

Małgorzata Blaszkę

Rynek nieruchomości rolnych na obszarach chronionych

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 54/3, 99-112

2018

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



DOI: 10.18276/sip.2018.54/3-07

Małgorzata Blaszcze*

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

RYNEK NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA OBSZARACH CHRONIONYCH

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego artykułu jest przedstawienie wyników badań dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi położonymi na obszarach chronionych, prowadzonych w latach 2010–2015. Analiza dotyczyła cen transakcyjnych oraz liczby transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych.

Słowa kluczowe: nieruchomości rolne, obszary chronione, rynek nieruchomości rolnych

Wstęp

Tworząc określoną formę ochrony przyrody, na danym terenie należy liczyć się nie tylko z zapewnieniem odpowiednich warunków dla ochrony przyrody, ale także z przesłankami gospodarczymi, społecznymi, kulturowymi i innymi. W wielu przypadkach mamy do czynienia z terenami, które odgrywają poważną rolę w funkcjonowaniu społeczności lokalnych. Wiele obszarów chronionych, a w szczególności parków krajobrazowych, lokalizowano na terenach wcześniej użytkowanych gospodarczo. Może to rodzić konflikty funkcji i użytkowania. Ponadlokalne znaczenie obszaru (zachowanie środowiska przyrodniczego) stoi wtedy w opozycji do zamierzeń właścicieli gruntów. Działalność człowieka na obszarach chronionych, na przy-

* Adres e-mail: malgorzata.blaszcze@zut.edu.pl.

kład potrzeba dalszego użytkowania terenów, rozwój osadnictwa oraz towarzyszącej mu infrastruktury, często nie jest zgodna z celami utworzenia obszarów. Jednak nadrzędnym celem wszelkiej działalności na obszarach chronionych jest jej podporządkowanie ochronie przyrody i krajobrazu (Ciechanowicz McLean, 2005, s. 63).

Początków kształtowania się mechanizmów rynkowych na polskim rynku nieruchomości rolnych należy doszukiwać się w latach osiemdziesiątych XX wieku, kiedy to nastąpiła transformacja ustrojowa dająca początek wysokiej dynamice zmian strukturalnych i własnościowych w sektorze nieruchomości rolnych (Dziworska, Trojanowska, 2007, s. 102). W ostatnich latach zaobserwowaliśmy intensywne zmiany na rynku nieruchomości rolnych będące wynikiem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Od czasu przystąpienia do Unii Polska stała się częścią programu Wspólnej Polityki Rolnej, która opiera się na systemie dotowania produkcji oraz finansowego wspierania rolnictwa i obszarów wiejskich. Jest to jeden z głównych katalizatorów zmian na rynku nieruchomości rolnych, które skutkują wzrostem dynamiki obrotu oraz wzrostem cen ziemi (Dzun, 2007, s. 41). W dzisiejszych czasach nieruchomości rolne nie służą tylko prowadzeniu działalności wytwórczej w rolnictwie, ale stały się też formą lokaty kapitału. Inwestycje w nieruchomości rolne z uwagi na obserwowane od lat tendencje wzrostowe cen przynosiły i mogą przynosić dużo większe zyski niż na przykład lokaty bankowe czy zakup obligacji.

Celem publikacji jest przedstawienie rynku nieruchomości rolnych położonych na obszarach objętych ustawowymi formami ochrony przyrody. Zaprezentowano liczbę zawieranych transakcji oraz kształtowanie się cen nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych. Przybliżono również opinie byłych i obecnych właścicieli nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych na temat motywów zakupu/sprzedaży tychże nieruchomości. Zaprezentowane w artykule dane stanowią część większego opracowania.

1. Metodyka badań

Przeprowadzone badania empiryczne dotyczące rynku nieruchomości rolnych miały charakter regionalny. Objęły województwo zachodniopomorskie, w którym ponad 48,7% powierzchni zajmują użytki rolne (Bank Danych Lokalnych), a obszary chronione stanowią około 21,58% powierzchni tego województwa (Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – stan z 31 grudnia 2016 r.). Badaniami zostały objęte wszystkie powiaty województwa za-

chodniopomorskiego, na terenie których występują obszary chronione objęte formami ochrony przyrody. Wyłączone z zakresu analizy zostały miasta na prawach powiatu (Szczecin, Koszalin i Świnoujście) ze względu na ich specyfikę. Przedmiotem badań był rynek nieruchomości rolnych, a cechą wyróżniającą nieruchomości rolne przyjęte do badań było położenie na obszarach chronionych. Badania zostały przeprowadzone na podstawie danych z lat 2010–2015.

Ceny transakcyjne oraz liczbę transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne położone na obszarze województwa zachodniopomorskiego na terenach chronionych, pozyskano z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON) oraz z rejestrów cen i wartości prowadzonych przez poszczególne powiaty. W opracowaniu wykorzystano również dane pochodzące z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Banku Danych Lokalnych udostępnionych przez GUS.

W celu poznania opinii osób będących właścicielami, użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na obszarach chronionych oraz osób, które zbyły nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych, posłużono się metodą sondażu diagnostycznego. Całe badanie zostało podzielone na dwa etapy:

Etap I – przeprowadzenie badania wśród nabywców nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych w województwie zachodniopomorskim (grupa I).

Etap II – przeprowadzenie badania wśród osób, które przeniosły prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych w województwie zachodniopomorskim na rzecz osób z grupy I (grupa II).

W obrębie sondażu diagnostycznego przeprowadzonego na etapie I zastosowano kwestionariusz ankiety, który przesłano drogą elektroniczną bądź pocztową do grupy 1680 osób, które w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2015 roku nabyły prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej położonej na obszarach chronionych. Zakres przestrzenny badania obejmował województwo zachodniopomorskie. Zamierzeniem autorki w etapie I było przeprowadzenie badania pełnego. Stopień zwrotu ankiet w tej grupie wyniósł 55% (zwrócono 921 ankiet, z których do analizy przyjęto 860 – 51% ze wszystkich wysłanych).

W drugim etapie badań kwestionariusze ankiet zostały przesłane do grupy osób stanowiących zbywców prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych. Założono, iż liczba zbywców nieruchomości rolnych (grupa II) jest identyczna jak liczba nabywców nieruchomości rolnych (grupa I) – 1680 osób. W obrębie etapu II zastosowano nieprobabilistyczną technikę doboru próby – metodę kuli śnieżnej. Osoby z grupy I zostały poproszone

w kwestionariuszu ankiety o podanie informacji potrzebnych do odzyskania osób, od których nabyły nieruchomości rolne. Odnalezieni dzięki osobom z grupy I zbywcy nieruchomości rolnych również zostali poproszeni o informacje o znanych im osobach, które zbyły nieruchomości rolne na obszarach chronionych. W wyniku zastosowania tej metody udało się uzyskać dane adresowe oraz w niektórych przypadkach adresy poczt elektronicznych 511 osób, do których zostały przesłane kwestionariusze ankiet. Stopień zwrotu w etapie II wyniósł 82,78% (odesłano 423 ankiety).

Wybór tej techniki badawczej okazał się trafny ze względu na obszerną grupę badawczą oraz z uwagi na niski koszt realizacji tego przedsięwzięcia. Dobór próby badawczej w przypadku obu etapów był celowy, trudno bowiem badać osoby, które nie były lub nie są posiadaczami nieruchomości rolnych położonych na obszarach objętych jakąkolwiek formą ochrony przyrody.

2. Kształtowanie się rynku nieruchomości rolnych

Rynek nieruchomości w tym rynek nieruchomości gruntowych podlega bezustannym zmianom implikowanym między innymi przez fazy cyklu koniunkturalnego, stan gospodarki krajowej i międzynarodowej, zamożność obywateli czy dostępność kapitału finansowego (Kałkowski, 2001, s. 12). Zmiany, o których mowa, wpływają na nowe możliwości, jak również powodują wiele różnorodnych zagrożeń. W aktualnych warunkach gospodarczych obok obszarów miejskich dynamicznie rozwijają się także obszary wiejskie. Stąd też finansowanie rozwoju obszarów wiejskich jest kluczowym filarem krajowej polityki mającej na celu wzmocnienie możliwości obszarów wiejskich do kreowania wzrostu gospodarczego, poprawy jakości życia społeczeństwa oraz tworzenia nowych miejsc pracy (Załączna, 2010, s. 67).

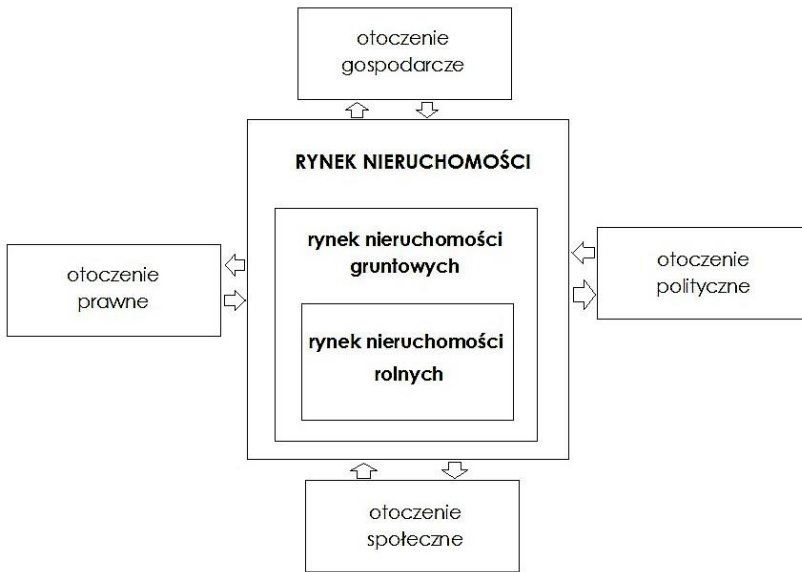
Jednym z rodzajów rynku nieruchomości jest rynek nieruchomości gruntowych, z którego wyróżnić możemy rynek nieruchomości rolnych. Na rynku nieruchomości rolnych dochodzi do wzajemnych relacji pomiędzy pomiotami reprezentującymi popyt oraz podaż, a także przedmiotami rynkowymi.

Rynek nieruchomości rolnych jest systemem, w którym są ze sobą wzajemnie powiązane cztery podsystemy (Bryx, 2006, s. 87):

- podsystem obrotu prawami do gruntu,
- podsystem zarządzania zasobem rolnym,
- podsystem finansowania obrotu oraz
- podsystem inwestowania w nieruchomości rolne.

Wszystkie wymienione wyżej podsystemy funkcjonują w otoczeniu gospodarczym, społecznym, politycznym oraz prawnym (rys. 1).

Rysunek 1. Otoczenie rynku nieruchomości rolnych



Źródło: opracowanie własne.

Głównym kryterium, za pomocą którego wyróżniamy rynek nieruchomości rolnych z rynku nieruchomości gruntowych, jest funkcja przedmiotów tego rynku (Radzewicz, Wiśniewski, 2011, s. 48), czyli możliwość wykorzystania do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, a także produkcji sadowniczej, ogrodniczej i rybnej.

Na rynku nieruchomości rolnych zachodzą procesy przenoszenia praw i obowiązków związanych z władaniem nieruchomościami rolnymi mające na celu zaspokojenie potrzeb gospodarczych – prowadzenie działalności rolniczej lub osiągnięcie korzyści finansowych podmiotów zgłaszających popyt na grunty rolne po cenie, która jest wypadkową oczekiwań podmiotów generujących podaż gruntów rolnych na rynku i jest akceptowana przez podmioty zgłaszające popyt na te grunty.

Na tak zdefiniowanym rynku nieruchomości rolnych występują trzy grupy podmiotów reprezentujących popyt: właściciele nieruchomości rolnych, użytkownicy wieczystości nieruchomości rolnych oraz dzierżawcy, a także wyeksponowany cel na-

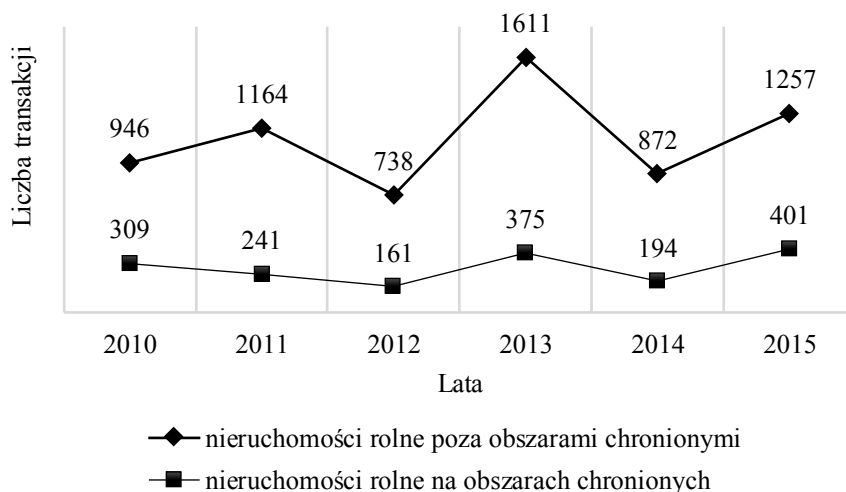
bywania praw do gruntu: zaspokojenie potrzeby prowadzenia działalności rolniczej. Cena na rynku nieruchomości rolnych jest kompromisem pomiędzy wyobrażeniem podmiotów będących stronami transakcji o wartości nieruchomości a realnymi przesłankami zaangażowania na rynku dostępnych kapitałów.

3. Ocena oddziaływania obszarów chronionych na rynek nieruchomości rolnych

Przeprowadzona analiza dotyczyła 8269 transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne położone na terenie województwa zachodniopomorskiego, z czego:

- 1681 transakcji dotyczyło nieruchomości rolnych położonych na obszarach objętych formami ochrony przyrody;
- 6588 transakcji dotyczyło nieruchomości rolnych położonych poza obszarami chronionymi.

Rysunek 2. Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne, w latach 2010–2015 w województwie zachodniopomorskim



Źródło: opracowanie własne.

Największą liczbę transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne, odnotowano w roku 2013 – 1986 i było ich o 45% więcej niż w roku poprzednim.

W 2013 roku nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych były przedmiotem transakcji w 370 umowach sprzedaży nieruchomości, co stanowiło około 43-procentowy wzrost w porównaniu do roku poprzedniego. W kolejnym roku (2014) odnotowano spadek liczby transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne, o około 54%. Sprzedaż nieruchomości rolnych wzrosła ponownie w roku 2015, co mogło być spowodowane pracami nad zmianą przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ograniczającymi możliwość nabycia nieruchomości rolnych, a mającymi wejść w życie w 2016 roku. W 2015 roku przedmiotem transakcji było 1658 nieruchomości rolnych (wzrost o ponad 64%), z czego 24% transakcji dotyczyło nieruchomości rolnych położonych na obszarach objętych prawną formą ochrony przyrody.

Tabela 1. Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych, w latach 2010–2015 w województwie zachodniopomorskim w podziale na grupy obszarowe

Powierzchnia nieruchomości (ha)	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Liczba transakcji (szt.)					
≤ 2	72	36	28	37	17	54
> 2–5	84	44	22	61	36	74
> 5–10	45	51	28	79	39	94
> 10–50	97	106	78	190	93	165
> 50	11	4	5	8	9	14

Źródło: opracowanie własne.

Jednym z etapów procesu badawczego było przeanalizowanie liczby zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne położone na obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody. Analiza została przeprowadzona we wszystkich powiatach województwa zachodniopomorskiego w latach 2010–2015, jednak z uwagi na ograniczenia objętościowe niniejszego opracowania zostały one ukazane zbiorczo w tabeli 1. W badanym okresie zawarto łącznie 1681 transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych, w tym na rok 2015 przypadało najwięcej (ok. 24%). Największe zainteresowanie nabywców miały nieruchomości rolne mieszczące się w przedziale od 10 do 50 ha użytków rolnych, najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości o powierzchni powyżej 50 ha użytków rolnych.

W analizowanym okresie najwyższe ceny za hektar użytków rolnych odnotowano w 2010 roku w odniesieniu do nieruchomości rolnych do 2 ha użytków rolnych oraz w odniesieniu do nieruchomości rolnych, których powierzchnia użytków rolnych przekraczała 50 ha. W pozostałych grupach obszarowych najwyższe ceny za hektar użytków rolnych odnotowano na koniec okresu badawczego w roku 2015. Wysokie ceny nieruchomości rolnych w 2015 roku mogą być skutkiem prac nad zmianą przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która w znacznym stopniu ograniczyła od maja 2016 roku możliwość nabywania nieruchomości rolnych. Najwyższą cenę za hektar użytków rolnych osiągają nieruchomości rolne o małej powierzchni – do 2 ha.

Tabela 2. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych w latach 2010–2015 w województwie zachodniopomorskim w podziale na grupy obszarowe

Powierzchnia nieruchomości (ha)	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Średnia cena transakcyjna (zł/ha)					
≤ 2	25 765,23	20 448,96	19 987,27	19 745,91	20 154,28	21 785,64
> 2 – 5	18 876,24	20 801,05	19 542,31	19 428,63	19 759,85	20 587,58
> 5 – 10	12 992,71	17 760,29	17 657,18	17 489,15	18 459,54	19 764,21
> 10 – 50	15 577,61	15 748,01	15 677,19	14 986,98	15 489,25	16 943,74
> 50	19 002,53	12 033,27	11 896,23	11 814,87	12 754,21	14 894,57

Źródło: opracowanie własne.

W województwie zachodniopomorskim, tak jak i w całej Polsce, obszary chronione funkcjonują nie tylko w konkretnej rzeczywistości przyrodniczej, ale również w pewnej rzeczywistości społecznej. Analiza funkcjonowania rynku nieruchomości rolnych na obszarach chronionych nie może się odbywać bez analizy stanu aktualnego i przewidywań, planów i oczekiwań osób prowadzących na tych terenach działalność gospodarczą, w tym rolniczą.

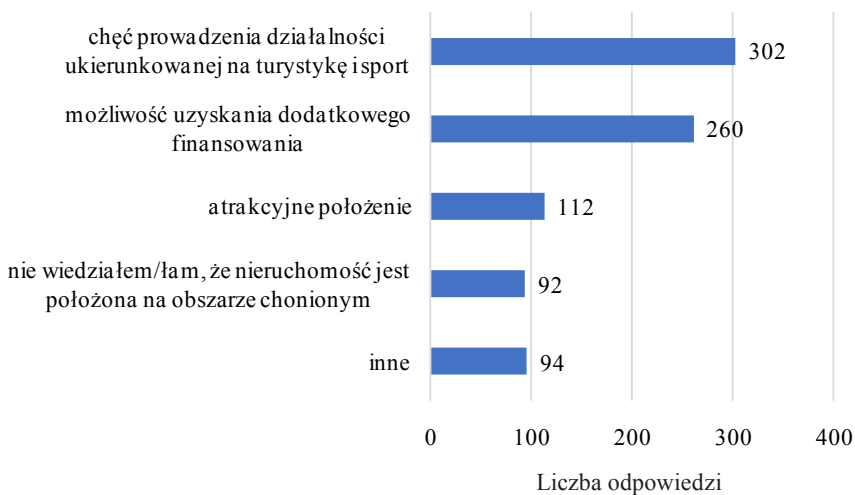
Podstawowymi czynnikami mającymi wpływ na prowadzoną działalność rolniczą jest jakość użytków rolniczych oraz ich powierzchnia (Przygodzka, 2006). Użytkami rolnymi nazywamy grunty, które są lub mogą być wykorzystywane do produkcji rolniczej. Na strukturę użytków rolnych mają wpływ różnorodne czynniki, które najprościej można podzielić na (Perepeczko, 2010):

- a) czynniki o charakterze przyrodniczym, na przykład występowanie na danym terenie elementów przyrody ożywionej lub nieożywionej cennych

- ze względów przyrodniczych, jakość gleby, poziom wody gruntowej, oraz
- b) czynniki organizacyjno-ekonomiczne, na przykład system produkcji roślinnej, system produkcji zwierzęcej, typ produkcyjny.

Przedsięwzięcia dotyczące ochrony przyrody niejednokrotnie kolidują z działaniami prowadzonymi przez osoby użytkujące dane tereny. Problemy osób władających nieruchomościami rolnymi na obszarach o wybitnych walorach przyrodniczych dotyczą między innymi postawy wobec tworzenia konkretnej prawnej formy ochrony przyrody (akceptacja bądź negacja), potrzeby ich istnienia, formy i obowiązujących zasad ich ochrony oraz problemu własności prywatnej w obrębie obszarów chronionych (zarządzania i gospodarowania prywatną własnością pozostającą pod prawną ochroną).

Rysunek 3. Przesłanki nabycia nieruchomości rolnej położonej na obszarze chronionym



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Większość osób nabywających nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych chce prowadzić bądź już prowadzi na tych nieruchomościach dodatkową działalność nastawioną na turystykę i rekreację, w tym:

- a) agroturystykę – 19,54%;
- b) turystykę rowerową – 14,17%;
- c) turystykę ornitologiczną – 7,56%;

- d) przeznaczenie części nieruchomości pod pola namiotowe i campingi – 5,26%;
- e) turystykę wędkarską – 3,95%;
- f) minizoo ze zwierzętami gospodarskimi – 1,97%;
- g) minipole golfowe – 0,66%.

Kolejną przesłanką przesądającą o nabyciu nieruchomości rolnej położonej na obszarze objętym ochroną była możliwość uzyskania dodatkowego dofinansowania z programów rolnośrodowiskowych, zwłaszcza z pakietów dotyczących obszarów Natura 2000.

Liczną grupę stanowiły osoby, które nie wiedziały, iż nieruchomość rolna, którą nabyły, jest położona na obszarze chronionym. Większość z tych osób nabyła nieruchomość w drodze dziedziczenia (80,43%) lub nieruchomość została im przekazana w formie darowizny (16,30%).

Tabela 3. Powody sprzedaży nieruchomości rolnej położonej na obszarze chronionym

Wypowiedź	Liczba osób
Korzystna cena	356
Położenie na obszarach chronionych	205
Sąsiedztwo obszarów chronionych	102
Podeszły wiek	97
Niemożliwość prowadzenia dalszej działalności	63
Niskie plony	21

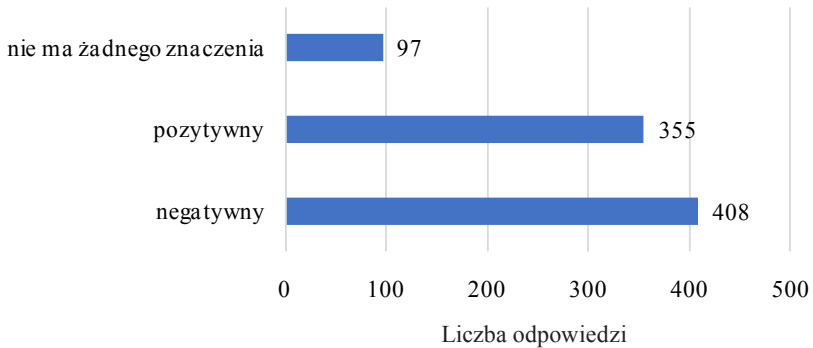
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Argumentem przemawiającym za sprzedażą nieruchomości rolnej położonej na obszarze chronionym była zdaniem respondentów korzystna cena (84%). Kolejnymi przesłankami decydującymi o sprzedaży nieruchomości były: położenie na jednej z form ochrony przyrody (48%) lub sąsiedztwo obszarów chronionych (24%). 23% badanych osób stwierdziło, że zdecydowało się na sprzedaż będącej ich własnością nieruchomości z uwagi na podeszły wiek utrudniający dalsze prowadzenie działalności rolniczej. Około 5% respondentów wskazało, iż powodem sprzedaży nieruchomości rolnej były niskie plony spowodowane ograniczeniem lub niemożliwością stosowania środków ochrony roślin i nawozów sztucznych.

Jak wynika z badań przeprowadzonych wśród 860 osób posiadających nieruchomości rolne na obszarach chronionych, około 47% z nich uważa, iż sąsiedztwo obszarów chronionych wpływa negatywnie na prowadzoną działalność rolniczą i w znacznym stopniu obniża jakość jej prowadzenia. Pozytywny wpływ obszarów

chronionych dostrzegło 41% osób, zaś dla 12% ustanowienie formy ochrony przyrody w sąsiedztwie ich nieruchomości nie ma żadnego znaczenia.

Rysunek 4. Opinia osób posiadających nieruchomości rolne na temat wpływu obszarów chronionych



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Rysunek 5. Negatywne aspekty występowania obszarów chronionych w opinii właścicieli nieruchomości rolnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Przykłady negatywnych aspektów sąsiedztwa obszarów chronionych, które wpływają na osoby posiadające nieruchomości rolne na tych obszarach, zostały przedstawione na rysunku 5. Ankietowani stwierdzili, iż największym problemem, który powoduje sąsiedztwo obszarów chronionych, jest ograniczenie możliwości sprzedaży nieruchomości rolnych. Wskazali oni, iż problemem nie są restrykcje dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych, ale fakt, że powierzchnia nieruchomości w części lub w całości objęta jest ochroną przyrody. Zdaniem respondentów przyszli nabywcy nieruchomości rolnych boją się zakazów i ograniczeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej na tych terenach, a walory przyrodnicze danego terenu mają wpływ na podjęcie decyzji o zakupie tylko w sytuacji prowadzenia działalności agroturystycznej lub zmiany profilu produkcji na ekologiczną.

Kolejnym negatywnym aspektem wskazanym przez badanych jest brak możliwości stosowania środków chemicznych do nawożenia oraz ochrony roślin, co przekłada się na zmniejszenie ilości i jakości produkcji roślinnej. Dla 16% ankietowanych problemem jest nieograniczony dostęp do będącego ich własnością terenu nieruchomości rolnej objętej ochroną przyrody przez naukowców zajmujących się badaniem otoczonego ochroną składnika przyrody występującego na tym terenie. Ostatnim najczęściej wymienianym przez respondentów negatywnym aspektem posiadania nieruchomości rolnych na obszarach chronionych są szkody wyrządzane przez zwierzęta podlegające ochronie na danym terenie (13%).

Podsumowanie

Podsumowując przeprowadzone badania, należy stwierdzić, że rynek nieruchomości rolnych stanowi niedostatecznie zbadany obszar o potencjalnie dużych możliwościach badawczych.

Analizując publikacje i analizy prowadzone przez instytuty naukowo-badawcze i Związek Banków Polskich, dotyczące rynku nieruchomości rolnych, nie zauważa się istotnych badań odnoszących się do nieruchomości rolnych innych niż wchodzące w Zasób Własności Rolnych Skarbu Państwa. Ponadto w analizach dotyczących regionalnych rynków nieruchomości rolnych województwo zachodniopomorskie jest często pomijane, ewentualnie podawane informacje są niekompletne. Badania odnoszące się do rynku nieruchomości rolnych położonych na obszarach objętych formami ochrony przyrody do tej pory nie były prowadzone, choć są ciekawym obszarem badawczym. Należy zaznaczyć, iż nie jest tu mowa o odrębnym rynku nieru-

chomości rolnych, tylko o pewnej cesze, która znacząco wyróżnia te nieruchomości rolne spośród innych. Rynek nieruchomości rolnych jak każdy rynek funkcjonuje w pewnym otoczeniu. W przypadku nieruchomości rolnych najbardziej znaczącymi elementami rynku w obecnych realiach jest otoczenie ekonomiczne, polityczne i prawne, a w przypadku nieruchomości rolnych położonych na obszarach cennych pod względem przyrodniczym – również otoczenie środowiskowe.

Osoby objęte badaniem, które zdecydowały się na zbycie nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych, argumentowały swoją decyzję o zbyciu przede wszystkim:

- korzystną ceną – 84%,
- położeniem na obszarach chronionych – 48%,
- sąsiedztwem obszarów chronionych – 24%.

Badane osoby mogły wybrać maksymalnie dwie odpowiedzi spośród podanych lub podać własną.

Wyniki badań przeprowadzonych wśród osób posiadających nieruchomości rolne na obszarach chronionych wykazały, iż około 47% z nich uważa, iż sąsiedztwo obszarów chronionych wpływa negatywnie na prowadzoną działalność rolniczą i w znacznym stopniu obniża jakość jej prowadzenia. Pozytywny wpływ obszarów chronionych dostrzegło 41% osób, zaś dla 12% ustanowienie formy ochrony przyrody w sąsiedztwie ich nieruchomości nie ma żadnego znaczenia. Te same badania przeprowadzone wśród osób, które zbyły nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych, wykazały, iż w 90% przypadków sąsiedztwo obszarów chronionych wpływa negatywnie na prowadzoną działalność rolniczą i w znacznym stopniu obniża jakość jej prowadzenia. Pozytywny wpływ obszarów chronionych dostrzegło tylko 9% zbywających. Osoby uczestniczące w badaniu przyjmują, iż prowadzenie działalności rolniczej na obszarach chronionych jest utrudnione (62%). Wspomnianych trudności dopatrują się we wszelkiego rodzaju ograniczeniach i zakazach obowiązujących na tych terenach. Uważają oni, iż są one zbyt restrykcyjne. Pozostałe osoby użytkujące nieruchomości rolne położone na obszarach cennych pod względem przyrodniczym twierdzą, że prowadzenie działalności rolniczej na tych obszarach jest specyficzne. Ze względu na przywołane utrudnienia związane z ekologiczną uprawą roślin i hodowlą zwierząt trudności te są do przezwyciężenia i nie mają zasadniczego wpływu ani na jakość prowadzonej działalności, ani na koszty produkcji.

Literatura

- Bryx, M. (2006). *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Warszawa: Poltext.
- Ciechanowicz McLean, J. (2005). Obrót nieruchomościami rolnymi na obszarach prawnej ochrony przyrody. *Studia Iuridica Agraria*, 4, 249–259.
- Dziworska, K., Trojanowska, D. (2007). Kierunki rozwoju nieruchomości w Polsce. W: K. Dziworska, T.G. Geurts, P. Lorens (red.), *Strategie inwestowania w nieruchomości* (s. 23–39). Gdańsk: Urbanista.
- Dzun, W. (2007). Gospodarowanie zasobami ziemi rolnej w Polsce. *Więś i Rolnictwo*, 2, 62–78.
- Kałkowski, L. (red.) (2001). *Rynek nieruchomości w Polsce*. Warszawa: Twigger.
- Perepeczko, B. (2010). Postawy i oczekiwania proekologiczne mieszkańców wsi obszarów chronionych. *Więś i Rolnictwo*, 1 (146), 157–170.
- Przygodzka, R. (2006). *Fiskalne instrumenty wspierania rozwoju rolnictwa – przyczyny stosowania, mechanizmy i skutki*. Białystok: Wyd. Uniwersytetu w Białymstoku.
- Radzewicz, A., Wiśniewski, R. (2011). Niepewność rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19 (1), 47–57.
- Załęczna, M. (2010). *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*. Łódź: Wyd. UŁ.

MARKET OF AGRICULTURAL REAL ESTATE IN PROTECTED AREAS

Abstract

The purpose of this article is to present the results of research on agricultural real estate transactions located in protected areas conducted in the years 2010–2015. The analysis concerned the transaction prices and the number of transactions concerning agricultural real estate located in protected areas.

Translated by Małgorzata Błaszke

Keywords: agricultural land, protected areas, agricultural property market

JEL Codes: D61, H61, H72, H82