

**Grzegorz Wesolowski<sup>1</sup>**  
Katedra Ekonomii i Zarządzania  
Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie

## **Zmiany cen gruntów ornych w obrocie prywatnym przed i po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej**

### **Changes in the price of arable land in private turnover before and after the Polish accession to the European Union**

**Synopsis.** W artykule dokonano analizy zmian i występowania rozbieżności cenowych oraz sposobu postrzegania jednego z najważniejszych czynników produkcji rolniczej, jakim są grunty orne. Zakres czasowy badań obejmował lata 2000-2011. Szczególną uwagę poświęcono określeniu, jaki wpływ mogło mieć wstąpienie Polski do Unii Europejskiej na zmianę cen gruntów ornych.

**Słowa kluczowe:** ceny gruntów ornych, obrót prywatny, Unia Europejska.

**Abstract.** This article analyzes the price disparity and its changes as well as their perception for one of the most important factors in agricultural production which is arable land. Time research covers the range of years 2000-2011. Particular attention is given to determination of the effect the Polish accession to the European Union might have had on the change in the prices of arable land.

**Key words:** prices of arable lands, private turnover, European Union.

## **Wprowadzenie**

Zgodnie z założeniami ekonomii klasycznej wyróżnia się trzy główne czynniki produkcji, tj. ziemię, pracę oraz kapitał. Jakkolwiek wraz z rozwojem gospodarczym stopniowo zanika swoista granica występująca pomiędzy ziemią a kapitałem. Intensyfikacja produkcji rolniczej wyraźnie zmniejszyła produktotwórcze znaczenie ziemi, kosztem zwiększenia roli czynników kapitałowych<sup>2</sup>. Jednakże w odniesieniu do produkcji rolniczej ziemia stanowi fizyczną podstawę i zarazem stały czynnik produkcji surowców żywnościowych, dlatego też nie można pominąć jej znaczenia w tym aspekcie [Tomczak 2005, ss. 198-203; Woś 1996B, ss. 53-62].

W gospodarce rynkowej ceny ziemi regulowane są przez wzajemne relacje jej popytu i podaży. Sumaryczna podaż ziemi w gospodarce jest stała. Cechy takie jak niepomnażalność, niezniszczalność, nieruchomości i przestrzenny profil nie pozwalają na kształtowanie podaży ziemi w sposób dowolny, jednocześnie silnie wpływają na lokalny charakter rynku gruntów rolnych [Begg i in. 2007, ss. 386-388; Woś 1996A, ss. 96-97]. Zakładając, że dowolna parcela ziemi z gospodarczego punktu widzenia prezentuje jakąś

---

<sup>1</sup> Mgr inż., e-mail: grzegorz.wesolowski@up.lublin.pl.

<sup>2</sup> Należy pamiętać o tym, że istnieje możliwość zwiększania areалу przydatnego do uprawy przez zabiegi agrotechniczne i nawożenie. Wiąże się to ze zwiększonymi nakładami kapitału, poza tym działania te muszą być nie tylko racjonalne ekonomicznie, ale również nie mogą powodować degradacji zdolności produkcyjnej ziemi i jej cech ekologicznych.

wartość, przyjąć należy, że ma swoją cenę. Wynika to z racji spełniania przez nią określonych funkcji i faktu, że stanowi podstawę przyszłych korzyści. Najogólniej można uznać, że na wartość nieruchomości rolnej wpływają jej czynniki użytkowe i rynkowe. Przez wartość użytkową należy rozumieć możliwość zaspokajania określonych potrzeb dzięki cechom danej działki. W działalności rolniczej kluczową rolę odgrywają walory biologiczne, fizyczne i chemiczne gleby (użyteczność gruntu do celów rolniczych). Pozostałych przedsiębiorców interesują natomiast atuty organizacyjne i lokalizacja gruntu. Ziemia postrzegana jest jako miejsce lokalizacji działalności [Pietrzykowski 2011; Woś 1996B]. Chcąc stworzyć uogólnioną definicję wartości rynkowej nieruchomości rolnej można dokonać skrótowego podsumowania rozważań Koziół i Parlińskiej dotyczących wartości rynkowej. Mianowicie wartość rynkowa jest to cena, która jest przewidywana i w największym stopniu możliwa do uzyskania na danym rynku, przy zachowaniu sprecyzowanych warunków ustalania cen transakcyjnych [Koziół i Parlińska 2009, ss. 120-125]. Wzrost ceny rynkowej ziemi bezpośrednio wiąże się ze wzrostem potencjalnych korzyści, jakie uzyska jej nabywca. Zakupiona ziemia może być traktowana jako lokata kapitału lub przedmiot dzierżawy. Zakup ziemi może wiązać się z zamiarem rozpoczęcia działalności inwestycyjnej bądź też z zamiarem wykluczenia jej z użytkowania rolniczego [Woś 1996B, Szymańska 2002].

Większość zmian zachodzących w polskim rolnictwie w latach bezpośrednio poprzedzających wstąpienie Polski do Unii Europejskiej, jak i w latach następnych, w znaczącym stopniu związana była z poprawą struktury obszarowej gospodarstw rolnych oraz z podniesieniem ich siły ekonomicznej. Procesy te w swych długofalowych założeniach ukierunkowane są na poprawę konkurencyjności polskich producentów rolnych względem producentów z pozostałych krajów członkowskich Unii Europejskiej. Realizacja tych zadań bezpośrednio wpływa na kształtowanie się cen gruntów ornych w obrocie prywatnym.

Istotną zatem staje się konieczność dokonania analizy zmian cen gruntów ornych w Polsce, w okresie od 2000 do 2011 roku, w odniesieniu do przyszłego funkcjonowania polskiego rolnictwa oraz sposobu przyszłego wykorzystania ziem rolniczych w Polsce. Co też stanowi cel tej pracy.

## **Materiał i metoda**

W badaniach posłużono się danymi GUS, ANR i ARiMR, dotyczącymi przeciętnych cen gruntów ornych i ziemi rolniczej w Polsce. Zakres czasowy badań obejmował lata 2000-2011. Dla potrzeb dokładniejszej analizy zakres ten uwzględniał podział na lata przed akcesją Polski do Unii Europejskiej (lata 2000-2004) oraz po akcesji (lata 2005-2011)

Część analiz dotyczyła wyników dotyczących całego kraju, jednakże w związku ze złożonością problemu w badaniach uwzględniono podział terytorium kraju na województwa. W analizie uzyskanych informacji na poziomie województw zastosowano dobór celowy. Czynnikiem decydującym o wyborze województw lubuskiego i wielkopolskiego był fakt, iż przez cały badany okres województwo lubuskie zaliczane było do grupy trzech województw o najniższej przeciętnej cenie gruntów ornych, natomiast województwo wielkopolskie zaliczane było do grupy trzech województw o najwyższej przeciętnej cenie gruntów ornych w Polsce. Nie bez znaczenia pozostał również fakt, iż

województwa te charakteryzuje także bezpośrednie sąsiedztwo geograficzne i administracyjne.

W trakcie badań dokonano porównań cen wyrażonych w polskich złotych. Za podstawę porównań przyjęto cenę 1 ha fizycznego gruntów ornych oraz cenę 1 ha fizycznego gruntów rolnych.

W trakcie badań dokonano analizy poziomej i pionowej uzyskanych danych. Analiza pionowa pozwoliła na scharakteryzowanie różnic uzyskiwanych wartości na poziomie kraju oraz województw, w poszczególnych latach badanego okresu. Natomiast analiza pozioma pozwoliła na ukazanie zmian uzyskanych wyników dla wybranych województw, w trakcie badanego okresu. W trakcie badań zostały także zastosowane mierniki statystyczne, m.in. średnia arytmetyczna i średnia geometryczna. Do określenia dynamiki zmian cen gruntów wykorzystano indeks zmian cen (wyrażonych w tysiącach złotych w przeliczeniu na 1 ha fizyczny grunt). W zależności od analizowanego zagadnienia dla potrzeb określenia dynamiki zmian cen za rok bazowy przyjmowany był rok 2004 (rok akcesji Polski do UE), bądź rok poprzedzający badany rok. W artykule wykorzystano również analizę opisową pozwalającą na dokładniejszą interpretację uzyskanych wyników.

## Wyniki

W tabeli nr 1 ukazane zostały przeciętne ceny gruntów ornych w poszczególnych województwach Polski w latach 2000-2011, ceny wyrażono w tysiącach złotych za hektar fizyczny gruntu. Z zamieszczonych danych wynika, że ceny przeciętne gruntów ornych w ciągu badanego okresu uległy wzrostowi. W roku 2000 najwyższe ceny gruntów zanotowano w województwach małopolskim (7,1), opolskim (6,2) i wielkopolskim (5,8). Najniższe zaś w województwach lubuskim (3,0), zachodniopomorskim (3,2) i warmińsko-mazurskim (3,2). Sytuacja w roku 2004 (roku akcesji Polski do Unii Europejskiej) uległa nieznacznej zmianie. W tym roku najwyższe ceny gruntów ornych zanotowano w województwach wielkopolskim (8,6), małopolskim (8,5) i śląskim (8,4). Natomiast najniższe w województwach lubuskim (3,7), podkarpackim (4,5) i warmińsko-mazurskim (4,7). W roku 2011, według danych GUS, najwyższe ceny gruntów ornych odnotowano w województwach wielkopolskim (30,6), kujawsko-pomorskim (28,2) oraz pomorskim (24,0). Najniższe ceny odnotowano zaś w województwach podkarpackim (11,0), świętokrzyskim (11,1) i lubuskim (12,2). Dokonując analizy powyższych danych można stwierdzić, iż w latach 2000-2011 uległa zmianie lokalizacja obszarów o najniższych i najwyższych cenach gruntów ornych (problem badany na poziomie województw). W badanym okresie dwa województwa utrzymały się na podobnych pozycjach ze względu na występującą na ich obszarze cenę gruntów ornych, mianowicie województwa:

- wielkopolskie, województwo o najwyższych cenach za 1 ha fizyczny; ceny niższa od najwyższej z cen wojewódzkich w latach 2000 (o 1,29), 2001 (o 1,43), 2002 (o 0,88) i 2008 (o 0,64),
- lubuskie, województwo o najniższych cenach za 1 ha fizyczny; cena wyższa od najniższej z cen wojewódzkich w latach 2005-2006 (odpowiednio o 0,04 i 0,19) i 2010-2011 (0,66 i 1,24).

W dalszej części badań dokonano analiz obejmujących województwa wielkopolskie i lubuskie. Analizy te miały na celu ukazanie rozbieżności w kształtowaniu się cen na ich obszarze w poszczególnych latach.

Tabela 1. Przeciętne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym w Polsce w latach 2000-2011, tys. zł/ha

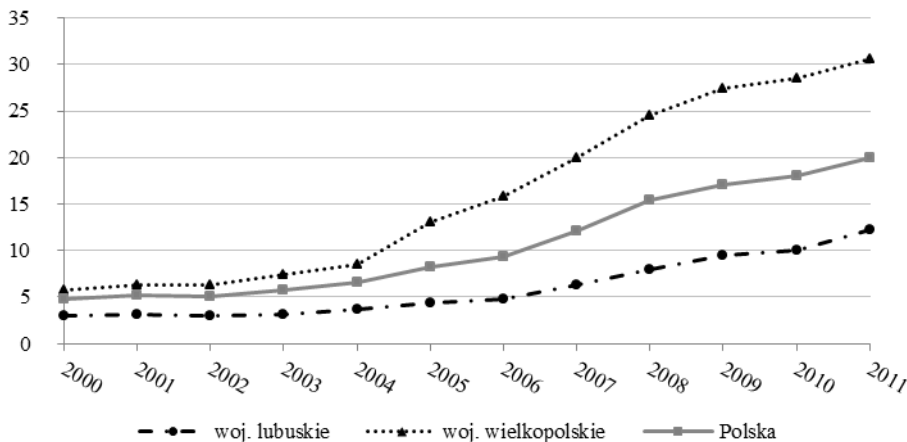
Table 1. Average prices of arable land in private turnover in Poland in 2000-2011, PLN thousand/hectare

Województwa	Rok											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Łódzkie	4,2	4,7	4,7	5,3	6,8	9,0	9,8	12,0	15,2	16,2	17,1	18,8
Mazowieckie	4,9	5,5	5,5	6,7	7,8	9,6	10,6	13,3	17,7	18,3	19,4	22,1
Małopolskie	7,1	7,7	7,2	7,3	8,5	8,6	9,3	12,7	14,2	16,3	16,5	18,5
Śląskie	4,3	5,0	5,3	7,3	8,4	8,2	9,0	12,6	15,1	18,7	20,9	22,8
Lubelskie	4,2	4,5	4,2	5,0	5,4	6,4	7,2	8,9	10,5	12,0	12,6	14,5
Podkarpackie	3,4	3,9	3,8	4,3	4,5	4,3	4,6	6,5	8,3	10,8	11,8	11,0
Podlaskie	4,5	4,8	5,1	5,6	6,7	9,4	11,0	14,0	17,1	18,0	20,6	21,6
Świętokrzyskie	5,2	5,7	4,9	5,4	6,0	6,1	6,3	7,4	8,8	9,7	9,4	11,1
Lubuskie	3,0	3,2	3,0	3,1	3,7	4,4	4,8	6,3	7,9	9,5	10,1	12,2
Wielkopolskie	5,8	6,3	6,3	7,5	8,6	13,1	15,8	20,0	24,5	27,4	28,6	30,6
Zachodnio-pomorskie	3,2	3,8	3,7	4,1	4,9	5,1	6,3	8,5	10,1	12,0	13,3	15,1
Dolnośląskie	3,9	4,3	4,1	4,9	4,9	6,9	8,0	11,6	14,7	17,2	18,4	20,0
Opolskie	6,2	6,4	5,6	5,5	6,3	7,1	7,8	10,7	14,1	17,2	18,3	21,6
Kujawsko-Pomorskie	5,4	5,7	5,6	6,5	7,7	12,2	14,4	19,1	25,1	25,3	26,3	28,2
Pomorskie	3,5	4,1	4,9	5,5	6,9	9,1	9,6	14,6	18,1	22,1	21,1	24,0
Warmińsko-Mazurskie	3,2	3,5	3,3	3,5	4,7	5,7	6,9	9,0	13,2	13,6	14,6	15,0
Polska	4,8	5,2	5,0	5,8	6,6	8,2	9,3	12,1	15,4	17,	18,0	20,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ARMIR.

Analizując dane zaprezentowane na rysunku nr 1 można zauważyć, że ceny w obydwu województwach w ciągu trwania całego badanego okresu nie wykazywały większych spadków, a od roku 2004 zanotowano wyraźną tendencję wzrostową. Jednocześnie w kolejnych latach od początku badanego okresu występowała coraz większa rozbieżność między cenami gruntów ornych w analizowanych województwach. W roku 2000 rozbieżność ta wynosiła 2,82 tys. zł/ha, w 2004 była równa już 4,94 tys. zł/ha, a w roku

2011 osiągnęła wartość 19,59 tys. zł/ha. Dane te uwidaczniają występujące rozbieżności wartości rynkowej gruntów ornych oraz stopień ich pogłębiania się w badanym okresie.



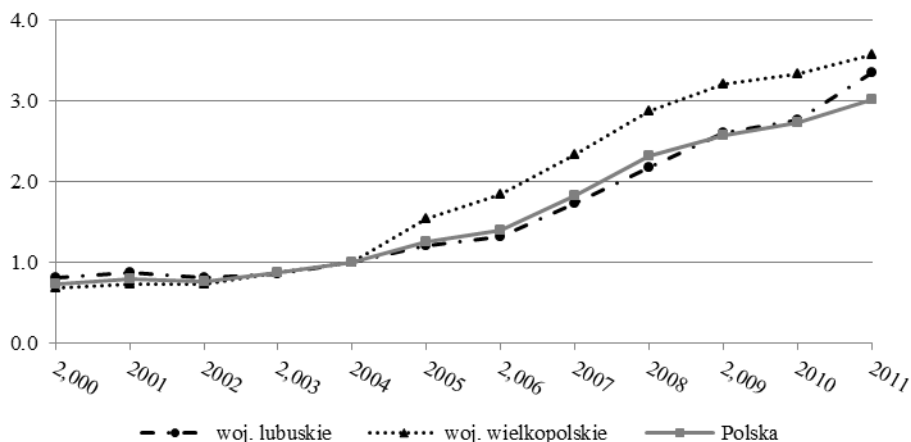
Rys. 1. Przeciętne ceny gruntów ornych w województwach lubuskim i wielkopolskim oraz w Polsce w latach 2000-2011, tys. zł/ha

Fig. 1. Average prices of arable land in Lubuskie and Wielkopolskie provinces and Poland in 2000-2011, PLN thousand/hectare

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ARiMR.

Przy omawianiu poruszanego powyżej aspektu na szczególną uwagę zasługuje rys. 2. Przedstawiono na nim zmiany cen gruntów ornych w województwach wielkopolskim oraz lubuskim w odniesieniu do roku, w którym nastąpiła akcesja Polski do Unii Europejskiej, a mianowicie do roku 2004 (rok bazowy).

Dokonując analizy danych zobrazowanych na rysunku 2 można stwierdzić, że w początkowym okresie (lata 2000-2004) zmiany cen gruntów w wymienionych województwach były względem siebie podobne i zarazem zbliżone do wartości średnich w całym kraju (szczególnie w latach 2002-2004). Natomiast od roku 2005 do roku 2010 dynamika zmian cen gruntów w województwie wielkopolskim wyraźnie przewyższała wartości tego samego wskaźnika uzyskiwane zarówno w województwie lubuskim, jak i w odniesieniu do średnich krajowych. Ponadto warto zauważyć, że w latach 2005-2010 dynamika zmian cen gruntów w województwie lubuskim pozostawała bardzo zbliżona, bądź nieznacznie niższa od zmian średnich cen gruntów dla całego kraju. W roku 2011 omawiana sytuacja uległa wyraźnemu przekształceniu. Nastąpił wzrost dynamiki zmian cen gruntów w województwie lubuskim. Jej wartość znacząco przewyższyła dynamikę zmian średnich cen gruntów dla całego kraju i zbliżyła się do wartości uzyskanej dla województwa wielkopolskiego. W całym badanym okresie zmiany cen gruntów ornych zarówno w województwach wielkopolskim i lubuskim, jak i średnich cen krajowych wykazywały tendencję wzrostową.



Rys. 2. Dynamika zmian cen gruntów ornych w województwach lubuskim i wielkopolskim oraz w Polsce w latach 2000-2011 (rok bazowy 2004)

Fig. 2. Dynamics of changes in the prices of arable land in Lubuskie and Wielkopolskie provinces and Poland in 2000-2011 (base year 2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ARiMR.

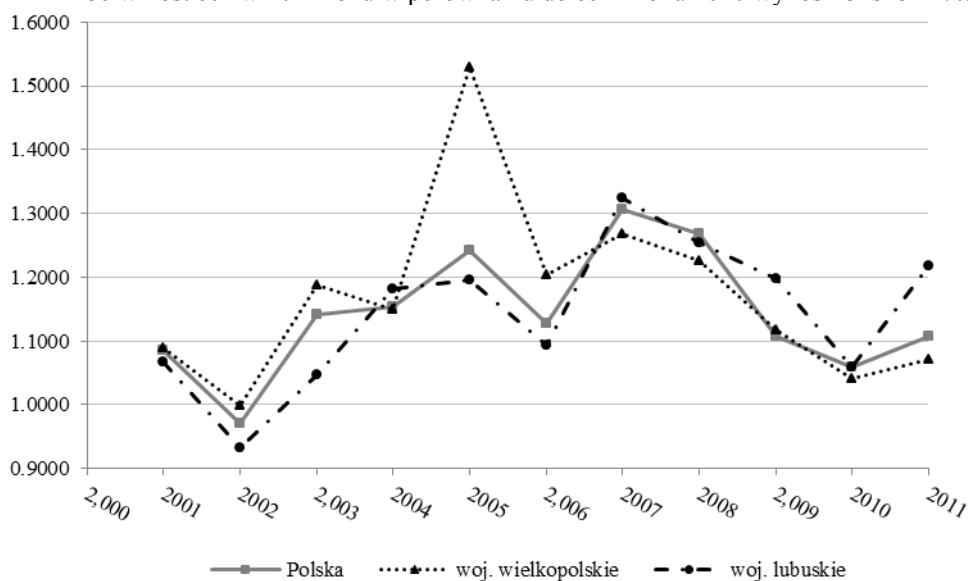
Kolejnym aspektem poruszonym w badaniach było określenie tempa zmian cen gruntów ornych w województwach wielkopolskim i lubuskim oraz porównanie uzyskanych wyników z tempem zmian średnich cen krajowych. Informacje uzyskane w trakcie analizy wspomnianego problemu zostały zaprezentowane na rysunku 3.

Dokonując interpretacji danych zamieszczonych na rysunku 3 można sformułować następujące wnioski:

- ceny gruntów ornych zarówno w województwie wielkopolskim, jak i lubuskim w latach 2000-2011 reagowały zmianami w bardzo zbliżonych kierunkach; kierunki tych zmian w poszczególnych latach były niemal tożsame z kierunkami zmian średnich cen krajowych (wyjątkiem były kierunki zmian w 2004 roku),
- wielkości tempa zmian w badanym okresie były zróżnicowane; średnie tempo zmian cen z roku na rok dla województwa lubuskiego wynosiło 13,78%, zaś dla województwa wielkopolskiego 16,36%,
- w roku 2002 zanotowano spadek cen gruntów w odniesieniu do roku poprzedniego dla obydwu województw,
- od roku 2003 nie zanotowano sytuacji, w której cena gruntów w roku następnym była niższa niż w roku poprzednim,
- w latach 2003-2005 nastąpił wzrost cen gruntów; był on szczególnie wyraźny w odniesieniu do cen zanotowanych w województwie wielkopolskim; tempo zmian cen w tym województwie w 2005 roku osiągnęło najwyższą wartość w ciągu całego badanego okresu,
- rok 2006 charakteryzował się spadkiem tempa zmian cen w obydwu województwach,
- w roku 2007 nastąpił kolejny wzrost cen gruntów w odniesieniu do cen z roku poprzedniego; sytuacja ta miała miejsce w odniesieniu do obydwu województw,

jednakże na szczególną uwagę zasługuje fakt, że od tego roku tempo wzrostu cen gruntów w województwie lubuskim przewyższało tempo zmian cen gruntów zanotowane dla województwa wielkopolskiego,

- od roku 2007 do roku 2010 zarejestrowano tendencję spadkową tempa zmian cen gruntów w odniesieniu do cen zanotowanych w roku poprzednim,
- w roku 2011 nastąpił wzrost cen gruntów zarówno w województwie lubuskim, jak i w wielkopolskim; wzrost ten był szczególnie wyraźny w województwie lubuskim, bo wzrost cen w 2011 roku w porównaniu do cen z roku 2010 wynosił blisko 22%.



Rys. 3. Dynamika zmian cen gruntów ornych w województwach lubuskim i wielkopolskim oraz w Polsce w latach 2000-2011 (w odniesieniu do roku poprzedzającego)

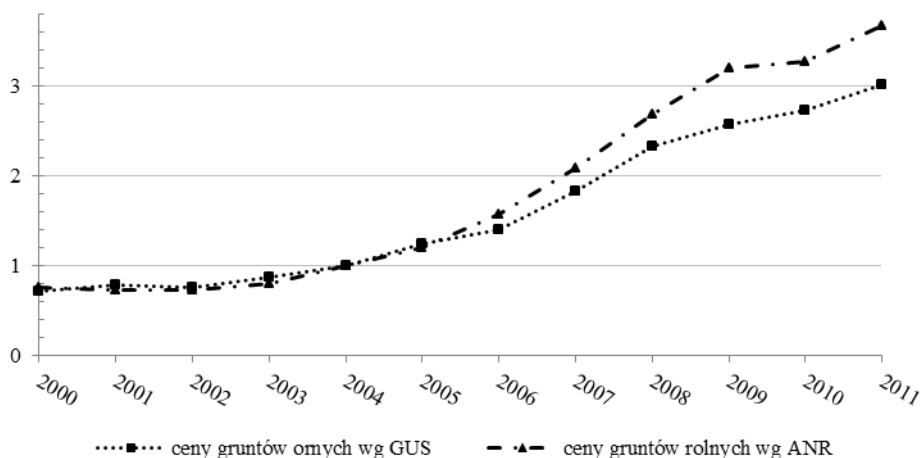
Fig. 3. Dynamics of changes in the prices of arable land in Lubuskie and Wielkopolskie provinces and Poland in 2000-2011 (in relation to the previous year)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ARiMR.

Rysunek nr 3 w pewien sposób ilustruje również przyczyny występującej dysproporcji pomiędzy cenami gruntów ornych uzyskanymi w województwach wielkopolskim i lubuskim po 2005 roku. Uwidocznienie się wspomnianej dysproporcji cen w tych województwach było związane z gwałtownym wzrostem cen gruntów w województwie wielkopolskim. Tempo zmian cen w roku 2005, w odniesieniu do cen z roku 2004, wyniosło blisko 53%. Wspomniana wartość była ponad dwukrotnie wyższa od wartości dla tego samego wskaźnika liczonego dla średnich cen krajowych oraz prawie trzykrotnie wyższa od wartości tego wskaźnika uzyskanej dla województwa lubuskiego. Warto nadmienić również, że województwo wielkopolskie zaliczane było do grupy województw o najwyższych cenach rynkowych gruntów ornych zarówno przed wstąpieniem, jak i po akcesji Polski do Unii Europejskiej. Można przypuszczać, że wspomniany wzrost w pewien sposób powiązany był z samą akcesją, ponieważ już w roku 2006 wzrost ten został w pewnym stopniu skorygowany przez rynek, co spowodowało znaczne zwolnienie tempa

wzrostu cen w obydwu województwach. Istotnym jest również to, że od 2007 tempo wzrostu cen w województwie lubuskim jest wyższe (w odniesieniu do cen z roku poprzedzającego) niż w województwie wielkopolskim. Na szczególne zainteresowanie zasługuje również fakt, iż mimo prognozowanego spadku, bądź stagnacji cen gruntów ornych (tendencja spadkowa utrzymująca się od roku 2007 do 2010), w roku 2011 nastąpił znaczny wzrost cen, co było sytuacją dość zaskakującą.

Kolejnym problemem poruszonym w niniejszej pracy były zmiany cen gruntów ornych i cen gruntów rolnych w latach 2000-2011. Na rysunku 4 zobrazowano dynamikę zmian tych gruntów w odniesieniu do roku 2004 jako roku bazowego. W trakcie badań dokonano również analizy dynamiki zmian cen gruntów rolnych i ornych, porównując ceny z poszczególnych lat do cen z roku poprzedniego (rys. 5).



Rys. 4. Dynamika zmian cen gruntów ornych według GUS i gruntów rolnych według ANR w Polsce w latach 2000-2011 (rok bazowy 2004)

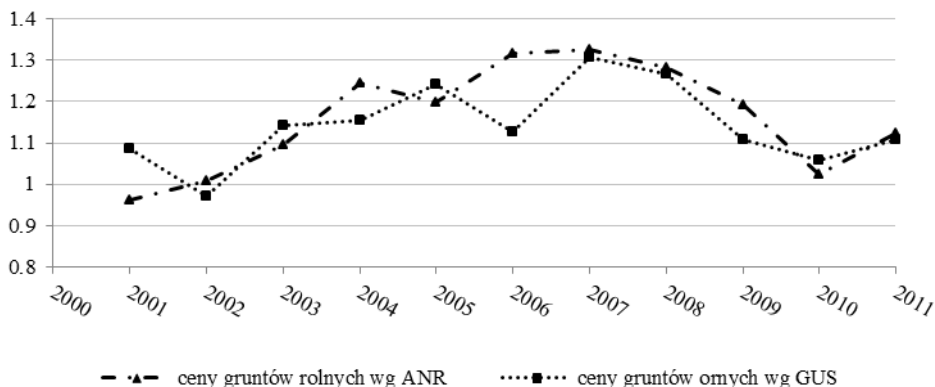
Fig 4. Dynamics of changes in prices of arable land according to GUS and of agricultural land according to ANR in 2000-2011 (base year 2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, ARiMR i ANR.

Porównując informacje zestawione na rysunku 4 można stwierdzić, że w badanym okresie nastąpił wzrost cen zarówno gruntów rolnych, jak i gruntów ornych. Do roku 2005 zmiany te były względem siebie bardzo zbliżone, natomiast od roku 2006 nastąpił wyraźny wzrost dynamiki zmian cen gruntów ornych, a co za tym idzie gruntów rolnych. Można przypuszczać, że wzrost cen gruntów ornych wpłynął na podniesienie cen pozostałych użytków rolnych. W swoisty sposób znalazło to odzwierciedlenie w większej dynamice zmian cen gruntów rolnych w odniesieniu do dynamiki zmian gruntów ornych w latach 2006-2011. W ciągu całego badanego okresu cena gruntów ornych przewyższała cenę gruntów rolnych. Średnia różnica w cenie dla całego okresu wynosiła około 2,03 tys. zł/ha. Różnica ta w dużej mierze wynika z tego, że ANR podaje ceny gruntów rolnych (ponadto nie uwzględnia transakcji obejmujących grunty pod budynkami, w tym mieszkalnymi, pod wyodrębnionymi obiektami i grunty o specyficznym charakterze). Grunty orne stanowią w Polsce blisko 75% użytków rolnych i stanowią najcenniejsze z użytków rolnych. Rozbieżności w cenach mogą wiązać się m.in. z tym, że ANR uwzględnia oprócz gruntów ornych inne użytki rolne, które osiągają zdecydowanie niższe ceny sprzedaży.



Analizując wyniki badań zilustrowane na rysunku 5 można stwierdzić, że w latach 2000-2004 tempo zmian cen gruntów rolnych wykazywało tendencję wzrostową, następnie nastąpił nieznaczny spadek i ponowny wzrost, który utrzymał się do roku 2007. Od roku 2007 do roku 2010 zanotowano tendencję spadkową tempa zmian cen gruntów rolnych. W 2011 roku zanotowano wzrost ceny jednego hektara gruntów rolnych w stosunku do ceny z roku 2010 i wyniósł on blisko 11%. Największy spadek cen gruntów ornych w odniesieniu do ceny z roku poprzedniego zanotowano w roku 2001, natomiast największy wzrost ceny nastąpił w roku 2007. Największa rozbieżność między tempem zmian cen (w odniesieniu do cen z roku poprzedzającego) gruntów rolnych i ornych nastąpiła w latach 2000, 2004 i 2006 (odpowiednio różnica ta wynosiła 13%, 9% i 19%). Należy zauważyć, że od roku 2006 do roku 2009 tempo zmian cen gruntów rolnych przewyższało tempo zmian cen gruntów ornych. Średnie tempo zmian cen gruntów rolnych w badanym okresie wynosiło około 13,88%, natomiast dla gruntów ornych zbliżone było do 15,39%. Reasumując można przypuszczać, że poza wymienionymi powyżej latami dynamika zmian cen dla gruntów ornych i gruntów rolnych kształtowała się w dość zbliżony sposób. W badanym okresie nastąpił wzrost cen gruntów rolnych oraz gruntów ornych, które stanowią najcenniejszy rodzaj użytków rolnych.



Rys. 5. Dynamika zmian cen gruntów ornych według GUS i gruntów rolnych według ANR w Polsce w latach 2000-2011 (w odniesieniu do roku poprzedzającego)

Fig. 5. Dynamics of changes in the prices of arable land according to GUS and agricultural land according to ANR in 2000-2011 (in relation to the previous year)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, ARiMR i ANR.

## Podsumowanie

Uzyskane wyniki pozwalają stwierdzić, że na przestrzeni lat 2000-2011 ceny gruntów ornych uległy zmianom. W analizowanych województwach w roku 2011 ceny gruntów ornych wzrosły względem cen z roku 2000 odpowiednio:

- o około 530% dla województwa wielkopolskiego,
- o około 414% dla województwa lubuskiego; wartość zbliżona do wartości tego wskaźnika dla średnich cen krajowych (418%).

Można podjąć próbę twierdzenia, że o ile lata 2000-2004 niosły ze sobą w miarę stabilny i przewidywalny sposób kształtowania się przeciętnych cen gruntów ornych w obrocie prywatnym, o tyle pozostałe lata badanego okresu wykazywały zróżnicowane wartości dynamiki zmian przeciętnych cen gruntów. W obydwu województwach w roku 2005 zanotowano wzrost ceny gruntów (był on szczególnie wyraźny w przypadku województwa wielkopolskiego), a następnie spowolnienie wzrostu cen w roku 2006. Wzrost ten mógł być związany m.in. ze wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej, a tym samym możliwością uzyskiwania dopłat obszarowych. Spadek natomiast mógł być reakcją rynku na możliwe pojawienie się zbyt wygórowanych ofert, bądź chwilowym nasyceniem rynku. Warto nadmienić, że wbrew ciągłemu wzrostowi cen gruntów w województwie wielkopolskim od roku 2007 do roku 2010 tempo tego wzrostu wykazuje tendencję spadkową i jest niższe od tempa zmian cen gruntów w województwie lubuskim. Nawet w momencie pojawienia się wzrostu cen gruntów w roku 2011 tempo zmian cen w województwie wielkopolskim pozostało niższe niż w województwie lubuskim. Z przeprowadzonych badań wynika również, że zmiany cen gruntów w odniesieniu do roku 2004 (wstąpienie Polski do UE) w obydwu województwach miały odmienny charakter. W latach 2000-2004 w województwie lubuskim zaobserwowano wyższe zmiany średnich cen gruntów ornych, natomiast po roku sytuacja ta uległa odwróceniu. Pomimo, że w latach 2007-2010 następowało stopniowe spowolnienie tempa wzrostu cen gruntów ornych (co pozwalało prognozować przyszły spadek bądź też stagnację cen gruntów), w roku 2011 nastąpił znaczny wzrost cen. Było to dość nieoczekiwane zjawisko, szczególnie w odniesieniu do spekulacji związanych z możliwością wzrostu cen gruntów ornych dopiero w roku 2016, tj. w momencie pełnego udostępnienia rynku ziemi rolnej w Polsce dla nabywców zagranicznych. Wzrost zainteresowania zakupem gruntów rolnych (w tym gruntów ornych) przypuszczalnie może być związany również z występowaniem kryzysu gospodarczego. Zgodnie z wynikami przeprowadzonych badań średnie tempo zmian cen gruntów rolnych w latach 2000-2011 wynosiło 13,88%, co hipotetycznie mogło być przesłanką skłaniającą potencjalnych inwestorów do lokowania kapitałów w gruntach rolnych.

## Literatura

- Begg D., Fischer S., Dornbusch R. [2007]: *Mikroekonomia*. PWE, Warszawa.
- Jabłońska-Urbaniak T. [2009]: *Rolnictwo i gospodarka żywnościowa w Polsce*. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Warszawa.
- Kozioł D., Parlińska A. [2009]: Czynniki wpływające na wartość nieruchomości rolnej. *Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu* t. XI, z. 2, ss. 120-125.
- 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(XXVI), z. 4. ss. 138-147.
- Szymańska M. [2002]: Przestrzenne zróżnicowanie cen parcel ziemi w wybranym rejonie Wielkopolski. *Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu - CCCXLIII*, seria *Ekonomia* (1), ss. 153-173.
- Tomczak F. [2005]: *Gospodarka rodzinna w rolnictwie. Uwarunkowania i mechanizmy rozwoju*. Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, Warszawa.
- Woś A. [1996A]: *Agrobiznes. Makroekonomika*. T. 1. Wyd. Key Text, Warszawa.
- Woś A. [1996B]: *Agrobiznes. Mikroekonomika*. T. 2. Wyd. Key Text, Warszawa.