie działalności rolniczej.

Ważnym zagadnieniem jest stworzenie profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości rolnych. Obok ANR, która stanowić ma regulator państwowego i prywatnego obrotu ziemią rolniczą, istnieje potrzeba założenia instytucji pośredniczących w transakcjach kupna-sprzedaży. Współcześnie bardzo mało biur nieruchomości ma w swojej ofercie grunty rolne, a ich działalność w środowiskach wiejskich jest słabo rozpowszechniona. Funkcje kojarzenia stron transakcji mogłyby również przejąć ośrodki doradztwa rolniczego, które aktywnie uczestniczą w sprawach rolników, i których działalność cieszy się ich zaufaniem i akceptacją.

Problemy, z którymi boryka się rynek nieruchomości rolnych w Polsce decydują o jego niedoskonałości. Przez umiejętną regulację instrumentami prawno-finansowymi należy dążyć do jego stabilizacji i osiągnięcia potencjalnego stanu równowagi, tym bardziej, że od 2016 r. ziemię będą mogli nabywać obywatele UE. Zapobieganie spekulacjom, eliminacja wpływu zmiany sposobu użytkowania na cenę gruntów rolnych, zbieranie i analiza informacji o rynku, to tylko niektóre ze sposobów doskonalenia obrotu gruntami rolnymi. Działania te jednak, aby przyniosły spodziewane rezultaty, muszą być konsekwentne i uczciwe.

## Podsumowanie

Rynek nieruchomości rolnych w Polsce jest stosunkowo nowym segmentem rynku, ale budzącym duże zainteresowanie społeczne. Nieruchomości, jako dobro ekonomiczne, dopiero w warunkach gospodarki rynkowej i swobodnego gospodarowania tymi zasobami zajęły należne miejsce w życiu społecznym i gospodarczym. Od początku transformacji ustrojowej w Polsce obserwuje się wysoką dynamikę zachodzących zmian strukturalnych i własnościowych, zwłaszcza w sektorze rynku gruntów rolnych. Przemiany szczególnie intensywne zachodziły w tym okresie w ostatniej dekadzie. Poznanie przyczyn oraz charakteru zachodzących w tym okresie zmian jest kluczem do oceny obecnego stopnia rozwoju rynku nieruchomości rolnych w Polsce. Co ważne, rynek ten, przez szczególną specyfikę samych gruntów rolnych, jest silnie związany z przestrzenią, tj. lokalizacją gruntów będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży. Warunkiem koniecznym rzetelnych analiz i formułowania poprawnych wniosków jest identyfikacja rynku w skali lokalnej, przy jednoczesnym uwzględnieniu wpływu całej gospodarki i kondycji sektora rolnego na obrót ziemią.

### Literatura

- Bryx M. 2009: *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa, s. 150.
- Cymerman R., Jesiotr G., Jesiotr M. 2008: *Gospodarka nieruchomościami*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, Koszalin, s. 26, 52.
- Kucharska-Stasiak E. 2004: *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa, s. 47.
- Marks-Bielska R. 2001: *Rynek ziemi rolniczej – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn, s. 6.
- Marks-Bielska R. 2010: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn, s. 142, 144, 149.
- Rocznik statystyczny rolnictwa. 2012: GUS, Warszawa, [www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/rs\\_rocznik\\_rolnictwa\\_2012.pdf](http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/rs_rocznik_rolnictwa_2012.pdf), dostęp 21.07.2013.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U, nr 38, poz. 454.
- Sikorska A. 2009: *Aktualne uwarunkowania obrotu ziemią rolniczą w Polsce*, [W:] *Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*, Nr 12, IERiGŻ-PIB, Warszawa, s. 7.
- Szreder J., Walentyłowicz P. 2013: *Nowy sposób inwestowania na rynku nieruchomości rolnych w Polsce*, XXI konferencja naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Wrocław, 27-29 maja 2013 r., [www.tnn.org.pl](http://www.tnn.org.pl).
- Urząd Gminy Ryczywół, Dane stan z 31.12.2010 r.
- Woś A. 1996: *Agrobiznes. Mikroekonomika*, Wydawnictwo Key Text, Warszawa, s. 55.
- [www.arimr.gov.pl/dla-beneficjenta/srednia-powierzchnia-gospodarstwa.html](http://www.arimr.gov.pl/dla-beneficjenta/srednia-powierzchnia-gospodarstwa.html), dostęp 21.07.2013.
- [www.arimr.gov.pl](http://www.arimr.gov.pl), <http://www.anr.gov.pl>, dostęp 21.07.2013.
- [www.egospodarka.pl/art/galeria/80569,Ceny-ziemi-rolnej-w-I-kw-2012,1,39,1.html](http://www.egospodarka.pl/art/galeria/80569,Ceny-ziemi-rolnej-w-I-kw-2012,1,39,1.html), dostęp 21.07.2013.
- [www.farmer.pl/prawo/nieruchomosci/anr-rozdysponowalismy-3-mln-ha,45070.html](http://www.farmer.pl/prawo/nieruchomosci/anr-rozdysponowalismy-3-mln-ha,45070.html), dostęp 21.07.2013.

### Summary

*This paper focuses on the problems of development of the agricultural land in Poland with an example of experience of Ryczywół community. There are explained the basic concepts and phenomena related to the functioning of the real estate market. The specificity of the agricultural land market is shown with consideration of current law, economic and social conditions. At the same time the problems associated with the development of agricultural real estate market along with suggestions to improve it were shown. The issue was illustrated by population surveys, interview, observation, analysis of the literature and selected of legal acts.*

Adres do korespondencji  
prof. dr hab. Włodzimierz Deluga  
Politechnika Koszalińska  
Wydział Nauk Ekonomicznych  
Zakład Marketingu i Usług  
tel. (94) 343 91 49  
e-mail: [wlodzimierz.deluga@tu.koszalin.pl](mailto:wlodzimierz.deluga@tu.koszalin.pl)