

# Konrad Żelazowski

---

## Regionalne zróżnicowanie cen gruntów rolnych w Polsce

---

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 36/1, 531-542

---

2014

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.

**Konrad Żelazowski\***  
Uniwersytet Łódzki

## REGIONALNE ZRÓŻNICOWANIE CEN GRUNTÓW ROLNYCH W POLSCE

### STRESZCZENIE

Ceny gruntów rolnych w Polsce w ciągu 10-lecia (2003–2012) wzrosły niemal 3,5-krotnie. Na zmianę trendu wzrostowego cen nie wpłynęły nawet perturbacje związane z globalnym kryzysem gospodarczym. Zauważalne jest jednak istotne zróżnicowanie regionalne funkcjonowania tego segmentu rynku nieruchomości. Celem artykułu jest identyfikacja różnic na poziomie cen gruntów rolnych na rynkach regionalnych oraz próba odpowiedzi na pytanie, czy występujące różnice mają swoje uzasadnienie w odmiennych uwarunkowaniach rozwoju tych rynków?

**Słowa kluczowe:** grunty rolne, zróżnicowanie regionalne cen, polski rynek gruntów rolnych

### Wstęp

Użytki rolne w Polsce zajmują 18 770,1 tys. ha (stan na styczeń 2013 r.) i stanowią 60% powierzchni kraju. Zasadniczą ich część stanowią grunty orne (74%) oraz łąki i pastwiska (łącznie 20,7% użytków rolnych)<sup>1</sup>. Powyższe dane w ogólnym zarysie przedstawiają rozmiary i znaczenie jednego z segmentów rynku nieruchomości –

---

\* Adres e-mail: [kzelazowski@uni.lodz.pl](mailto:kzelazowski@uni.lodz.pl)

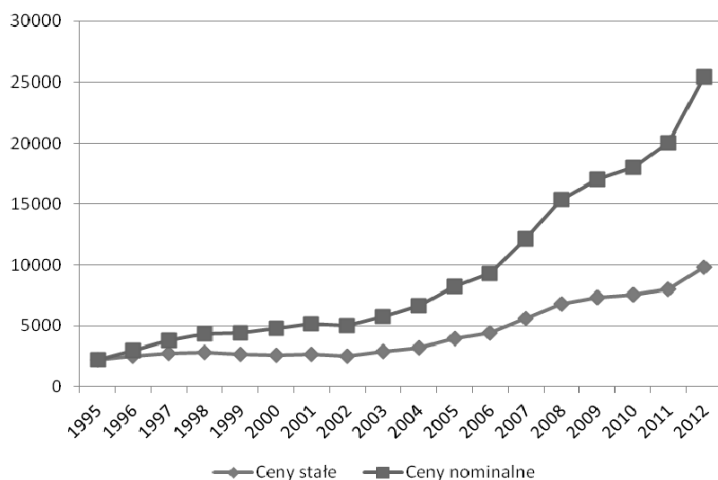
<sup>1</sup> Na podstawie danych GUS.

rynku gruntów rolnych. Jest to rynek wyróżniający się spośród innych subrynków nieruchomości ze względu na uwarunkowania prawne obrotu gruntami rolnymi, z uwagi na jego wyjątkowo niską aktywność transakcyjną, czy istotny udział transakcji nierynkowych w ogólnej liczbie transakcji. Należy także podkreślić podwójny charakter tychże nieruchomości. Z jednej strony, stanowią podstawę działalności i produkcji rolnej, z drugiej zaś, są dobrem o potencjale inwestycyjnym, czego potwierdzenie znajdziemy także na rynku polskim [Weil 2003, 138].

Analiza zmian cen gruntów rolnych na rynku polskim wskazuje na niezmienny trend wzrostowy od 1995 do 2012 r. ceny te wzrosły ponad 10-krotnie w ujęciu nominalnym (w ujęciu realnym wzrost ten wyniósł 338% – por. rys. 1). Zmiany te nie miały jednak charakteru jednostajnego. Istotny wpływ na aktywność transakcyjną tego segmentu rynku nieruchomości miała akcesja Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. Po okresie niepewności i powściągliwości kupujących w latach poprzedzających akcesję, zauważalny był silny wzrost aktywności transakcyjnej, któremu towarzyszyły dostosowania cenowe [Chmieliński i in. 2009, 29–32]. Rosnąca liczba podmiotów zainteresowanych kupnem gruntu rolnego wynikała m.in. z unijnego wsparcia finansowego rolników, w tym w formie dopłat bezpośrednich [Gołębiowski, Szczecińska 2010, 12].

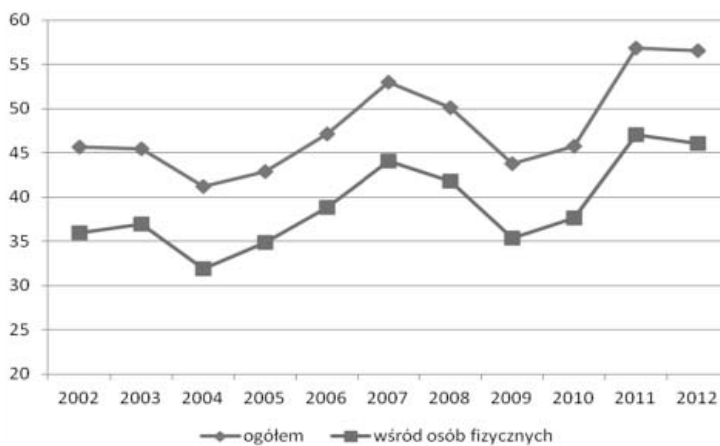
Okres wysokiej aktywności transakcyjnej rynku zakończył globalny kryzys gospodarczy z 2007 r. Mimo iż gospodarka krajowa wykazała wyjątkową odporność na zjawiska kryzysowe, zauważalne spowolnienie gospodarcze oraz wzrost kosztów finansowania zewnętrznego (kosztów kredytu bankowego) spowodowały spadek liczby zawieranych transakcji (rys. 2) oraz spadek tempa wzrostu cen do 2010 r. Po 2010 r. obserwowane jest kolejne ożywienie na rynku gruntów, będące efektem zjawiska falowania obrotu gruntami rolnymi [Sikorska 2012, 14]. W kolejnych latach czynnikiem, który z pewnością wpłynie na tempo zmian cen gruntów rolnych będzie zniesienie od połowy 2016 r. ograniczeń w nabywaniu gruntów przez cudzoziemców.

Rys. 1. Ceny gruntów rolnych w latach 1995–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, *Roczniki statystyczne rolnictwa z lat 2007–2013* oraz Sikorska 2005–2013

Rys. 2. Aktywność transakcyjna rynku gruntów rolnych w Polsce (liczba umów na tysiąc gospodarstw)

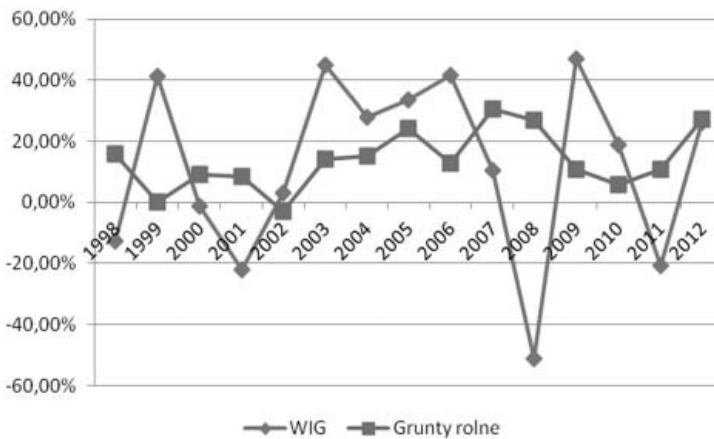


Źródło: opracowanie własne na podstawie Sikorska 2005–2013.

Zasadniczą część popytu na grunty rolne zgłaszają gospodarstwa dążące do powiększenia areалу na potrzeby własnej działalności. Podkreślić należy jednak, że rynek ten stał się także przedmiotem zainteresowania inwestorów. Korzyści finansowe, wynikające z sukcesywnego wzrostu cen gruntów dorównywały, a pod pewnymi względami przewyższały dochodowość innych aktywów inwestycyjnych. Skalę atrakcyjności inwestycyjnej nieruchomości rolnych potwierdza zestawienie rentowności i ryzyka tej klasy aktywów z rynkiem akcji. Analiza rocznych zmian indeksu giełdowego WIG oraz cen gruntów rolnych w ujęciu 15-letnim (lata 1998–2012) wskazuje, że średnia rentowność inwestycji w grunty rolne (roczna stopa rentowności na poziomie 13,55%) była wyraźnie wyższa od średniej rentowności akcji (roczna stopa rentowności na poziomie 8,14%), przy 3-krotnie niższym ryzyku inwestycyjnym (por. rys. 3).

Inwestycje w nieruchomości rolne okazały się również odporne na negatywne następstwa globalnego kryzysu gospodarczego oraz osłabienia koniunktury rynku krajowego. W przeciwieństwie do innych segmentów rynku nieruchomości, rynek gruntów nie odnotował spadków cen.

Rys. 3. Roczne zmiany indeksu WIG oraz cen gruntów rolnych



Źródło: jak pod rys. 1.

Wśród czynników stymulujących popyt na grunty rolne należy wymienić: chęć zwiększenia powierzchni użytków rolnych przez gospodarstwa rolne, korzyści wynikające z unijnych dopłat bezpośrednich, oczekiwania dalszego wzrostu cen gruntów zwłaszcza po 2016 r. (popyt spekulacyjny), realizacja zysku z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu rolnego, chęć zmiany systemu ubezpieczeń społecznych przez kupującego na rozwiązanie dedykowane rolnikom (i wynikające z tego oszczędności), a także niskie ryzyko inwestowania na rynku gruntów rolnych [Laskowska 2011, 151–152].

### Determinanty cen gruntów rolnych

Literatura przedmiotu dostarcza bogatej wiedzy w zakresie czynników mających istotny wpływ na wartość (a przez to na cenę) nieruchomości rolnych [Clifton, Spurlock 1983; Pietrzykowski 2011; Kucharska-Stasiak 2006]. Wśród determinant cenowych wyróżnia się:

1. Uwarunkowania fizyczne i środowiskowe, które określają zasób gruntów rolnych, jego strukturę jakościową, produktywność ziemi.
2. Uwarunkowania ekonomiczne, wśród których należy wymienić: rolę i znaczenie produkcji rolnej w strukturze gospodarki krajowej, strukturę własnościową gruntów rolnych, dochodowość produkcji rolnej, poziom czynszu dzierżawnego, stan koniunktury gospodarczej i perspektywy jej zmiany, stan lokalnych rynków pracy, atrakcyjność inwestycyjną danego regionu, dostępność gruntów rolnych o określonej charakterystyce, skalę inwestycji spekulacyjnych.
3. Uwarunkowania prawne, które obejmują regulacje dotyczące obrotu gruntami rolnymi. Określają one zasady i ograniczenia (przedmiotowe, podmiotowe), dotyczące transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości.
4. Uwarunkowania historyczne, w tym m.in. struktura obszarowa gospodarstw rolnych (np. zjawisko rozdrobnienia agrarnego).
5. Uwarunkowania polityczne i administracyjne. Obejmują one szeroko rozumianą politykę rolną, w tym krajowe programy wspierania rolnictwa, poprawy jego konkurencyjności na arenie międzynarodowej, stosowane systemy ubezpieczeń społecznych rolników, ale także politykę przestrzenną władz lokalnych.
6. Uwarunkowania społeczne – zwyczaj pokoleniowego dziedziczenia i prowadzenia gospodarstw rolnych, zmiany w stylu życia.

Wyszczególnione czynniki kształtują poziom wartości i cen gruntów, jednak w różnym zakresie odpowiedzialne są za regionalne zróżnicowanie poziomu cen gruntów rolnych. Możemy zatem wyodrębnić grupę czynników, które w podobnym zakresie wpływają na wszystkie rynki regionalne (np. polityka rolna, koniunktura gospodarcza, regulacje prawne) oraz te, które prowadzą do różnicowania regionalnego cen (np. zasób i dostępność gruntów rolnych, dochodowość gospodarstw rolnych).

W analizie kształtowania cen gruntów rolnych nie sposób pominąć specyfikę tego segmentu nieruchomości. Ze względu na ich deficytowość, a przez to mało elastyczną podaż, wartość nieruchomości rolnych w zasadniczym zakresie kształtują wahania popytu. W warunkach stałej przewagi popytu nad stroną podażową prowadzi to do sukcesywnego wzrostu cen nieruchomości (przykład rynku polskiego).

### **Regionalne zróżnicowanie cen gruntów rolnych**

Pomimo ogólnej tendencji wzrostu cen gruntów rolnych na wszystkich rynkach regionalnych, zauważalne są istotne różnice w poziomie cen oraz w dynamice ich zmian pomiędzy poszczególnymi województwami. W badanym okresie (2003–2012) przestrzenne zróżnicowanie cen było dość wyraźne (współczynnik zmienności cen zawierał się w przedziale 25%-35%). W latach wysokiej aktywności transakcyjnej rynku (2006–2008) ceny maksymalne były ponad 3-krotnie wyższe od cen minimalnych (por. tab. 1). Rynkami o najniższym poziomie cen były województwa lubuskie i podkarpackie, natomiast najwyższe ceny gruntów rolnych obserwowane były w województwach kujawsko-pomorskim i wielkopolskim. Występujące zróżnicowanie cen stanowiło odzwierciedlenie aktywności transakcyjnej rynków, struktury gospodarstw rolnych, ich potencjału dochodowego oraz inwestycyjnego. Regionalne różnice dotyczą także dynamiki zmian cen nieruchomości (por. rys. 4). Województwami o najsilniejszym wzroście cen były województwa warmińsko-mazurskie (wzrost cen o 498% w latach 2003–2012) oraz opolskie (wzrost cen o 455% w latach 2003–2012). O wiele niższą dynamiką zmian cen charakteryzowały się województwa Polski południowo-wschodniej, w tym woj. małopolskie (wzrost cen o 164% w latach 2003–2012) czy woj. świętokrzyskie (wzrost cen o 212% w latach 2003–2012).

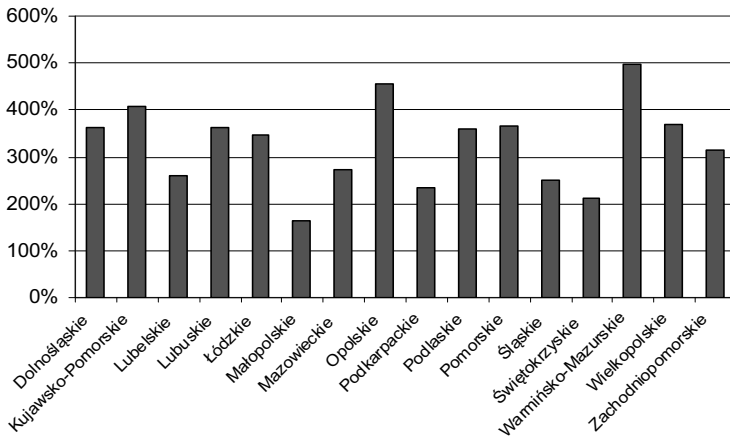
Tabela 1. Średnie ceny 1 ha gruntów rolnych w ujęciu wojewódzkim w latach 2003–2012

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Polska	5753	6634	8244	9290	12134	15388	17042	18037	20004	25442
dolnośląskie	4868	4875	6941	7975	11587	14668	17223	18547	20055	22448
kujawsko- pomorskie	6519	7721	12209	14360	19087	25178	25272	26342	28226	32995
lubelskie	4963	5386	6361	7153	8881	10502	11987	12609	14491	17849
lubuskie	3092	3561	4364	4771	6321	7924	9490	10050	12250	14314
łódzkie	5339	6820	8982	9776	11986	15160	16150	17130	18865	23871
małopolskie	7269	8451	8644	9270	12709	14150	16248	16535	18550	19200
mazowieckie	6717	7805	9557	10551	13299	17654	18280	19441	22168	25081
opolskie	5454	6262	7100	7779	10625	14065	17160	18346	21068	30254
podkarpackie	4249	4522	4318	4581	6456	8294	10798	11749	11019	14206
podlaskie	5575	6697	9410	10948	13969	17105	18034	20633	21544	25555
pomorskie	5488	6906	9137	9618	14610	18083	22060	21111	23953	25564
śląskie	7273	8416	8224	9031	12597	15069	18667	20942	22864	25481
świętokrzyskie	5406	5950	6062	6305	7435	8786	9647	9385	11063	16874
warmińsko- mazurskie	3499	4691	5737	6870	9023	13227	13588	14621	15015	20907
wielkopolskie	7457	8568	13107	15785	20011	24535	27424	28577	30580	34878
zachodnio- pomorskie	4073	4901	5057	6310	8471	10082	11992	13295	15162	16915
Cmin	3092	3561	4318	4581	6321	7924	9490	9385	11019	14206
Cmax	7457	8568	13107	15785	20011	25178	27424	28577	30580	34878
Cmax/Cmin	2,41	2,41	3,04	3,45	3,17	3,18	2,89	3,04	2,78	2,46
Wsp. zmienności	24,48%	24,91%	32,89%	35,13%	34,43%	35,08%	31,93%	31,25%	30,21%	27,41%

Źródło: jak pod rys. 2.



Rys. 4. Procentowy wzrost cen gruntów rolnych w latach 2003–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, *Roczniki statystyczne rolnictwa z lat 2007–2013*.

Zróznicowanie regionalne cen gruntów rodzi pytanie, czy różnice te mają swoje uzasadnienie, czy mają oparcie w czynnikach kształtujących ceny (zmiennych fundamentalnych)? W celu odpowiedzi na postawione pytania oszacowany został model cen gruntów rolnych w ujęciu wojewódzkim (oparty na danych przekrojowych z 2012 r.), z uwzględnieniem najistotniejszych zmiennych, wyselekcjonowanych na podstawie analizy literatury przedmiotu. Wśród potencjalnych zmiennych umożliwiających objaśnienie wojewódzkiego zróżnicowania cen gruntów uwzględniono:

- zmienne określające poziom rozwoju i potencjał ekonomiczny województw (stopa bezrobocia rejestrowanego, miesięczne wynagrodzenie brutto, PKB *per capita*);
- zmienne definiujące zasób gruntów rolnych oraz jego jakość (udział użytków rolnych w powierzchni ogółem województwa, udział procentowy użytków rolnych utrzymanych w dobrej kulturze rolnej, struktura użytków rolnych wg klas bonitacyjnych z podziałem na: grunty o dobrej jakości bonitacyjnej (I i II klasa), średniej jakości bonitacyjnej (III i IV klasa) oraz słabej jakości bonitacyjnej (V i VI klasa);

- zmienne określające potencjał dochodowy gruntów rolnych (średnie ceny dzierżaw gruntów rolnych, przeciętne ceny skupu pszenicy, żyta oraz żywca wieprzowego);
- zmienne charakteryzujące aktywność transakcyjną rynku (liczba transakcji użytkami rolnymi, odsetek użytków rolnych sprzedanych w danym roku);
- zmienne definiujące potencjał rolniczy danego regionu (liczba gospodarstw rolnych, w tym gospodarstwa powyżej 50 ha, pracujący w rolnictwie oraz pracujący w rolnictwie na 100 ha użytków rolnych, nakłady inwestycyjne na 1 ha użytków rolnych);
- zmienną określającą skalę zmiany sposobu użytkowania gruntu rolnego (grunty rolne wyłączone na cele nierolnicze).

W analizie wykorzystano dane statystyczne GUS (*Bank Danych lokalnych – zmienne charakteryzujące potencjał ekonomiczny województw; Rolnictwo w 2012 r. oraz Rocznik Statystyczny Rolnictwa z 2012 i 2013 r.* – zmienne charakteryzujące regionalne rynki rolne). Z grupy 20 zmiennych do dalszej analizy przyjęto te, dla których kierunek zależności z cenami gruntów rolnych był zgodny z teorią i praktyką gospodarczą, a ponadto zmienne te wykazywały odpowiednio silną korelację ze zmienną objaśnianą. Pomijając zmienne statystycznie nieistotne ostatecznie oszacowano model w postaci:

$$P_i = \alpha_0 + \alpha_1 \cdot Z_i + \alpha_2 \cdot I_i + \alpha_3 \cdot Q_i + \varepsilon_i$$

gdzie:

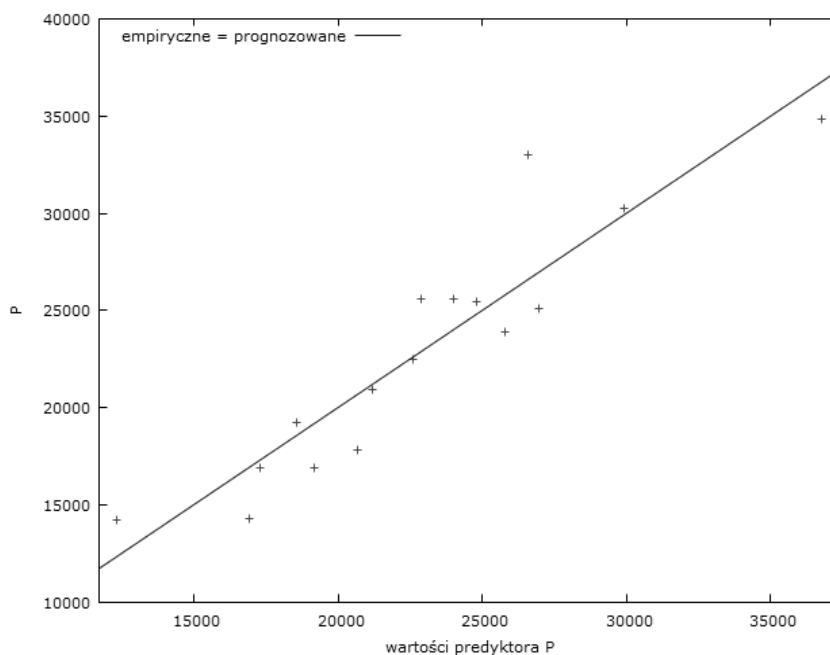
- $P_i$  – średnia cena 1 ha gruntu rolnego w danym województwie;
- $Z_i$  – przeciętna cena skupu żyta w zł za 1 dt w danym województwie;
- $I_i$  – nakłady inwestycyjne na 1 ha użytków rolnych w danym województwie;
- $Q_i$  – użytki utrzymywane w dobrej kulturze rolnej (jako % użytków ogółem) w danym województwie;
- $\varepsilon_i$  – składnik losowy.

Tabela 2. Estymacja KMNK, wykorzystane obserwacje 1–16

	Współczynnik	Błąd stand.	t-Studenta	wartość p
const	-111039	22847,6	-4,8600	0,00039
Z	715,846	290,83	2,4614	0,02996
I	55,7467	12,8694	4,3317	0,00098
Q	700,151	174,579	4,0105	0,00173
Średn. arytm. zm. zależnej		22899,50	Odch. stand. zm. zależnej	6275,81
Suma kwadratów reszt		86170645	Błąd standardowy reszt	2679,72
Wsp. determ. R-kwadrat		0,854	Skorygowany R-kwadrat	0,818
F(3, 12)		23,42404	Wartość p dla testu F	0,000026

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 5. Poziom dopasowania modelu do danych empirycznych



Źródło: opracowanie własne.

Uwzględnione w modelu zmienne objaśniające mają charakter stymulant. Zgodnie z uzyskanymi wynikami ceny gruntów rolnych na rynkach regionalnych były wyższe przeciętnie o 715,85 zł za 1 ha wraz ze wzrostem ceny skupu żyta o 1 zł za 1 dt (wyższa potencjalna dochodowość produkcji rolnej determinowała wyższe ceny gruntu). Wraz ze wzrostem o 1 zł nakładów inwestycyjnych ponoszonych w rolnictwie na 1 ha użytków rolnych, ceny gruntów w województwach były wyższe przeciętnie o 55,75 zł za 1 ha. Również przy wzroście odsetka użytków rolnych utrzymywanych w dobrej kulturze rolnej o 1 pkt procentowy, poziom cen gruntów rolnych na rynkach regionalnych był wyższy przeciętnie o 700,15 zł za 1 ha. Uwzględnione w modelu zmienne pozwoliły w znacznym zakresie (ponad 85%) wyjaśnić regionalne różnice w poziomie cen gruntów rolnych (por. tab. 2 i rys. 5).

## Podsumowanie

Wysoki popyt w segmencie nieruchomości rolnych, wynikający z chęci powiększenia areалу produkcyjnego gospodarstw rolnych, ale również z nasilającego się popytu inwestycyjnego, stymulował w ostatnich latach wzrost cen gruntów rolnych. Pomimo wspólnej dla wszystkich wojewódzkich rynków wzrostowej tendencji, zauważalne są istotne różnice regionalne w poziomie cen.

W ramach badań podjęta została próba zweryfikowania hipotezy zakładającej, iż regionalne zróżnicowanie cen ma swoje wyjaśnienie w zasobowych i ekonomicznych uwarunkowaniach funkcjonowania rynków wojewódzkich. Z szerokiego zbioru czynników determinujących poziom cen gruntów rolnych, zmiennymi – które na poziomie ponad 85% umożliwiły objaśnienie zróżnicowania regionalnego cen – były czynniki charakteryzujące poziom kultury rolnej i dochodowość gruntu oraz czynniki określające skalę inwestycji gospodarstw rolnych, a pośrednio koniunkturę w rolnictwie.

## Literatura

- Buchowska M. (2012), *Wpływ przystąpienia Polski do Unii Europejskiej na tendencje wzrostu cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym na obszarze województwa małopolskiego*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum”, nr 11 (4).
- Chmieliński P., Goraj L., Karwat-Woźniak B., Kowalski A., Sikorska A. (2009), *Instrumenty oddziaływania Państwa na kształtowanie struktury obszarowej gospodarstw rolnych*

- w Polsce; rola systemu ubezpieczenia społecznego rolników w kształtowaniu tej struktury. Stan obecny i rekomendacje na przyszłość oraz propozycje nowych rozwiązań dotyczących tego obszaru dla systemu ubezpieczeń rolników, Ekspertyza dla Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Warszawa.
- Clifton I.D., Spurlock S.B. (1983), *Analysis of Variations in Farm Real Estate Prices over Homogeneous Market Areas in the Southeast*, "Southern Journal of Agricultural Economics", No. 7.
- Gołębiowski B., Szczecińska B. (2010), *Obrót ziemią rolniczą prowadzony przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) w województwie zachodniopomorskim*, „Folia Pommeranae Universitatis Technologiae Stetin. Oeconomica”, nr 277 (58).
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa.
- Laskowska E. (2011), *Inwestowanie na rynku gruntów rolnych w Polsce*, „Roczniki Nauk Rolniczych”, Seria G, t. 98, z. 3.
- Pietrzykowski R. (2011), *Kształtowanie się cen ziemi rolniczej ze względu na wybrane czynniki użytkowo-rynkowe*, „Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie. Problemy Rolnictwa Światowego”, t. 11 (26), z. 4.
- Sikorska A. (2005–2013), *Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*, Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa.
- Weil E. (2003), *Ceny ziemi rolniczej w wybranych rejonach ziemi lubuskiej*, Wydawnictwo Akademii Rolniczej im. A. Cieszkowskiego w Poznaniu, Poznań.

## REGIONAL DIFFERENTIATION OF AGRICULTURAL LAND PRICES IN POLAND

### Abstract

Prices of agricultural land in Poland within 10 year period (2003–2012) soared over 3,5 times. It was one of the highest dynamics of price changes on all segments of real estate market. However noticeable differences in price levels can be observed on regional markets. The aim of the article is to identify regional differences in prices and their dynamics on agricultural land markets. It also verifies whether variation in land prices has its justification in market fundamentals.

*Translated by Konrad Żelazowski*

**Key words:** agricultural land, regional price differentiation, agricultural land market in Poland

**JEL Code:** R10