

WPŁYW PRZYSTĄPIENIA POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ NA TENDENCJE WZROSTU CEN GRUNTÓW ROLNYCH W OBRODZIE PRYWATNYM NA OBSZARZE WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Magdalena Buchowska

Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie

Streszczenie. Artykuł jest próbą pokazania w jaki sposób zmieniał się rynek gruntów rolnych w województwie małopolskim przed wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej i po jej akcesji. Ukazano jak bardzo zmieniają się ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym oraz jak duży wpływ na wzrost cen transakcyjnych miała pomoc finansowa, którą polskie rolnictwo otrzymało z UE. Przedstawiono dane tabelaryczne dotyczące cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zależności od jakości gleb) w województwie małopolskim w porównaniu ze średnimi cenami w Polsce. W analizie dowiedziono, że w Małopolskim utrzymuje się stała tendencja wzrostu cen, co jest przeciwieństwem sytuacji w pozostałych regionach Polski, gdzie tuż po integracji z UE ceny gruntów rolnych spadały, utrzymywały się na podobnym poziomie lub wzrastały w zależności od warunków naturalnych i gospodarczych regionu.

Słowa kluczowe: grunty rolne, Unia Europejska, województwo małopolskie, ceny

WSTĘP

1 maja 2004 r. Polska przystąpiła do Europejskiej Wspólnoty. Od tego czasu nasz kraj otrzymał wiele możliwości rozwoju wszystkich sektorów gospodarki. Dopłaty i pomoce płynące z Unii Europejskiej pozwoliły na odbudowę i rozwój w wielu dziedzinach oraz dały szansę na zakładanie i prowadzenie nowych działalności gospodarczych. Unia Europejska stworzyła możliwości rozwoju polskiego rolnictwa, któremu oferowała dużą pomoc finansową. Wdrażanie Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich umożliwiło zagospodarowanie, rozwój i modernizację terenów określanych jako niekorzystne ze względu na warunki naturalne, takie jak ukształtowanie terenu czy słabo jakościowo gleby.

Adres do korespondencji – Corresponding author: Magdalena Buchowska, Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, ul. Balicka 253, 30-198 Kraków, e-mail: magdabuchowska@interia.pl

Otrzymywanie unijnej pomocy wiązało się m.in. z koniecznością dostosowania do europejskich wymogów, co powodowało powstawanie jednakowych kosztów pracy dla ludności bogatszej i biedniejszej. Unia wprowadzała również wiele ograniczeń i bardzo restrykcyjnych przepisów, które często w polskich warunkach trudno było zrealizować. Wzrost gospodarczy spowodował także podwyższenie się cen w wielu dziedzinach. Bardzo duże wahania cen zauważono w transakcjach kupna – sprzedaży gruntów rolnych w obrocie prywatnym, co było spowodowane m.in. zwiększonym zainteresowaniem działalnością rolniczą ze względu na unijne dopłaty.

CEL I METODA PRACY

Celem artykułu jest przedstawienie średnich cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym na terenie województwa małopolskiego oraz omówienie czynników, które mają wpływ na kształtowanie się cen na badanym terenie. Dokonano także charakterystyki obszaru badań oraz porównano ceny gruntów rolnych Małopolski w zależności od jakości gleb ze średnimi krajowymi. Podstawowym założeniem artykułu jest ukazanie wpływu Unii Europejskiej na proces podnoszenia się tych cen w transakcjach kupna – sprzedaży, a także zwrócenie uwagi na dość wysokie ceny gruntów rolnych na terenie województwa małopolskiego w obrocie prywatnym.

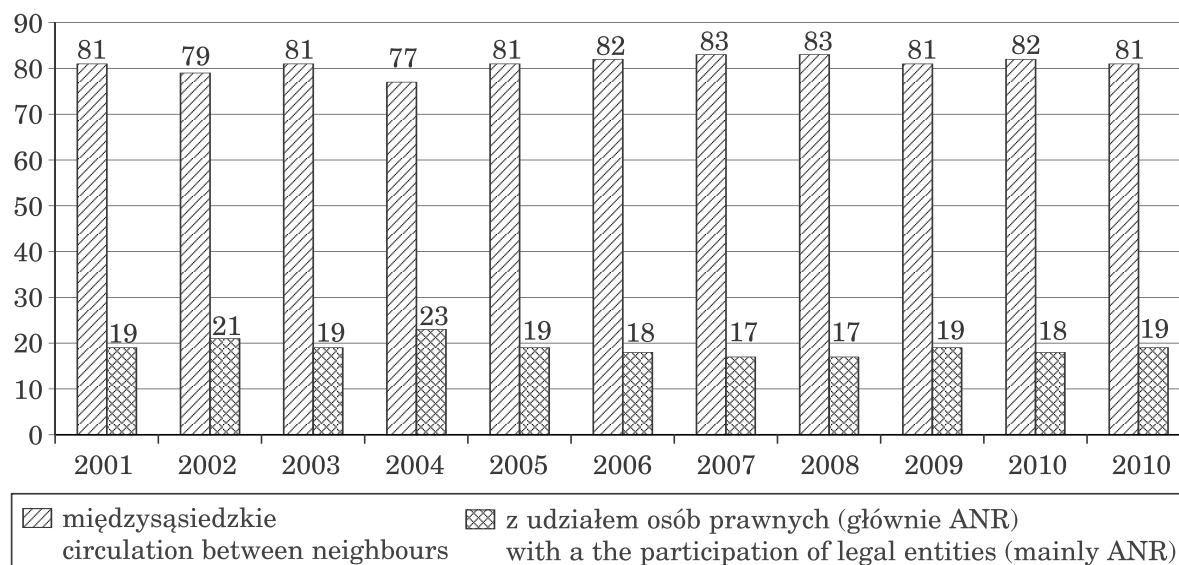
Analizie podlegają dane dotyczące cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z okresu przed przystąpieniem Polski do Europejskiej Wspólnoty od 2001 do 2003 r., oraz w czasie członkostwa od 2004 do 2011 r., a także dane i analizy zawarte w raportach dotyczących rynku ziemi rolniczej (lata 2001–2011).

PRYWATNY OBRÓT ZIEMIĄ

W przypadku transakcji, których przedmiotem są grunty rolne, wśród osób prywatnych najczęstszą formą są dzierżawa lub kupno – sprzedaż. Od wielu lat obrót ziemią rolniczą zależy w dużym stopniu od zainteresowania ludzi chcących pozbyć się swoich gruntów, które jest bardzo niewielkie, a także od liczby potencjalnych nabywców.

Zdecydowana większość transakcji przeprowadzanych w Polsce dokonywana jest przez osoby prywatne. Przytaczając dane dotyczące okresu tuż przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej (lata 2001–2011) oraz po akcesji, odnotowuje się znacznie mniejszy udział osób prawnych na rynku ziemi rolnej [Buchowska 2010].

Na rysunku 1 przedstawiono udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią w ogólnej liczbie transakcji przeprowadzanych w Polsce.



Rys. 1. Procentowy udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji

Fig. 1. The percentage of players in the market traded agricultural land according to the number of transactions

Źródło: Sikorska i in. (2001–2011)

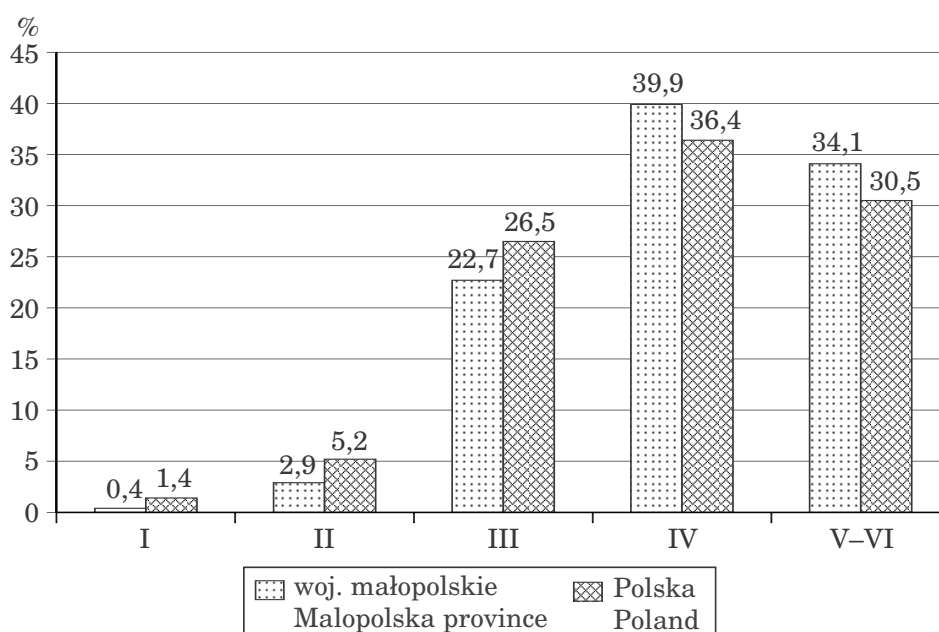
Source: Sikorska et al. (2001–2011)

Analizując ten okres, można zauważyć, że liczba transakcji z udziałem osób prawnych w tym głównie Agencji Nieruchomości Rolnej, jest bardzo mała w porównaniu z liczbą transakcji przeprowadzanych wśród osób prywatnych. Przeważająca większość podpisywanych umów kupna – sprzedaży na terenie Polski w latach 2001–2011 występuje w obrocie międzysąsiedzkim. Może to być spowodowane bardziej skomplikowaną procedurą kupna – sprzedaży gruntów w przypadku osób prawnych, gdzie zwyczajowo obowiązuje zasada przetargu, a także większym zainteresowaniem zakupem ziemi rolnej oraz dużą liczbą gruntów, które są przedmiotem obrotu wśród osób prywatnych.

CHARAKTRYSTYKA BADANEGO REGIONU, WPŁYW WARUNKÓW NATURALNYCH I EKONOMICZNYCH NA WZROST CEN GRUNTÓW ROLNYCH W OBROcie PRYWATNYM

Jednym z wielu dobrze rozwijających się regionów w Polsce jest województwo małopolskie. Powierzchniowo zalicza się do grupy regionów o średniej wielkości. Pod względem liczby mieszkańców, na tle innych województw, jest na czwartym miejscu. Jest bardzo dużym ośrodkiem edukacji, kultury i turystyki oraz jednym z największych ośrodków szkolnictwa wyższego. Jak wynika z danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego, w 2006 r. w województwie małopolskim działały 34 uczelnie. Jest to obszar o bardzo wysokim potencjale gospodarczym, który stwarza dobre warunki dla rozwoju firm oraz sprzyja lokowaniu zachodniego kapitału.

Województwo małopolskie jest także regionem charakteryzującym się dużym zaangażowaniem w rolniczą działalność. W 2005 r. było 354 378 gospodarstw rolnych, wśród których przeważały gospodarstwa indywidualne o średniej powierzchni 2,44 ha. Jedną z przyczyn tak dużego zainteresowania sektorem gospodarki rolnej jest występowanie dobrych jakościowo gleb. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2006 r. największą powierzchniowo grupę stanowiły grunty rolne dobrej jakości (III i IV klasa). Na rysunku 2 przedstawiono procentowy udział gruntów rolnych poszczególnych klas jakości w powierzchni województwa małopolskiego w porównaniu ze średnimi wielkościami w kraju.



Rys. 2. Procentowy udział gleb o różnych klasach bonitacyjnych w powierzchni województwa małopolskiego w porównaniu ze średnimi w kraju

Fig. 2. The percentage of soils with different classes in Malopolska, compared with the national average

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych statystycznych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w 2006 r.

Source: Own study based on statistics published by the Central Statistical Office in 2006

Jak wynika z rysunku 2, ilość gruntów poszczególnych klas jakościowych w województwie małopolskim nie odbiega w znaczny sposób od średnich krajowych. Gleby średniej klasy stanowią liczną grupę na terenie analizowanego obszaru. Przywołując dane dotyczące średnich cen gruntów rolnych w badanym okresie dla województwa małopolskiego, 13 506 zł – grunty dobre, 11 796 zł – grunty średnie i 8699 zł – grunty słabej jakości, a następnie porównując je ze średnimi krajowymi (14 077 zł – grunty dobre, 11 576 zł – grunty średnie, 8433 zł – grunty słabe), można stwierdzić, że przyjmują one zbliżone wartości. Województwo małopolskie jest jednym z lepiej rozwiniętych regionów w Polsce. Dobre warunki naturalne i gospodarcze mają duży wpływ na wysokość cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym.

CENY GRUNTÓW ROLNYCH PRZED WEJŚCIEM POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ

Z analizy danych gusowskich oraz badań własnych wynika, iż na rynku ziemi rolnej nie odnotowywano zbyt dużych skoków i różnic cen. Wartość gruntów rolnych w kolejnych latach spadała lub utrzymywała się na podobnym poziomie. W tabeli 1–3 przedstawiono ceny gruntów rolnych w województwie małopolskim w latach 2001–2003:

Tabela 1. Ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym w 2001 r.

Table 1. Prices of private agricultural land in 2001

Województwo Province	Ceny gruntów w zł za ha Price per hectare of land			
	średnia average	grunty dobre good land	grunty średnie medium land	grunty słabe weak land
Małopolskie Małopolska	7720	9675	8648	4836
Polska Poland	5197	7308	5315	2969

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi. 2012
Source: Own study based on information from Ministry of Agriculture and Rural Development. 2012

Tabela 2. Ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym w 2002 r.

Table 2. Prices of private agricultural land in 2002

Województwo Province	Ceny gruntów w zł za ha Price per hectare of land			
	średnia average	grunty dobre good land	grunty średnie medium land	grunty słabe weak land
Małopolskie Małopolska	7163	8921	7966	4603
Polska Poland	5042	7111	5032	2984

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi 2012
Source: Own study based on information from Ministry of Agriculture and Rural Development. 2012

Tabela 3. Ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym w 2003 r.
Table 3. Prices of private agricultural land in 2003

Województwo Province	Ceny gruntów w zł za ha Price per hectare of land			
	średnia average	grunty dobre good land	grunty średnie medium land	grunty słabe weak land
Małopolskie Małopolska	7269	9228	7820	4759
Polska Poland	5753	7960	5801	3497

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi. 2012
Source: Own study based on information from Ministry of Agriculture and Rural Development. 2012

Jak widać ceny gruntów rolnych nieznacznie zmniejszyły się lub utrzymywały na podobnym poziomie. W każdej z badanych grup jakościowych znacznie przewyższały średnie krajowe, co może świadczyć o tym jak duże wartości osiągały w transakcjach kupna – sprzedaży w tym okresie w porównaniu z innymi województwami. Przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej na terenie województwa małopolskiego nie odnotowywano zbyt dużych wahań cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym.

ZMIANY CEN GRUNTÓW ROLNYCH W OBROcie PRYWATNYM OD MOMENTU PRZYSTĄPIENIA POLSKI DO EUROPEJSKIEJ WSPÓLNOTY

Jak zauważa Marks-Bielska [2010], moment integracji Polski z Unią Europejską miał istotny wpływ na wzrost cen gruntów rolnych w Polsce. Podobna sytuacja występowała również w przypadku innych państw członkowskich, takich jak: Dania, Irlandia i Szwecja.

Jak można zauważyć na podstawie analizy danych zawartych w tabeli 4, średnie ceny gruntów rolnych w transakcjach kupna – sprzedaży na terenie Małopolski stale wzrastały od momentu przystąpienia Polski do UE. Wzrost cen jest widoczny nie tylko w przypadku gruntów o dobrej i średniej jakości produkcyjnej, ale również w przypadku gruntów o słabej jakości, które często były wykorzystywane pod zabiegi zalesiania ziem oraz wiele innych inwestycji pozarolniczych. Działania te również były wspierane przez Unię Europejską, od której można było otrzymać dużą pomoc finansową. Integracja Polski z UE dała ogromne możliwości dla rozwoju rolnictwa. Miała wpływ na wzrost zainteresowania zakupem ziemi rolnej i rozpoczęcia działalności rolniczej, co w konsekwencji spowodowało wzrost cen, a ostatecznie spadek ilości ziemi możliwej do zakupu.

Województwo małopolskie było od zawsze regionem, w którym rolnictwo odgrywało dużą rolę. Według danych statystycznych pracuje w nim ponad 30% osób zatrudnionych w trzech sektorach gospodarki. Unia dawała szansę na poprawę warunków życia na wsi. Dopłaty do gospodarstw położonych na terenach o niekorzystnych warunkach

Tabela 4. Średnie ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym w województwie małopolskim od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej

Table 4. Average prices of private agricultural land in the Malopolska since Polish accession to the European Union

Rok Year	Ceny gruntów w zł za ha Price per hectare of land			
	średnia average	grunty dobre good land	grunty średnie medium land	grunty słabe weak land
2004	8451	10381	8811	6162
2005	8644	10663	8463	6479
2006	9270	11283	9261	6912
2007	12 709	14 896	13 133	8 878
2008	14 150	15 571	14 238	11 527
2009	16444	18303	16345	13791
2010	16 463	18 506	16 496	13 735
2011	18 543	21 137	18 579	14 012

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, dostęp: <http://www.arimr.gov.pl/>

Source: Own study based on information from Agency for Restructuring and Modernisation of Agriculture, access: <http://www.arimr.gov.pl/>

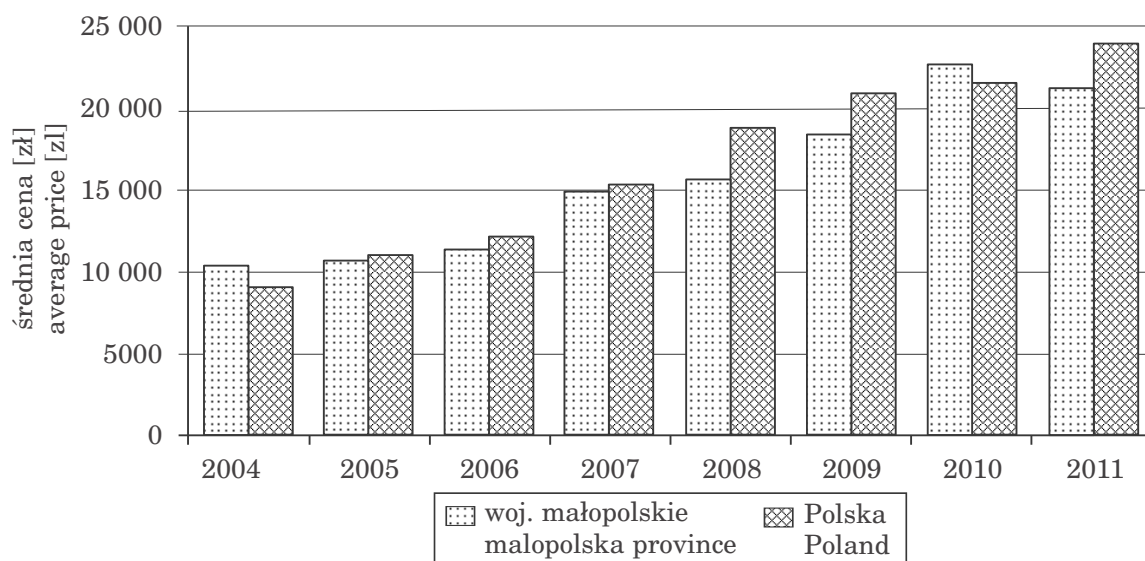
powodowały, że rolnicy inwestowali w ziemię i powiększali swoje gospodarstwa. Stagnacja i niewielkie wahania na rynku ziemi rolnej przed 2004 r. spowodowane były szansą, którą dawała Wspólna Polityka Rolna polskim rolnikom specjalnie lokującym kapitał, poprzez kupno w tym okresie taniej ziemi, i oczekującym na wzrost jej cen. W 2011 r. ceny ziemi rolnej osiągały kwoty kilkunastu tysięcy złotych za hektar.

PORÓWNANIE CEN GRUNTÓW ROLNYCH WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO ZE ŚREDNIMI KRAJOWYMI

Porównując średnie ceny gruntów rolnych po 2004 r. ze średnimi cenami w Polsce w poszczególnych grupach jakości gleb, można zauważyć, że ceny w województwie małopolskim osiągały zbliżony poziom do wartości krajowych.

Po integracji europejskiej ceny gruntów rolnych dobrej jakości osiągały podobne wysokości co średnie ceny w Polsce i stale wzrastały (rys. 3). Dopiero od 2008 roku obserwujemy większą różnicę między tymi wartościami, jednak utrzymującą się w dalszym ciągu tendencje wzrostową na terenie województwa.

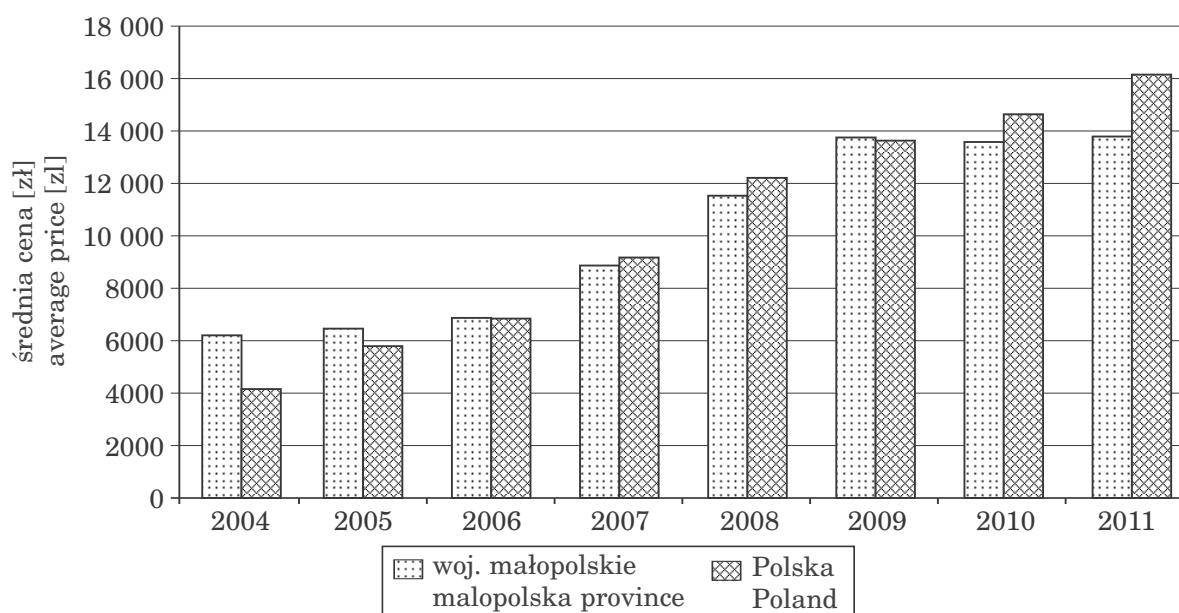
Na rysunku 4 i 5 przedstawiono podobne porównania w grupie średniej i słabej jakości gruntów.



Rys. 3. Porównanie średnich cen gruntów rolnych w województwie małopolskim ze średnimi wartościami w kraju po wejściu do Unii Europejskiej w przypadku gruntów o dobrej jakości
 Fig. 3. Comparison of the average prices of agricultural land in Malopolska with mean values in Poland after entry into the European Union for good quality land

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. 2012 oraz analiz wykonanych w pracy magisterskiej

Source: Own study based on information from Agency for Restructuring and Modernisation of Agriculture. 2012 and analysis performed in the thesis



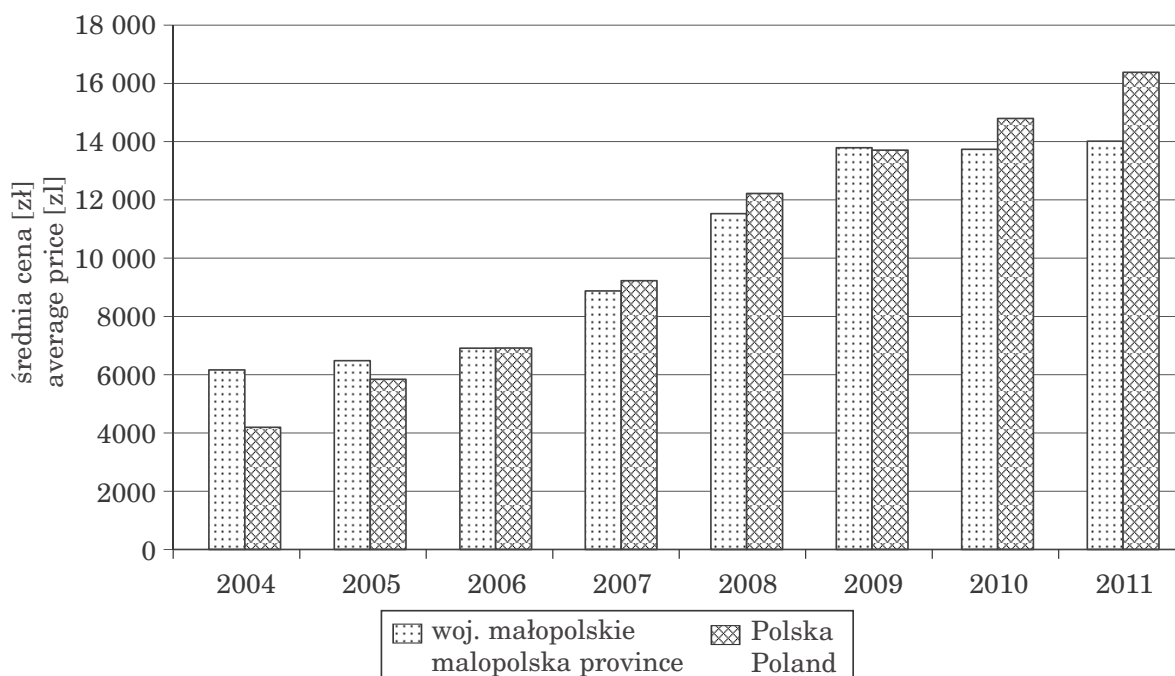
Rys. 4. Porównanie średnich cen gruntów rolnych w województwie małopolskim ze średnimi wartościami w kraju po wejściu do Unii Europejskiej w przypadku gruntów o średniej jakości
 Fig. 4. Comparison of average prices of agricultural land in Malopolska with mean values in Poland after entry into the European Union for average quality land

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. 2012 oraz analiz wykonanych w pracy magisterskiej.

Source: Own study based on information from Agency for Restructuring and Modernization of Agriculture. 2012 and analysis performed in the thesis

W przypadku kolejnej grupy gleb, zaraz po 2004 r. ceny w województwie małopolskim nieznacznie przewyższały średnie ceny w Polsce. Świadczy to o nierównomiernym zachowaniu rynku w innych województwach, a bardziej stabilnej sytuacji i kształtowaniu się wysokich cen w transakcjach kupna – sprzedaży na analizowanym obszarze. Sytuacja ta zmieniła się od 2008 r., gdy średnie ceny krajowe stałe przewyższały wartości w województwie małopolskim. Jednak tendencja wzrostowa w dalszym ciągu utrzymywała się, a grunty rolne w ostatnim analizowanym okresie (2011 r.) osiągały ceny rzędu około 18 tys. zł za 1 ha (w Polsce były to ceny około 20 tys. zł za 1 ha).

Podobna sytuacja kształtuje się w grupie gleb o słabej jakości (kupowanych głównie w celu zalesień), co przedstawiono na rysunku 5. Sytuacja na polskim rynku kształtowała się tuż po wejściu do Unii Europejskiej dość nierównomiernie, co było przeciwne do warunków na rynku w województwie małopolskim, gdzie od samego początku utrzymywała się tendencja wzrostowa cen ziemi rolnej w obrocie prywatnym.



Rys. 5. Porównanie średnich cen gruntów rolnych w województwie małopolskim ze średnimi wartościami w kraju po wejściu do Unii Europejskiej w przypadku gruntów o słabej jakości

Fig. 5. Comparison of the average prices of agricultural land in Malopolska with mean values in Poland after entry into the European Union for poor quality land

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. 2012 oraz analiz wykonanych w pracy magisterskiej.

Source: Own study based on information from Agency for Restructuring and Modernization of Agriculture. 2012 and analysis performed in the thesis

WNIOSKI

Można zauważyć bardzo widoczny proces wzrostu cen gruntów rolnych w województwie małopolskim. Świadczy to o tym, że rynek ziemi rolnej w tym regionie się rozwija, jest także miejscem przeprowadzania wielu transakcji kupna – sprzedaży. Ziemia na tym obszarze jest atrakcyjna ze względu na warunki naturalne i dobre jakościowo gleby, a także z wielu gospodarczych i ekonomicznych powodów, takich jak: dobre możliwości inwestycyjne oraz szybki rozwój badanego regionu oraz duże zainteresowanie prowadzeniem działalności rolniczej. Wpływ na ceny gruntów nie tylko rolnych mają tu dobre warunki rozwojowe i inwestycyjne. Jest to jedno z bogatszych i bardzo dobrze zagospodarowanych województw w Polsce dających szansę na rozwój wielu inwestycji. Widoczny jest tutaj duży wpływ UE, która daje szansę na rozwój rolnictwa i podnoszenie standardów gospodarstw indywidualnych, co spowodowało wielkie ożywienie w rolnictwie i wzrost zainteresowania wśród osób prywatnych ze względu na unijne dopłaty. Wzrost cen gruntów rolnych jest stałym procesem widocznym we wszystkich grupach jakości gleb. Sytuacja przed 2004 r. była bardziej ustabilizowana, a dynamika zmian nie była tak duża jak po 1 maja 2004 r. Ziemia była zawsze świetnym sposobem na lokowanie kapitału i inwestowanie w działalność nie tylko rolniczą.

Województwo małopolskie charakteryzuje się stałym wzrostem cen gruntów rolnych w porównaniu z resztą Polski.

PIŚMIENNICTWO

- Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, <http://www.arimr.gov.pl>, dostęp: 12.03.2012 r.
- Buchowska M., 2010. Analiza średnich cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym, UR Kraków (praca magisterska).
- Charakterystyka gospodarstw rolnych w województwie małopolskim w 2005 r. Informacja sygnałna. Oprac. A. Seweryn. US Kraków, Oddział w Tarnowie, http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/krak/ASSETS_2006_07_inf_syg.pdf, dostęp: 14.03.2012 r.
- Gleby, http://www.krakow.pios.gov.pl/publikacje/raporty/raport07/5_gleby.pdf, dostęp: 14.03.2012 r.
- Marks-Bielska M., 2010. Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju, Olsztyn.
- Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, www.minrol.gov.pl, dostęp: 14.03.2012 r.
- Sikorska A., Ciodyk T., Zagórski T., Zadura A., Buks B., 2001–2011. Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Raporty nr 5–14. IERiGŻ – PIB, Warszawa.
- Województwo małopolskie, http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/krak/ASSETS_Microsoft_Word_-_woj_małopolskie.pdf, dostęp: 14.03.2012 r.

EFFECT OF POLISH ACCESSION TO THE EUROPEAN UNION ON THE PRICE GROWTH TREND FOR PRIVATE AGRICULTURAL LAND IN THE PROVINCE OF MALOPOLSKA

Abstract. This article analyses the changes in agricultural land prices in the province of Malopolska before and after Polish accession to the European Union. It shows how the changing prices of private agricultural land and the growth in transaction prices reflect the financial support that the Polish agriculture has received from the European Community. Price data for private agricultural land (depending on soil quality) in Malopolska is compared to the average prices in Poland. The analysis shows that the market in Malopolska has maintained a steady growth trend in prices, which stands in contrast to the situation in other Polish regions where the agricultural land prices fell or remained at similar levels following EU integration or increased, depending on the natural and economic conditions of the region.

Key words: agricultural land, the European Union, province of Malopolska, prices

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 12.06.2012