

**Halina Bartkiewicz**

*Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Sulechowie*

## **ZNACZENIE JAKOŚCI GRUNTÓW W KSZTAŁTOWANIU CEN ZIEMI ROLNICZEJ**

### *THE IMPORTANCE OF THE SOIL QUALITY IN THE PRICE SETTING OF AGRICULTURAL LAND*

**Słowa kluczowe: ceny ziemi, jakość gruntów, dynamika zmian**

*Key words: prices of agricultural land, soil quality, change dynamics*

**Synopsis.** Przedstawiono zmiany ceny ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w zależności od jej jakości w województwie lubuskim i w Polsce w latach 1999-2009. W analizowanym okresie zaobserwowano dynamiczną wyższą cen, zwłaszcza po akcesji Polski do Unii Europejskiej. Na ogólny poziom cen wpływały przede wszystkim przyrosty wartości gruntów o najniższej jakości. Wykazano, że według rolników kupujących grunty rolne cena ziemi jest kształtowana w znaczącym stopniu przez możliwość zmiany przeznaczenia gruntu, uzyskiwania korzyści z „bycia rolnikiem” i położenie działki.

### **Wstęp**

Każdy grunt, jeśli tylko ma jakąkolwiek wartość z gospodarczego punktu widzenia, ma określoną cenę. Cena jest wyrazem zdolności do spełniania przez ziemię określonych funkcji i stanowienia źródła przyszłych korzyści w postaci dochodów.

Czynniki wpływające na wartość ziemi rolnej można podzielić na takie, które determinują wartość użytkową, bądź rynkową danej działki. W przypadku gruntów niezabudowanych o wartości użytkowej decydują: przydatność rolnicza gruntu, walory organizacyjne nieruchomości i położenie ekonomiczne. Na wartość rynkową ziemi wpływają takie cechy, jak: właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe [Kozioł, Parlińska 2009].

Ziemia wykorzystywana do produkcji rolniczej powinna być oceniana przede wszystkim z perspektywy jej produktywności, która zależy m.in. od jakości gleby, rozumianej jako zdolności do funkcjonowania ekosystemu, produkowania biomasy i oczyszczania środowiska. Jakość gleb, przy innych czynnikach stałych, decyduje także o ich urodzajności, a więc determinuje wysokość ponoszonych na produkcję rolniczą nakładów. Ze względu na występowanie renty różniczkowej wpływa także na cenę ziemi [Woś 1996a].

Można w dużym stopniu za wiarygodne uznać informacje o cenach ziemi na danym rynku w zależności od jej jakości, z rozróżnieniem według jakości. Kiedy jednak jakość ziemi nie jest czynnikiem przesądzającym o cenie, wiedza ta w odniesieniu do dużego rynku ma mniejsze walory poznawcze. W Polsce jakość gruntów nie odgrywa decydującej roli w kształtowaniu wartości ziemi. Regionalne rozpiętości w cenach i tempie ich wzrostu wskazują, że na ich wysokość oddziałują: cechy rolnictwa danego terenu, atrakcyjność położenia, ogólny rozwój gospodarczy regionu, a także wiążący się z tym popyt i przewaga nad podażą działek wystawionych do sprzedaży [Rynek ziemi... 2009]. Przy zawieraniu indywidualnej transakcji kupna-sprzedaży ziemi, cena może być różna nawet w przypadku gruntów tej samej wielkości i jakości, a kształtowana jest przez zbiór czynników wykraczających poza ich urodzajność.

Celem artykułu było porównanie cen ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w zależności od jej jakości w latach 1999-2009 oraz wykazanie zróżnicowania pomiędzy wartościami średnimi i dynamiką ich zmian dla Polski i rejonu Ziemi Lubuskiej, a także znaczenia jakości i innych czynników dla kształtowania cen ziemi.

## Material i metodyka badań

Podstawowy materiał do analiz stanowiły dane Głównego Urzędu Statystycznego. Posiłkowano się także literaturą przedmiotu i informacjami z rządowych, ekonomicznych i rolnych portali internetowych. Dodatkowo do analizy włączono dane pierwotne pochodzące z pilotażowych badań ankietowych, przeprowadzonych na próbie 50 rolników w województwie lubuskim (wyniki badań nie są reprezentatywne i wymagają dalszej weryfikacji). Zebrane informacje opracowano posługując się metodami analizy ekonomicznej i statystyki opisowej (dynamika zmian, współczynnik zmienności) oraz metodą opisowo-porównawczą.

### Zmiany cen ziemi rolniczej w zależności od jej jakości w województwie lubuskim na tle kraju

Lubuskie należy do województw, w których ceny gruntów rolniczych od wielu lat są najniższe w kraju. Fakt ten należy łączyć z ogólnymi trudnościami w rozwoju gospodarczym tego regionu, przewagą podaży nad popytem i relatywnie słabo rozwiniętym rolnictwem. Są to obszary postpegeerowskie, o najniższym w skali kraju wskaźniku PKB na mieszkańca, względnie dużym, często dziedzicznym bezrobociu, co przekłada się na trudne położenie ekonomiczne wielu wiejskich rodzin i ich relatywnie niższą siłę nabywczą [Rynek ziemi... 2009]. Na Ziemi Lubuskiej udział gleb dobrych jest znikomy i skupia się głównie w kilku gminach położonych w jej południowej części. Dominują, zwłaszcza na obszarach przygranicznych, słabe gleby żytńio-ziemniaczane, przy dużym udziale gleb marginalnych V i VI klasy, które stanowią 42,8% powierzchni użytków rolnych województwa. Pod względem wysokości ogólnego wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej region zajmuje 13 pozycję w skali kraju (62,3 p.) i tę samą ze względu na jakość i przydatność rolniczą gleb (43,6 p.) [Stuczyński i in. 2007].

Ceny osiągane za grunty różnej jakości w Polsce i w lubuskim, ich relacje oraz zmienność w latach 1999-2009 przedstawiono w tabeli 1. W analizowanym okresie wzrost cen ziemi rolniczej był bardzo duży. Rozstęp cen średnich wyniósł 12 652 dla Polski i 6884 zł/ha dla lubuskiego. W podziale gruntów według jakości, rozpiętość ich wartości była najwyższa w odniesieniu do gruntów dobrych, zarówno w skali kraju (14 696 zł/ha), jak i województwa (7536 zł/ha). Współczynnik zmienności cen średnich był wyższy w Polsce (52,2%) niż w lubuskim (49,4%), a największy w przypadku cen ziem słabych (odpowiednio: 66 i 62%). W 1999 roku średnia wartość gruntów w Polsce była o 168% większa niż w lubuskim, a w 2009 r. różnica wynosiła już 180%. Wyjątkowy był rok 2002, kiedy ceny ziemi (za wyjątkiem słabych ziem w Polsce) spadły. Prawdopodobnie przyczyną tej sytuacji było pogarszające się położenie ekonomiczne gospodarstw rolnych i wstrzymywanie ofert w kontekście przewidywania wzrostu cen po akcesji do UE. Okoliczności te sprawiły, że do sprzedaży trafiały grunty, których właścicielom zależało na szybkim ich upłynięciu. O cenie w tym przypadku decydowały możliwości płatnicze nabywcy [Rynek ziemi... 2003]. W lubuskim, mimo rosnącego popytu na ziemię, osiągane za nią ceny były znacznie niższe niż w Polsce (średnio o około 50%), głównie ze względu na naturalne niekorzystne warunki produkcji rolniczej (tab. 1).

Poziom wzrostu cen można ustalić porównując relacje pomiędzy ceną ziemi różnej jakości w pierwszym i ostatnim roku analizy. W lubuskim w 2009 roku średnie ceny gruntów były 3,6-krotnie wyższe niż w 1999 r., ziemi dobrej jakości 3,1-krotnie droższe, średniej jakości 3,8-krotnie, a grunty słabej jakości prawie 5-krotnie droższe. W kraju te relacje były jeszcze wyższe, przy czym najbardziej podrożały ziemi słabe (5,6 razy). Średnio za użytki dobrej jakości bonitacyjnej w analizowanym okresie w Polsce płacono 133,8% ceny średniej, za grunty jakości bonitacyjnej średniej – 102,9%, a za ziemię jakości bonitacyjnej słabej – 66,8% ceny średniej. W województwie lubuskim relacje te wynosiły odpowiednio: 127,8, 103,8 i 71,7%. Wynika z tego, że w analizowanym okresie ceny ziemi uległy wyraźnemu spłaszczeniu. Zjawisko to wystąpiło, zarówno w skali kraju, jak i województwa, przy czym w lubuskim było bardziej nasilone, ze względu na niższą wyjściową różnicę cen gruntów o różnym stopniu przydatności rolniczej.

W tabeli 2 przedstawiono tempo zmian cen ziemi różnej jakości. Było ono w lubuskim wolniejsze, ale jego skala, w porównaniu do zwyczajki osiągniętej w kraju, była wyższa. Relatywnie najszybciej zmieniały się ceny gruntów słabych (to głównie ich przyrosty rzutowały na poziom średniej ceny w lubuskim) i ta tendencja odnosi się do obu analizowanych rynków. W Polsce w całym badanym okresie roczne procentowe przyrosty wartości ziem najniższej jakości były wyższe niż tych dobrej jakości, natomiast w lubuskim ta tendencja podlegała wahaniom (lata 2000/2001 i 2002/

Tabela 1. Porównanie cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym w latach 1999-2009 w Polsce i lubuskim w zależności od jakości

Wyszczególnienie	Ceny gruntów rolnych w latach [z/ha]										Średnia z lat	Rozstęp	Współczynnik zmienności [%]	
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008				2009
	<b>Polska</b>													
Gruntów ogółem	4 390	4 786	5 197	5 042	5 753	6 634	8 244	9 290	12 134	15 388	17 042	8 536	12 652	52,2
Gruntów dobre	6 182	6 712	7 308	7 111	7 960	9 040	11 001	12 126	15 325	18 747	20 878	11 126	14 696	45,9
Gruntów średnie	4 527	4 920	5 315	5 032	5 801	6 667	8 603	9 712	12 654	16 096	17 815	8 831	13 288	53,5
Gruntów słabe	2 460	2 725	2 969	2 984	3 497	4 194	5 843	6 917	9 228	12 222	13 706	6 068	11 246	66,0
<b>Lubuskie</b>														
Gruntów ogółem	2 606	2 959	3 160	2 950	3 092	3 561	4 364	4 771	6 321	7 924	9 490	4 654	6 884	49,4
Gruntów dobre	3 518	3 894	4 170	3 835	4 156	4 733	5 809	5 938	7 485	9 300	11 054	5 808	7 536	42,8
Gruntów średnie	2 651	3 037	3 236	2 987	3 077	3 593	4 632	5 163	6 790	8 322	10 128	4 874	7 477	51,4
Gruntów słabe	1 648	1 944	2 075	2 028	2 043	2 358	3 082	3 535	5 061	6 636	8 043	3 496	6 395	61,7
<b>Relacje cen gruntów różnej jakości (średnia cena gruntów – 100%)</b>														
<b>Polska</b>														
Gruntów dobre	140,8	140,2	140,6	141	138,4	136,3	133,4	130,5	126,3	121,8	122,5	133,8	19,2	5,6
Gruntów średnie	103,1	102,8	102,3	99,8	100,8	100,5	104,4	104,5	104,3	104,6	104,5	102,9	4,8	1,7
Gruntów słabe	56,0	56,9	57,1	59,2	60,8	63,2	70,9	74,5	76,1	79,4	80,4	66,8	24,4	14,4
<b>Lubuskie</b>														
Gruntów dobre	135,0	131,6	132,0	130,0	134,4	132,9	133,1	124,5	118,4	117,4	116,5	127,8	18,5	5,7
Gruntów średnie	101,7	102,6	102,4	101,3	99,5	100,9	106,1	108,2	107,4	105,0	106,7	103,8	8,7	2,9
Gruntów słabe	63,2	65,7	65,7	68,7	66,1	66,2	70,6	74,1	80,1	83,7	84,8	71,7	21,5	10,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie Bank Danych... 2008.

2003). Podkreślenia wymagają różnice pomiędzy tempem zmian cen gruntów o różnej jakości w kolejnych okresach. Przez większość lat nie przekraczały one 10% (jeśli porównamy zmiany cen ziem najlepszych i najgorszych). Rekordowy pod tym względem był rok 2006, kiedy w lubuskim przyrost wartości gruntów najsłabszych był o prawie 22% wyższy niż dobrych. Jednak mimo szybszego tempa wzrostu cen gruntów gorszych, ich ceny były w całym analizowanym okresie ok. 30-40% niższe niż gruntów dobrych.

Większe wzrosty cen ziemi słabej jakości świadczą o tym, że nadal aktualne są pozarolnicze motywacje przy zakupie gruntów. Popyt w tym zakresie kształtowany jest głównie na skutek oczekiwania korzyści finansowych z tytułu prawa własności, np. możliwości uzyskania dopłat na zalesienie [Rynek ziemi... 2007]. Gruntów słabej jakości łatwiej jest odrolnić i przeznaczyć do alternatywnego zastosowania, np. pod budowę, a koszt zakupionej działki jest niewspółmiernie niższy. W świetle obowiązującego prawa, użytki rolne może nabyć nie tylko rolnik, co powoduje wzrost zainteresowania ziemią rolniczą, przede wszystkim niskiej jakości, ze strony innych inwestorów. Jeśli wejdą w życie przygotowane plany do zwiększenia możliwości zmiany przeznaczenia gruntów marginalnych (nieefektywnych nie tylko z ekonomicznego, ale także środowiskowego punktu widzenia), popyt prawdopodobnie jeszcze wzrośnie i będzie implikował dalszy wzrost cen [Kozera 2009].

Do porównań rynkowych, ceny ziemi zaprezentowano w miernikach naturalnych. W tabeli 3 przedstawiono ceny grun-

Tabela 2. Wskaźniki tempa zmian cen gruntów różnej jakości w Polsce i w Lubuskiem w latach 1999-2009

Wyszczególnienie	Wskaźnik cen zmian gruntów w latach									
	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
	<b>Polska</b>									
Grunty orne ogółem	9,0	8,6	-3,0	14,1	15,3	24,3	12,7	30,6	26,8	10,7
Grunty dobre	8,6	8,9	-2,7	11,9	13,6	21,7	10,2	26,4	22,3	11,4
Grunty średnie	8,7	8,0	-5,3	15,3	14,9	29,0	12,9	30,3	27,2	10,7
Grunty słabe	10,8	9,0	0,5	17,2	19,9	39,3	18,4	33,4	32,4	12,1
	<b>Lubuskie</b>									
Grunty orne ogółem	13,5	6,8	-6,6	4,8	15,2	22,5	9,3	32,5	25,4	19,8
Grunty dobre	10,7	7,1	-8,0	8,4	13,9	22,7	2,2	26,1	24,2	18,9
Grunty średnie	14,6	6,6	-7,7	3,0	16,8	28,9	11,5	31,5	22,6	21,7
Grunty słabe	18,0	6,7	-2,3	0,7	15,4	30,7	14,7	43,2	31,1	21,2

Źródło: jak w tab. 1.

Tabela 3. Porównanie cen ziemi w zależności od jakości w przeliczeniu na mierniki naturalne, w Polsce i w Lubuskiem w latach 1999-2009

Wyszczególnienie	Ceny ziemi wyrażone miernikami naturalnymi w latach [dt pszenicy za ha]										Średnia z lat	Rozstęp	Współczynnik zmienności [%]	
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008				2009
	<b>Polska</b>													
Grunty orne ogółem	102,1	94,2	103,0	115,6	126,4	140,6	224,7	207,6	171,7	239,5	352,2	170,7	258,0	46,5
Grunty dobre	143,8	132,1	144,9	163,1	174,9	191,6	299,8	270,9	216,8	291,8	431,5	223,7	299,4	41,0
grunty średnie	105,3	96,8	105,4	115,4	127,5	141,3	234,5	217,0	179,0	250,6	368,2	176,4	271,3	47,8
Grunty słabe	57,2	53,6	58,9	68,4	76,8	88,9	159,3	154,5	130,6	190,3	283,2	120,2	229,6	60,0
	<b>Lubuskie</b>													
Grunty orne ogółem	59,8	58,5	62,7	67,4	67,4	79,2	121,9	102,2	89,1	128,0	196,1	93,8	137,6	44,6
Grunty dobre	80,7	76,9	82,8	87,6	90,6	105,3	162,2	127,2	105,5	150,2	228,4	117,9	151,5	39,4
Grunty średnie	60,8	60,0	64,2	68,2	67,1	79,9	129,3	110,6	95,7	134,4	209,3	98,1	149,3	46,7
Grunty słabe	37,8	38,4	41,2	46,3	44,6	52,5	86,1	75,7	71,3	107,2	166,2	69,7	128,4	56,1

Źródło: jak w tab. 1.

tów wyrażone w dt pszenicy. Osiągnęły one najwyższą wartość na koniec ubiegłej dekady. Aby kupić 1 ha ziemi w 1999 roku trzeba było przeznaczyć średnio w kraju 102,1 dt pszenicy, a w lubuskim 59,8 dt. W 2009 roku relacje te wyniosły odpowiednio: 352,2 i 196,1 dt. W analizowanym okresie ceny ziemi wyrażone w dt pszenicy wzrastały, podobnie jak ceny wyrażone w jednostkach pieniężnych. Jednak w latach 2006-2007, w okresie załamania na rynku zbóż, cena wyrażona w dt pszenicy obniżyła się, co wynikało z szybszego w tym okresie wzrostu cen zbóż niż cen ziemi. Średnio w Polsce pomiędzy 2006 a 2007 rokiem cena 1 ha ziemi wyrażona w decytonach pszenicy spadła o 56 dt, a w lubuskim o 33 dt, ale w 2008 roku straty odrobiono z nadwyżką. Spadek ten oznaczał chwilowe relatywne potaniecie ziemi w tym okresie, gdyż wzrost cen pszenicy wyprzedzał wzrost cen ziemi.

### Zależność cen od jakości gruntów w opinii badanych rolników

W literaturze wyróżnia się wiele czynników kształtujących cenę ziemi rolniczej, których ogół można podzielić na czynniki rolnicze i nierolnicze. Do rolniczych zalicza się warunki glebowe, klimatyczne oraz poziom czynszu dzierżawnego, natomiast do nierolniczych lokalizację i infrastrukturę [Wielicki, Szymańska 2001]. Analizy prowadzone na rynku niemieckim wykazały, iż ceny ziemi nie są determinowane wyłącznie przez jej potencjał produkcyjny, a przez jej rolę jako pewnej formy kapitału [Klare, Peters 1980]. Wobec tego w sytuacji, gdy pojawiają się atrybuty silniejsze, np. możliwość osiągnięcia dodatkowych korzyści finansowych i zmiany przeznaczenia gruntu, jego jakość schodzi na dalszy plan.

W ankiecie przeprowadzonej wśród lubuskich rolników zapytano, jakie ich zdaniem czynniki miały największy wpływ na cenę, po jakiej dokonali transakcji kupna gruntów (tab. 4). Jak wynika z przedstawionych danych, najważniejszym argumentem przemawiającym za określonym poziomem ceny jest możliwość zamiany przeznaczenia gruntu w przyszłości. Atrybut ten wskazało aż 61% badanych. Równocześnie na tym samym poziomie (56%) ankietowani usytuowali położenie gruntów oraz możliwość uzyskiwania z tytułu posiadania i użytkowania ziemi wsparcia finansowego. Jakość gruntów znalazła się dopiero na pozycji czwartej. W dalszej kolejności badani rolnicy wymieniali ograniczoną podaż, wielkość i kształt działki oraz występujący na danym terenie popyt. Najmniej ważnymi atrybutami wpływającymi na cenę ziemi okazały się: infrastruktura techniczna i opłacalność produkcji rolniczej. Słaby związek tej ostatniej i ceny ziemi świadczy nadal o niekorzystnej sytuacji w zakresie dochodowości z prowadzonej działalności rolniczej. Rolnicy osiągane dochody uzależniają bardziej od możliwości wsparcia finansowego niż od sprzedaży wyprodukowanych artykułów rolnych z zyskiem.

Badania o podobnym charakterze prowadzili też Wielicki i Szymańska [2001]. Porównując zebrane przez nich opinie odnośnie atrybutów kształtujących ceny ziemi rolniczej, można stwierdzić, że obecnie klasa bonitacyjna gruntów, jako czynnik wpływający na cenę działki rolnej, ma w opinii rolników jeszcze mniejsze znaczenie (w 2001 roku była wskazywana na 3 miejscu). Jednocześnie istotności nabrały czynniki, których w tamtych badaniach nie uwzględniono: możliwość korzystania z różnego rodzaju dopłat do działalności rolniczej, których wysokość zależy jedynie

od arealu posiadanej ziemi rolniczej i prowadzenia upraw, a nie ma związku z jakością (wyjątek stanowi tu płatność za gospodarowanie na obszarach ONW, z której korzysta większość rolników województwa lubuskiego). Małą zależność cen ziemi od jej jakości na korzyść takich czynników, jak np. położenie gruntów potwierdzają, także badania Pałasa [2007].

Przyczyną jeszcze mniejszego, w opinii rolników, oddziaływania jakości gruntu na wysokość jego ceny, może być aktualna możliwość zwiększania dochodów niezależnie od jakości posiadanych gruntów rolnych (np. dopłaty) oraz istniejące ograniczenia podażowe ziem lepszej jakości na rynku lokalnym (w lubuskim).

**Tabela 4. Wpływ na ceny gruntów rolniczych poszczególnych atrybutów w opinii badanych rolników**

Wyszczególnienie	Opinia [%]*
Możliwość zmiany przeznaczenia gruntu	61
Lokalizacja	56
Możliwość korzystania ze wsparcia finansowego dla rolnictwa	56
Klasa bonitacyjna	52
Ograniczona ilość ofert sprzedaży	20
Wielkość i kształt działki	20
Lokalne zapotrzebowanie na ziemię	18
Infrastruktura techniczna	16
Opłacalność produkcji rolniczej	16

\*wyniki nie sumują się do 100, ponieważ ankietowani mogli wskazać dowolną liczbę odpowiedzi.

Źródło: obliczenia własne na podstawie badań ankietowych.

### Podsumowanie

Obserwowany już od wielu lat wzrost wartości rynkowej gruntów rolnych determinowany jest przez wiele czynników, w tym przez jakość, mierzoną przynależnością gruntu do określonej klasy bonitacyjnej. W lubuskim niekorzystne warunki przyrodnicze, ekonomiczne i społeczne, w połączeniu z ofertą gruntów skarbowych przeznaczanych do sprzedaży i dzierżawy, wpływają na utrzymanie się najniższego w kraju poziomu cen gruntów rolnych. Ziemie słabsze są tańsze niż dobre, ale ich ceny wzrastają znacznie szybciej. Jest to dowód na to, że na podjęcie decyzji o zakupie gruntu określonej wartości nie wpływa jego urodzajność. Ulega ona deprecjacji na korzyść takich czynników, jak: możliwość otrzymania dotacji, alternatywnego zastosowania ziemi i lokalizacji.

Ziemia prawdopodobnie nadal będzie drożeć, choć może nie w tak szybkim tempie jak wcześniej, a najwyższa dynamika wzrostu nadal będzie dotyczyła gruntów słabych, stosunkowo najczęściej pojawiających się na rynku. Rolnicy będą kupowali grunty, nawet najniższej jakości, ponieważ ich zasoby są ograniczone, a większy areal gwarantuje, np. wyższe dopłaty. Poza tym inwestycja w ziemię jest jedną z bardziej opłacalnych form lokaty kapitału, co powoduje, że inni inwestorzy spekulacyjni przenoszą i będą przenosili swoje oszczędności na rynek gruntów rolnych.

Według Wosia [1996] w wyniku zastosowania kapitałowych środków produkcji, zwiększających szybko produktywność ziemi, obniża się zapotrzebowanie na ziemię gorszą (co obniża ich cenę), a nakłady inwestycyjne stają się substytutem ziemi. Jednak jak wskazuje przykład uwarunkowań województwa lubuskiego, ograniczenia popytu na ziemię niskiej jakości raczej nie należy się spodziewać.

### Literatura

- Bank Danych Regionalnych. 2008: Przeciętne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym. Przeciętne ceny skupu produktów rolnych. GUS, Warszawa.
- Klare K., Peters W.** 1980: Entwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. *Landbauforschung Völkenrode*, nr 30(2), s. 107-133.
- Kozera A.** 2009: Brakuje ziemi budowlanej – kupujemy rolną. [[www.dziennik.pl/gospodarka/article40869/Brakuje\\_ziemi\\_budowlanej\\_kupujemy\\_rolna.html](http://www.dziennik.pl/gospodarka/article40869/Brakuje_ziemi_budowlanej_kupujemy_rolna.html)], 7.10.2009.
- Kozioł D., Parlińska A.** 2009: Czynniki wpływające na wartość nieruchomości rolnej. *Rocz. Nauk. SERiA*, t. IX, z. 2, s. 120-125.
- Pałasz L.** 2007: Tendencje wzrostu ceny ziemi rolnej. *Oeconomia*, nr 6(1), s. 35-41.
- Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. 2003: IERiGŻ-PIB, ANR, MRiRW, s. 10.
- Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. 2007: IERiGŻ-PIB, ANR, MRiRW, s. 20-25.
- Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. 2009: IERiGŻ-PIB, ANR, MRiRW, s. 25-26.
- Stuczyński T., Kozyra J., Łopatka A., Siebielec G., Jadczyzyn J., Koza P., Doroszewski A., Wawer R., Nowocień E.** 2007: Przyrodnicze uwarunkowania produkcji rolniczej w Polsce. *Studia i raporty. IUNG-PIB*, nr 7, s. 77-115, 81.
- Wielicki W., Szymańska M.** 2001: Analiza rynku ziemi rolniczej w kontekście wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu*, nr 901, s. 539-548.
- Woś A.** 1996: Agrobiznes – makroekonomika. Wyd. KeyText, Warszawa, t. 1, s. 96.
- Woś A.** 1996a: Podstawy agrobiznesu. Wyd. Prywatnej Wyższej Szkoły Businessu i Administracji, Warszawa, s. 136-137.

### Summary

*This paper presents changes in the agricultural land prices dependent on the soil quality for Poland and lubuskie province based on the land deals between farmers (in the years 1999-2009). The highest land price increase has begun since the year 2003, just before the Poland accession to the EU. In lubuskie province the range of land prices between high and weak soil quality was lower than in Poland. The fastest price change was noted in the case of the low soil quality, the lowest price change was noted in the case of the good soil quality. In individual transactions on the local market the soil quality has lower importance. In the farmers' opinion the most important factors are: the ability of changing the land destine, financial fruits and the locality.*

#### Adres do korespondencji:

mgr inż. Halina Bartkiewicz  
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Sulechowie  
Instytut Zarządzania i Inżynierii Rolnej w Kalsku  
Kalsk 80  
66-100 Sulechów  
tel. (68) 352 94 57  
e-mail: halina.b@interia.pl