

Leokadia Kiszczak, Beata Szczecińska

Akademia Rolnicza w Szczecinie

CENY SPRZEDAŻY ZIEMI ROLNICZEJ SKARBU PAŃSTWA W WOJEWÓDZTWIE ZACHODNIOPOMORSKIM

1. Wstęp

Rynek ziemi rolniczej jest odzwierciedleniem ogólnej sytuacji makroekonomicznej i zmian strukturalnych w rolnictwie. Wejście Polski do Unii Europejskiej i pojawienie się w związku z tym różnych form pomocy finansowej, w tym dopłat bezpośrednich, których wysokość uzależniona jest od wielkości gospodarstwa, przyczyniło się do zwiększenia zainteresowania nabyciem ziemi rolniczej. Ceny ziemi rolniczej uzależnione są od wielu czynników, m.in. od popytu, sytuacji ekonomicznej rolników, opłacalności produkcji rolnej, położenia, wielkości działek oraz możliwości zmiany sposobu ich użytkowania.

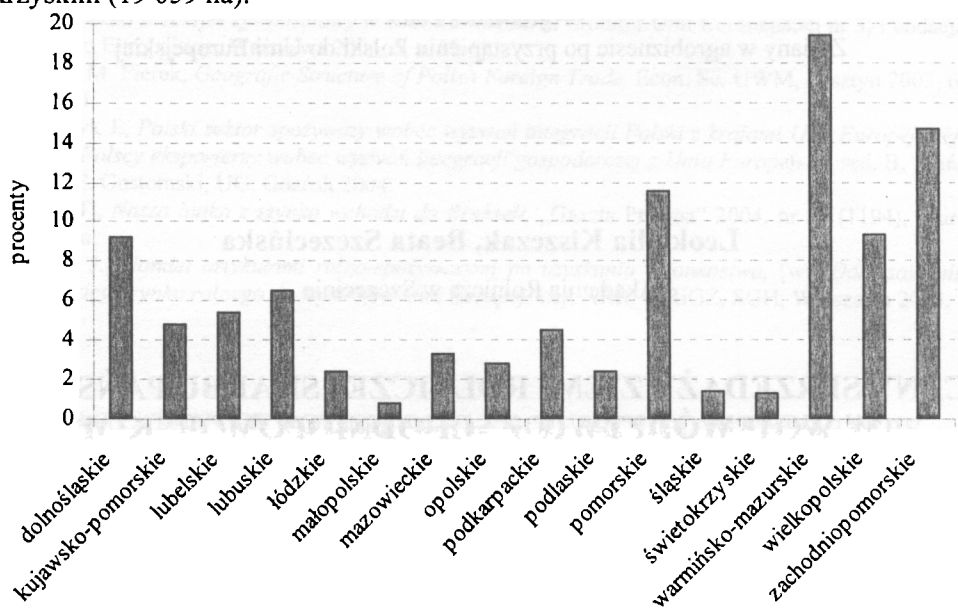
Celem niniejszego opracowania jest próba analizy cen ziemi rolniczej Skarbu Państwa w województwie zachodniopomorskim oraz odpowiedź na pytanie, czy rośnie zainteresowanie zakupem gruntów rolnych. Badaniem zostały objęte lata 1997-2004.

W opracowaniu wykorzystano publikowane i niepublikowane informacje z ANR OT w Szczecinie. Przedstawiono średnie ceny gruntów rolnych sprzedanych z zasobu WRSP w poszczególnych latach oraz według grup obszarowych na terenie działania ANR OT w Szczecinie. Wyliczono także dynamikę zmian tych cen.

2. Sprzedaż ziemi rolniczej przez Agencję Nieruchomości Rolnych

Agencja Nieruchomości Rolnych do końca 2004 r. przejęła do zasobu WRSP 4 708 671 ha gruntów. Spośród różnych form zagospodarowania tej ziemi sprzedaż stanowiła 31%, (1 478 501 ha gruntów). Najwięcej gruntów sprzedano w województwie warmińsko-mazurskim (286 219 ha) oraz zachodniopomorskim (217 232

ha), najmniej natomiast w województwie małopolskim (12 458 ha) oraz świętokrzyskim (19 059 ha).



Rys. 1. Struktura sprzedaży gruntów zasobu WRSP wg województw na koniec 2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR (Zagospodarowania gruntów zasobu WRSP, stan z 31.12.2004 r.).

W okresie od 1997 r. do końca III kwartału 2004 r. sprzedano 1 001 tys. ha gruntów zasobu WRSP (tab. 1). Od 1997 r. obserwuje się spadek sprzedaży gruntów, wyjątek stanowi rok 2002, kiedy to sprzedano 159 tys. ha. Najniższą średnią cenę 1 ha gruntów rolnych zanotowano w 1997 r., najwyższą natomiast w roku 2004. Średnie ceny w badanym okresie nie wykazują jednoznacznej tendencji do wzrostu.

Tabela 1. Powierzchnia sprzedanych gruntów zasobu WRSP oraz średnie ceny w latach 1997-2004 (ceny nominalne)

Lata	Grunty sprzedane		Średnia cena sprzedanych gruntów (w zł/ha)	Wskaźnik dynamiki cen (rok poprzedni=100)
	tys. ha	%		
1997	149	14,9	2 444	-
1998	147	14,7	3 048	124,7
1999	119	11,9	3 683	120,8
2000	120	12,0	3 554	96,5
2001	147	14,7	3 414	96,1
2002	159	15,9	3 438	100,7
2003	102	10,2	3 736	108,7
I, II, III kwartał 2004	58	5,7	4 262	114,1
Razem	1001	100		

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów z działalności AWRSP/ANR z lat 1997-2004.

Ceny uzyskane ze sprzedaży gruntów z zasobu WRSP były silnie zróżnicowane przestrzennie w zależności od województwa. Najwyższe ceny płacono za grunty rolne w województwach, w których jest mała podaż gruntów i skromne są zasoby gruntów skarbowych. Do takich województw należą: mazowieckie, śląskie i małopolskie (Konowalczyk i in. 2002).

W 2004 r. oddziały terenowe agencji wstrzymywały sprzedaż niektórych nieruchomości rolnych ze względu na zmiany funkcji ich przeznaczenia z rolniczych na nierolnicze, co również mogło mieć wpływ na ograniczenie sprzedaży oraz na poziom cen.

3. Sprzedaż ziemi rolniczej Skarbu Państwa przez ANR OT w Szczecinie

Ceny 1 ha gruntów rolnych zależą od różnych czynników, m.in. od wielkości nabywanej powierzchni. Dane w tab. 2 i 3 wskazują, że najwyższe ceny uzyskano ze sprzedaży działek gruntów o powierzchni do 1 ha (nabywanych przez osoby zarówno fizyczne, jak i prawne). Średnie ceny gruntów rolnych do 1 ha nabywane przez osoby fizyczne były najwyższe w 1998 r., a najniższe w roku 2003. W grupie obszarowej do 1 ha za grunty rolne nabywane przez osoby prawne najwięcej zapłacono w roku 2000, a najmniej w roku 1999. Na poziom cen działek gruntów rolnych o powierzchni do 1 ha ma wpływ sposób ich użytkowania inny niż rolniczy.

Analiza cen 1 ha gruntów rolnych sprzedawanych w latach 1997-2004 wskazuje, że im mniejsza powierzchnia sprzedawanej działki, tym relatywnie wyższa cena sprzedaży. Prawidłowość ta nie występuje jednak regularnie w analizowanych latach. Bardziej regularną tendencję odnotowano przy sprzedaży gruntów osobom fizycznym. Różnice pomiędzy średnimi cenami 1 ha gruntów w poszczególnych grupach obszarowych są bardzo duże, na co mogło mieć wpływ wiele czynników, m.in. liczba sprzedawanych działek, atrakcyjność lokalizacji, możliwość zmiany przeznaczenia na cele inne niż rolne.

Tabela 2. Średnie ceny 1 ha ziemi nabytej przez osoby fizyczne od ANR OT w Szczecinie w latach 1997-2004

Grupa obszarowa (w ha)	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
do 1,00	21 308	29 073	20 965	27 265	16 700	16 213	14 311	21 337
1,01-1,99	7 683	9 224	7 800	26 404	9 355	8 252	5 879	6 988
2,00-4,99	5 397	7 616	8 371	6 572	6 025	7 589	5 353	5 664
5,00-9,99	3 628	5 529	4 507	4 752	5 872	5 726	6 594	4 918
10,00-19,99	3 701	3 312	13 279	3 305	5 400	4 749	4 257	6 657
20,00-49,99	6 061	3 380	3 529	5 431	3 892	4 000	4 169	4 409
50,00-99,99	2 581	3 837	3 909	2 696	10 497	3 719	4 093	3 669
100,00-299,99	1 659	2 284	2 771	3 004	3 367	4 624	3 443	4 056
300,00-499,99	1 691	3 134	1 439	3 300	3 612	2 607	-	-
500,00-999,99	1 066	1 287	2 421	-	-	-	-	-
≥1000,00	Brak transakcji sprzedaży							

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR OT w Szczecinie z lat 1997-2004.

Do 2002 r. sprzedawano osobom fizycznym grunty rolne o powierzchni powyżej 300 ha (nie odnotowano transakcji tego typu), od 2000 r. – o powierzchni powyżej 500 ha, a od roku 2003 – o powierzchni powyżej 300 ha. Czynnikiem, które mogły mieć na to wpływ, były sytuacja dochodowa rolników oraz wejście w życie Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r., przeciwdziałającej nadmiernej koncentracji ziemi w rękach jednego nabywcy.

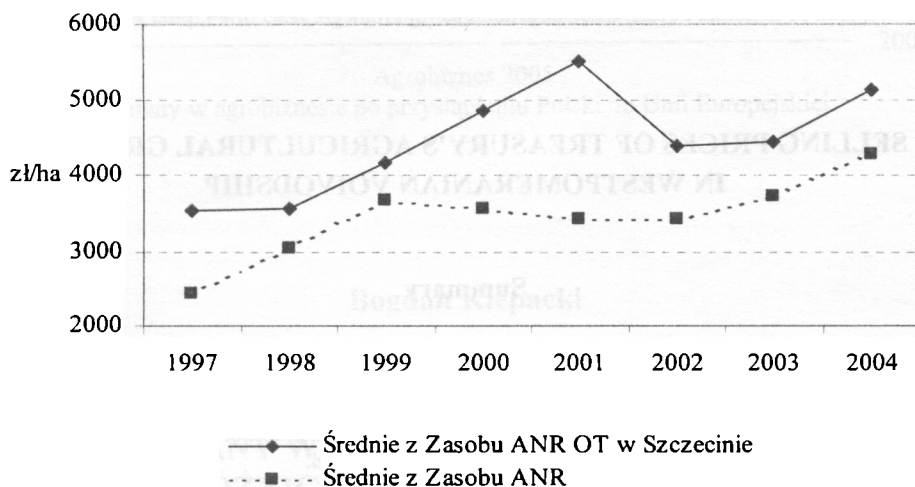
Porównując ceny gruntów nabywanych przez osoby fizyczne i prawne w grupach obszarowych powyżej 300 ha, zauważyć można, że kształtowały się one na wyższym poziomie w transakcjach sprzedaży osobom prawnym. W roku 1999 odnotowano jedną transakcję sprzedaży gruntów rolnych o powierzchni powyżej 1000 ha (tab. 3).

Tabela 3. Średnie ceny 1 ha ziemi nabytej przez osoby prawne od ANR OT w Szczecinie w latach 1997-2004

Grupa obszarowa (w ha)	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
do 1,00	21 612	64 907	8 746	260 847	34 153	42 270	35 111	9 702
1,01-1,99	12 897	42 917	-	196 379	163 039	6 313	-	22 763
2,00-4,99	1 510	-	6 264	8 286	19 431	7 818	17 214	6 553
5,00-9,99	12 139	46 494	3 640	92 243	24 962	10 393	-	3 338
10,00-19,99	2 234	6 295	-	-	7 384	4 112	-	3 896
20,00-49,99	3 982	13 616	9 389	41 691	3 014	3 075	3 453	4 840
50,00-99,99	-	9 514	18 630	-	-	2 325	-	-
100,00-299,99	1 999	3 237	-	3 543	3 826	-	3 948	-
300,00-499,99	2 361	3 301	2 358	3 978	-	3 593	3 441	-
500,00-999,99	3 679	2 631	3 864	3 666	-	-	4 720	-
≥1000,00	-	-	2 498	-	-	-	-	-

Zródło: jak w tab. 2.

Zasady sprzedaży gruntów rolnych przez ANR są jednakowe na terenie całego kraju. Natomiast średnie ceny uzyskane w transakcjach sprzedaży inaczej kształtowały się na obszarze działania OT w Szczecinie w porównaniu ze średnimi cenami uzyskanymi przez agencję na obszarze całego kraju (rys.2). W latach 1997-1999 wzrost cen gruntów rolnych Skarbu Państwa był najwyższy (rocznie blisko 600 zł). W trzech kolejnych latach średnie ceny nieco spadały, utrzymując się na zbliżonym poziomie (ok. 3500 zł/ha), a od 2002 r. znowu wzrosły. W latach 1997-1999 oraz 2002-2004 tendencja do wzrostu cen sprzedaży dotyczyła także gruntów z zasobu ANR OT w Szczecinie. Natomiast w okresie 1999-2001 średnie ceny 1 ha gruntów na tym terenie rosły i były najwyższe w 2001 r.



Rys. 2. Średnie ceny nominalne 1 ha gruntów rolnych sprzedanych przez ANR w latach 1997-2004
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR z lat 1997-2004.

Pomimo nieznacznego wzrostu cen ziemia rolnicza w Polsce jest nadal dobrem relatywnie tanim. Na zmiany cen gruntów rolnych wpływają uwarunkowania makroekonomiczne. Zmiany cen środków do produkcji rolniczej oraz cen produktów rolnych są niekorzystne dla producentów rolnych i wpływają na niską opłacalność produkcji. Dlatego decyzje o inwestowaniu w powiększanie gospodarstw rolnych podejmowane są ostrożnie.

4. Podsumowanie

Sprzedaż gruntów rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa nie wzrastała w latach 1997-2004. Najwięcej gruntów sprzedano w roku 2002. Sprzedaż gruntów rolnych z zasobu WRSP w ostatnich dwóch latach ograniczona była różnymi czynnikami, m.in. zmianami przepisów związanych z możliwością zmiany przeznaczenia ich na cele inne niż rolnicze i wejściem w życie przepisów przeciwdziałających nadmiernej koncentracji ziemi w rękach jednego nabywcy.

Średnie ceny nominalne sprzedawanych gruntów w analizowanym okresie rosły. Na poziom cen gruntów rolnych wpływa wiele czynników, m.in. wielkość sprzedawanej powierzchni, przeznaczenie, jakość, odległość od rynków zaopatrzenia i zbytu, poziom rozwoju produkcji rolnej oraz forma własności nabywcy. Ustalenie wpływu wszystkich czynników na poziom cen wymagałoby przeprowadzenia bardziej szczegółowych i wszechstronnych badań.

Literatura

Konowalczyk J., Kurowska T., Ostrowski L., Urbańczyk K., *Wycena nieruchomości rolnych*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2002.

SELLING PRICES OF TREASURY'S AGRICULTURAL GROUNDS IN WESTPOMERANIAN VOIVODSHIP

Summary

The Agricultural Property Agency uses different forms of management on the agriculture grounds being under its supervision. One of the forms is sale of the grounds. The subject of the article is the analyse of selling prices of the agricultural State's Treasury ground through years 1997–2004 in the area of Regional Branch of the Agency in Szczecin. The results do not give a clear picture concerning the trend in prices of agricultural grounds during the period.