



AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

Zeszyty Naukowe
Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego
w Warszawie

PROBLEMY
ROLNICTWA
ŚWIATOWEGO

Tom 14 (XXIX)

Zeszyt 3

Wydawnictwo SGGW
Warszawa 2014

Elwira Laskowska¹

Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Rynek gruntów rolnych w Polsce na tle rynku europejskiego

The market of agricultural land in Poland in the European market

Synopsis. Celem pracy była próba określenia specyfiki rynku gruntów rolnych w Polsce na tle rynku europejskiego w zakresie czynników stymulujących i ograniczających jego rozwój. Wyniki analiz potwierdziły, że akcesję Polski do Unii Europejskiej należy zaliczyć do głównych katalizatorów zmian na rynku gruntów rolnych, polegających na wzroście dynamiki obrotu oraz cen ziemi. Zjawisko to notowane jest także w pozostałych państwach, zaliczanych do tzw. „nowych” w strukturze UE. Do czynników, które mogły i nadal mogą wpływać na wzrost wartości ziemi rolnej w Polsce, można też zaliczyć m.in. możliwość innego niż rolnicze wykorzystania gruntów, tendencję w kierunku zrównywania się cen ziemi w Polsce i krajach Europy Zachodniej, ograniczoną podaż gruntów, czy zniesienie od maja 2016 r. ograniczenia w nabywaniu ziemi przez cudzoziemców.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, grunt rolny, rynek europejski, ceny ziemi

Abstract. The aim of the study was to determine the specificity of the agricultural land market in Poland compared to the European market in terms of what stimulates and what restrict its development. The results of the analysis confirmed that the Polish accession to the European Union is one of the main drivers of change in the agricultural land market, consisting in the growth rate of the market and land prices. This phenomenon is also observed in the other countries belonging to the so-called "new" in the structure of the EU. Factors that could and still can contribute to increasing the value of agricultural land in Poland also include, among others, the possibility of a non-agricultural use of land, a trend toward leveling the land prices in Poland and Western European countries, a limited supply of land, or the abolition of May 2016 restrictions on the acquisition of land by foreigners.

Key words: real estate, agricultural land, european market, price of land

Wprowadzenie

Grunty rolne są szczególnym rodzajem nieruchomości, gdyż w porównaniu do gruntów o innym przeznaczeniu, oprócz funkcji obszaru, stanowią środek produkcji i mają tzw. siłę wytwórczą. Dlatego o atrakcyjności takich gruntów na rynku może decydować szereg czynników, które nie mają znaczenia w przypadku innego rodzaju nieruchomości, przykładowo: rodzaj użytków i jakość bonitacyjna gleb, wielkość i kształt rozłogu, stan kultury rolnej [Cymerman 2013]. Popyt na tym rynku jest determinowany dodatkowo instrumentami polityki państwa w zakresie wspierania rozwoju produkcji rolnej. Ponadto, z uwagi na ograniczone zasoby dobra, którym jest ziemia, czynniki aktywizujące popyt na rynku mogą jednocześnie ograniczać jego rozwój.

¹ Dr inż., e-mail: elwira_laskowska@sggw.pl.

Celem podjętych w artykule analiz jest próba określenia specyfiki rynku gruntów rolnych w Polsce na tle rynku europejskiego w zakresie czynników stymulujących i ograniczających jego rozwój. Analizie poddano determinanty popytu i podaży oraz poziom cen i czynszów dzierżawnych.

W badaniach wykorzystano dane statystyczne GUS charakteryzujące skalę obrotu na rynku użytków rolnych w Polsce latach 2003-2012, ceny gruntów ornych w latach 1992-2013, poziom czynszów dzierżawnych w latach 2005-2013 oraz dane z raportów Agencji Nieruchomości Rolnych dotyczące cen gruntów rolnych i poziomu czynszów dzierżawnych w latach 1992-2013. W zakresie kształtowania się cen gruntów rolnych w wybranych krajach europejskich w 2012 r. wykorzystano dane publikowane w bazie EUROSTAT oraz przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Zastosowano następujące metody badań: proste metody statystyczne, analizę opisową i przyczynowo-skutkową.

Europejski rynek gruntów rolnych

Analizując sytuację na rynku gruntów rolnych w 2012 roku w wybranych państwach europejskich, można je podzielić na trzy kategorie [Rynek ziemi... 2013]:

- tzw. „stare” kraje Unii Europejskiej, w których dominują transakcje wolnorynkowe. W większości z nich średnie ceny gruntów rolnych od wielu lat były stosunkowo wysokie. Zmiany poziomu cen są uzależnione głównie od ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, a zwłaszcza zainteresowania zakupem gruntów w celach lokacyjnych. Relatywnie najbardziej rosły ceny gruntów rolnych w takich krajach, jak: Niemcy i Belgia, natomiast w państwach, w których kryzys gospodarczy był szczególnie dotkliwy, ceny ziemi cechowały się stagnacją (Włochy) lub malały (Hiszpania);
- część „nowych” krajów członkowskich Unii Europejskiej, w których rynkowe zasady obrotu ziemią były już ustabilizowane. Zazwyczaj cechowały się one ożywieniem w obrocie gruntami rolnymi, a zwłaszcza wzrostem ich cen (np. Polska);
- kraje, w których ciągle jeszcze borykano się z konsekwencjami restytucji nieruchomości rolnych, pierwotny obrót ziemią był administrowany przez państwo, przy czym część gruntów trafiała na rynek wtórny, głównie w charakterze dzierżaw (głównie w Czechach i Słowacji).

W powyższym podziale zwrócono uwagę na związek pomiędzy cenami gruntów rolnych a stanem rozwoju rynku nieruchomości, charakteryzującego się wolnym obrotem, a także sytuacją gospodarczą kraju.

Poziom i dynamika zmian cen gruntów rolnych na rynku europejskim charakteryzują się stosunkowo dużym zróżnicowaniem. Wśród czynników wpływających na kształtowanie się poziomu cen gruntów w poszczególnych krajach należy wymienić ich dostępność na rynku uwarunkowaną m.in. zasobami, w tym udziałem tych gruntów w ogólnej powierzchni kraju, jak również regulacjami prawnymi danego kraju w zakresie nabywania gruntów rolnych. Ponadto, wśród determinantów aktywizujących popyt na grunty rolne, coraz częściej wskazuje się aspekt lokacyjny, wynikający z postrzegania inwestycji w ziemię rolną jako korzystnej, alternatywnej lokaty kapitału [Ciaian i in. 2012a]. Zróżnicowanie średnich cen za 1 ha gruntów rolnych w wybranych krajach europejskich przedstawiono w tab. 1, natomiast dynamikę zmian cen w 2012 roku w stosunku do lat 2004 i 2011 na rys. 1.

Tabela 1. Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach europejskich w latach 2004-2012

Table 1. Average prices of agricultural land in selected European countries during 2004-2012

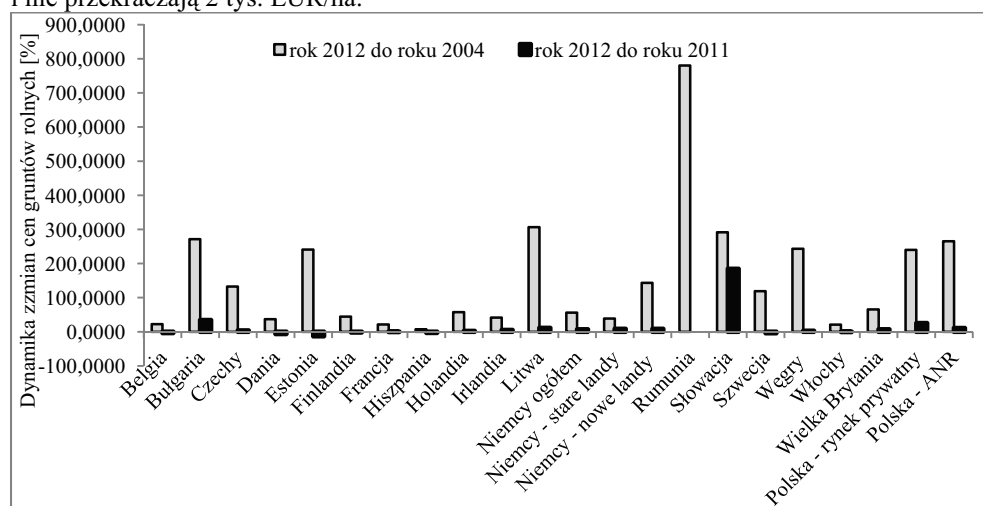
Kraj	Średnie ceny gruntów rolnych [EUR/ha] w latach:									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Belgia	23 155	22 053	27 190	27 000	29 824	25 000	23 700	29 400	28 300	
Bułgaria	757	864	1 023	1 180	1 560	1 518	1 600	2 096	2 812	
Czechy	1 561	1 621	1 625	1 867	2 340	2 520	3 000	3 500	3 630	
Dania	15 995	18 787	22 791	25 745	26 440	26 850	23 320	23 350	21 880	
Estonia	408	486	623	777	928	980	870	1 600	1 390	
Finlandia	5 197	5 377	5 979	6 250	6 250	6 000	7 840	7 640	7 500	
Francja	4 460	4 700	4 730	4 900	5 160	5 130	5 230	5 430	5 420	
Hiszpania	9 024	9 714	10 402	11 070	10 974	11 000	10 465	10 003	9 705	
Holandia	31 432	30 235	31 276	34 969	40 916	47 051	48 000	48 328	49 575	
Irlandia	18 442	30 000	37 893	49 990	39 191	27 990	23 930	24 850	26 138	
Litwa	406	536	734	870	1 000	1 025	1 150	1 480	1 650	
Niemcy ogółem	9 233	8 692	8 909	9 205	9 955	10 908	11 854	13 493	14 424	
Niemcy - stare landy	16 035	15 825	15 941	16 394	17 175	17 960	18 719	20 503	22 267	
Niemcy - nowe landy	3 944	3 964	4 040	4 134	4 973	5 943	7 405	8 838	9 593	
Rumunia	284	879	1 200	1 250	1 300	2 000	2 300	2 500	2 500	
Słowacja	945	982	1 017	1 121	1 328	1 350	1 210	1 300	3 700	
Szwecja	2 455	3 350	3 706	3 957	4 360	4 320	4 415	5 590	5 370	
Węgry	676	742	1 550	1 820	2 500	1 639	2 090	2 250	2 320	
Włochy	16 000	b.d.	15 900	17 000	16 210	18 000	18 500	19 400	19 380	
Wielka Brytania	11 128	12 995	13 382	11 965	14 413	15 394	16 740	17 204	18 440	
Polska - rynek prywatny	1 788	2 108	2 388	3 197	4 379	3 945	4 515	4 855	6 080	
Polska - ANR	1 261	1 454	1 893	2 583	3 566	3 451	3 825	4 166	4 609	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Rynek... 2013] oraz danych EUROSTAT.

Najwyższą średnią cenę gruntów rolnych od wielu lat notuje się w Holandii (od ponad 30 tys. EUR/ha w 2005 r. do niemal 50 tys. EUR/ha w 2012 r.), co jest wynikiem stosunkowo niskich zasobów gruntów rolnych, a co za tym idzie wysoką intensywnością produkcji rolniczej. W 2012 roku grunty rolne osiągnęły ceny ponad 20 tys. EUR/ha w Belgii, Irlandii, Danii oraz w Niemczech na terenach byłego RFN. Belgia jest przykładem państwa z najbardziej liberalną polityką rolną. W ostatnich latach ziemia rolna w tym kraju jest kupowana przez przedsiębiorców i inne osoby zatrudnione poza rolnictwem. Doprowadziło to do wzrostu cen do poziomu 30 tys. EUR za hektar. Taka cena stała się zbyt wysoka dla aktywnych rolników, którzy wśród nabywców stanowili w 2012 roku około 10%, dlatego też rozwinął się rynek dzierżaw. Częstą sytuacją w tym kraju jest kupno gruntów rolnych przez osoby spoza rolnictwa i oddanie ich w dzierżawę [Rynek ziemi... 2013]. W Danii od 2010 roku notuje się korektę cen gruntów rolnych. Spadek cen w roku 2012 w stosunku do poziomu cen w 2009 roku wyniósł 18,5%. Ceny w granicach 20 tys. EUR/ha (w 2012 r.) osiągane były we Włoszech, a także w Wielkiej Brytanii. Średnia cena gruntów rolnych we Włoszech w 2012 roku utrzymała się na podobnych

poziomie cen w roku poprzednim co było wynikiem kryzysu gospodarczego i ograniczenia dostępu do źródeł finansowania [Rynek... 2013]. Natomiast wzrost cen gruntów rolnych notowany w Wielkiej Brytanii może być wynikiem ograniczonej podaży oraz wzrostu popytu ze strony nabywców spoza rolnictwa [Market... 2014]².

Do krajów, w których ceny ziemi rolniczej zbliżone są do cen notowanych w Polsce zalicza się Francję i Szwecję, przy czym w Polsce tempo wzrostu cen jest znacznie wyższe. Najniższe średnie ceny za hektar gruntu rolnego osiągnęte są w republikach nadbałtyckich i nie przekraczają 2 tys. EUR/ha.



Rys. 1. Dynamika zmian cen 1 ha gruntów rolnych w wybranych krajach europejskich w 2012 roku w stosunku do lat 2004 i 2011

Fig. 1. Dynamics of changes in prices of agricultural land in selected European countries in 2012, compared to the years 2004 and 2011

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Rynek ziemi...2013] oraz danych EUROSTAT.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost ziemi rolnej w Europie Centralnej było rozszerzenie Unii Europejskiej o nowe kraje w 2004 roku i w 2007 roku Rumunii i Bułgarii. Potwierdzeniem tego wniosku jest wysoka dynamika wzrostu cen gruntów rolnych w tych krajach (rys. 1). W państwach, które wstąpiły w struktury UE w 2014 roku zanotowano od akcesji do 2012 roku wzrost cen na poziomie od 240 do 300%, z wyjątkiem Czech, w których dynamika wzrostu cen wyniosła ok. 133%. Należy też zaznaczyć, że w większości z tych krajów, do 1989 roku sektor rolny był zdominowany przez własność państwową i wielkoobszarowe gospodarstwa rolne. Przeprowadzone reformy rolne były czynnikiem warunkującym rozwój rynku gruntów rolnych.

W sytuacji wzrostu cen gruntów rolnych przy ograniczonej ich podaży, znaczącą rolę odgrywa dzierżawa. Często staje się alternatywą wykorzystywaną przez rolników, dla których konieczność poniesienia znacznych nakładów kapitałowych staje się barierą dla zakupu gruntu. Oprócz wzrostu cen gruntów, rozwojowi rynku dzierżaw sprzyja tendencja

² W latach 2012 i 2013 wśród kupujących ziemię rolną jedynie ok. 50% stanowili rolnicy, zaś pozostali traktowali zakup jako inwestycję bądź celem nabywców były potrzeby mieszkaniowe [Market... 2014].

powiększania areалу gospodarstw w celu zwiększenia skali produkcji rolnej i maksymalizacji dochodu. Dzierżawa gruntu w większości państw członkowskich UE stanowi podstawę do prowadzenia działalności związanej z rolnictwem, czego potwierdzeniem jest stosunkowo wysoki udział gruntów dzierżawionych w powierzchni użytków rolnych poszczególnych krajów (tab. 2).

Tabela 2. Udział gruntów dzierżawionych w powierzchni użytków rolnych wybranych krajów Unii Europejskiej w 2007 roku

Table 2. Share of rented land as a % of the total farmland in selected countries of the European Union in 2007

„Stare” kraje członkowskie UE	Udział gruntów dzierżawionych w powierzchni użytków rolnych [%]	„Nowe” kraje członkowskie UE	Udział gruntów dzierżawionych w powierzchni użytków rolnych [%]
Belgia	67	Bułgaria	79
Niemcy	62	Czechy	83
Grecja	32	Estonia	50
Finlandia	34	Węgry	56
Francja	74	Łotwa	27
Irlandia	18	Litwa	48
Włochy	28	Polska	20
Holandia	25	Rumunia	17
Hiszpania	27	Słowacja	89
Szwecja	39		
Wielka Brytania	32		

Źródło: [Ciaian i in. 2012b].

Jako przyczyny zróżnicowania roli dzierżawy jako segmentu rynku nieruchomości wskazuje się m.in.: uwarunkowania historyczne np. zasady dziedziczenia w danym kraju, wpływające na strukturę agrarną; podaż i ceny gruntów rolnych; funkcjonowanie rynku kredytów i innych źródeł kapitału; regulacje prawne dotyczące czasu trwania umowy lub wysokości czynszu [Ciaian i in. 2012b].

Sytuacja na rynku gruntów rolnych w Polsce

Wśród czynników determinujących popyt na polskim rynku gruntów rolnych można wymienić, podobnie jak w innych krajach europejskich, otoczenie ekonomiczne tego rynku, które uległo znacznym zmianom związanym z akcesją do Unii Europejskiej. Wprowadzono nowe regulacje prawne oraz zwiększono skalę transferów na rzecz rolnictwa, czego efektem są zmiany cen gruntów rolnych oraz wzrastający na nie popyt. Do czynników aktywizujących rynek nieruchomości rolnych zaliczyć można: korzyści płynące z dopłat unijnych w postaci jednolitej płatności obszarowej i płatności uzupełniającej, kredyt

preferencyjny na zakup gruntu rolnego³, możliwość uzyskiwania dochodów z tytułu dzierżawy gruntów, postrzeganie zakupu gruntów rolnych jako lokaty kapitału powiązanej z oczekiwanym wzrostem ich cen, możliwość wykorzystania gruntów na inne cele niż rolnicze. Wśród innych motywów nabywania gruntów rolnych można wskazać wynikający z istniejącego systemu fiskalnego związanego z relatywnie niskim podatkiem od nieruchomości rolnych oraz taniego ubezpieczenia społecznego w Kasie Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (KRUS).

Tabela 3. Udział użytkowników rolnych w rynku gruntów w Polsce według liczby transakcji w latach 2003-2012

Table 3. Share of agricultural land in the land market in Poland, by the number of transactions during 2003-2012

Lata	Grunty ogółem		Użytki rolne ogółem		Udział użytkowników rolnych w liczbie transakcji gruntów ogółem [%]
	Liczba transakcji	Rok poprzedni=100	Liczba transakcji	Rok poprzedni=100	
2003	143 591		83 767		58
2004	148 702	104	87 493	104	59
2005	134 653	91	80 858	92	60
2006	141 206	105	84 906	105	60
2007	169 058	120	104 289	123	62
2008	138 782	82	84 763	81	61
2009	101 426	73	75 160	89	74
2010	127 339	126	97 085	129	76
2011	135 818	107	104 191	107	77
2012	142 061	105	109 455	105	77

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS [Obrót... 2013, Transakcje... 2007].

Z uwagi na ograniczony zasób gruntów rolnych w kraju, wyżej wskazane czynniki stymulujące popyt, jednocześnie wpływają ograniczająco na podaż. W latach 2002 – 2013 zmalała powierzchnia użytków rolnych w Polsce o 2% [Rocznik... 2013]. Zmniejsza się również zasób gruntów państwowych, które Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) może rozdysponować w formie sprzedaży, pomimo wtórnej restrukturyzacji gruntów, w stosunku do których wygasły umowy dzierżawy lub które zostały wyłączone z umów trwających. Do końca grudnia 2013 roku, Agencja rozdysponowała trwale 3107 tys. ha, tj. około 66% gruntów przejętych do Zasobu, przy czym poprzez sprzedaż 52,4% [Raport... 2014].

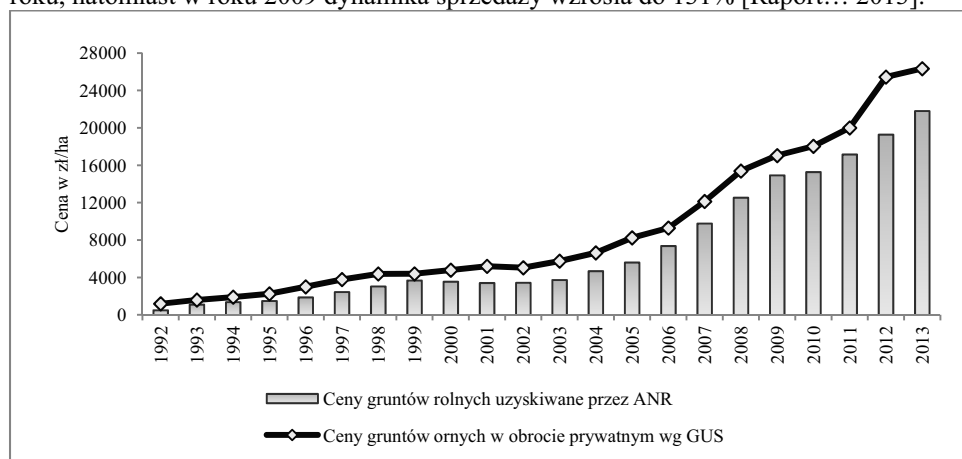
W Polsce obrót nieruchomościami rolnymi w dużym stopniu jest kontrolowany przez ANR. Oprócz wspomnianych regulacji prawnych dotyczących zasad zbywania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa czy ograniczeń nabywania nieruchomości przez obcokrajowców, ingerencja państwa na tym rynku przejawia się w prawie pierwokupu ANR, wynikającym z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Użytki rolne stanowią znaczącą grupę wśród transakcji nieruchomościami gruntowymi, na co wskazują dane GUS zestawione w tab. 3. Udział gruntów rolnych

³ Z dniem 31 grudnia 2013 r. straciła moc decyzja Rady 2010/10/WE z dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie przyznania przez władze Rzeczypospolitej Polskiej pomocy państwa na zakup nieruchomości rolnych w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. Na podstawie tej decyzji dotychczas udzielana była pomoc krajowa na zakup użytków rolnych, w tym w formie dopłat do oprocentowania kredytów bankowych.

w liczbie transakcji gruntami ogółem⁴ w latach 2003-2009 wykazywał tendencję wzrostową i wynosił od 58% w 2003 r. do 77% w latach 2011 i 2012.

W roku 2009 nastąpił wzrost udziału rynku użytków rolnych w rynku gruntów, przy jednoczesnym spadku liczby transakcji. Od 2008 r. zanotowano spadek aktywności inwestorów na rynku nieruchomości, jednak skala tego zjawiska na rynku użytków rolnych była znacznie mniejsza. W 2008 r. również powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych przez ANR wyniosła 75% w stosunku do powierzchni gruntów sprzedanych w poprzednim roku, natomiast w roku 2009 dynamika sprzedaży wzrosła do 131% [Raport... 2013].



Rys. 2. Średnie ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym wg GUS oraz gruntów rolnych uzyskiwane przez Agencję Nieruchomości Rolnych w latach 1992-2013 [zł/ha]

Fig. 2. Average prices of arable land in the course of private and state-owned agricultural land during 1992-2013

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Raport...2013, Ceny... 2014].

Jedną z przyczyn wzrostu udziału użytków rolnych w liczbie transakcji na rynku gruntów oraz w powierzchni gruntów będących w obrocie od 2009 roku była obawa utraty możliwości finansowania zakupu gruntu kredytem preferencyjnym, z którego rolnicy mogli korzystać do końca 2013 r. Obecnie presja ta wygasła, co może przynieść w kolejnych latach spadek popytu. Należy jednak zauważyć, że ograniczenia w sprzedaży gruntów rolnych obcokrajowcom, obowiązujące do końca czerwca 2016 r. oraz prognozy wzrostu cen po tym okresie, mogą stymulować utrzymanie się popytu wśród nabywców krajowych⁵.

Wzrost cen gruntów rolnych w Polsce notuje się nieprzerwanie od 1992 roku, zarówno na rynku prywatnym, jak i na rynku gruntów państwowych (rys. 2). Integracja z UE wpłynęła na wzrost aktywności na rynku nieruchomości w Polsce, przy czym w sektorze nieruchomości rolnych dodatkowym czynnikiem stymulującym jego rozwój było objęcie polskiego rolnictwa wspólną polityką rolną. Wyraźny wzrost popytu na grunty rolne oraz ich cen obserwowano na rynku prywatnym w 2005 r., zaś na rynku gruntów państwowych

⁴ Kategoria „grunty ogółem” obejmuje oprócz użytków rolnych, grunty zabudowane i zurbanizowane [Obrót... 2013].

⁵ Według informacji opublikowanych przez dom maklerski *Infinity8 SA*, zagraniczne fundusze są zainteresowane ofertą kupna gruntów rolnych w Polsce w dużych arealach [Miś 2012], co potwierdza możliwość wzrostu cen gruntów rolnych od maja 2016 r.

rok wcześniej. Wysokie tempo wzrostu cen na rynku gruntów rolnych do 2007 r. było odzwierciedleniem koniunktury notowanej także w innych sektorach rynku nieruchomości. Jednak w roku 2008, kiedy nastąpiło wyraźne załamanie się rynku np. nieruchomości mieszkaniowych (duża podaż, spadek popytu, spadek cen), wysoki wzrost cen na rynku gruntów rolnych nadal się utrzymał. Stabilny popyt na tym rynku przy ograniczonej podaży, skutkuje dalszym wzrostem cen.

Tabela 4. Średnie roczne stawki czynszów dzierżawnych 1 ha gruntów rolnych prywatnych i państwowych w latach 2005-2013

Table 4. Average annual rates of agricultural land rents private and public during 2005-2013

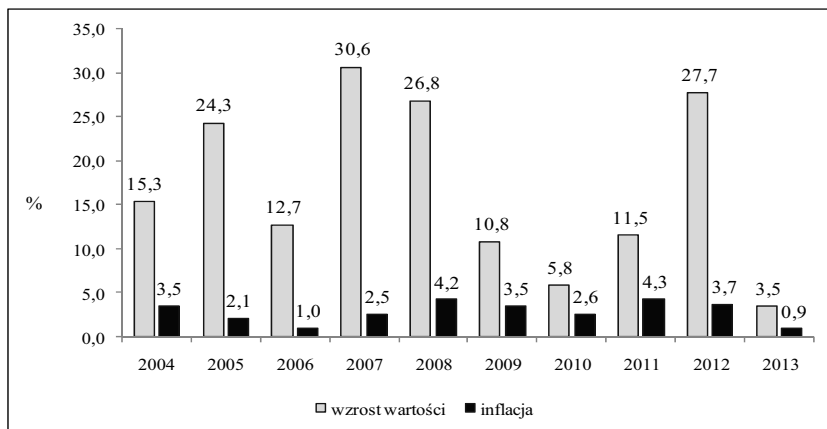
Wyszczególnienie		Wielkość w poszczególnych latach								
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Średni czynsz w obrocie prywatnym wg GUS	zł/ha/rok	248	304	368	453	427	435	470	768	718
	rok poprzedni=100		123	121	123	94	102	108	163	93
Średni czynsz uzyskany przez ANR	dt pszenicy/ha/rok	3,8	4,0	6,7	6,9	5,8	7,7	8,5	8,7	9,3
	rok poprzedni=100		105	168	103	84	133	110	102	107

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i ANR.

Podobnie jak ceny gruntów rolnych, roczne stawki czynszu dzierżawnego w obrocie prywatnym od 2005 r. wykazywały tendencję wzrostową, z wyjątkiem roku 2009 i w obrocie prywatnym roku 2013 (tab. 4). Zróżnicowanie poziomu średniego rocznego czynszu z tytułu dzierżawy 1 ha gruntów państwowych w badanym okresie wynika z jego zależności od ceny pszenicy⁶. Zmniejszenie podaży gruntów rolnych przeznaczonych do sprzedaży oraz ich rosnące ceny, spowodowało wzrost zainteresowania dzierżawą. Według wyników badań dotyczących zmian w strukturze agrarnej indywidualnego rolnictwa przeprowadzonych w IERiGŻ-PIB w 2011 roku, w około 18% gospodarstw użytkowano ziemię własną i dzierżawioną, zaś średni udział dzierżawionej powierzchni w całym obszarze użytków rolnych badanych gospodarstw wyniósł 37,6% [Rynek... 2013], co wskazuje na wzrost udziału gruntów dzierżawionych, szacowanego w 2007 roku na poziomie 20% [Rynek... 2008].

Utrzymująca się aprecjacja cen gruntów rolnych oraz czynszów dzierżawnych w Polsce powoduje, że coraz więcej osób traktuje zakup gruntu rolnego jako korzystną lokatę kapitału. Porównując średnie roczne wzrosty cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym do inflacji, można zauważyć, że przekraczają one poziom inflacji co najmniej kilkakrotnie (rys. 3).

⁶ Czynsz za wdzierżawione grunty rolne należące do Skarbu Państwa ustalany jest najczęściej w mierniku naturalnym, jakim są decytony pszenicy. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest przy użyciu przeciętnej ceny skupu pszenicy z półroczną poprzedzającego termin płatności, ogłaszanej przez GUS.



Rys. 3. Średnie roczne wzrosty ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym w porównaniu z poziomem inflacji w latach 2004-2013 [%]

Fig. 3. Average annual increases in prices of arable land in private trade in comparison with the level of inflation in 2004-2013 [%]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Ceny... 2014] oraz danych Narodowego Banku Polskiego.

Zjawisko postrzegania gruntów rolnych jako przedmiot inwestycji kapitałowej notowane jest w krajach nie tylko europejskich. Inwestorzy indywidualni oraz instytucjonalni, jak na przykład: fundusze inwestycyjne, fundusze emerytalne czy państwowe fundusze majątkowe, zwiększyli zainteresowanie ziemią rolną, jako lokatą bezpieczną, zwłaszcza w okresie kryzysu gospodarczego, przynoszącą stosunkowo wysoki zwrot z zainwestowanego kapitału⁷.

Podsumowanie

Od początku transformacji ustrojowej w Polsce obserwuje się wysoką dynamikę zmian strukturalnych i własnościowych w sektorze rynku gruntów rolnych. Polska stała się częścią programu Wspólnej Polityki Rolnej Unii Europejskiej, która opiera się na systemie dotowania produkcji oraz finansowego wspierania rolnictwa i wsi. Jest to jeden z głównych katalizatorów zmian na rynku gruntów rolnych, które skutkują wzrostem dynamiki obrotu oraz wzrostem cen ziemi nie tylko w naszym kraju, ale również w pozostałych, zaliczanych do tzw. „nowych” państw członkowskich UE. Do czynników, które mogły i nadal mogą wpływać na wzrost wartości ziemi rolnej w Polsce, można też zaliczyć m.in. możliwość innego niż rolnicze wykorzystania gruntów, tendencję w kierunku zrównywania się cen ziemi w Polsce i krajach Europy Zachodniej, ograniczoną podaż gruntów będących w

⁷ Podczas szczytu dotyczącego inwestycji rolnych w Londynie w czerwcu 2012 r., przedstawiciele funduszy inwestycyjnych z USA i UE deklarowali swoje zainteresowanie inwestycjami w grunty rolne. Jose Minaya, dyrektor zarządzający w jednym z największych amerykańskich funduszy emerytalnych TIAA-CREF (z aktywami na poziomie ok. 500 mld USD) stwierdził, że „Kryzys przyspieszył program inwestycji w ziemię rolną” [Miś 2012].

posiadaniu Agencji Nieruchomości Rolnych, czy zniesienie od maja 2016 r. ograniczenia w nabywaniu ziemi przez cudzoziemców.

Grunty rolne w Polsce przestały być traktowane wyłącznie jako środek produkcji dla osób związanych z rolnictwem. Zjawisko to notowane jest również w innych krajach, nie tylko europejskich. Inwestorzy indywidualni oraz instytucjonalni, jak na przykład: fundusze inwestycyjne, fundusze emerytalne czy państwowe fundusze majątkowe, zaczęli postrzegać inwestycje w ziemię rolną jako uzupełnienie dywersyfikacji portfela inwestycyjnego.

Literatura

- Ciaian P., Kancs d'A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L [2012a]: Key Issues and Developments in Farmland Sales Markets in the EU Member States and Candidate Countries. *Faktor Markets* No. 12, February 2012.
- Ciaian P., Kancs d'A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L.[2012b]: Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. *Faktor Markets* No. 15, February 2012.
- Ceny w gospodarce narodowej w 2013 r. [2014]. GUS, Warszawa.
- Cymerman R. (red.) [2013]: Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych. Wyd. Educaterra, Olsztyn.
- Market Survey. UK Agricultural Land [2014]. Savills World Research. [Tryb dostępu:] www.savills.co.uk. [Dostęp: lipiec 2014].
- Miś R. [2012]: Inwestycja w ziemię rolną alternatywą dla akcji. „Biuletyn W Investments SA”, Warszawa listopad 2012.
- Obrót nieruchomościami w 2009 roku [2013]. GUS, Warszawa.
- Rocznik Statystyczny Rolnictwa [2013]. GUS, Warszawa.
- Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy. Analizy rynkowe [2008]. Wyd. IERiGŻ, Warszawa.
- Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy. Analizy rynkowe [2013]. Wyd. IERiGŻ, Warszawa.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2013 roku [2014]. ANR Warszawa.
- Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości [2007]. GUS, Warszawa.