

ANALIZA STATYSTYCZNA CEN ZIEMI ROLNICZEJ W POLSCE (2005-2010)

Tadeusz Konrad Grabowski

Wydział Rolniczo – Ekonomiczny
Uniwersytet Rolniczy im. H. Kołłątaja w Krakowie
e-mail: rzsm@ar.krakow.pl lub ttadekk@o2.pl

Streszczenie: Wejście do Unii Europejskiej oraz kryzys na rynkach finansowych odcisnęły swoje piętno na gospodarce Polski. Rynek nieruchomości rolniczych uległ pod wpływem tych wydarzeń największym zmianom od czasu pojawienia się ustawowych regulacji dotyczących wolnego obrotu nieruchomościami, 5 grudnia 1989 roku. Użytki rolne w latach dziewięćdziesiątych postrzegane jako zbędny balast, wraz z akcesją Polski do UE stały się jedną z najpopularniejszych inwestycji alternatywnych, przynosząc w krótkim czasie spekulantom krociowe zyski. Niestety kryzys finansowy przetaczając się przez cały rynek nieruchomości boleśnie zrewidował optymistyczne plany inwestorów. Chybione inwestycje w zbyt drogie grunty bez możliwości przekształcenia na tereny budowlane stały się bolączką wielu osób nie posiadających odpowiedniej wiedzy, ani umiejętności ale chcących szybko zarobić. Aktualnie mimo rozprzestrzeniającej się mody na zakup gruntów rolnych, sam rynek bardzo znacząco osłabł. Można powiedzieć, że wreszcie zakupem użytków rolnych interesują się rolnicy a nie spekulanci, co na pewno jest początkiem do stabilizacji sytuacji i pierwsza oznaką dojrzałości rynku.

Słowa kluczowe: ziemia rolnicza, użytki rolne, grunty orne, ceny, analiza statystyczna

WSTĘP

Tak jak w czasie sztormu żeglarze poszukują bezpiecznych przystani, tak w czasach kryzysu gospodarczego inwestorzy poszukują bezpiecznych aktywów, które pomogłyby im uchronić swój portfel inwestycyjny przed zawieruchą na rynkach finansowych. To bezpośredni powód wzrostu zainteresowania inwestycjami alternatywnymi, do których z pewnością należy ziemia rolnicza,

od zawsze kojarzona z bezpieczeństwem i stabilnością. Współczesna struktura przestrzenna rolnictwa na ziemiach polskich jest wypadkową wielu znaczących zmian społeczno – gospodarczych zachodzących na przestrzeni wieków. Ewidentnie największy wpływ na jej obecny kształt miały reformy okresu zaborów oraz okresu gospodarki centralnie planowanej. Niemniej niezależnie od sytuacji, w której znajdowało się polskie rolnictwo pierwszoplanową rolę w nim pełniły gospodarstwa chłopskie. Mimo ciągłego niedoceniań, a wręcz ciemienia przez władze, upór, determinacja i wiara w lepsze jutro ludności rolniczej stały się podstawą obecnego w polskim społeczeństwie przywiązania do ziemi opartego na tradycji i konserwatywnych poglądach¹. Pozostałością tych wielowiekowych zmian jest również wielkie zróżnicowanie wartości ziemi, a co za tym idzie i cen ziemi rolniczej w Polsce w układzie regionalnym. W układzie lokalnym wskazanie indywidualnych atrybutów odpowiedzialnych za kształtowanie cen ziemi jest rzeczą niezwykle trudną. Jako pierwszy ten problem zauważył prof. Wiktor Schramm na początku XX wieku. Na podstawie wieloletnich badań dotyczących rynku ziemi rolniczej przyjął uszeregowanie i wyłowienie cech kształtujących cenę ziemi zależną od jej jakości, położenia, rodzaju gospodarstwa i jego wielkości. Na ten moment do tych czterech atrybutów należy dodać następne. Pozornie ziemia jest zasobem niewyczerpalnym, jednak w warunkach gospodarki wolnorynkowej podlega takim samym prawom, jak wszystkie inne towary i jej cena w równym stopniu co od np. lokalizacji zależy od relacji podaży do popytu w danej okolicy. Wraz ze wzrostem podaży ziemi spada realny popyt na nią, a zatem i cena. I dokładnie odwrotnie: wzrost ceny może być bezpośrednim skutkiem dużego popytu i małej podaży². Równie wielkie znaczenie w okresie wzmożonego rozwoju gospodarczego zaczyna także odgrywać możliwość alternatywnego wykorzystania gruntu choćby w celu rozbudowy infrastruktury drogowej. Ciekawym aspektem rzadko ujmowanym w opracowaniach dotyczących ziemi rolniczej jest wielkość lokalnego rynku zbytu produktów rolnych, tak przecież ważna dla producentów rolnych. Sumując te wszystkie czynniki całkiem nowego znaczenia nabierają różnice cen ziemi, które od wielu lat obecne są w Polsce.

CENY ZIEMI ROLNICZEJ – CAŁY KRAJ

Średnie ceny ziemi rolniczej w Polsce w ostatnich latach podlegały bardzo znacznym zmianom. W 2005 roku średnia cena ziemi rolniczej wynosiła 8093,00 zł/ha. [Rys. 1] Najwyższą średnią cenę wynoszącą 12734,00 zł/ha zanotowano ówczesnie w województwie wielkopolskim, a najniższą 4249,00 zł/ha w województwie podkarpackim. Ceny wyraźnie wyższe od średniej notowano w Polsce centralnej, na Podlasiu oraz Pomorzu. Ceny niższe od średniej

¹ Bański J. (2007) Geografia rolnictwa Polski, PWE, Warszawa.

² Weil E. (2003) Determinanty kształtujące cenę ziemi rolnej [w.] Roczniki AR w Poznaniu CCCLVIII, Ekon. 2, Wydawnictwo AR w Poznaniu, Poznań.

obowiązywały w Polsce północno – zachodniej, południowo – wschodniej oraz na Mazurach.

Rysunek 1 Średnie ceny ziemi rolniczej w Polsce w I kwartale 2005 roku [w zł/ha]



W 2010 średnia cena ziemi rolniczej wyniosła 18213,00 zł/ha. Najwyższe ceny nadal obowiązywały w województwie wielkopolskim [28915,60 zł/ha], ale ostatnie w 2005 województwo podkarpackie wyraźnie podskoczyło w klasyfikacji. Jego miejsce na dole tabeli zajęło województwo świętokrzyskie, gdzie cena wynosząca 8864,00 zł/ha na tle pozostałych regionów Polski mogła jawić się jako okazja. W porównaniu do 2005 roku średnia wartość ziemi względem pozostałych regionów Polski wzrosła tylko w województwie śląskim. Spadki w klasyfikacji odnotowano natomiast w województwach: małopolskim, mazowieckim, łódzkim

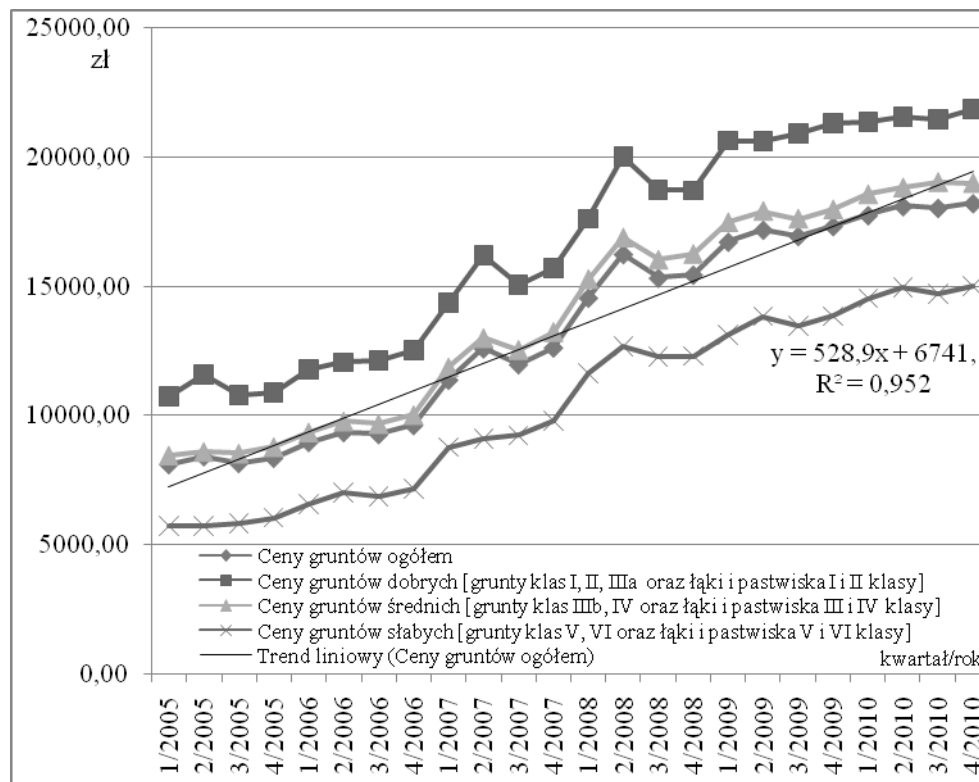
i lubelskim [Rys. 2]. Warto zauważyć, że o ile w 2005 roku najwyższa średnia cena wynosiła dokładnie 300% ceny najniższej, to w 2010 było to już 326%.

Rysunek 2. Średnie ceny ziemi rolniczej w Polsce w IV kwartale 2010 roku [w zł/ha]



Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych przedstawione w podziale na gleby dobre, średnie i słabe pokazują nam wahania rynkowe, które w badanym okresie zarejestrowano. [Rys.3] Ceny gruntów dobrych standardowo osiągały ceny najwyższe, a gruntów słabych najniższe. Jednak ceny gruntów średnich nie pokrywały się ze średnimi cenami ogółem dla wszystkich kategorii, co świadczy o przeważającej roli gruntów słabych w strukturze agrarnej Polski. Do danych dopasowano trend liniowy pokazujący tendencje rozwojową rynku, na podstawie którego widać, że średnio dla całego kraju w badanym okresie co kwartał ceny rosły o prawie 530zł/ha. Można na tej podstawie z dużym prawdopodobieństwem przewidywać wielkość cen w następnych okresach dla całej Polski.

Rysunek 3. Ceny transakcyjne użytków rolnych ogółem [2005 - 2010],
ujęcie kwartalne [zł/ha]



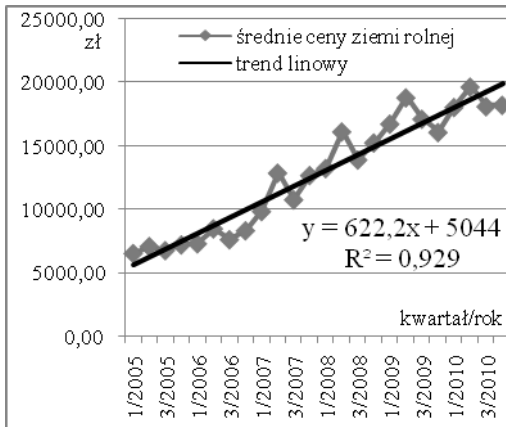
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z GUS

CENY ZIEMI ROLNICZEJ – POSZCZEGÓLNE WOJEWÓDZTWA

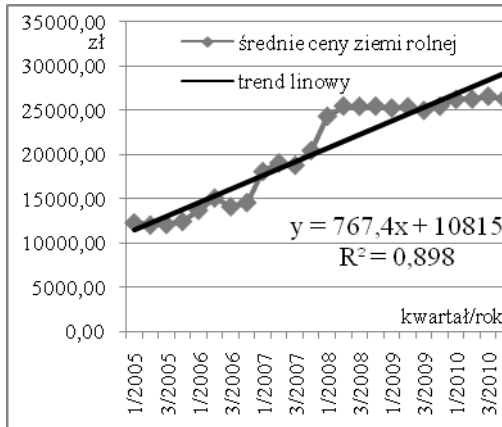
Jak sprawa wygląda jednak w poszczególnych województwach, biorąc pod uwagę zróżnicowanie cen przekraczające 300%, o którym już wspomniano? [Rys.4] Województwa można podzielić na dwie grupy: grupę, w której dochodzi często do gwałtownych zmian cen gruntów oraz grupę charakteryzującą się stabilnym, ciągłym wzrostem. Reprezentantami grupy województw o wysokich wahaniach cen są: świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie oraz mazowieckie, a grupy o stabilnych cenach: lubelskie, zachodniopomorskie i wielkopolskie.

Rysunek 4. Ceny transakcyjne użytków rolnych w układzie wojewódzkim [2005–2010], ujęcie kwartalne [zł/ha]

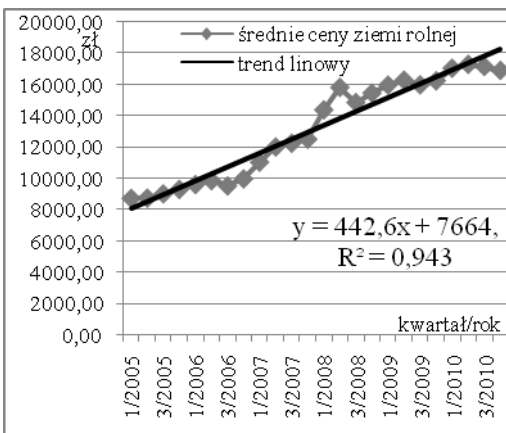
Dolnośląskie



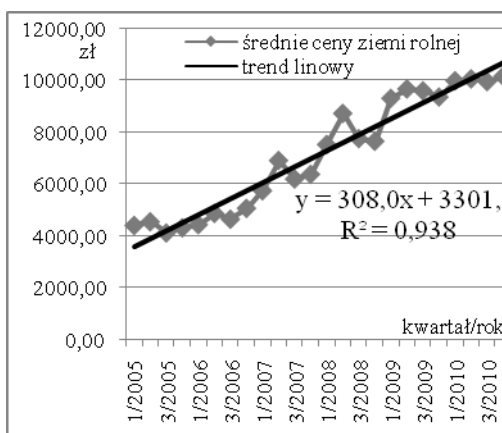
Kujawsko-Pomorskie



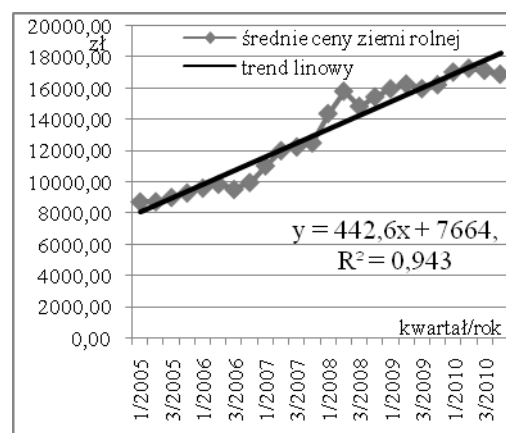
Lubelskie



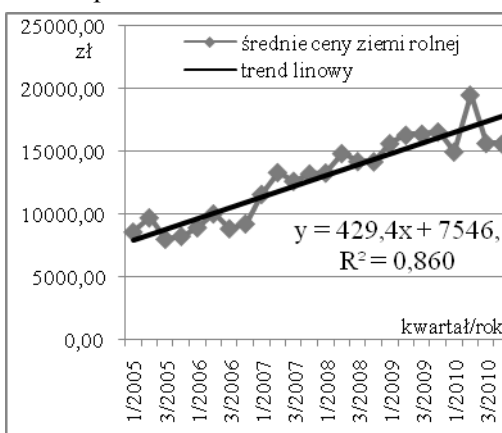
Lubuskie



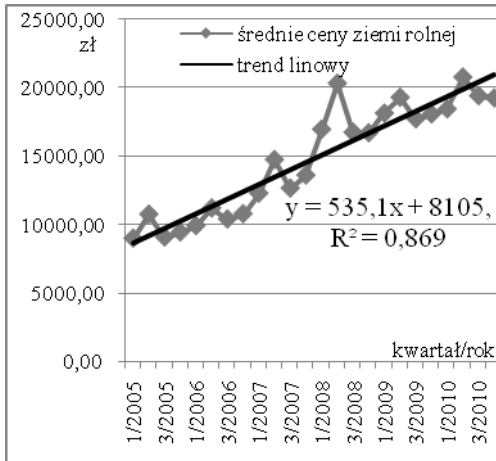
Łódzkie



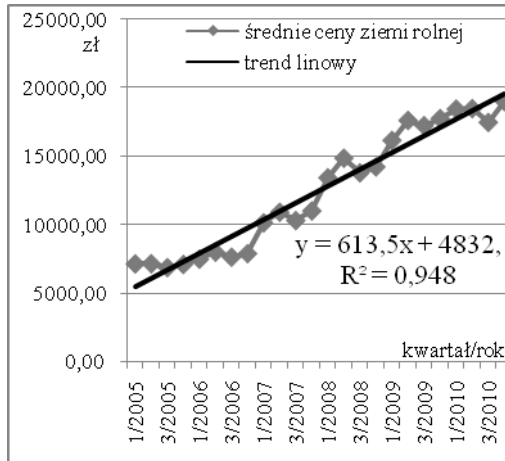
Małopolskie



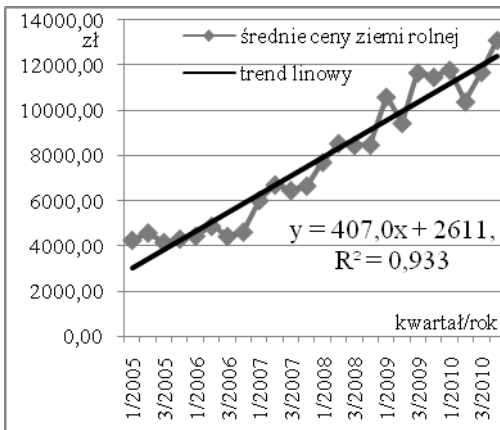
Mazowieckie



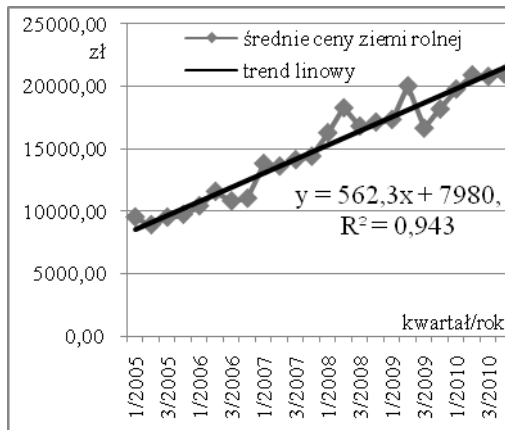
Opolskie



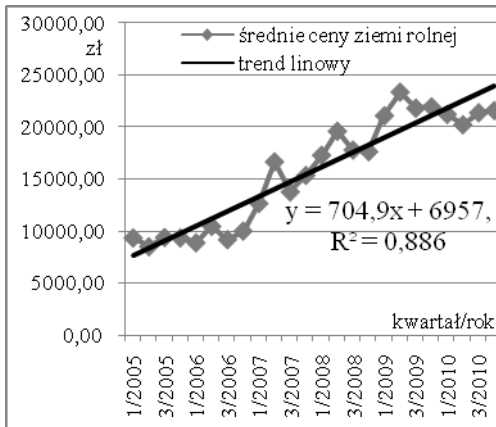
Podkarpackie



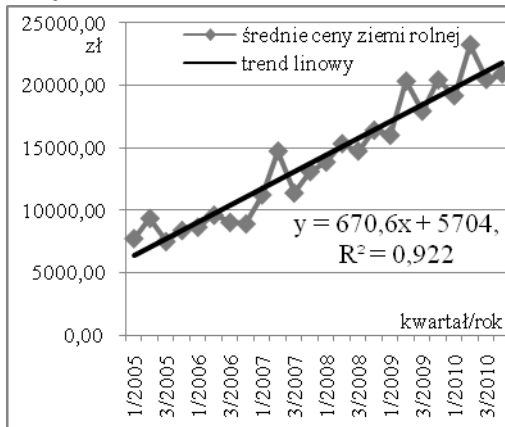
Podlaskie



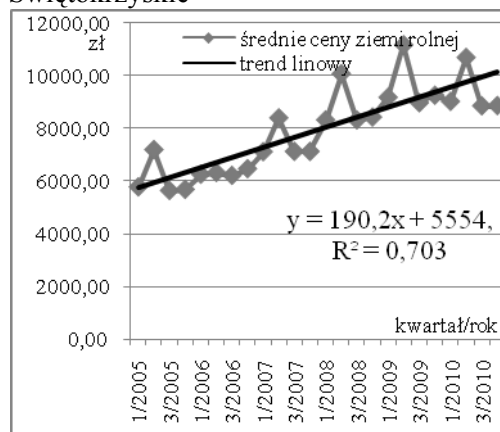
Pomorskie



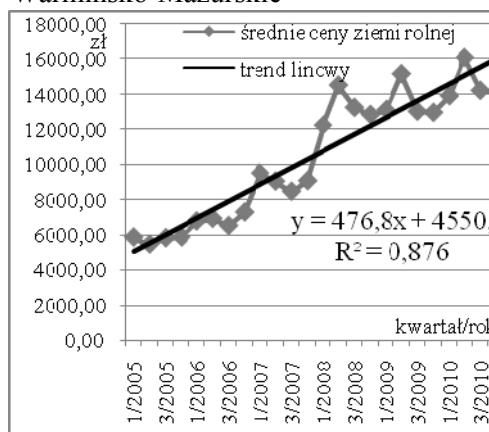
Śląskie



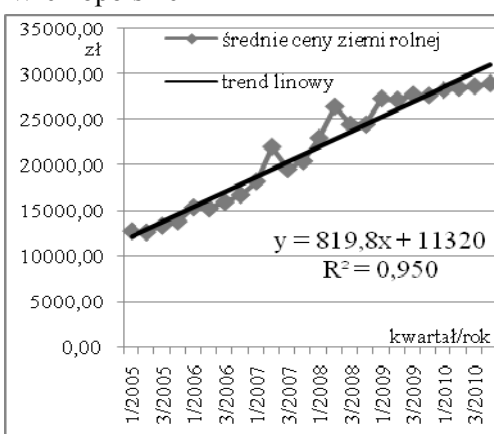
Świętokrzyskie



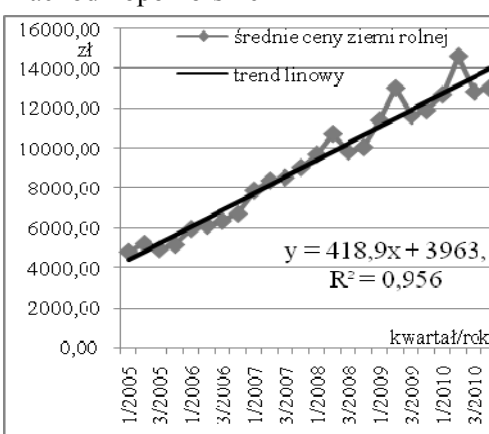
Warmińsko-Mazurskie



Wielkopolskie



Zachodniopomorskie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z GUS

Porównanie trendów liniowych dla poszczególnych województw [Tab. 1] uwidacznia wielkie rozwarstwienie panujące na rynku ziemi rolniczej w Polsce. Największe kwartalne przyrosty odnotowywane w województwie wielkopolskim rzędu 819,80 zł/ha stanowią ponad 430% wartości tych najniższych z województwa świętokrzyskiego, wynoszących tylko 190,20 zł/ha. Wiele jest regionów, w których ceny nie tyle nie rosną, co panuje stagnacja i od wielu lat nie ma zarówno popytu jak i podaży na ziemię. Kryzys finansowy dodatkowo wpłynął na dynamikę rynku i w większości województw na moment rozpoczęcia kryzysu datuje się początek stagnacji na rynku [o co za tym idzie zatrzymanie poziomu cen].

Tabela 1 Klasyfikacja województw wg średniookresowego przyrostu cen transakcyjnych ziemi rolniczej (2005-2010), ujęcie kwartalne [zł/ha]

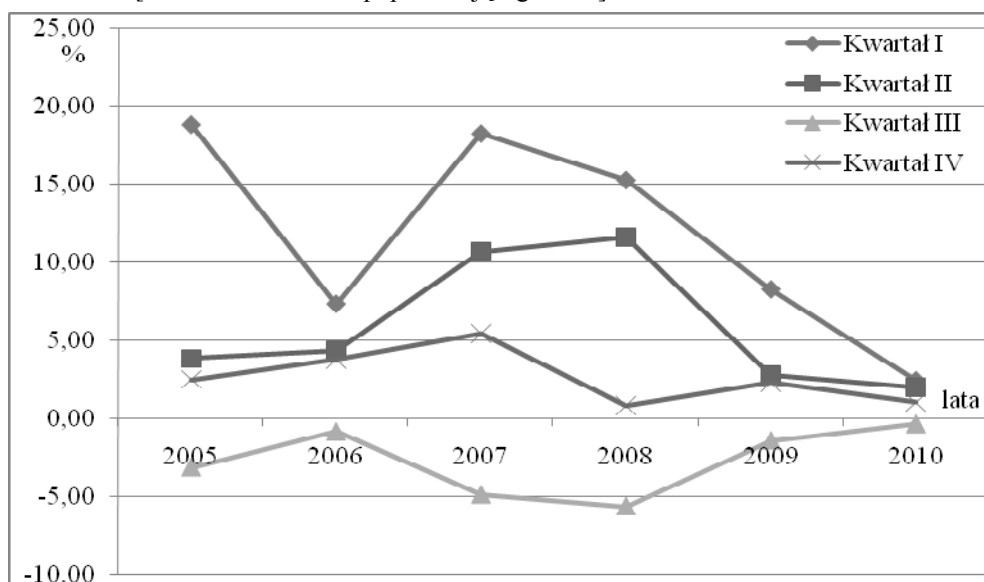
l.p.	województwo	β [średniookresowy przyrost ceny]	α [wartość początkowa]	R^2 [współczynnik determinacji]
1	wielkopolskie	819,80	11320	0,950
2	kujawsko-pomorskie	767,40	10815	0,898
3	pomorskie	704,90	6957	0,886
4	śląskie	670,60	5704	0,922
5	dolnośląskie	622,20	5044	0,929
6	opolskie	613,50	4832	0,948
7	podlaskie	562,30	7980	0,943
8	mazowieckie	535,10	8105	0,869
9	warmińsko-mazurskie	476,80	4550	0,876
10	łódzkie	442,60	7664	0,943
11	małopolskie	429,40	7546	0,860
12	zachodniopomorskie	418,90	3963	0,956
13	podkarpackie	407,00	2611	0,933
14	lubelskie	334,10	5405	0,964
15	lubuskie	308,00	3301	0,938
16	świętokrzyskie	190,20	5554	0,703

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

KWARTALNE PORÓWNANIE CEN

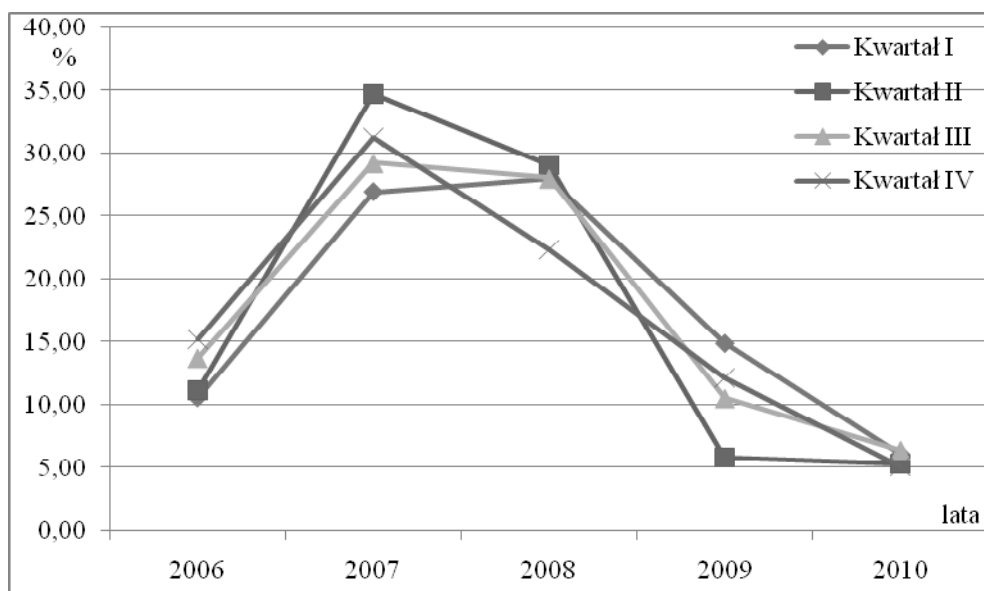
Na podstawie danych zostały obliczone przyrosty bezwzględne łańcuchowe dla poszczególnych kwartałów w latach 2005-2010. [Rys.5] Przedstawienie ich na wykresie pokazuje wyraźną sezonowość panującą na rynku ziemi rolniczej. Zmiany cen są bezpośrednim skutkiem zmian popytu i podaży na ziemię.

Rysunek 5. Przyrosty względne łańcuchowe cen użytków rolnych w Polsce [2005-2010], [kwartał do kwartału poprzedzającego w %]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z GUS

Rysunek 6. Indeksy indywidualne łańcuchowe dła cen użytków rolnych w Polsce [2005-2010], [kwartał roku danego do kwartału roku poprzedzającego w %]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z GUS

Corocznie największe przyrosty odnotowuje się w I kwartale roku, a zatem pojawia się wtedy największe zapotrzebowanie na ziemię. Kwartał II oraz IV są okresami niewielkich wzrostów, a kwartał III jest okresem spadków cen ziemi rolniczej. Te wahania sezonowe mają ścisły związek z cyklem produkcyjnym w rolnictwie: wiosną przed zasiewami pojawia się duże zapotrzebowanie na ziemię, a jesienią po zbiorach następuje wyzbywanie się zbędnych nieruchomości. Indeksy indywidualne łańcuchowe [Rys. 6] pokazują nam wahania roczne na rynku ziemi rolniczej, będące wypadkową ogólnej koniunktury rynkowej oraz zmieniającego się zapotrzebowania na ziemię rolniczą w poszczególnych regionach Polski. Widać tutaj wyraźnie, że do momentu rozpoczęcia kryzysu na rynkach finansowych następował systematyczny wzrost indeksów cenowych. Od III kwartału 2007 roku widzimy wyraźny spadek indeksów, który powinien być bardzo wyraźną przesłanką dla inwestorów do bardziej przemyślanych kroków.

PODSUMOWANIE

Ceny ziemi rolniczej od momentu wejścia Polski do Unii Europejskiej gwałtownie rosły, a przez wiele lat odbywało się to wręcz w tempie dwucyfrowym. Niniejsza analiza cen pokazuje, że niestety czas szybkich zysków na ziemi rolniczej się skończył. Szybkie wzrosty zostały przerwane przez kryzys finansowy. Mimo to ziemia rolnicza nadal jest jedną z najbardziej atrakcyjnych inwestycji alternatywnych na rynku, gwarantując bezpieczeństwo ulokowanego kapitału. Kolejnej fali gwałtownych wzrostów cen ziemi możemy spodziewać się po zakończeniu okresu przejściowego w obrocie gruntami rolnymi i leśnymi w 2016 roku, kiedy to obcokrajowcy nie będą już musieli ubiegać się o pozwolenie na zakup ziemi. Obecnie nabywcy, którzy zainwestowali w zbyt drogie działki, nie mają w planach sprzedaży, wyczekując bardziej sprzyjającego momentu, co powoduje stagnację na rynku. Należy pamiętać również o fakcie opracowywania przez gminy coraz większej ilości bardzo dokładnych planów zagospodarowania terenu. Plany te blokują możliwość przekwalifikowania gruntów na budowlane, co jeszcze kilka lat temu było głównym sposobem szybkiego zarobku dla funduszy inwestycyjnych. W związku z tym coraz trudniejszym staje się jednoznaczne stwierdzenie, że w skali kraju inwestycja w ziemię rolniczą jest bardziej opłacalna niż w inne rodzaje nieruchomości. Decyduje indywidualne studium przypadku wymagające bardzo często fachowej wiedzy, co dla wielu inwestorów nie posiadających takowej jest przeszkodą nie do przejścia. Po burzliwych ostatnich latach rynek polskiej ziemi rolniczej powoli dojrzeje, a sama ziemia przestaje być tylko narzędziem spekulacji, ale staje się faktycznie środkiem produkcji rolniczej. Powracają lata, kiedy to głównymi członkami rynku obrotu nieruchomościami rolniczymi są rolnicy, a nie spekulanci.

BIBLIOGRAFIA

- Bański J. (2007) Geografia rolnictwa Polski, PWE, Warszawa.
- Brzeski W.J. i in. (2008) Nieruchomości w Polsce. Pośrednictwo i zarządzanie. Kompendium, Europejski Instytut Nieruchomości, Warszawa–Kraków
- Foryś I., Putek-Szeląg E (2006) Metody statystyczne w analizie transakcji gruntami rolnymi w województwie zachodniopomorskim na przykładzie zasobu agencji nieruchomości rolnych [w] Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki nr 17 [w] Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 450, Szczecin.
- K. Kukuła (2003) Elementy statystyki w zadaniach, PWN, Warszawa.
- Weil E. (2003) Determinanty kształtujące cenę ziemi rolnej [w.] Roczniki AR w Poznaniu CCCLVIII, Ekon. 2, Wydawnictwo AR w Poznaniu, Poznań.

**STATISTICAL ANALYSIS OF LAND PRICES
IN POLAND (2005-2010)**

Abstract: Entering into European Union and financial markets crisis left their stamps on Polish economy. Land market was influenced by these changes the most significantly since December 5, 1989, when new regulations concerning free transactions in land appeared. In the nineties farmland was treated as an additional superfluous ballast, however, together with Polish accession to EU it became one of the most popular alternative investments bringing profiteers huge profits in short term. Unfortunately, financial crisis trundling on the real estate market sadly revised investors' optimistic plans. Abortive investments in too expensive lands without possibility of being transformed into building terrains became problems to people without appropriate knowledge and skills who had wanted to earn quickly. Currently, despite of spreading fashion of land purchase, the market has been weakened significantly. It can be admitted that finally the farmers instead of profiteers are interested in land purchase, which is the beginning of situation stabilization and the first sign of market maturity.

Keywords: land, farmland, arable land, prices, statistical analysis