

Stanisław Urban

Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu

KONKURENCJA NA RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ

1. Wstęp

Prawo własności ziemi może być przenoszone na inne osoby prawne i fizyczne. Na przełomie wieków XX i XXI zmiany właścicieli gruntów rolnych w Polsce następowały często. Ogólne ożywienie na rynku ziemi miało kilka przyczyn. Wzrosła sprzedaż sąsiedzka gruntów należących do gospodarstw rodzinnych, co wiąże się ze spadkiem liczby gospodarstw z 2390 tys. w 1980 r. do 1850 tys. w 2003 r. Zmniejszenie liczby gospodarstw spowodowane zostało zmianami własnościowymi, a także przyjęciem zasady, że gospodarstwo rolne posiada powierzchnię minimum 1 ha UR, podczas gdy wcześniej przyjmowano 0,5 ha. Na rynek rolny spłynęła też oferta sprzedaży lub dzierżawy gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa zarządzanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych, a pochodzących z byłych PGR-ów i Państwowego Funduszu Ziemi. Jednocześnie na obrót gruntami wpływały przepisy prawne, w tym zwłaszcza ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, która wyznaczyła limit sprzedaży gruntów z Zasobu Skarbu Państwa dla jednego nabywcy do 500 ha i górną granicę obszaru rodzinnych gospodarstw rolnych na 300 ha.

2. Sprzedaż i zakup ziemi rolniczej

Obrót ziemią w obrębie rodzinnych gospodarstw rolnych przebiega w dwóch formach: w obrocie rynkowym w ramach transakcji kupna–sprzedaży i w ramach spadków oraz darowizn głównie o charakterze rodzinnym. Zakupy ziemi były dokonywane od rolników i z zasobów Skarbu Państwa. Liczba zawieranych transakcji ulegała wahaniom w latach 2000-2004 – od 66,6 tys. w roku 2001 do 84 tys. w roku 2003. Liczba zawartych umów o zakupie ziemi rolnej w przeliczeniu na 1000 gospodarstw rolnych wahała się od 35 do 45 (tab. 1).

Tabela 1. Liczba umów kupna–sprzedaży ziemi w Polsce

Rok	2000	2001	2002	2003	2004
Liczba umów kupna–sprzedaży ziemi między rolnikami (w tys.)	71	66,6	70	84	76
Liczba umów na 1000 gospodarstw rolnych	38	35	37	45	41
Liczba umów zawartych na sprzedaż gruntów rolnych Zasobu Skarbu Państwa (w tys.)	11,9	14,1	16,1	13,3	14,1
Sprzedaż gruntów Zasobu (w tys. ha)	114	138	152	100	102

Źródło: [Analizy rynkowe... 2000-2005].

Zmiany w aktywności rolników w zakresie kupna–sprzedaży ziemi, przejawiające się w liczbach zawieranych transakcji, miały liczne przyczyny. Rozmiar obrotu sąsiedzkiego ziemi jest uzależniony od możliwości zatrudnienia poza rolnictwem, możliwości uzyskania renty lub emerytury KRUS oraz renty restrukturyzacyjnej, od koniunktury w rolnictwie, a także sytuacji prawnej gruntów przeznaczanych na sprzedaż. W ostatnich latach znaczny wpływ na wzrost zainteresowania rolników zakupem ziemi mają wypłaty renty obszarowej z funduszy Unii Europejskiej [Analizy rynkowe... 2000- 2005].

Duży udział w podaży ziemi rolniczej ma Agencja Nieruchomości Rolnych, która sprzedała w latach 1992-2004 grunty o powierzchni 1479 tys. ha, czyli ponad 31% gruntów przyjętych do zasobu. W latach 1992-1994 sprzedaż gruntów państwowych była niewielka, gdyż przyjęte nieruchomości nie były przygotowane do prywatyzacji pod względem formalnoprawnym, brakowało ksiąg wieczystych oraz podziałów geodezyjnych i wyznaczonych granic poszczególnych działek. Później w poszczególnych latach sprzedaż wynosiła ponad 100 tys. ha rocznie. Natomiast w ostatnich latach tempo prywatyzacji ziemi zostało zahamowane z powodu roszczeń reprivatyzacyjnych oraz tworzenia rezerwy ziemi w związku z potrzebą wypłaty odszkodowań za tzw. mienie zabużańskie. Sprzedaż ograniczył również brak planów zagospodarowania przestrzennego gmin.

W Polsce gospodarstwa rolne rodzinne są głównym posiadaczem ziemi rolniczej i uczestniczą w strukturze własnościowej ziemi w 87%, decydując o sytuacji na rynku ziemi. Utrwalony zwyczaj dziedziczenia ziemi powoduje, że ponad 90% gospodarstw indywidualnych podlega nieodpłatnemu przekazaniu w ramach spadków i darowizn rodzinnych.

W latach wcześniejszych nierynkową formą zbycia nieruchomości rolnej była też możliwość dobrowolnego jej przekazania w zamian za wypłatę świadczeń z ubezpieczenia społecznego rolników (np. w 2000 r. zawarto 20 tys. umów). W kolejnych latach liczba takich umów malała i w 2004 r. zawarto ich tylko 14 tys. Po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej zainteresowania rolników skierowały się na możliwość otrzymania renty strukturalnej. W 2004 r. złożono 25 tys. wniosków o przyznanie rent strukturalnych. Renty te są znacznie wyższe od emerytur rolniczych.

3. Ceny ziemi a problem konkurencji

Sytuacja na rynku ziemi jest kształtowana głównie przez podaż i popyt. Najczęściej występuje niewystarczająca podaż i niezaspokojony popyt, który się nasila. Konkurencja na rynku ziemi jest słaba. To potencjalni nabywcy konkurują ze sobą i płacą coraz wyższe ceny. Silne uzależnienie sytuacji na rynku ziemi rolniczej od jej podaży wynika ze wzrastającego znaczenia renty położenia oraz ze zmniejszającej się podaży ziemi oferowanej na sprzedaż.

W tabeli 2 przedstawiono ceny transakcyjne ziemi rolniczej w obrocie sąsiedzkim. Wykazywały one stałą tendencję wzrostową i w roku 1995 wynosiły średnio 2250 zł/1ha, a w roku 2004 osiągnęły wartość 6634 zł/1ha. Tempo wzrostu cen ziemi znacznie przewyższało wskaźnik inflacji. Szczególnie w latach 2003 i 2004 tempo wzrostu cen ziemi zwiększyło się, głównie na skutek zastosowania dotacji obszarowej dla gospodarstw rolnych.

Tabela 2. Ceny ziemi w obrocie sąsiedzkim

Rok	1995	1996	1997	12998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Cena nominalna (w zł/ha)	2250	3003	3783	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634
Wskaźnik inflacji (w %)	27,8	19,9	14,9	11,8	7,3	10,1	5,5	1,9	0,8	3,5
Ceny stałe (w zł za 1 ha) (1995 = 100)	2250	2504	2744	2841	2654	2628	2709	2578	2918	3251
Ceny w dt pszenicy za 1 ha	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8

Źródło: [Analizy rynkowe... 2005, s. 15].

Jednocześnie występują duże różnice regionalne cen ziemi, co również wiąże się z sytuacją podaży-popytowej. Najwyższe ceny osiąga ziemia na południowych i centralnych terenach kraju, gdzie występuje niska podaż ziemi. Natomiast na północy kraju, gdzie wystawiana jest na sprzedaż większość nieruchomości Skarbu Państwa, ceny ziemi są najniższe.

W tabeli 3 podano średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych w obrocie prywatnym w latach 2000-2004 z podziałem na województwa. Najwyższe ceny ziemi występowały w województwach: małopolskim, wielkopolskim i śląskim. Natomiast najniższe ceny płacono za grunty położone w województwach: lubuskim, podkarpackim, warmińsko-mazurskim i zachodniopomorskim.

Zróźnicowanie cen w dużym stopniu zależy od występowania na danym terenie gruntów należących do Zasobów Skarbu Państwa, poddawanych prywatyzacji. Zderzenie się oferty Agencji Nieruchomości Polskiej z ofertą prywatnych właścicieli ziemi powoduje zmniejszenie stanu nierównowagi na rynku ziemi, tzn. mniejsza jest przewaga popytu nad podażą aniżeli w województwach, w których występuje ostry głód ziemi, jak np. województwo małopolskie.

Tabela 3. Średnie ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł na 1 ha)

Województwa \ Lata	2000	2001	2002	2003	2004
Dolnośląskie	3 940	4 319	4 062	4 868	4 875
Kujawsko-pomorskie	5 385	5 744	5 587	6 519	7 721
Lubelskie	4 187	4 478	4 155	4 963	5 386
Lubuskie	2 959	3 160	2 950	3 092	3 561
Łódzkie	4 221	4 684	4 711	5 339	6 820
Małopolskie	7 069	7 720	7 163	7 269	8 451
Mazowieckie	4 917	5 524	5 517	6 717	7 805
Opolskie	6 209	6 372	5 603	5 454	6 262
Podkarpackie	3 431	3 883	3 818	4 249	4 522
Podlaskie	4 494	4 796	5 078	5 575	6 697
Pomorskie	3 533	4 120	4 854	5 488	6 906
Śląskie	4 343	5 007	5 264	7 273	8 416
Świętokrzyskie	5 190	5 674	4 879	5 406	5 950
Warmińsko-mazurskie	3 240	3 485	3 291	3 499	4 691
Wielkopolskie	5 776	6 287	6 276	7 457	8 568
Zachodniopomorskie	3 235	3 780	3 658	4 073	4 901
Polska	4 786	5 197	5 042	5 753	6 634

Źródło: [Analizy rynkowe... 2001-2005].

Szczególnie interesujący jest przykład województwa warmińsko-mazurskiego, w którym ceny gruntów rolnych są niskie, ale w roku 2004 wykazały najwyższe tempo wzrostu. Niskie ceny przyciągnęły nabywców, co spowodowało wzrost popytu na ziemię i tym samym wzrost cen.

O wysokości cen płaconych za ziemię rolniczą w dużym stopniu decyduje jakość bonitacyjna gleb. W roku 2004 relacje cen gruntów różnej jakości bonitacyjnej kształtowały się następująco:

- grunty dobrej jakości – 136% średniej ceny,
- grunty średniej jakości – 100% średniej ceny,
- grunty słabej jakości – 63% średniej ceny.

O cenach ziemi decyduje jednak nie tylko jakość. Ważne jest też jej położenie, np. w województwie, ale też w stosunku do ośrodka gospodarczego, zakładu przemysłu spożywczego, drogi itp.

Ostatnie lata przyniosły wiele zmian na rynku rolnym, zwłaszcza w zakresie cech kształtujących konkurencyjność ziemi. Ich zestaw został poszerzony. Obecnie, poza cechami jakości i położenia, o przydatności rolniczej decydują też gleby. Jednak coraz bardziej przy zakupie ziemi docenia się cechy decydujące o przydatności danej działki do celów pozarolniczych. Należy wymienić tu takie cechy jak: położenie w stosunku do dróg, możliwość zmiany użytkowania rolniczego na pozarolnicze (tzw. odrolnienie

gruntów), łatwość wyposażenia w tzw. media, czyli zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz oraz możliwości odprowadzania ścieków [Urban 2004].

Poszerzenie zestawu cech kształtujących konkurencyjność ziemi rolniczej o cechy wpływające na jej wykorzystanie do celów pozarolniczych wynika z szybkiego tempa przeobrażeń zachodzących w kraju. Ziemia staje się ważnym środkiem produkcji nie tylko w rolnictwie, ale też w innych działach gospodarki narodowej. Jej cechy decydują o możliwościach rozwoju przedsiębiorczości. Stąd często przydatność danej działki do realizacji inicjatyw osób przedsiębiorczych decyduje o jej cenie.

Zróżnicowanie regionalne cen ziemi często znajduje źródło także w odmienności profilów społeczno-gospodarczych poszczególnych regionów oraz w tempie ich rozwoju. Marketing też może być przyczyną wzrostu ceny ziemi. Intensywna promocja danej miejscowości lub gminy może spowodować szybki wzrost cen ziemi na tym terenie. Świadczą o tym przykłady szybko rozwijających się gmin, do których należą gminy podwrocławskie Kobierzyce i Długoleka [Urban 2000].

4. Zakończenie

Rynek ziemi w Polsce podlega dynamicznym zmianom, kształtowanym przez wiele czynników. Jego główną cechą jest stan nierównowagi polegającej na dużej przewadze popytu nad podażą. Jednocześnie sytuacja na rynku ziemi jest zróżnicowana regionalnie. Odmierna sytuacja panuje w woj. małopolskim, gdzie zawsze występowała zdecydowana przewaga ziemi stanowiącej własność rolników indywidualnych, a inna w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, dolnośląskim i lubuskim, na terenie których duże obszary ziemi rolniczej należały do PGR-ów.

W ostatnich latach ceny ziemi rolniczej szybko rosły, zwłaszcza po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, w następstwie stosowania dopłat bezpośrednich do gospodarstw rolnych. Należy się liczyć z dalszym wzrostem cen ziemi rolnej w związku z przewidzianym w traktacie akcesyjnym do Unii Europejskiej wzrostem dopłat bezpośrednich do użytków rolnych, a także w razie wzrostu opłacalności produkcji rolnej.

Spośród cech kształtujących konkurencyjność ziemi rolniczej największą rolę odgrywa jej jakość i położenie. Rośnie też znaczenie cech określających przydatność gruntów do celów pozarolniczych. Wiąże się to z postępującymi procesami urbanizacji i industrializacji naszego kraju oraz z szybkim tempem przekształcania części użytków rolnych w tereny budowlane, rekreacyjne oraz drogi. Grunty przeznaczone na cele nierolnicze osiągają ceny znacznie wyższe aniżeli ziemia rolnicza.

Literatura

Analizy rynkowe. Rynek ziemi rolniczej, 2000-2005.

Urban S., *Rola ziemi w rolnictwie zrównoważonym a aktualne jej zasoby w Polsce*, [w:] *Zrównoważony rozwój rolnictwa i obszarów wiejskich w procesie integracji europejskiej*, AR, Kraków. 2003, s. 25-36.

Urban S., *Produkt marketingowy gminy jako czynnik rozwoju*, [w:] *Problemy regionalizacji rolnictwa w procesie kształtowania obszarów wiejskich*, ATR, Bydgoszcz 2000, s. 87-93.

COMPETITION ON THE AGRICULTURAL LAND MARKET

Summary

In Poland there has been a significant revival on the agricultural land market since the adaptation to the market economy. It was due to the privatisation of the land resources, which at that time belonged and was under the management of the Agency for Agricultural Land. In 1992-2004 that Agency sold 1479 thousand ha that is over 31% of areas that were taken over by the state. The supply of private ownership land has also increased. In addition, the demand for farmland has increased as well. It is owing to the fact that direct payments for farms were introduced. Consequently imbalance on the market of agricultural land has occurred which means that the demand is dominating over supply, and as a result prices of land increase since the competition is low. However, such a situation is varied through the whole country. Furthermore, the features that decide about land competitiveness have widened. Apart from the quality of land and its location the importance of the different features which influence the usage of such a land has been increasing.