

**Antoni Mickiewicz\*, Bogdan M. Wawrzyniak\*\***

*\*Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie,*

*\*\*Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy*

## **PORÓWNANIE CENY ZIEMI ROLNICZEJ PRZED I PO WSTĄPIENIU POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ<sup>1</sup>**

### *COMPARISON OF AGRICULTURAL LAND PRICE BEFORE AND AFTER POLAND'S ACCESSION TO THE EUROPEAN UNION*

**Słowa kluczowe: cena ziemi, rynek ziemi, czynnik produkcji, popyt i podaż ziemi, obrót ziemią rolniczą**

*Key words: land price, land market, production factor, land demand and supply, purchase of agricultural land*

**Abstrakt.** Podstawowym celem badań było przedstawienie zmian ceny ziemi rolniczej, jakie wystąpiły przed i po integracji Polski z Unią Europejską. W latach 1991-2004 nominalna cena ziemi wzrosła ponad 8-krotnie, gdy tymczasem jej realny wzrost był 2-3-krotny. W tym okresie wystąpiła duża inflacja, która zniekształciła faktyczny obraz zmian wartości ziemi. W latach 2004-2010 cena ziemi rolniczej nominalnie wzrosła 3,7-krotnie, co przy znacznie mniejszej inflacji niż w poprzednim okresie, oznacza realnie 1,5-2-krotny jej wzrost. Ceny ziemi rolniczej kształtowały różne czynniki, w tym po stronie podażowej była restrukturyzacja sektora państwowego w rolnictwie. Polityka rolna państwa wspierała przemiany agrarne, udostępniając wsparcie za pośrednictwem kredytów preferencyjnych.

### **Wstęp**

Cena ziemi jest przede wszystkim kategorią ekonomiczną, mającą swoją wartość. Cena spełnia wiele funkcji, w tym zwłaszcza funkcję stymulacyjną pozwalającą rolnikom na zwiększenie rozmiarów produkcji. Z punktu widzenia rolniczego, ziemia, obok kapitału i pracy, stanowi podstawowy czynnik produkcji. Jest to jednocześnie czynnik zasadniczy, bez którego nie mogą funkcjonować dwa pozostałe. Specyfika ziemi wyraża się jej rozmieszczeniem przestrzennym, poprzez które to zjawisko kształtuje się terytorialna struktura agrarna. Ziemia nie jest jednorodna pod względem wartości użytkowej, co doprowadziło do wyodrębnienia klas bonitacyjnych. Klasy te łącznie z warunkami wodnymi, klimatem i rzeźbą terenu pozwoliły na wypracowanie wskaźników waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej [Wojtasik 2006]. Ziemia jest ponadto kategorią historyczną, ponieważ od jej zasobów zależała egzystencja ludzka. Dostęp do ziemi determinował zachowanie rolników, którzy dążyli do przeprowadzenia reform rolnych, przyczyniających się do podziału większej własności rolnej. Od czasu reform rolnych przeprowadzanych w okresie międzywojennym i powojennym, dostęp do ziemi regulowany jest wyłącznie transakcjami kupna-sprzedaży bądź przez system dzierżawy [Wawrzyniak 2004].

### **Material i metodyka badań**

Podstawowym celem badań było prześledzenie zmian cen ziemi rolniczej, jakie zaszły w dwóch okresach, a mianowicie przed wstąpieniem do Unii Europejskiej (UE) i po tym historycznym fakcie. W okresie gospodarki centralnie sterowanej zakup ziemi był ściśle reglamentowany prawodawstwem polskim, obrót zaś odbywał się na niewielką skalę w ramach społeczności lokalnej. Przemiany agrarne charakteryzowały się stagnacją, ponieważ nie pojawił się na większą skalę nowy czynnik produkcji. Dopiero przemiany powstałe po 1989 r wraz z wprowadzoną zasadą swobody gospodarczej, miały wpływ na powstanie nowego znaczenia wartości ziemi, przez stopniowy wzrost jej cen. W artykule bazowano głównie na danych roczników statystycznych oraz danych Agencji Nieruchomości Rolnej (ANR) i Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR).

---

<sup>1</sup> Projekt badawczy został sfinansowany ze środków Narodowego Centrum Nauki

## Ogólna charakterystyka ziemi użytkowanej rolniczo

W Polsce w dłuższym okresie obserwuje się niebezpieczną tendencję zmniejszania powierzchni gruntów rolnych. W ogólnej powierzchni Polski wynoszącej 31,3 mln ha, powierzchnia użytków rolnych wynosiła 15,5 mln ha (49,7%), która w 2011 r. po raz pierwszy spadła poniżej 50% ogólnej powierzchni.

Drugą charakterystyczną tendencją jest fakt, że w Polsce nie ma gleb o najlepszej jakości i często są one położone w niesprzyjających warunkach klimatycznych. Jakość użytków rolnych wyrażona klasami bonitacyjnymi świadczy, że dominującą pozycję zajmują gleby mieszczące się między IV a VI klasą bonitacyjną (74,1%), natomiast w deficycie pozostają gleby najlepsze I i II klasy (3,2%). Tak więc jakość użytków w Polsce jest niższa niż średnio w UE. Ponadto, duży udział gleb słabych i zakwaszonych zmniejsza rolniczą przydatność użytków rolnych. Kolejną cechą jest, że wśród gleb lekkich, występują tereny charakteryzujące się wysoką piaszczystością. W Polsce ta piaszczystość jest 2-krotnie większa niż średnio w UE i wynosi 60,8% (w UE 31,8%). Wskaźnik bonitacji gleb będący ilorzem hektarów przeliczeniowych do powierzchni użytków rolnych wynosił w Polsce 0,82. Niekorzystne warunki glebowe i nakładające się gorsze warunki klimatyczne znajdują odzwierciedlenie w niższej produktywności ziemi w porównaniu do średniej z UE.

## Kształtowanie ceny ziemi rolniczej przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej

Działalność AWRSP była najważniejszym czynnikiem regulującym kwestię ceny ziemi na styku popytu i podaży. W 1993 r. Agencja przejęła ponad 3,5 mln ha gruntów po byłych pgr i grunty PFZ. Kwestią był sposób rozdysponowania tych gruntów. Zgodnie z przyjętą strategią trwale rozdysponowanie gruntów w postaci sprzedaży dotyczyło 1/3 przejętego arealu [Raport... 1995]. Istotnym elementem na rynku ziemi rolniczej w aspekcie jej obrotu była instytucja dzierżaw, co uzasadnia egzystencję obecnej ANR [Wojtasik 2006].

Począwszy od 1991 r. średnie ceny 1 ha ziemi rolniczej zaczęły systematycznie rosnać, co oznaczało przywiązywanie przez producentów rolnych coraz większej uwagi do tego podstawowego czynnika produkcji.

W tabeli 1 przedstawiono wartość ziemi wyrażoną w trzech miernikach, a mianowicie: w cenach bieżących (w zł), w przeliczeniu na dt żyta i żywca wieprzowego. Mierniki mają wartość historyczną w tym sensie, że posługiwano się nimi w przeszłości. Jak wyjaśnia Ostrowski [1998], cenę ziemi ustalano metodą kosztową lub rentowo-substytucyjną. W metodzie kosztowej ziemia traktowana była jako wytwór pracy, a o jej wartości (cena) stanowiła naturalna oraz nabyta urodzajność, jako skumulowany efekt pracy żywej i uprzedmiotowionej. Metoda rentowo-substytucyjna traktuje ziemię jako czynnik produkcji, który

może być zastępowany przez pracę i kapitał.

W latach 1991-2004 cena ziemi rolniczej (wyrażona w zł) wzrosła nominalnie 8-krotnie, co było odzwierciedleniem braku unormowanego rynku ziemi rolniczej. Na poziom cen ziemi rolniczej wpływ miały zmiany dokonywane wewnątrz gospodarstw indywidualnych. Według danych Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r., 10,8% gospodarstw rolnych powiększyło swój obszar a 5,3% zmniejszyło. Przewaga tendencji koncentracji nad dekoncentracją ziemi świadczy o prawidłowych przegrupowaniach w tym sektorze rolnym. Gospodarstwa, które zmniejszyły swój obszar dokonywały tego głównie przez: sprzedaż gruntów (44,0%), przekazanie gruntów w drodze spadku i darowizny (36,1%), wydzierżawienia gruntów (14,5%) i innych przyczyn (9,4%) [Systematyka i charakterystyka... 2003].

Chociaż struktura agrarna w skali kraju między spisami rolnymi z 1996 i 2002 r. z pozoru nie wykazywała żadnych istotnych zmian, to wewnątrz tego układu notowano ciągły przepływ ziemi. Natomiast rynek ziemi rolniczej wokół większych miast wykazywał określoną dynamikę, która wpływała pośrednio na cenę

Tabela. 1. Przeciętne ceny gruntów rolnych w latach 1991-2004

Table. 1. Average agricultural land prices in the period 1991-2004

Rok/ Year	Rodzaj miernika/Measure			wzrost cen [zł/ ha]/ price increase [PLN/ ha] [%]
	cena bieżąca [zł/ha]/ current price [PLN/ha]	cena wyrażona [dt żyta za 1 ha]/rye price [rye dt for 1 ha]	cena wyrażona [dt żywca wieprzowego za 1 ha]/hog price [pork dt for 1 ha]	
1991	790	71	8,2	100,0
1992	1190	73	9,3	150,6
1993	1590	66	9,7	202,3
1994	1900	77	7,3	240,5
1995	2421	90	9,3	306,4
1996	3216	82	10,8	407,1
2000	4786	115	13,3	605,8
2001	5197	123	12,2	657,8
2002	5042	135	13,8	638,2
2003	5753	142	18,2	728,2
2004	6634	149	16,5	839,7

Źródło/Source: Rocznik Statystyczny... 2007

ziemi typowo rolniczej. Cena ziemi rolniczej jest funkcją jej wartości, która rośnie w momencie jej oddrolnienia z możliwością przeznaczenia pod budownictwo mieszkalne. W przypadku gruntów oddalonych lub niekorzystnie położonych, cena ziemi była wyraźnie niska i dla rolnika nie miała wielkiej wartości. Cena ziemi rolniczej w okresie przed integracją europejską charakteryzowała się umiarkowaną tendencją wzrostową, ponieważ nie zdawano sobie sprawy z istotnych skutków przystąpienia do wspólnoty europejskiej.

### Kształtowanie ceny ziemi w Polsce po integracji europejskiej

W traktacie akcesyjnym wynegocjowano zapisy mówiące o tym, że obywatele UE nie będą mogli kupować ziemi rolniczej w Polsce do końca 2015 r. bez specjalnego zezwolenia organów administracji państwowej. Szacuje się, że w ciągu ostatnich lat MSWiA wydała zezwolenia na zakup przez cudzoziemców około 50 tys. ha ziemi rolnej, ale te statystyki mogą być zaniżone. Często ziemia była kupowana przez podstawionych nabywców, legitymujących się obywatelstwem polskim. Dopiero po 2016 r. okaże się ile ziemi rolnej cudzoziemcy kupili nieformalnie za pośrednictwem osób fizycznych bądź spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, które potem zapewne przejdą oficjalnie pod kontrolę cudzoziemców, a obecnie są nadal własnością Polaków.

Przed wejściem Polski do UE ukazała się Ustawa z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która na nowo definiowała pojęcie gospodarstwa rolnego oraz określała maksymalną powierzchnię takiej jednostki produkcyjnej. Na mocy tej ustawy Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP) zamieniono na Agencję Nieruchomości Rolnej (ANR). Ustawa ta określała zasady kształtowania tego ustroju przez:

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych,
- kierowanie gospodarstwem rolnym przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Tak więc ustawa z jednej strony dążyła do koncentracji gruntów w obrębie małych gospodarstw, z drugiej zaś strony broniła się przed powrotem dużej własności rolnej. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wywołała od samego początku określone kontrowersje, zwłaszcza zaś krytykowano nadmierną ingerencję w handel ziemią rolniczą. Szczególnie nie podobały się ograniczenia prawne dotyczące kwestii nabywania ziemi ornej tylko przez rolników lub wprowadzenia maksymalnej wielkości gospodarstwa rolnego. Za gospodarstwo rodzinne uznano tylko takie gospodarstwo, w których łączna powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 300 ha.

Przyjęto zapis, aby rolnik przejmujący gospodarstwo miał kwalifikacje rolnicze. Natomiast dodatkowo krytykowano prawo pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, które wprowadzono po to, aby państwo mogło kontrolować handel i obrót ziemią rolniczą. Tak więc osoby zawierające umowy kupno-sprzedaży ziemi zostały zobowiązane do przekazania umów przedwstępnych do ANR. Jej urzędnicy decydowali o tym czy dopuścić do transakcji, czy skorzystać z prawa pierwokupu. Ustalając zasady kto może być właścicielem gospodarstwa rolnego, jednocześnie chciano ustrzec się nabywców zagranicznych, dla których cena ziemi rolniczej w Polsce była atrakcyjna. Stąd wprowadzono określone ograniczenia, odrębnie dla ziem wschodnich i odrębnie zachodnich.

Według danych GUS dominującym typem transakcji na rynku ziemi były umowy kupna-sprzedaży między rolnikami, które obejmowały 85% wszystkich transakcji, 15% to obrót między rolnikami a

**Tabela. 2** Przeciętne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym  
*Table. 2 Average prices of arable land in private transactions*

Wyszczególnienie/ <i>Specification</i>	Średnie ceny gruntów ornych/ <i>Average prices of arable land</i>						Różnica 2009/2004/ <i>Difference</i> 2009/2004 [%]
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Grunty orne, w tym: [zł/ha]/ <i>Arable land [PLN/ha] in that:</i>	6 634	8 244	9 290	12 134	15 388	17 042	256,9
– grunty dobre/ <i>good quality land</i>	9 040	11 001	12 126	15 325	18 747	20 809	230,2
– grunty średnie/ <i>average quality land</i>	6 667	8 603	9 712	12 654	16 096	17 726	265,9
– grunty słabe/ <i>marginal land</i>	4 194	5 843	6 917	9 228	12 222	13 561	323,3
Grunty orne [dt żyta za 1 ha]/ <i>Arable land [rye dt for 1 ha]</i>	149,4	237,8	222,7	183,7	221,7	374,3	250,5
Grunty orne [dt żywca wieprzowego za 1 ha]/ <i>Arable land [pork dt for 1 ha]</i>	16,5	21,1	25,7	33,8	37,9	37,8	229,1

Źródło/Source: Rocznik statystyczny... 2010

osobami prawnymi. Ponadto, dużym zainteresowaniem cieszyła się dzierżawa gruntów, zwłaszcza w obliczu wprowadzenia dopłat bezpośrednich. Wszystkie te czynniki spowodowały, że ceny ziemi rolniczej zaczęły dynamicznie rosnąć. W latach 2004-2009 ceny ziemi wzrosły 2,5-krotnie. W badaniach statystycznych wprowadzono podział na grunty dobre (pszenno-buraczane), średnie (żytnio-ziemniaczane) i słabe (piaszczyste). Okazuje się, że najszybciej drożały grunty najsłabsze (3,2-krotnie), które były atrakcyjną lokatą kapitału z myślą o przyszłym zalesianiu i korzystaniu z dopłat bezpośrednich z funduszy UE. Jeżeli rozpatruje się ceny w miernikach naturalnych, to wzrost wyniósł 250,5% dla żyta i 229,1% dla żywca wieprzowego (tab. 2).

W latach 2004-2009 cena ziemi rolniczej nominalnie wzrosła 2,5-krotnie, co przy znacznie mniejszej inflacji niż w poprzednim okresie, oznacza realnie jej 1,5-2-krotny wzrost. Można stwierdzić, że zaobserwowane zmiany ceny ziemi rolniczej będą miały charakter rosnący, aż do momentu uzyskania dostępu do ziemi rolniczej przez cudzoziemców (2016 r.).

## Ceny ziemi rolniczej w układzie województw

Cena ziemi rolniczej informuje nas o jej wartości i możliwościach produkcyjnych rolnictwa. Na rynku ziemi rolniczej funkcjonują co najmniej dwa typy transakcji, tzn. typ kupna-sprzedaży oraz typ dzierżawy. Zjawiska związane z obrotem ziemią są zjawiskami pozytywnymi, ponieważ w sposób naturalny kształtują strukturę agrarną gospodarstw rolnych. Ziemie nieprzydatne rolniczo są przeznaczane na inne cele, np. na zalesianie, w ramach działania PROW zalesianie gruntów rolnych. Z kolei ziemie położone w niekorzystnych warunkach glebowo-klimatycznych i górskich, korzystają z działania PROW polegającego na wspieraniu działalności rolniczej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW) [Mickiewicz 2011].

Analizy ekonomiczne wskazują, że obecnie w Polsce ceny ziemi rolniczej osiągnęły określony pułap opłacalności, jeśli ten poziom odnieść do kosztów produkcji i wysokości dopłat bezpośrednich. Polska i inne kraje UE-12 otrzymują niższe dopłaty bezpośrednie, w porównaniu do krajów UE-15. Ceny te ulegną zmianie dopiero wówczas, gdy minie okres zakazu kupna ziemi przez obcokrajowców oraz, gdy zbliżymy się do pułapu dopłat w krajach zachodnich. Ceny ziemi rolniczej są wyraźnie zróżnicowane regionalnie i między nimi występujące różnice sięgające trzykrotności ceny podstawowej. Różnice występują między gruntami rolnymi różniącymi się także klasami bonitacyjnymi.

W 2011 r. najwyższe ceny ziemi rolniczej uzyskano w woj. wielkopolskim (30,9 tys. zł/ha) oraz w woj. kujawsko-pomorskim (28,2 tys. zł/ha). Na drugim biegunie były województwa charakteryzujące się najniższymi cenami ziemi rolniczej i do nich należy zaliczyć woj. podkarpackie (10,8 tys.) oraz świętokrzyskie. Stosunkowo na niskim poziomie utrzymywały się ceny ziemi na ziemiach północno-zachodnich, gdzie wystąpiła duża podaż ziemi, z uwagi na nasilone występowanie dawnych pgr. Do takich województw można zliczyć woj. dolnośląskie (19,9 tys. zł/ha), lubuskie (12,3 tys. zł/ha), warmińsko-mazurskie (14,2 tys. zł/ha) oraz zachodniopomorskie (15,7 tys. zł/ha). regionalne zróżnicowanie ceny ziemi rolniczej nie jest prostą pochodną klas bonitacyjnych, rozczłonkowaniem, warunkami klimatycznymi, infrastrukturą techniczną czy oddaleniem od centrów miast, lecz wysoką kulturą rolną oraz kosztami produkcji, generującymi odpowiedni zysk.

## Podsumowanie

Rynek ziemi rolniczej można rozpatrywać na podstawie teorii czynników produkcji, teorii renty gruntowej, wielofunkcyjności ziemi rolniczej bądź też nowej ekonomii politycznej [Marks-Bielska 2010]. Rynek ten kształtowany był na linii popytu-podaży, stanowił określoną wartość o charakterze realnym oraz wartość spodziewaną w opinii mieszkańców wsi, był pochodną możliwych korzyści w kontekście integracji z UE, pozwalającą na korzystanie z dopłat bezpośrednich. Rynek ziemi rolniczej otwarty w 1989 r. pozwolił na swobodne kształtowanie ceny ziemi, która w całym analizowanym okresie miała charakter ciągłego wzrostu. Do czynników sprzyjających wzrostowi cen, obok swobód gospodarczych można zaliczyć pojawienie się po stronie podaży nowego strumienia ziemi z wyniku restrukturyzacji byłych pgr (Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa z 1991 r.). Problem z podażą nowej ziemi polegał na tym, że miał on charakter regionalny, występował bowiem w pewnym nadmiarze w północno-zachodniej Polsce, a więc ziemia niedostępna była dla innych terenów o rozdrobnionej strukturze agrarnej. W wyniku restrukturyzacji pgr powstało wiele wielkoobszarowych gospodarstw rolnych, które w realiach obecnej polityki rolnej będą zmuszone do oddania 30% użytków rolnych, aby poprawić strukturę agrarną gospodarstw rodzinnych.

Tempo wzrostu ceny ziemi rolniczej utrzymywało się na wysokim poziomie przez cały analizowany okres. Wzrost cen należy analizować przez wysoką inflację i wzrost cen innych czynników produkcji, które czyniły produkcję mniej opłacalną, a także możliwości zbytu wyprodukowanych towarów na korzystnych warunkach oraz spodziewanego strumienia środków dopłat bezpośrednich płynących z funduszy europejskich. Chociaż nie zawsze analizy ekonomiczne wskazywały na korzyści płynące z zakupu ziemi po wysokich cenach, to jednak rolnicy cenili ziemię jako wartość samą w sobie, podnoszącą prestiż i wartość gospodarstwa rolnego. Możliwości poprawy struktury agrarnej w niektórych regionach były ograniczone z uwagi na małe obroty tym czynnikiem produkcji. Rolnicy kupowali ziemię według realnych kryteriów, a więc leżą w pobliżu ich gospodarstw rolnych, niewymagają nowego scalania, niezbyt oddaloną od własnej siedziby, podnoszącą koszty produkcji oraz nawiązującą do wizji dalszego rozwoju gospodarstwa rolnego (występowanie następcy).

Cenę ziemi rolniczej należy rozpatrywać przez jednostkowe koszty jej zakupu przez rolnika. Nie zawsze te koszty należało ponosić jednorazowo, można było rozłożyć je na raty lub posługiwać się kredytami komercyjnymi bądź preferencyjnymi. Państwo przez swoją politykę rolną sprzyjało procesowi przemian agrarnych, uruchamiając ze środków publicznych kredyty preferencyjne. W latach 2004-2010 udzielono 40,1 tys. rolnikom kredytów preferencyjnych z dopłatą z ARiMR na kwotę 3,6 mld zł, co znacznie podniosło dostępność ziemi. Wartość ziemi w Polsce jest niższa niż w krajach UE-15. Licząc od 2016 r. należy spodziewać się, że dostępność ziemi dla obywateli ze wspólnoty podniesie jej cenę do średniej obowiązującej w całej UE.

## Literatura

- Marks-Bielska R.** 2010: Rynek ziemi rolniczej w Polsce- uwarunkowania i tendencje rozwoju. UMW, Olsztyn.
- Mickiewicz A.** 2011: Przebieg i realizacja działań w ramach I i II filara wspólnej polityki rolnej. ZUT, Szczecin, 129-142.
- Ostrowski L.** 1998: Ceny ziemi rolniczej. Encyklopedia Agrobiznesu, Fundacja Innowacja, Warszawa, 55-62.
- Raport z działalności AWRSP 1995: Warszawa, 25-28.
- Rocznik Statystyczny Rolnictwa i Obszarów Wiejskich. 2007, 2010: GUS, Warszawa, 211-214.
- Systematyka i charakterystyka gospodarstw rolnych, 2003: GUS, Warszawa, 268-270.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r o kształtowaniu ustroju rolnego. Dz.U. Nr 64, poz. 592.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Dz.U. Nr 107, poz. 464.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Dz.U. Nr 233, poz. 1382.
- Wawrzyniak B. M.** 2004: Przemiany struktury agrarnej w rolnictwie polskim. WTN, Włocławek, 121-124.
- Wojtasik B.** 2006: Zmiany ceny ziemi rolniczej po wstąpieniu do Unii Europejskiej. AR. Szczecin, 214-222.

## Summary

*The paper presented changes in land prices which occurred before and after Poland's accession to the EU. In the period 1991-2004, the nominal price of land increased more than 8 times when the real increase was 2 to 3 times. Within the considered period, the inflation rate was substantial and distorted the actual changes in land value. Later, in the period 2004-2010, the land price increased in nominal terms 3,7 times reflecting the lower rate of inflation that in previous period, and the real increase was about 1,5-2 times the level in the period 1991-2004. Land prices were shaped by different conditions, on the demand side there were restructuring processes of the state agricultural sector. The state agricultural policy supported agrarian changes through the use of preferential credits.*

### Adres do korespondencji:

prof. dr hab. Antoni Mickiewicz  
Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie  
Wydział Ekonomiczny  
Katedra Ekonomii Środowiska i Agromonii  
ul. Żołnierska 47  
71-210 Szczecin  
tel. (91) 449 69 81  
e-mail: antoni.mickiewicz@zut.edu.pl