

# Iwona Foryś, Ewa Putek-Szeląg

---

## Inwestycje w grunty rolne na przykładzie województwa zachodniopomorskiego

---

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 9, 503-514

---

2008

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

IWONA FORYŚ

EWA PUTEK-SZELĄG

## INWESTYCJE W GRUNTY ROLNE NA PRZYKŁADZIE WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

### Wstęp

Inwestowanie w grunty rolne zyskało na znaczeniu wraz z planami przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Zwrócenie się inwestorów w kierunku tego specyficznego segmentu rynku nieruchomości wynikało przede wszystkim z przekonania, iż wzorem innych państw, również w Polsce nastąpi dynamiczny wzrost cen nieruchomości. W tym kontekście grunty rolne zyskiwały dodatkowo z uwagi na ograniczenia wprowadzone ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>1</sup>. Wspomniana regulacja uniemożliwiła przez 12 lat od momentu wejścia Polski do UE, zakup nieruchomości rolnych cudzoziemcom, natomiast stworzyła preferencje dla polskich rolników skłonnych powiększać swoje gospodarstwa rolne. Mechanizm ograniczania dostępu do dobra, dla którego prawdopodobieństwo wzrostu wartości jest wysokie, musiał wywołać na rynku efekt spekulacyjny ze strony przede wszystkim inwestorów nie zainteresowanych bezpośrednim użytkowaniem gruntów rolnych, a oczekujących zwrotu w postaci czynszu dzierżawnego lub wzrostu wartości. Dodatkowym bodźcem stała się perspektywa uzyskiwania dopłat unijnych dla właścicieli (a w przypadku gruntów dzierżawionych dla dzierżawców), nie zapominając o powszechnej już przesłance zakupu nieruchomości rolnych w celu przystąpienia do Kasy Rolniczego

---

<sup>1</sup> Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z dnia 15 kwietnia 2003 r.)

Ubezpieczenia Społecznego (KRUS), która gwarantuje uczestnikom niższe składki ubezpieczenia społecznego niż ZUS.

W artykule podjęto problematykę inwestowania na rynku gruntów rolnych w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem okresu poprzedzającego przystąpienie Polski do Unii Europejskiej oraz efekty tej akcesji na rynku gruntów rolnych. W części pierwszej pokazano obrót gruntami rolnymi w Polsce w układzie województw, w podziale na transakcje rynkowe i przetargi organizowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR, wcześniej AWRSP). W części drugiej skoncentrowano się na obrocie gruntami rolnymi na terenie województwa zachodniopomorskiego, aby ostatecznie dokonać oceny opłacalności inwestycji w te nieruchomości w oparciu o prosty wskaźnik rentowności inwestycji. W tym miejscu uwzględniono również wpływ dotacji unijnych na decyzje inwestorów oraz ryzyka, które są nieodłącznym elementem inwestowania.

### **Obrót nieruchomościami rolnymi w województwie zachodniopomorskim na tle Polski**

Jeżeli przyjąć rok 1990 jako pewien punkt zwrotny dla polskiego rynku nieruchomości<sup>2</sup>, to dla obrotu nieruchomościami rolnymi ważnym momentem było powstanie 01.01.1992 roku Agencji Własności Rolnych Skarbu Państwa (AWRSP)<sup>3</sup>. Do tego momentu nieruchomości rolne byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych zbywane były w procedurze likwidacyjnej, co oznaczało wyprzedaj majątku po niskich cenach. Niska opłacalność produkcji rolnej przy wysokiej inflacji nie zachęcała do inwestowania w nieruchomości rolne. Na rys. 1 pokazano dynamikę liczby transakcji nieruchomościami rolnymi, przyjmując rok 1990=100.

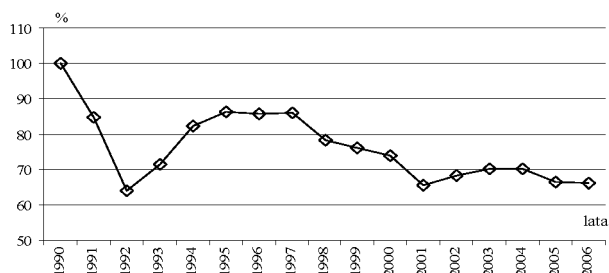
Okres dwóch kolejnych lat to wyraźny spadek liczby transakcji, z odwróceniem tendencji dopiero w latach 1992-1997. Jest to czas prosperity gospodarczej, w tym również zwiększonego zainteresowania nieruchomościami rolnymi w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich.

Dekoniunktura gospodarcza, której pierwsze sygnały widoczne były w 1997 przyczyniła się do zmniejszenia zainteresowania obrotem nieruchomościami rolnymi. Kolejna fala wzrostowa nastąpiła w 2001 roku i można ją po-

<sup>2</sup> Zobacz Forys I. (2008)

<sup>3</sup> Na mocy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 19 października 1991 (Dz.U. Nr 91/107 poz. 464)

wiązać z akcesją Polski do Unii Europejskiej. Pierwsze rozmowy przedakcesyjne Polski dotyczyły właśnie ochrony gruntów rolnych przed niekontrolowanym wykupem ziemi przez cudzoziemców. Obawy takich reakcji inwestorów uzasadniały dysproporcje w cenach nieruchomości rolnych w Polsce i w krajach Unijnych, które sięgały nawet 400%. Wzrost wartości gruntów w okresie przedakcesyjnym, niechęć rolników do pozbywania się nieruchomości, malejący zasób nieruchomości rolnych Skarbu Państwa spowodowały spadek liczby transakcji w kolejnych latach.

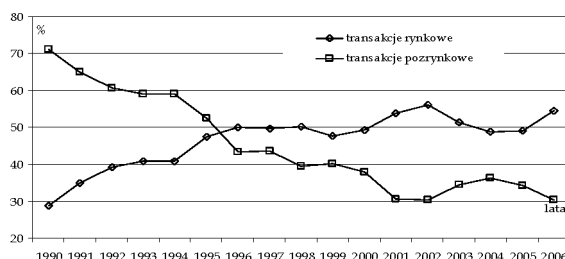


Rys. 1. Dynamika liczby transakcji nieruchomości rolnymi w Polsce w latach 1990-2006 (1990 = 100).

Źródło: Foryś I. (2008)

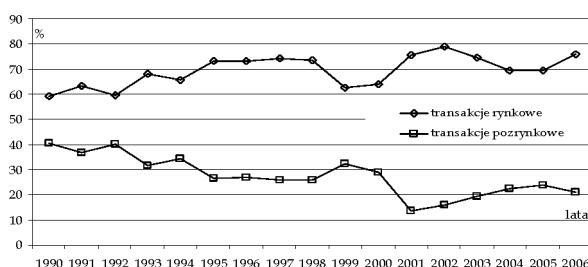
Uzupełnieniem rozważań może być analiza struktury transakcji w podziale na transakcje rynkowe oraz sprzedaż przez Skarb Państwa lub gminę. Przewaga transakcji rynkowych zauważalna jest po 1996 roku, przy czym przez kolejne cztery lata nie jest ona tak znacząca jak w latach poprzednich, kiedy od 60-80% transakcji nieruchomości rolnymi oznaczało sprzedaż realizowana przez Skarb Państwa i gminy. Na rys. 2 widoczny jest również stały spadek udziału transakcji pozarynkowych w transakcjach ogółem począwszy od 1996 roku.

Na tym tle w województwie zachodniopomorskim można zauważyć ciekawą tendencję dotyczącą udziału rynkowej transakcji w obrocie rynkowym i pozarynkowym (zobacz rys. 3). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna w całym badanym okresie (lata 1990-2006). Transakcje rynkowe stanowią od 60-70% wszystkich transakcji nieruchomości rolnymi, przy czym największy udział transakcji rynkowych był w 2002 roku, a najniższy w na początku lat dziewięćdziesiątych gdy AWRSP (Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) rozpoczęła sprzedaż przejętych do zasobu nieruchomości rolnych po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych (PGR).



Rys. 2. Struktura liczby transakcji nieruchomościami rolnymi w obrocie rynkowym i pozarynkowym w Polsce w latach 1990-2006.

Źródło: Forys I. (2008)

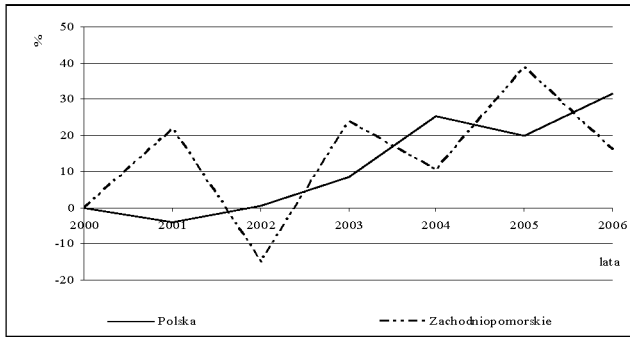


Rys. 3. Struktura liczby transakcji nieruchomościami rolnymi w obrocie rynkowym i pozarynkowym w Polsce w latach 1990-2006.

Źródło: Forys I. (2008)

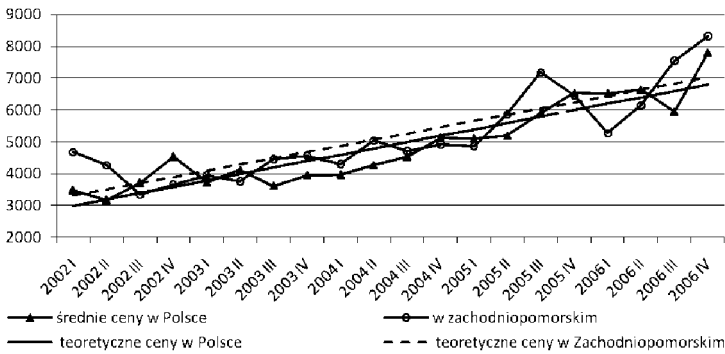
Szczególnym zainteresowaniem inwestorów w omawianym okresie cieszyły się grunty rolne nie obciążone zabudowaniami (budynkami, budowlami itp.). Na rys. 4 i 5 zaprezentowano dynamikę cen gruntów rolnych w województwie zachodniopomorskim na tle Polski w latach 2000-2006.

Tendencja w województwie zachodniopomorskim jest przeciwna w kolejnych latach do tendencji w Polsce, okresy wzrostu cen w zachodniopomorskim oznaczały spadek cen w kraju i na odwrót. W analizowanych latach można zauważyć trend wzrostowy przeciętnych cen gruntów rolnych w kraju i w województwie zachodniopomorskim. Tendencja ta jest wyraźniejsza a rys. 5, który przedstawia zmianę cen gruntów rolnych w ujęciu kwartalnym w latach 2002-2006.



Rys. 4. Dynamika cen gruntów rolnych w Polsce i w województwie zachodniopomorskim, sprzedawanych przez ANR w latach 2000-2006.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.



Rys. 5. Przeciętne ceny 1 ha gruntów rolnych w Polsce i w województwie zachodniopomorskim, sprzedawanych przez ANR w kwartałach lat 2002-2006.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.

$$\hat{Y}_{\text{ter.dla Polski}} = 2791,04 + 200,37t \quad R^2 = 84,8 \quad \text{Se} = 515,7$$

(239,554)                      (19,997)

Przeciętnie z kwartału na kwartał w badanym okresie ceny gruntów w Polsce rosły o 200 zł. Trend w 84,8% wyjaśnia kształtowanie się przeciętnej ceny 1 ha gruntu rolnego. W IV kwartale 2006 roku nastąpił znaczny wzrost ceny 1 ha gruntu w stosunku do poprzedniego kwartału o około 31%, dlatego też nie wyznaczono przewidywanych cen na następne kwartały.

$$\hat{Y}_{\text{ter.dla Zachodniopomorskiego}} = 3120,34 + 195,22t \quad R^2 = 72,5 \quad \text{Se} = 731,3$$

(339,700)                      (28,358)

W woj. Zachodniopomorskim grunty drożały przeciętnie o podobną kwotę jak w całym kraju, czyli o 195 zł. Trend w 72,5% wyjaśnia kształtowanie się

przeciętnej ceny 1 ha gruntu rolnego. Jednak z powodu zmiany tempa wzrosty w ostatnich od I kwartału 2006 roku również przy wyznaczaniu przewidywanej ceny 1 ha gruntu nie wykorzystano oszacowanego modelu tylko średnioroczne tempo zmian. Zakładając, że przeciętne tempo wzrostu cen 1 ha gruntu rolnego utrzyma się na poziomie z okresu I 2006 – IV 2006 to w I kwartale 2007 roku cena 1 ha gruntu powinna wynosić około 9.700 zł.

### **Oplacalność inwestowania w grunty rolne na przykładzie ANR w Szczecinie**

Inwestowanie na rynku nieruchomości jest jednym z elementów gospodarki rynkowej determinującym jej dynamiczny rozwój. Ponieważ inwestycja jest wyrzeczeniem się bieżącej konsumpcji na rzecz przyszłych korzyści, stąd towarzyszące inwestycji aspekt psychologiczny, czas i ryzyko, występują niezależnie od obszaru inwestowania (Jajuga 1996).

Inwestowanie w grunty rolne traktowane jako zakup gruntów w celu uzyskania korzyści (renty) z ich posiadania (na przykład w postaci czynszu dzierżawnego) lub w wyniku wzrostu wartości nieruchomości, wymaga odpowiednich predyspozycji i zachowań inwestora. Nie każdy jest skłonny odłożyć bieżącą konsumpcję na rzecz przyszłych, niepewnych zysków. Ten element zachowań inwestorów określa się jako skłonność lub awersję do ryzyka. W przypadku inwestowania na rynku nieruchomości rolnych dodatkowym elementem jest często nieznanie obszaru inwestowania, podejmowanie decyzji w oparciu o zasłyszane informacje czy powielanie zachowań innych inwestorów. Nie bez znaczenia dla oczekiwanego efektu inwestycji jest czas, który musi upłynąć aby inwestor osiągnął założony poziom zwrotu. Nieruchomości rolne charakteryzowały się długim okresem zwrotu z inwestycji w latach dziewięćdziesiątych z wyjątkiem gruntów rolnych w sąsiedztwie aglomeracji miejskich, które po odrolnieniu i przeznaczeniu pod zabudowę zyskiwały kilkakrotnie na wartości w ciągu trzech-czterech lat. W latach 2000-2005 zauważyć można natomiast 20-30% przyrost przeciętnej ceny 1 ha gruntów rolnych (zobacz rys. 3).

Ostatnim, ale znaczącym elementem towarzyszącym inwestycji jest ryzyko. Koncepcja ryzyka może być dwójaka: na ryzyko decyzji inwestycyjnej wpływa niepewność natury albo stosunek inwestora do ryzyka (Jajuga 1996). Z drugiej strony ryzyko można rozpatrywać z uwagi na osiągane efekty. Wówczas ryzyko jest rozumiane jako możliwość poniesienia straty (szkody) albo ryzyko trakto-

wane jest jako możliwość wystąpienia efektu niezgodnego z oczekiwanym (w sensie negatywnym). Przedstawione koncepcje ryzyka prowadzą do klasyfikacji ryzyk występujących na rynku nieruchomości, w szczególności na rynku nieruchomości rolnych.

Ryzyko na rynku nieruchomości jest dodatkowo powiązane z możliwością poniesienia uszczerbku lub strat majątkowych (Foryś 2004). W wyniku działania czynników fizycznych (słaba konstrukcja budynków, tereny powodziowe, czy nieprzewidziane zdarzenia losowe takie jak powódzie, huragany itp.). W przypadku nieruchomości rolnych zdarzenia takie zwiększają ryzyko w przypadku gdy osiągnięcie zakładanych dochodów jest uwarunkowane np. plonami z uprawianych gruntów (gdy umowa określa czynsz dzierżawny w relacji do plonów uzyskanych z ha gruntów). Traktując jednak inwestycję w nieruchomości rolne w oderwaniu od bezpośrednich dochodów z produkcji rolniczej, można wyróżnić klasyczne ryzyka: ryzyko rynku, ryzyko stóp procentowych, ryzyko siły nabywczej, ryzyko operacyjne, ryzyko finansowe czy ryzyko płynności, bankructwa. Ryzyko rynku wynika z faktu powiązania sytuacji na rynku nieruchomości rolnych z otoczeniem rynkowym (kondycją gospodarki, cyklem koniunkturalnym na rynku nieruchomości). Wzrost cen mieszkań w miastach wywołał wzrost popytu i cen nieruchomości rolnych na obrzeżach miast. Ryzyko stóp procentowych oznacza powiązanie oczekiwanych dochodów i stóp zwrotu na innych alternatywnych rynkach z oczekiwaniami inwestorów na rynku nieruchomości rolnych. Wzrost tych pierwszych oznacza spadek atrakcyjności inwestowania w nieruchomości rolne. Ryzyko siły nabywczej dla rynku tak kapitałochłonnego jak rynek nieruchomości jest jednym z najważniejszych elementów zagrażających inwestycjom na tym rynku, zwłaszcza traktowanych spekulacyjnie i krótkoterminowych. W efekcie braku płynności na wąskim rynku nieruchomości rolnych, finansowym kapitałem obcym pojawia się ryzyko bankructwa.

W przypadku inwestycji w grunty rolne można pokusić się o wyznaczenie wskaźnika rentowności jako przesłanki inwestowania przez inwestorów oczekujących zwrotów ze wzrostu wartości gruntów oraz pożytków z czynszu dzierżawnego. Obliczenia przeprowadzono na przykładzie danych zgromadzonych przez ANR Oddział w Szczecinie, który swoim zasięgiem obejmuje województwo zachodniopomorskie.



Oceniając rentowność inwestycji w nieruchomości rolne w Polsce można przyjąć prostą stopę zwrotu liczoną jako relację średniego rocznego czynszu dzierżawnego gruntów rolnych do ceny 1 ha takich gruntów. Wyniki przedstawiono w tabeli 1. W dłuższej perspektywie rentowność spada z powodu szybszego wzrostu przeciętnej ceny 1 ha, która na przestrzeni lat 1992-2006 wzrosła w zasobach ANR z 500zł/ha do 7374 zł/ha natomiast w obrocie prywatnym z 1190 zł/ha do 9290 zł/ha. W tym samym czasie wysokość czynszu dzierżawnego w ANR wzrosła blisko dwukrotnie.

Tabela 1. Stopa zwrotu z inwestycji w grunty rolne w Polsce i województwie zachodniopomorskim (%).

Obrót	2004		2005		2006	
	prywatny	ANR	prywatny	ANR	prywatny	ANR
Polska	2,5	3,5	3,0	3,0	3,3	2,4
Zachodniopomorskie		3,4	2,7	3,3	3,1	3,0

Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane GUS i ANR.

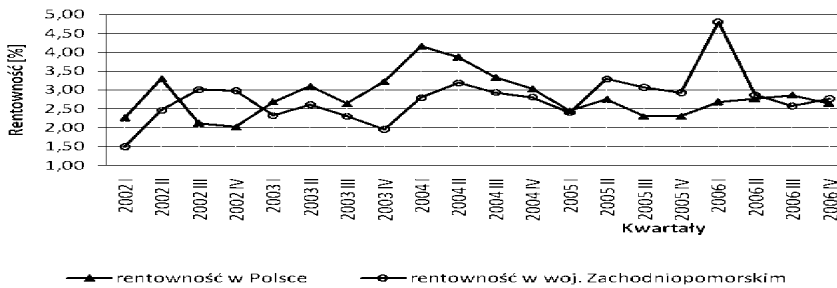
Inwestowanie w grunty rolne jest lokatą długoterminową i dochód kapitałowy wynikający ze wzrostu wartości gruntów rolnych jest głównym czynnikiem wpływającym na opłacalność inwestycji. Natomiast dochody bieżące uzyskiwane z dzierżawy nie wskazują na wysoką opłacalność takiej inwestycji. Dodatkowym bodźcem w inwestowanie w grunty jest uzyskiwanie dotacji unijnych.

Na rys. 6. przedstawiono przeciętną kwartalną rentowność inwestycji w grunty rolne będące w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych dla Polski oraz województwa zachodniopomorskiego w latach 2002-2007.

Jest to okres obejmujący dwa lata przed wejściem Polski do Unii Europejskiej i dwa lata po akcesji. Pierwszy kwartał 2005 roku zmienił dotychczasową tendencję w rentowności omawianych inwestycji w relacji województwa zachodniopomorskiego do całego kraju.

Pomijając trzy kwartały na przełomie 2002/2003 roku rentowność w województwie zachodniopomorskim była niższa niż w Polsce aż do pierwszego kwartału 2005 roku, gdy ceny nieruchomości rolnych w województwie zachodniopomorskim wyraźnie wzrosły (zobacz rys. 5). Przy zwiększonym zainteresowaniu kupujący, zachodniopomorskie jako jedno z nielicznych województw miało w tym czasie w obrocie duże nieruchomości kilkuset hektarowe. Najwyż-

szą rentowność zauważono w województwie zachodniopomorskim w I kwartale 2006 roku i wynosiła 4,8%, a najniższą w I kwartale 2002 roku i wyniosła 1,49%. W Polsce najwyższą przeciętną rentowność miała miejsce w I kwartale 2004 roku – 4,16% a najniższą w IV kwartale 2002 roku.



Rys. 6. Przeciętna rentowność gruntów rolnych będących w zasobie ANR w Polsce i w województwie zachodniopomorskim w kwartalach 2002-2007 (w %).

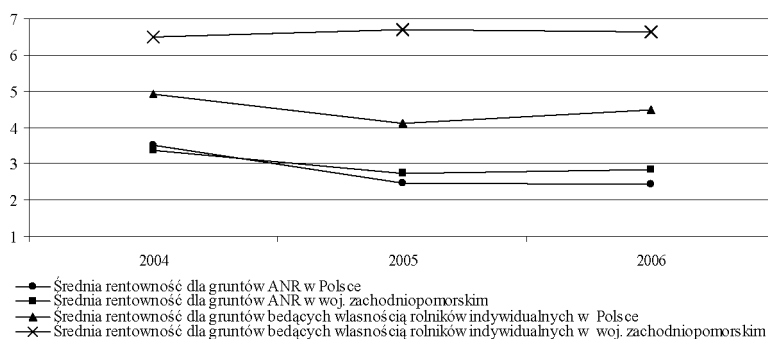
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.

Wyraźne dysproporcje pomiędzy wskaźnikiem rentowności dla Polski ogółem a województwem zachodniopomorskim w latach 2004-2006 widoczne są na rys. 7. Przy czym rentowność inwestycji dla gruntów w obrocie prywatnym jest wyższa niż w obrocie gruntami ANR (zarówno w Polsce jak i w województwie), natomiast w porównaniu Polska, województwo zachodniopomorskie, rentowność w analizowanych latach jest wyższa w obu przypadkach (grunty prywatne, grunty ANR) w województwie zachodniopomorskim.

Można zauważyć spadek wyznaczanego wskaźnika dla gruntów będących w obrocie realizowanym przez ANR o około 1 punkt procentowy i niewielki wzrost o 0,1 punkt procentowy przypadku obrotu prywatnego. Sytuacja ta jest wynikiem wyczerpywania się z zasobu Agencji atrakcyjnych nieruchomości rolnych, która swoje zadania realizuje od ponad siedemnastu lat.

## PODSUMOWANIE

Inwestowanie w nieruchomości rolne, w tym w grunty rolne zyskało na znaczeniu wraz z planami przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Zwrócenie się inwestorów w kierunku tego specyficznego segmentu rynku nieruchomości wynikało przede wszystkim z przekonania, iż wzorem innych państw, również w Polsce nastąpi dynamiczny wzrost cen nieruchomości.



Rys. 7. Przeciętna rentowność gruntów będących własnością zarówno ANR jak i rolników indywidualnych Polsce i w województwie zachodniopomorskim w latach 2004-2007 (w %).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.

Dodatkowym bodźcem stała się perspektywa uzyskiwania dopłat unijnych dla właścicieli (a w przypadku gruntów dzierżawionych dla dzierżawców), nie zapominając o powszechnej już przesłance zakupu nieruchomości rolnych w celu przystąpienia do Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (KRUS), która gwarantuje uczestnikom niższe składki ubezpieczenia społecznego niż ZUS.

## LITERATURA

1. Jajuga K., Jajuga T., *Inwestycje. Instrumenty finansowe, ryzyko finansowe, inżynieria finansowa*. PWN, Warszawa 1996.
2. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z dnia 15 kwietnia 2003 r.)
3. Foryś I., *Zarządzanie ryzykiem utraty minie, bezpieczeństwa, awarii, odpowiedzialności cywilnoprawnej*. Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością (red. M. Bryx). Poltext Warszawa 2004.
4. Foryś I., Putek-Szeląg E., *Metody statystyczne w analizie transakcji gruntami rolnymi w województwie zachodniopomorskim na przykładzie zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych*, w: Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki US NR 17, ZN US NR 450, Szczecin 2007.
5. Foryś I., *Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości. Ujęcie statystyczne*. (maszynopis w druku) Szczecin 2008.

6. Foryś I., Putek-Szeląg E., *Przesłanki inwestowania w nieruchomości rolne na przykładzie zasobów AWRSP i ANR w zachodniopomorskim*. Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości vol. 16 Olsztyn 2008.

### STRESZCZENIE

Rynek nieruchomości jest częścią rynku kapitałowego, z uwagi na fakt, że są to inwestycje długoterminowe, wymagające zaangażowania dużego kapitału. Jednym z segmentów rynku nieruchomości są nieruchomości rolne, które do niedawna postrzegane były przede wszystkim jako środek produkcji, niezbędny dla uzyskania dochodów z produkcji rolniczej. W ostatnich latach, zwłaszcza w okresie poprzedzającym wejście Polski do Unii Europejskiej okazało się, że zakup nieruchomości rolnych w Polsce nie zawsze towarzyszył chęci powiększenia arealu produkcyjnego. Coraz powszechniejszą przesłanką lokowania środków finansowych w nieruchomości rolne jest wzrost wartości rynkowej tych nieruchomości oraz korzyści dodatkowe, związane z dopłatami unijnymi.

W artykule dokonano przeglądu transakcji przeprowadzonych na polskim rynku nieruchomości rolnych w obrocie prywatnym jak również w obrocie realizowanym przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR), w tym analizy przesłanek inwestowania w nieruchomości rolne po okresie transformacji gospodarczej w Polsce, aż do przystąpienia do Unii Europejskiej. Wyznaczony został wskaźnik rentowności takiej inwestycji dla województwa zachodniopomorskiego oraz Polski ogółem wraz z analizą ryzyk związanych z inwestowaniem w nieruchomości rolne w Polsce. Szczegółowej analizie zostały poddane transakcje ANR w województwie zachodniopomorskim.

### THE FARMLANDS INVESTMENTS ON THE EXAMPLE OF THE ZACHODNIOPOMORSKIE VOIVODESHIPS

#### SUMMARY

Real property market (Real estate market) is a part of a capital market. It includes a long-term investment demanding use large capital. One from the segment of real estate market is the agricultural real property, which has been perceived recently as means of production. They are very essential for obtaining of income from agriculture production. In the last years, especially in the period preceding the entrance of Poland in the European Union, it has been shown, that purchase of agricultural real property has not always accompanied a desire to expansion of productive area. Market value growth of agricultural real property and additional advantage connected with extra charge from

UE is currently more common premise of investing financial means in this type of real property.

In this article the review of transaction carrying out on polish, agricultural real property market in private and ANR turnover has been shown. Emphasis was given on analysis of investing in the agricultural real property in time after the economy transformation in Poland to entrance Poland in the EU. The profitability index/indicator of this type of investment for the Pomeranian Province as well as the whole of Poland was determined.

*Translated by I. Foryś*

*Dr Iwona Foryś*  
Uniwersytet Szczeciński  
forys@uoo.univ.szczecin.pl

*Dr Ewa Putek-Szeląg*  
Uniwersytet Szczeciński  
wicheru@uoo.univ.szczecin.pl