

Barbara Maćkiewicz

*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej
i Gospodarki Przestrzennej, ul. Dziegielowa 27, 61-680 Poznań, basic@amu.edu.pl*

Sprzedaż gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

Zarys treści: Celem artykułu jest analiza sprzedaży niezabudowanych gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009. Szczegółowa analiza dotyczy zarówno wartości obrotu, liczby transakcji, jak i powierzchni sprzedanego gruntu. Badanie dotyczy także struktury nabywców uczestniczących w obrocie. Zakres przestrzenny opracowania obejmuje 17 gmin powiatu poznańskiego oraz miasto Poznań.

Słowa kluczowe: zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych, ceny ziemi, obrót ziemią, rynek ziemi

Wstęp

Od początku lat 90. ubiegłego stulecia w Polsce obserwuje się dynamiczne przeobrażenia struktury funkcjonalno-przestrzennej zachodzące w otoczeniu dużych ośrodków miejskich. Przemiany te charakteryzują się przede wszystkim zmianami demograficznymi oraz intensywnym przekształcaniem użytkowania ziemi. Transformacja społeczno-gospodarcza oraz jej następstwa, takie jak: przywrócenie prawa władności, uwolnienie rynku nieruchomości, powrót renty gruntowej, upodmiotowienie gmin, przyczyniły się do zapoczątkowania, a następnie dynamicznego przebiegu tych zmian (por. Parysek 2004, 2008, Maćkiewicz 2004, 2007, Kałkowski 2007). Rynek nieruchomości w aglomeracjach miejskich kojarzony jest przede wszystkim z obrotem prywatnym bądź z transakcjami, w których stroną jest gmina. Zdecydowanie rzadziej we wspomnianym kontekście pamięta się o Skarbie Państwa (Agencja Nieruchomości Rolnych, Lasy Państwowe, Agencja Mienia Wojewódzkiego). Jest on natomiast, po osobach fizycznych, drugim pod względem wielkości posiadanego arealu właścicielem gruntów w Polsce. Na trzecim miejscu, z udziałem zaledwie 3%, plasują się jednostki samorządowe. Co ciekawe, kolejność ta zmienia się, gdy bierze się pod uwagę własność gruntów w miastach. W roku 1999 najwięcej, bo aż 41,3% gruntów, należało tam do Skarbu Państwa, 38% do

właściciele prywatnych i 13% do samorządów (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2009). Jednocześnie u progu XXI w. w Polsce niezabudowane grunty rolne w miastach stanowiły przeciętnie 43,5% ich powierzchni.

Celem artykułu jest próba analizy sprzedaży w trybie przetargowym według kodu rozdysponowania 101, tzn. bez zasad preferencyjnych, gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w kontekście procesów zachodzących na rynku nieruchomości niezabudowanych w aglomeracji poznańskiej. Podjęte w opracowaniu badanie obrotu gruntami dotyczy zarówno jego wielkości, tzn. liczby zawartych transakcji oraz powierzchni sprzedanych nieruchomości, jak i wartości. Analiza dotyczy także struktury nabywców. Zakres przestrzenny badania obejmuje miasto Poznań i siedemnaście gmin powiatu poznańskiego. Dane stanowiące podstawę analizy mają charakter pierwotny i dotyczą lat 2000–2009.

Agencja Nieruchomości Rolnych

Geneza Agencji Nieruchomości Rolnych związana jest z historią struktury agrarnej polskiego rolnictwa oraz z tematyką ewolucji własności rolnej Skarbu Państwa. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP), która w 2003 r. przekształciła się w Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR), została powołana w 1991 r. w celu przejęcia, zrestrukturyzowania i sprywatyzowania mienia po likwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych oraz gruntów Państwowego Funduszu Ziemi. Grunty przejęte do zasobu AWRSP, zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 07.231.1700 tj.), winny być rozdysponowane tak, by zapewnić najbardziej efektywne i racjonalne ich wykorzystanie (Dudzińska 2003). Agencja zagospodarowuje nieruchomości Skarbu Państwa w różnych formach przewidzianych ustawą:

- a) sprzedaż mienia,
- b) dzierżawa,
- c) zamiana mienia,
- d) trwałe zarząd,
- e) administrowanie mienia,
- f) wniesienie mienia do spółki,
- g) nieodpłatne przekazanie.

Główną formą trwałego rozdysponowania gruntów zasobu WRSP jest sprzedaż, która w latach 1992–2008 stanowiła 26% wszystkich rozdysponowań. Od początku działania do końca 2008 r. Agencja sprzedała przeszło 1,8 mln ha gruntów, tj. 39,7% powierzchni przejętej do zasobu WRSP (Raport z działalności ANR w 2008 r.).

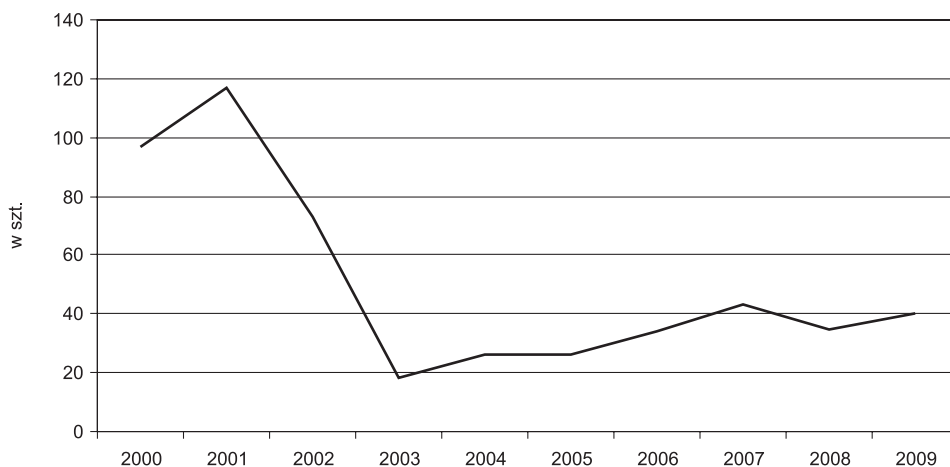
Sprzedaż nieruchomości zasobu WRSP prowadzona jest na zasadach określonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 07.231.1700 tj.) oraz w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. nr 140).

Liczba i struktura umów

W latach 2000–2009 w Poznaniu i powiecie poznańskim zawarto 509 umów dotyczących sprzedaży gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Najwięcej umów odnotowano na początku analizowanego okresu. W latach 2000–2002 zawarto ponad połowę – 287 (56%) transakcji (ryc. 1). Ponadto w roku 2001 wystąpiło maksimum z badanego dziesięciolecia. Zawarto wtedy aż 117 umów sprzedaży gruntów. W kolejnych latach liczba tego typu transakcji uległa znacznemu ograniczeniu i nigdy już nie zbliżyła się do wartości obserwowanych w pierwszej dekadzie XXI w.

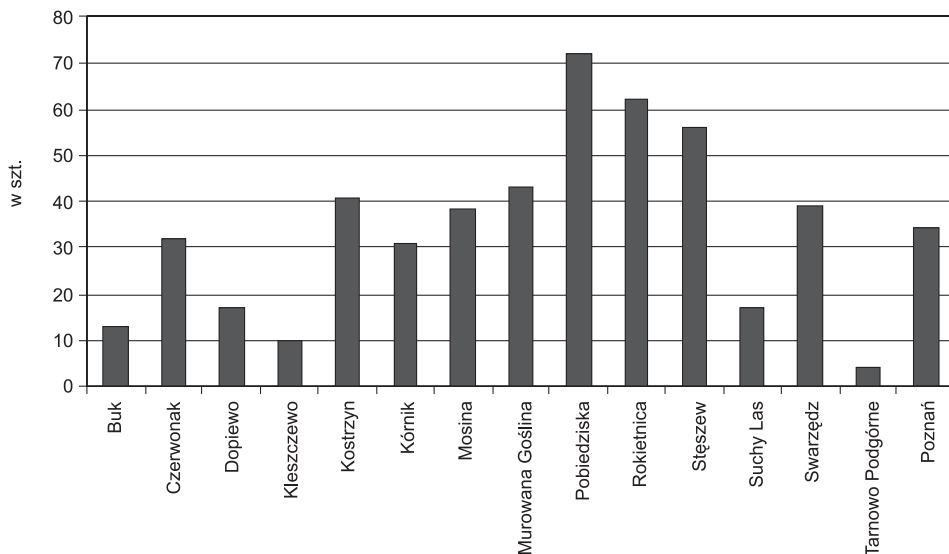
W analizowanym okresie na gminę przypadały średnio blisko 34 umowy. Jednak ich rozkład przestrzenny był bardzo zróżnicowany (ryc. 2). Najwięcej transakcji zawarto w gminach Pobiedziska (72), Rokietnica (62) i Stęszew (56). Ponadprzeciętną liczbę umów odnotowano także w Murowanej Goślinie (43), Kostrzynie (40), Swarzędzu (39) i Mosinie (38). W Poznaniu zawarto 34, co odpowiadało wartości średniej. W pozostałych gminach liczba transakcji była niższa. Ponadto w trzech gminach, tzn. Komornikach, Luboniu i Puszczykowie, nie zawarto żadnej umowy.

W zdecydowanej większości transakcji (93,7%) stroną były osoby fizyczne. Także w powierzchni oraz wartości sprzedanych gruntów udział osób fizycznych był dominujący, wynosił odpowiednio 97,5% i 85,7%. W rozkładzie przestrzennym sprzedanej powierzchni jedynie na terenie miasta Stęszewa oraz gminy Swarzędz grunty zakupione przez osoby prawne przekraczały 15% sprzedanego areału (ryc. 3). Pod względem udziału osób prawnych w wartości sprzedanej ziemi wyróżniały się natomiast obszary wiejskie gmin Pobiedziska (49,9%) i Swarzędz (24,1%) oraz miasto Poznań (30%) (ryc. 4).



Ryc. 1. Liczba umów zawartych na sprzedaż gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu.

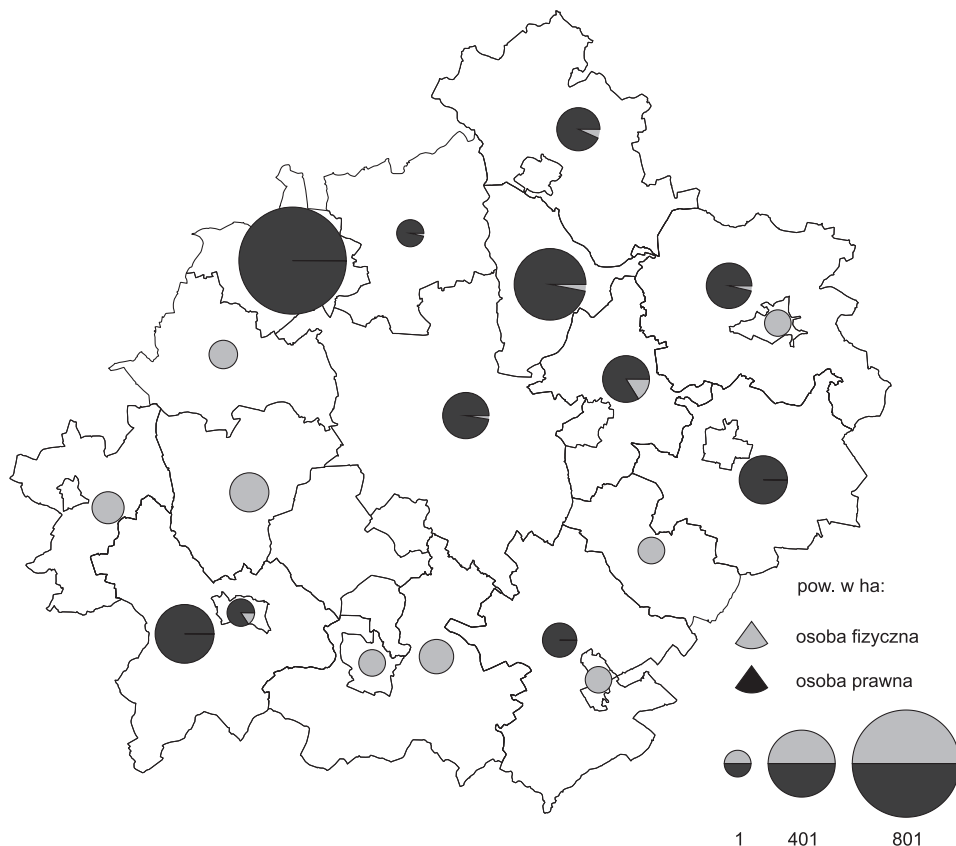


Ryc. 2. Umowy na sprzedaż gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i gminach powiatu poznańskiego w latach 2000–2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu.

Powierzchnia sprzedanych gruntów

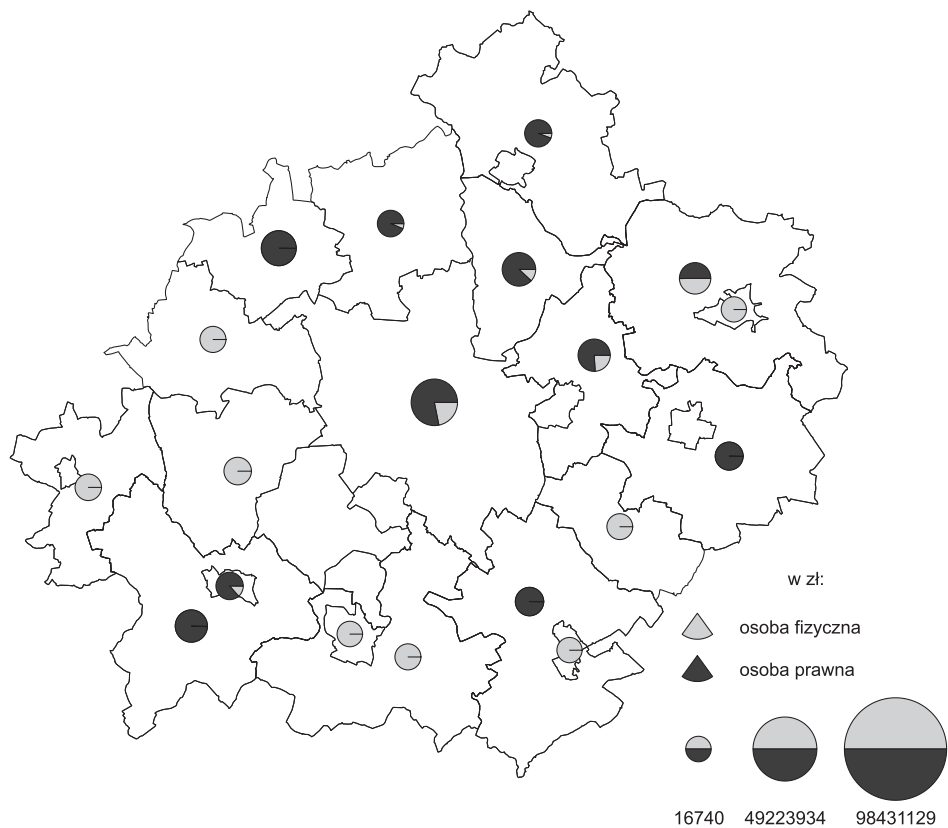
Powierzchnia gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009 wynosiła 2910,4 ha. Największej liczbie umów zawieranych na początku analizowanego dziesięciolecia towarzyszyła sprzedaż dużych arealów. Zaledwie w ciągu trzech pierwszych lat sprzedano 2213,7 ha, co stanowiło ponad 3/4 całkowitej powierzchni obrotu (ryc. 5). W kolejnych latach arealy sprzedawanych gruntów były już znacznie mniejsze. Oscylując w granicach od 214,4 ha w 2004 r. do niespełna 17 ha w 2007 r., nie przekraczały 250 ha rocznie. Warto zaznaczyć, że w pierwszym roku analizowanego okresu powierzchnia gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowiła aż 1/3 arealu wszystkich niezabudowanych nieruchomości gruntowych sprzedanych w Poznaniu i powiecie poznańskim (Maćkiewicz. 2007). Oznacza to, że w początkowych latach XXI stulecia sprzedaż gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa miała niezwykle istotny udział w obrocie ziemią na analizowanym obszarze. Jednakże w roku 2009 analogiczny odsetek był zdecydowanie niższy i wynosił 11,2%. Najczęściej w analizowanym dziesięcioleciu sprzedawano grunty o powierzchni nie przekraczającej hektara (tab. 1). Drugie pod względem liczebności transakcji były tereny, których powierzchnia zawierała się w przedziale od 1,01 do 1,99 ha. Jednak chociaż łącznie obie ww. grupy stanowiły 64% wszystkich umów, sprzedany w nich areal był niewielki i wynosił 5,8% całkowitej powierzchni obrotu. Ponad połowę (53,5%) sprzedanego w badanym czasie arealu zbyto natomiast w ramach transakcji dotyczących sprzedaży gruntów o powierzchni od 10,00 do 49,9 ha. Ponadto przeszło 17% sprzedanej łącznie powierzchni zbyto w zaled-



Ryc. 3. Nabywcy gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (według zakupionej powierzchni)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu.

wie dwóch transakcjach, w których przedmiotem obrotu była ziemia o powierzchni przekraczającej 250 ha. Co ciekawe, obie ww. umowy zostały zawarte w 2001 r. Warto podkreślić, że od roku 2005 z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie spieniężono jednorazowo areалу przekraczającego 20 ha. Analiza rozkładu przestrzennego sprzedanych gruntów wykazała, że największe arealy zbyto w gminach: Rokietnica, Czerwonak i Stęszew, gdzie sprzedano odpowiednio 801,15, 448,11 i 330,43 ha (ryc. 6). We wspomnianych gminach obrót był skoncentrowany przestrzennie i w największym stopniu każdorazowo dotyczył zaledwie kilku obrębów ewidencyjnych. W gminie Rokietnica były to: Żydowo i Rostworowo. W Czerwonaku sprzedaż obejmowała głównie obręby Owińska i Bolechowo. W gminie Stęszew natomiast obrót koncentrował się w obrębach Będlewo, Łódź i Srocko Małe. W układzie gminnym ponadprzeciętną powierzchnią gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wyróżniały się ponadto miasto Poznań oraz gminy położone we wschodniej i północno-wschodniej części powiatu poznańskiego, tj. Swarzędz, Kostrzyn, Pobiedziska i Murowana Goślina. W pozostałych gmi-



Ryc. 4. Nabywcy gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (według wartości transakcji)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu.

Tabela 1. Struktura obszarowa gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

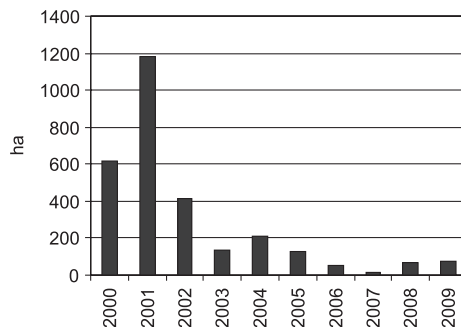
Wyszczególnienie	Sprzedaż		
	liczba umów [szt.]	powierzchnia [ha]	powierzchnia [%]
do 1,00 ha	261	82,1773	2,8
1,01–1,99 ha	65	88,3451	3,0
2,00–4,99	57	184,6939	6,3
5,00–9,99 ha	42	293,2976	10,1
10,00–19,99 ha	51	666,7672	22,9
20,00–49,99 ha	28	891,9176	30,6
50,00–99,99 ha	3	189,2554	6,5
100,00–499,99 ha	2	513,9364	17,7
Razem	509	2910,3906	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Poznaniu.

nach obrót był znacznie mniejszy i w badanym dziesięcioleciu nie przekraczał 100 ha.

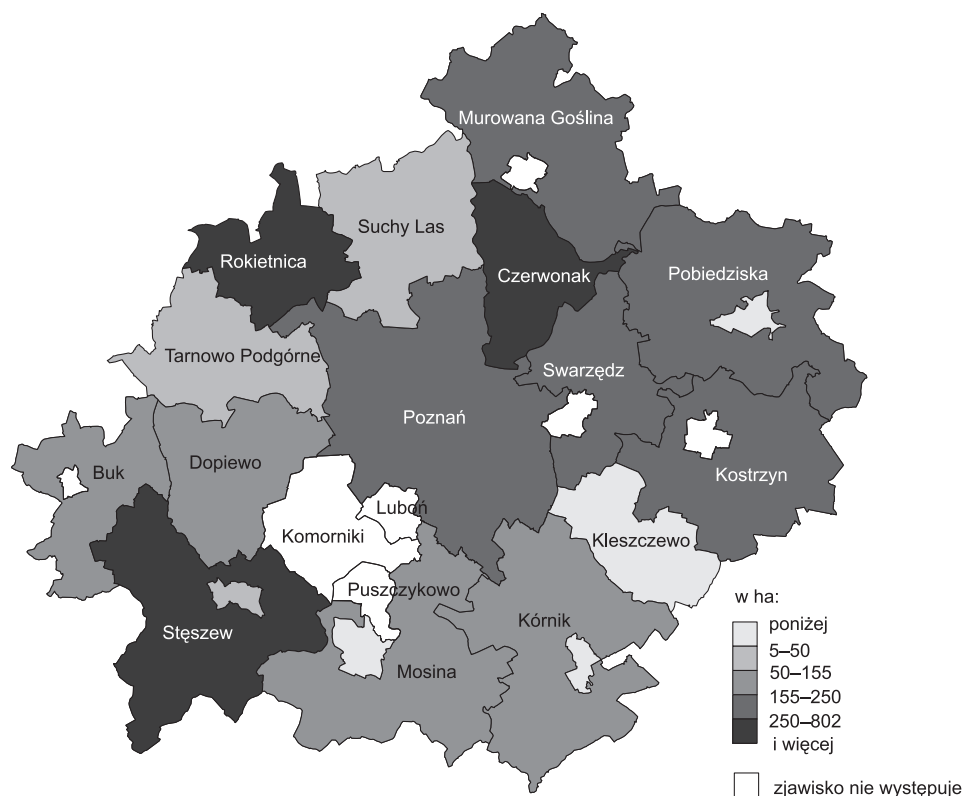
Wartość sprzedanych gruntów

W analizowanym okresie z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa sprzedano grunty za łączną kwotę 98 431 130 zł. Większość tej sumy (61,4%) uzyskano ze spieniężenia gruntów w pierwszych trzech latach badanego dziesięciolecia (ryc. 7). W kolejnych latach środki uzyskane ze



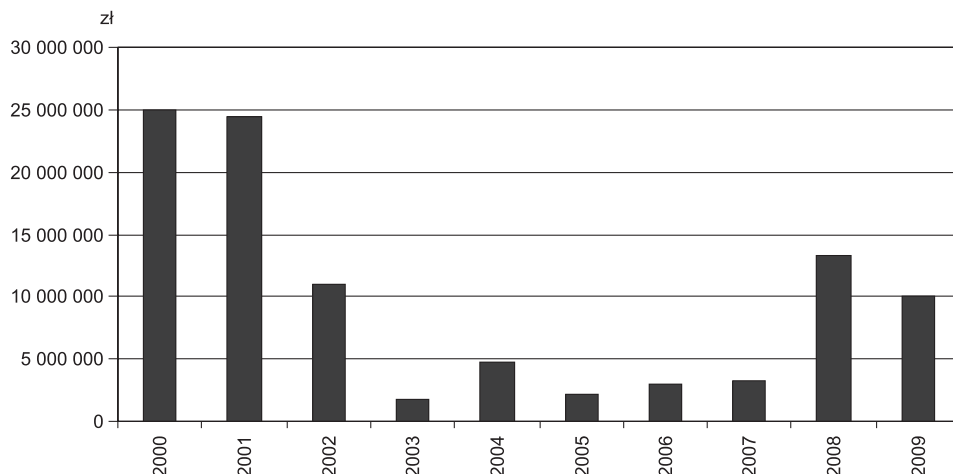
Ryc. 5. Grunty sprzedane z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu.



Ryc. 6. Powierzchnia gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu.



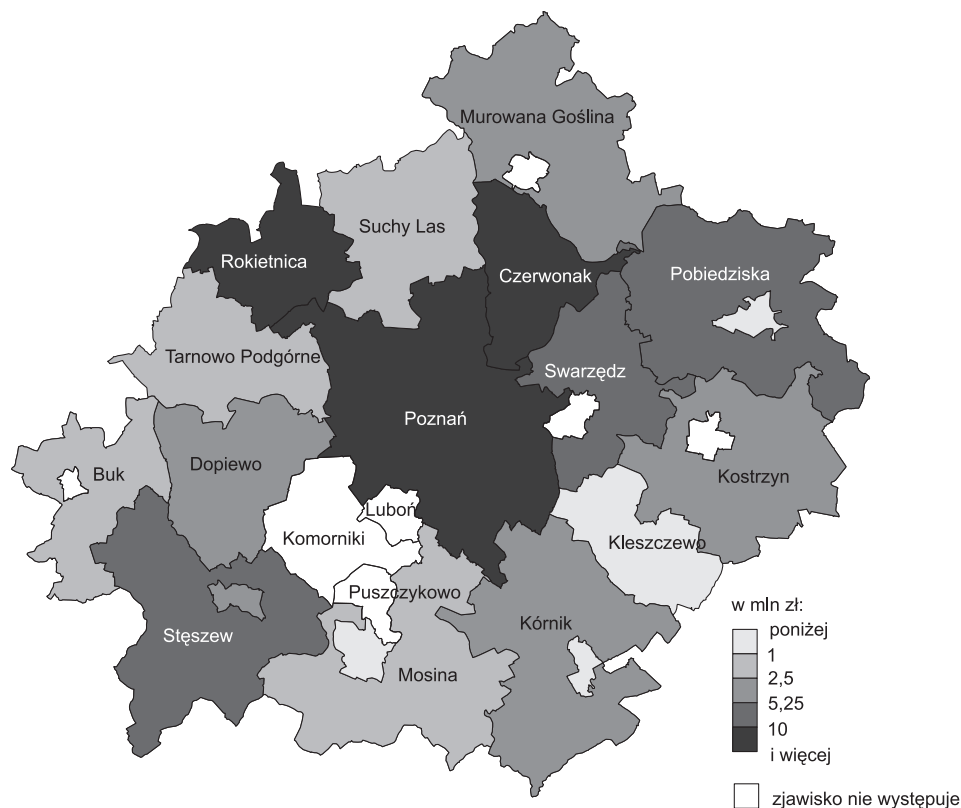
Ryc. 7. Wartość transakcji gruntami z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Poznaniu.

sprzedaży gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa były już znacznie skromniejsze. Jedynie pod koniec analizowanego okresu wpływy te ponownie wzrosły i był wyższe od średniej z wielolecia. Badanie struktury obszarowej wartości sprzedanych gruntów wykazało, że największe środki (41%) uzyskano ze sprzedaży gruntów posiadających areal w granicach od 10,00 do 49,99 ha. Znaczne dochody (18,3%) przyniosło także spieniężenie ziemi rolnej, której powierzchnia nie przekraczała 1 ha (tab. 2). Sprzedaż gruntów o dużych arealach, tzn. większych niż 50 ha, miała natomiast najmniejszy udział (8,1%) w całości uzyskanych przychodów. Analiza rozkładu przestrzennego wartości sprzedanych gruntów wykazała, że największe dochody ze sprzedaży gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa odnotowano w Poznaniu, Rokietnicy i Czerwonaku (ryc. 8). Wynosiły one

Tabela 2. Struktura obszarowa wartości gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

Wyszczególnienie	Sprzedaż		
	liczba umów [szt.]	wartość [zł]	wartość [%]
do 1,00 ha	261	17 994 324	18,3
1,01–1,99 ha	65	11 918 000	12,1
2,00–4,99	57	9 314 720	9,5
5,00–9,99 ha	42	10 895 899	11,1
10,00–19,99 ha	51	20 405 305	20,7
20,00–49,99 ha	28	20 005 532	20,3
50,00–99,99 ha	3	2 414 150	2,5
100,00–499,99 ha	2	5 483 200	5,6
Razem	509	98 431 130	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Poznaniu.



Ryc. 8. Wartość gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Poznaniu.

odpowiednio: 27 177 274, 12 436 382 i 10 613 925 zł. Ponadprzeciętne wpływy, mieszczące się w granicach 5 250 000–10 000 000 zł, uzyskano ponadto na obszarach wiejskich gmin Swarzędz, Stęszew i Pobiedziska. Zdecydowanie najmniej środków dostarczyła natomiast sprzedaż ziemi rolnej w gminie Kleszczewo oraz na obszarach miejskich gmin Pobiedziska, Kórnik i Mosina.

Ceny sprzedanych gruntów

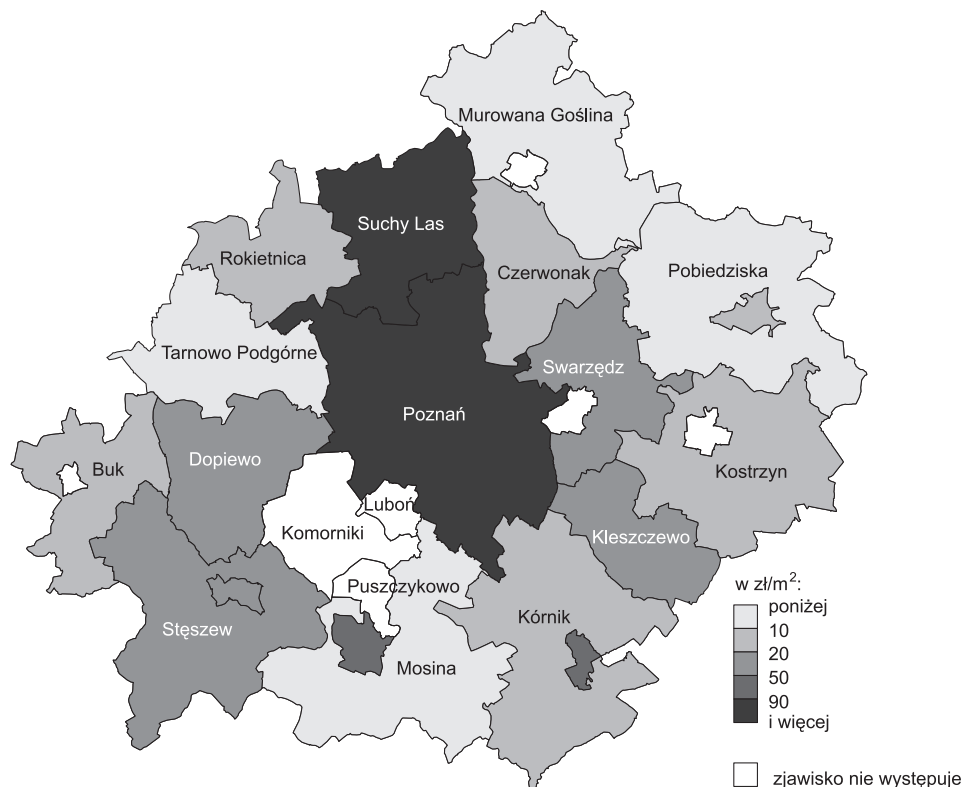
W analizowanym okresie przeciętne ceny gruntów sprzedawanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na terenie Poznania i powiatu poznańskiego były bardzo zróżnicowane. W największym stopniu cena zależała od położenia i powierzchni sprzedawanego arealu. Zdecydowanie najczęściej płacono za grunty o niewielkich powierzchniach, najczęściej nie przekraczających kilkuset metrów kwadratowych, położone zarówno w granicach miasta Poznania, jak i na terenie powiatu poznańskiego. Ceny tego typu ziemi były tak wysokie, że w znaczący sposób zaburzały statystykę. Dlatego też obok średniej arytmetycznej ceny hektara obliczono wartość

średnią uwzględniającą powierzchnię, która podlegała obrotowi (tab. 3). Analiza struktury obszarowej cen gruntów wykazała, że we wszystkich przedziałach cena ziemi w Poznaniu była zdecydowanie wyższa niż na terenie powiatu poznańskiego. Jednocześnie dla całego badanego obszaru cena hektara gruntu malała wraz ze wzrostem zakupywanego areалу. Przeciętna, uwzględniająca powierzchnię obrotu, cena ziemi, której powierzchnia nie przekraczała hektara, była ponad dwudziestokrotnie wyższa od średniej kwoty płaconej za zakup największych, mieszczących się w przedziale 100,00–499,99 ha, arealów. Badanie rozkładu przestrzennego średniej arytmetycznej ceny gruntu sprzedanego w analizowanym okresie w Poznaniu i powiecie poznańskim z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wykazało, że w analizowanym okresie najdrożej zbywano grunty w Poznaniu oraz w graniczącej od północy z Poznaniem gminie Suchy Las (ryc. 9). W tych lokalizacjach cena m² ziemi przekraczała 90 zł. Należy zaznaczyć, że najwyższe ceny w Poznaniu odnotowano w obrębie Naramowic, natomiast w gminie Suchy Las występowały one w obrębie Suchy Las. Wspomniane obszary od początku lat 90. XX w. podlegały silnym przeobrażeniom funkcjonalno-przestrzennym. Wcześniejsza funkcja rolnicza związana z Kombinatem Ogrodniczym PGO Naramowice oraz gruntami byłego Państwowego Funduszu Ziemi w gminie Suchy Las została wyparta głównie przez funkcję mieszkaniową. Efektem tych zmian były wysokie ceny ziemi zbywanej z zasobu Własności Rolnej

Tabela 3. Struktura obszarowa cen gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

Wyszczególnienie	do 1,00 ha	1,01–1,99 ha	2,00–4,99 ha	5,00–9,99 ha	10,00–19,99 ha	20,00–49,99 ha	50,00– 99,99 ha	100,00– 499,99 ha
Poznań	kwota w zł	3 573 980	5 192 900	1 768 000	2 163 894	9 125 500	5 353 000	–
	powierzchnia w ha	3,3262	6,9157	13,1300	30,6033	97,5287	44,8133	–
	średnia waż. w zł/ha	1 074 502	750 886	134 653	70 708	93 567	119 451	–
	średnia w zł/ha	7 698 565	766 844	164 151	67 378	93 685	124 592	–
Powiat poznański	kwota w zł	14 420 344	6 725 100	7 546 720	8 732 005	11 279 805	14 652 532	2 414 150
	powierzchnia w ha	78,8512	81,4294	171,5639	262,6943	569,2385	847,1043	189,2554
	średnia waż. w zł/ha	182 881	82 588	43 988	33 240	19 816	17 297	12 756
	średnia w zł/ha	316 545	81 645	45 575	35 766	20 235	17 416	12 419
Razem	kwota w zł	17 994 324	11 918 000	9 314 720	10 895 899	20 405 305	20 005 532	2 414 150
	powierzchnia w ha	82,1773	88,3451	184,6939	293,2976	666,7672	891,9176	189,2554
	średnia waż. w zł/ha	218 969	134 903	50 433	37 150	30 603	22 430	12 756
	średnia w zł/ha	627 665	134 352	53 896	38 777	31 757	25 071	12 419

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Poznaniu.



Ryc. 9. Ceny gruntów sprzedanych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Poznaniu.

Skarbu Państwa na ww. obszarach. Grunty sprzedane w obrębie Suchy Las w momencie zbycia w 2007 r. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oznaczone były symbolem 6MN,U, czyli przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, bądź symbolem RO/MN, tzn. były terenami upraw ogrodnich i gruntów ornych rezerwowanymi docelowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Grunty byłego Kombinatu Ogrodniczego PGO Naramowice w północnej części Poznania leżą na terenach pokrytych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego; są to m.in. plany „Naramowice ul. Karpia”, „Naramowice ul. Karpia – Sielawy” oraz „Naramowice – ul. Czarnucha”. Wspomniane plany zasadniczo przeznaczają grunty położone w tej dynamicznie rozwijającej się części miasta pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodziną, usługi oświaty, nauki i ogólnomiejskie.

Wysokie ceny gruntów w badanym okresie odnotowano ponadto na obszarach miejskich gmin Kórnik i Mosina. Ceny zbliżone do wartości średniej wystąpiły natomiast w gminach Swarzędz, Kleszczewo, Dopiewo i Stęszew. Należy podkreślić, że zasadniczy wpływ na taki stan rzeczy miała sprzedaż drogich, małych działek przeznaczonych na cele pozarolnicze.

Podsumowanie

Przeprowadzone badania wykazały, że najwięcej umów, których przedmiotem była sprzedaż gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, odnotowano na początku analizowanego okresu. W latach 2000–2002 zawarto ponad połowę – 287 (56%) – transakcji. Ponadto w roku 2001 wystąpiło maksimum z badanego dziesięciolecia. Zawarto wtedy aż 117 umów sprzedaży gruntów. W kolejnych latach liczba tego typu transakcji uległa znacznemu ograniczeniu i nigdy już nie zbliżyła się do wartości obserwowanych w pierwszej dekadzie XXI w.

W zdecydowanej większości transakcji (93,7%) stroną były osoby fizyczne. Także w powierzchni oraz wartości sprzedanych gruntów udział osób fizycznych był dominujący, wynosił odpowiednio 97,5% i 85,7%.

Największej liczbie umów zawieranych na początku analizowanego dziesięciolecia towarzyszyła sprzedaż dużych arealów. Zaledwie w ciągu trzech pierwszych lat sprzedano 2213,7 ha, co stanowiło ponad 3/4 całkowitej powierzchni obrotu. W kolejnych latach powierzchnia sprzedawanych gruntów była już znacznie mniejsza. Oscylując w granicach od 214,4 ha w 2004 r. do niespełna 17 ha w 2007 r., nie przekraczała 250 ha rocznie. Należy podkreślić, że w pierwszym roku analizowanego okresu powierzchnia gruntów sprzedanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowiła aż 1/3 areалу wszystkich niezabudowanych nieruchomości gruntowych sprzedanych w Poznaniu i powiecie poznańskim. Oznacza to, że w początkowych latach XXI stulecia sprzedaż gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa miała niezwykle istotny udział w obrocie ziemią na analizowanym obszarze.

W badanym okresie z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa sprzedano grunty za łączną kwotę 98 431 130 zł. Większość tej sumy (61,4%) uzyskano ze spieniężenia gruntów w pierwszych trzech latach badanego dziesięciolecia. W kolejnych latach środki pozyskane w wyniku sprzedaży gruntów z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa były już znacznie skromniejsze. Jedynie pod koniec analizowanego okresu wpływy te ponownie wzrosły i były wyższe od średniej z wielolecia. Badanie struktury obszarowej wartości sprzedanych gruntów wykazało, że największe środki (41%) uzyskano ze sprzedaży gruntów mających areal w granicach od 10,00 do 49,99 ha. Znaczne dochody (18,3%) przyniosło także spieniężenie ziemi rolnej, której powierzchnia nie przekraczała 1 ha.

W analizowanym okresie przeciętne ceny gruntów sprzedawanych z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na terenie Poznania i powiatu poznańskiego były bardzo zróżnicowane. W największym stopniu ich cena zależała od położenia i powierzchni sprzedawanego areалу

Analiza struktury obszarowej cen gruntów wykazała, że we wszystkich przedziałach cena ziemi w Poznaniu była zdecydowanie wyższa niż na terenie powiatu poznańskiego. Jednocześnie dla całego badanego obszaru cena hektara gruntu malała wraz ze wzrostem zakupywanej powierzchni.

Badanie rozkładu przestrzennego średniej arytmetycznej ceny gruntu sprzedanego w analizowanym okresie w Poznaniu i powiecie poznańskim z zasobu

Własności Rolnej Skarbu Państwa wykazało, że najdrożej zbywano grunty w Poznaniu oraz w graniczącej od północy z Poznaniem gminie Suchy Las.

Literatura

- Dudzińska M. 2003. Gospodarowanie nieruchomościami będącymi w Zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych. Wydawnictwo Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. 2009. Tendencje przestrzenne w kształtowaniu cen ziemi w Polsce po 1990 roku. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kałkowski L. 2007. Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Maćkiewicz B., Świdorski A. 2004. Procesy suburbanizacyjne na obszarze powiatu poznańskiego w latach 1995–2000. [W:] J. Parysek (red.), *Rozwój regionalny i lokalny w Polsce w latach 1995–2002*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 147–160.
- Maćkiewicz B. 2007. Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Parysek J. 2004. Transformacja społeczno-gospodarcza i jej konsekwencje w miastach. [W:] J. Słodczyk (red.), *Rozwój miast i zarządzanie gospodarką miejską*. Opole, s. 29–56.
- Parysek J. 2008. Procesy suburbanizacyjne w aglomeracji poznańskiej. [W:] T. Kaczmarek, A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 71–90.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 07.231.1700 tj.).

Sale of land from the treasury's Agricultural Property Reserve in Poznań and Poznań poviát in the years 2000–2009

Abstract: The article seeks to identify process of sale of building-free land from the treasury's agricultural property reserve in Poznań and Poznań Poviát in the years 2000–2009. A detailed analysis is made of both, the volume of land turnover, i.e. the number of transactions concluded and the land area sold, and its worth. Also studied is the structure of the turnover by type of purchaser. The study embraces 17 communes of Poznań poviát and the city of Poznań.

Key words: treasury's agricultural property reserve, Agricultural Property Agency, land prices, land turnover, land market

