

EWA WEIL

ANALIZA PORÓWNAWCZA CEN GRUNTÓW ROLNYCH

*Z Katedry Ekonomiki Gospodarki Żywnościowej
Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu*

ABSTRACT. The prices of agricultural ground on inland, regional and local market differ considerably. The prices of the ground were analysed on space serenal years on the neighbourly market in nominal prices in natural measures and dollars of USA.

Key words: prices of agricultural land.

Wstęp

W ostatnich latach zainteresowanie ziemią rolną wyznaczały przede wszystkim perspektywy integracji z Unią Europejską.

Pomimo że Polska w niedługim czasie wstąpi do UE, nie zauważało się radykalnych zmian w obrocie ziemią rolną. Liczba zawieranych transakcji oraz ceny ziemi zależały głównie od czynników ekonomicznych, które w ostatnich latach wpływały hamująco na zmiany obszarowe. Wysokie bezrobocie i powszechne poczucie zagrożenia utratą pracy przyczyniało się do wzrostu znaczenia gospodarstwa rolnego jako zabezpieczenia bytu rodziny, a także możliwość korzystania z taniego ubezpieczenia KRUS.

Utrzymująca się dekonjunktura w rolnictwie nie sprzyjała inwestowaniu w gospodarstwo, a zwłaszcza w ziemię. Bardziej racjonalne było poszukiwanie tzw. nisz produkcyjnych, tj. podejmowanie upraw rzadkich i nietypowych, które nie wymagały zwiększenia powierzchni gospodarstwa. Potencjalni nabywcy ziemi rolniczej byli zainteresowani przede wszystkim zakupem stosunkowo tanich gruntów (Sikorska 2002).

Niepewność rolników co do zasad przyszłej polityki rolnej, perspektywa dopłat bezpośrednich oraz zapowiadane plany uruchomienia różnych programów wspierania rolnictwa i przekonanie o nieuchronnym wzroście cen ziemi rodziło nadzieję rychłych zmian.

Do obrotu trafiały głównie grunty z zasobu Skarbu Państwa oraz posiadłości osób, które znajdowały się w szczególnych sytuacjach losowych i oczekiwały szybkiego napływu gotówki.

Niska dynamika zmian we władaniu i użytkowaniu gruntów nie sprzyjała cenom ziemi. Były one tradycyjnie niskie. Ich wzrost nominalny na rynku sąsiedzkim w latach 1998-1999 był symboliczny (**Ostrowski 2000**) i po raz pierwszy od lat można było mówić o spadku realnej ceny. Jest to zjawisko nowe, szczególnie w kontekście poprawy struktury agrarnej wsi, tak ważnej na etapie wchodzenia do UE.

Na rynku ziemi rolnej od lat utrzymywało się zróżnicowanie przestrzenne cen ziemi. Średnie ceny krajowe znacznie odbiegały od cen na rynku lokalnym. O ile badania przeprowadzone w makroskali pozwalają na przestrzenną analizę cen gruntów, o tyle badania w mikroskali charakteryzują rynek lokalny, obrazują kształtowanie się cen konkretnych gruntów rolniczych (**Szymańska 2002**). Zdecydowanie wysokie ceny ziemi występują w województwach: wielkopolskim, małopolskim, kujawsko-pomorskim i świętokrzyskim. Najniższe zaś w Lubuskiem, Podkarpackiem, Pomorskiem, Warmińsko-Mazurkiem i Zachodniopomorskiem (**Ostrowski 2000**).

W najbliższych latach zasadnicze znaczenie dla kształtowania się cen na rynku ziemi rolnej będzie miała realizacja założeń polityki rolnej po wstąpieniu do Unii Europejskiej.

Należy przewidywać, że w początkowym okresie nowej polityki rolnej dominować będą postawy wyczekiwania, co może przyczynić się do stagnacji. Czy nastąpi ożywienie, które będzie sprzyjało wzrostowi cen, zależeć będzie od skuteczności nowych instrumentów wprowadzonych po wejściu do UE.

Badania nad kształtowaniem się cen ziemi na rynku lokalnym odnoszące się do obrotu sąsiedzkiego są na tyle istotne, że do tej pory istnieje ograniczona liczba publikacji, szczególnie dotyczy to rynku ziemi rolnej w województwie lubuskim.

Celem niniejszego artykułu jest porównanie cen na rynku krajowym, regionalnym oraz na rynku lokalnym reprezentowanym przez wybrane rejony Ziemi Lubuskiej.

Material i metoda

Analizę cen gruntów rolnych przeprowadzono w latach 1993-1999 r. na terenie trzech rejonów Ziemi Lubuskiej – Świebodzina, Międzyrzecz i Wolsztyna.

Dokonano rejestracji wszystkich transakcji kupna-sprzedaży na podstawie aktów notarialnych zawartych w badanym okresie w liczbie 1191.

Ceny ziemi w badanym rejonie, województwie wielkopolskim i lubuskim, porównano z cenami ziemi rolnej ukształtowanymi na rynku krajowym, wzorując się na danych publikowanych przez IERiGŻ w Raportach Rynkowych i danych GUS. Porównania dotyczyły cen nominalnych i stałych w badanym okresie, a także wyrażono poziom cen w miernikach naturalnych i USD.

Do analizy danych wykorzystano mierniki statyczne pozwalające na wykrycie prawidłowości i sformułowanie wniosków, m.in.:

- wskaźniki struktury,
- analizę tendencji centralnej.

Posłużono się także analizą opisową najlepiej odzwierciedlającą proces kształtowania się cen na rynku ziemi rolnej.

Wyniki

Pierwszym elementem poddanym analizie było porównanie cen średnich nominalnych ziemi rolnej ukształtowanej w Wielkopolsce, na Ziemi Lubuskiej oraz w wybranych rejonach województwa lubuskiego, co przedstawia tabela 1.

Tabela 1

Ceny nominalne w zł ziemi ornej w obrocie sąsiedzkim w latach 1993-1999
The nominal prices of arable in neighborly circle in 1993-1999

	Lata – Years						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Polska – Poland	1 590	1 900	2 250	3 003	3 783	4 379	4 390
Wielkopolska	1 920	2 240	2 830	4 080	5 096	5 059	5 237
Ziemia Lubuska	750	830	1 430	2 040	2 385	2 522	2 606
Badany obszar woj. lubuskiego Researched Lubuski Region	880	960	1 220	1 620	1 800	2 010	2 060

Źródło: Na podstawie GUS – obliczenia własne.
Source: Own calculations.

W roku 1993 najwyższe ceny ziemi odnotowano w Wielkopolsce, a najniższe na Ziemi Lubuskiej. Grunty w Wielkopolsce były aż o 150% droższe niż na Ziemi Lubuskiej i o 118,8% droższe niż w badanym rejonie, mimo że badany obszar sąsiaduje z Wielkopolską. Odmienne relacje kształtowały się w 1999 r., wówczas różnica w poziomie cen między Wielkopolską a Ziemią Lubuską wynosiła 100,9%, a między Wielkopolską a badanym rejonem wzrosła do 154,2%. Dokonując kolejno porównań cen ziemi między rynkiem krajowym a badanym obszarem można było zauważyć podobne tendencje. Rosły dysproporcje między początkowym okresem badań a 1999 rokiem kończącym badania. Mimo że następował wzrost cen w przedziale czasowym w analizowanych trzech obszarach, to najwolniejsze tempo przyrostu cen występowało na badanym obszarze województwa lubuskiego. Niewątpliwie na niski przyrost cen na badanym obszarze miały wpływ wysokie ceny ziemi w rejonie Wolsztyna w 1993 r. – 1 100 zł za ha. Niskie ceny występowały w rejonie Świebodzina – 720 zł za ha, i Międzyrzecza 520 zł ha. Ceny w dwóch ostatnich rejonach rosły podobnie szybko jak na całym obszarze Ziemi Lubuskiej i ostatecznie przyrost dla tych dwóch rejonów w porównaniu z 1993 r. wynosił: 315% dla rejonu Międzyrzecza i 293% dla rejonu Świebodzina, a tylko 209% dla rejonu Wolsztyna, natomiast dla Ziemi Lubuskiej 347%. Porównując skalę wzrostu dla kraju 286% i Wielkopolski 272%, należy stwierdzić, że rejon, które charakteryzowały się niskim poziomem cen na początku badań, tj. w roku 1993, wykazywały silniejsze tempo wzrostu cen ziemi, a rejon o wysokich cenach ziemi na początku badań cechowała niższa dynamika wzrostu. Należy sądzić, że przyczyną utrzymujących się niskich cen ziemi jest występująca od lat na Ziemi Lubuskiej przeważająca podaż ziemi nad popytem, brak tradycji gospodarowania oraz odpływ młodych ludzi do miast.

Ceny ziemi przeliczone według cen stałych z 1995 r. wykazywały w badanym okresie niewielkie różnice (tab. 2).

Tabela 2

Ceny stałe ziemi ornej w obrocie sąsiedzkim w latach 1993-1999 (rok 1995 = 100%)
The stable prices (year 1995 = 100%) of arable ground in neighborly circle in
1993-1999 (Indicator of inflation in percentage)

	Lata – Years						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Polska – Poland	2 504	2 310	2 250	2 505	2 746	2 843	2 656
Wielkopolska	3 023	2 723	2 830	3 411	3 708	3 293	3 176
Ziemia Lubuska	1 181	1 009	1 330	1 692	1 735	1 641	1 581
Badany obszar woj. lubuskiego Researched Lubuski Region	1 385	1 167	1 220	1 354	1 309	1 308	1 249
Wskaźnik inflacji Indicator of inflation	37,6	29,5	21,6	19,6	14,9	11,8	7,3

Źródło: Na podstawie GUS – obliczenia własne.
Source: Own calculations.

Najwyższy ich poziom na rynku krajowym wystąpił w 1998 r. (2 843 zł) i była to cena wyższa od średniej z lat 1993-1999 tylko o 11,9%. W Wielkopolsce ceny ziemi osiągnęły najwyższą wartość w 1997 r. – 3 708 zł, a wzrost od średniej z badanego okresu wyniósł 16,7%. Podobnie kształtowały się ceny stałe na rynku Ziemi Lubuskiej, gdzie najwyższe były w 1997 r., osiągając wartość 1 725 zł za ha, a ich wzrost od średniej wyniósł 19,4%.

W badanym rejonie województwa lubuskiego począwszy od 1994 r. ceny spadały. Średnia cena ziemi była niższa o 7,6% od najwyższej ceny zanotowanej w 1993 r.

Z przedstawionej tabeli wynika, że pogłębiają się różnice między rejonami. Ceny ziemi wyrażone w miernikach naturalnych osiągnęły najwyższą wartość w roku 1999 w czterech badanych obszarach tj. na rynku krajowym, w województwie wielkopolskim, województwie lubuskim i w badanym rejonie województwa lubuskiego (tab. 3).

Aby kupić 1ha ziemi w 1993 r., trzeba było przeznaczyć 66,3dt pszenicy średnio w kraju, w Wielkopolsce 80,3 dt, na Ziemi Lubuskiej 31,3dt, a w wybranych rejonach województwa lubuskiego 36,8 dt pszenicy.

W roku 1999 na ww. obszarach relacje kształtowały się odpowiednio 102,1 dt, 122 dt, 60,7 dt i 48 dt w Lubuskiem.

Podobne prawidłowości wyrażały się w przeliczeniu na inne mierniki naturalne, tj. dt żyta i kg żywca wieprzowego.

Zarówno ceny wyrażone w dt żyta, jak i w kg żywca wieprzowego osiągnęły najwyższy poziom w 1999 r. Niewątpliwie przyczyniły się do tego niskie ceny pszenicy, żyta i żywca wieprzowego, które były zdecydowanie niższe niż w latach 1996-1997, kiedy płody rolne rolnicy zbywali po wyższych cenach.

Tabela 3

Ceny ziemi na rynku sąsiedzkim w Polsce w latach 1993-1999 w miernikach naturalnych
The prices of the ground on neighbourly market in Poland in years 1993-1999 in natural measures

	Lata – Years						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
W dt pszenicy za 1 ha In the wheat							
Polska – Poland	66,3	76,6	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1
Wielkopolska	80,3	90,3	80,1	71,3	100,3	108,0	122,0
Ziemia Lubuska	31,3	33,5	37,6	35,3	46,9	53,8	60,7
Badany obszar woj. lubuskiego Researched Lubuski Region	36,8	38,7	34,5	28,3	35,4	42,9	48,0
W dt żyta za 1ha In the rye							
Polska – Poland	92,3	108,9	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7
Wielkopolska	111,6	128,7	125,7	113,6	137,3	158,0	176,3
Ziemia Lubuska	43,6	47,7	59,1	56,3	64,1	78,8	87,7
Badany obszar woj. lubuskiego Researched Lubuski Region	51,1	55,1	54,2	45,1	48,5	62,8	69,3
W kg żywca wieprzowego In kg							
Polska – Poland	970	742	872	998	998	1 269	1 459
Wielkopolska	1 177	875	1 096	1 360	1 344	1 466	1 745
Ziemia Lubuska	460	324	515	675	629	731	863
Badany obszar woj. lubuskiego Researched Lubuski Region	540	375	473	540	475	583	686

Źródło: Na podstawie GUS – obliczenia własne.

Source: Own calculations.

Ceny ziemi przeliczone w dolarach amerykańskich (tab. 4) wykazują znaczne różnicowanie przestrzenne.

Średnie ceny na przestrzeni 7 lat kształtowały się odpowiednio na rynku krajowym 1030 USD za 1ha, w Wielkopolsce 1285 USD, na Ziemi Lubuskiej 594 USD, a w badanym rejonie województwa lubuskiego 519 USD.

Ziemie położone we wschodniej części województwa lubuskiego (badany rejon) były o 2,47 razy tańsze niż w Wielkopolsce, o 1,98 razy tańsze niż na terenie kraju i o 0,14 razy niższa niż na obszarze Ziemi Lubuskiej, co wskazuje, że wybrany obszar badań jest reprezentatywny dla gruntów położonych na Ziemi Lubuskiej.

W 1999 r. ceny gruntów ornych na rynku sąsiedzkim w kraju w porównaniu z rokiem 1998 praktycznie nie uległy zmianie (tab. 5).

Tabela 4

Ceny ziemi na rynku sąsiedzkim w latach 1993-1999 w dolarach amerykańskich (kurs NBP)
The prices of the ground on neighbourly in USD in year 1993-1999 (market price of NBP)

	Lata – Years						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Polska – Poland	876	836	928	1 114	1 153	1 253	1 052
Wielkopolska	1 060	987	1 169	1 517	1 554	1 450	1 255
Ziemia Lubuska	414	366	50	752	727	723	625
Badany obszar woj. lubuskiego Researched Lubuski Region	486	423	504	602	549	576	494

Źródło: Na podstawie GUS – obliczenia własne.
 Source: Own calculations.

Tabela 5

Ceny gruntów ornych w obrocie sąsiedzkim w 1998 i 1999 r. w zł
Province ploughs according to quality in general in this: good soils, mediocre soils, poor soils

	Grunty orne wg jakości bonitacyjnej				
	ogółem		w tym		
	1998	1999	dobrze	średnie	słabe
Polska – Poland	4 379	4 390	6 182	4 527	2 460
Wielkopolska	5 059	5 237	7 288	5 514	2 908
Ziemia Lubuska	2 522	2 606	3 518	2 651	1 648
Badany obszar woj. lubuskiego Researched Lubuski Region	2 010	2 060	2 880	2 450	1 650

Źródło: Na podstawie GUS – obliczenia własne.
 Source: Own calculations.

Utrzymujące się wysokie ceny ziemi w Wielkopolsce związane są z wysoką produktywnością rolnictwa i relatywnie korzystną strukturą obszarową.

Natomiast na badanym obszarze województwa lubuskiego, gdzie nadal była bogata oferta gruntów skarbowych przeznaczonych do sprzedaży i dzierżawy, ceny ziemi na rynku chłopskim, kształtowały się na najniższym poziomie w kraju.

Zróznicowanie cen gruntów ornych w obrocie sąsiedzkim w 1999 r. wiązało się również z jakością bonitacyjną gruntów. I tak za grunty jakości dobrej (I i II kl.) płacono przeciętnie w kraju 6 182 zł za hektar, tzn. o 41% więcej niż wynosiła średnia cena krajowa.

W Wielkopolsce płacono za 1 ha podobnej jakości ziemi 7 288 zł, tj. o 39,1% więcej niż średnia cena ziemi w województwie. Na Ziemi Lubuskiej za 1ha podobnej jakości ziemi trzeba było zapłacić tylko 3 518 zł, tj. o 34,9% więcej niż średnia dla regionu Ziemi Lubuskiej, natomiast w wybranych rejonach województwa lubuskiego za ziemię dobrej jakości płacono 2 880 zł/ha, tj. o 39,8% więcej niż średnia cena na badanym obszarze.

Odmienne relacje ukształtowały się, jeżeli porównamy średnie ceny ziemi do cen gruntów o niskiej wartości bonitacyjnej. Przeciętnie w Polsce ziemie słabej jakości miały ceny niższe o 78,4%, w Wielkopolsce o 80,1%, na Ziemi Lubuskiej 58,1%, a w wybranych rejonach województwa lubuskiego o 24,8%.

Splaszczeniu uległy ceny średniej jakości gruntów w stosunku do słabych na Ziemi Lubuskiej i na badanym obszarze województwa lubuskiego. Takich tendencji nie zaobserwowano w Wielkopolsce, gdzie jakość bonitacyjna ze względu na wysoką produktywność tego regionu odgrywa istotną rolę. W województwie lubuskim w większym stopniu na cenę ziemi wpływało położenie oraz walory krajobrazowe.

Wnioski

1. Ceny nominalne ziemi rolnej w badanym okresie wykazywały znaczne zróżnicowanie przestrzenne.

2. W porównaniu ze średnimi cenami ziemi w kraju, w tym w Wielkopolsce, na Ziemi Lubuskiej i w wybranych rejonach województwa lubuskiego na przestrzeni siedmiu lat najniższe ceny ziemi odnotowano w badanych rejonach województwa lubuskiego i w rejonach Ziemi Lubuskiej.

3. Ceny stałe (rok 1995 = 100%) ziemi rolnej były w kraju najwyższe w 1998 r., w Wielkopolsce i na Ziemi Lubuskiej w 1997 r., a na badanym obszarze w 1993 r.

4. Ceny ziemi przeliczone na mierniki naturalne odnotowały najwyższe wartości w ostatnim roku prowadzonych badań.

5. W badanym okresie od 1993-1999 średnie ceny ziemi w USD w badanym rejonie Ziemi Lubuskiej i w całym regionie Ziemi Lubuskiej są dwa razy niższe niż średnie ceny w kraju i 2,5 raza niż w Wielkopolsce.

6. Jakość bonitacyjna wpływa na poziom cen ziemi w zależności od regionów. W Wielkopolsce istnieją znaczne różnice w cenach między średnią jakością ziemi a słabą jakością. Natomiast na Ziemi Lubuskiej i w badanych rejonach województwa lubuskiego ulegają splaszczeniu poziomy cen ziemi jakości średniej i słabej.

7. Ceny ziemi na badanym obszarze i w rejonach Ziemi Lubuskiej wykazują podobny poziom, choć na przestrzeni lat na poszczególnych rynkach widać pewne zróżnicowanie.

Literatura

- Sikorska A.** (2003): Rynek ziemi rolniczej w 2002 r. Biul. Inf. ARR 11.
Ostrowski L. (2000): Ceny ziemi rolniczej w obrocie sąsiedzkim w 1999 r. Nieruchomość.
Ostrowski L. (2000): Rynek ziemi rolniczej. IERiGŻ, 3, Warszawa.

- Szymańska M.** (2002); Przestrzenne zróżnicowanie cen parceli ziemi w wybranych rejonach Wielkopolski. Roczn. AR Pozn. 343, Ekon. 1: 153-173.
- Weil E.** (2003); Analiza rynku ziemi rolniczej w wybranych rejonach Ziemi Lubuskiej. Pr. dokt. Katedra Ekonomiki Gospodarki Żywnościowej AR w Poznaniu.

COMPARATIVE ANALYSIS OF PRICES OF AGRICULTURAL LANDS

S u m m a r y

The real prices (1995 year) of agricultural ground on peasant market in the ninetieth years shew insignificant the hesitations and their top-level found in 1998. The differences in prices of the ground on neighbourly market expressed in natural measures and in dollars of USA shew the bigger differences. They initiated the influence of economic situation of agricultural sector on market of the ground. The prices of in selected regions of Lubuska district on space of ninetieth year belong to the lowest in country.