

EWA WEIL

## CENY ZIEMI ROLNEJ W WYBRANYCH REJONACH ZIEMI LUBUSKIEJ

*Z Katedry Ekonomiki Gospodarki Żywnościowej  
Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu*

Abstract. The prices of the ground on local market were considered for example selected regions of the Lubuska district. Shaping of prices of arable land and uses preen on farmer market and on other markets was introduced.

**Key words:** prices of agricultural land

### Wstęp

Ziemia w rolnictwie jest nie tylko środkiem produkcji, ale stanowi przestrzeń, na której lokalizowana jest wszelka działalność człowieka. Nie istnieje taka firma, która nie potrzebowałaby ziemi do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej.

Każda działka, jeśli tylko przedstawia wartość z gospodarczego punktu widzenia, ma określoną cenę. Nie tylko dlatego, że poniesiono już jakieś nakłady, ale również dlatego, że spełnia określone funkcje i stanowi źródło potencjalnych korzyści, przynosi więc dochód. Rynkowa cena ziemi jest tym wyższa, im większych korzyści spodziewać się może nabywca (Woś 1997).

Nabywca może traktować zakup ziemi jako lokatę własnych kapitałów, licząc na to, że po upływie pewnego czasu, rynkowa cena działki wzrośnie o tyle, że uzyska on więcej niż otrzymałby z innych lokat swojego kapitału.

Ziemię kupuje się także z zamiarem jej wydzierżawienia. Wówczas rynkową cenę ziemi nabywca musi zestawić z sumą czynszów dzierżawnych, jakie ma nadzieje uzyskać.

Nabywca może kupować ziemię z zamiarem podjęcia działalności inwestycyjnej. Jeśli pragnie założyć nową firmę lub rozbudować istniejącą, kupuje niezbędną mu działkę ziemi. Podejmując decyzję, uwzględnia uwarunkowania lokalizacyjne i ocenia przydatność danej działki w planowanej działalności.

Osoby prywatne, a zwłaszcza instytucje życia publicznego, kupują niekiedy ziemię z zamiarem wyłączenia jej z dotychczasowego użytkowania rolniczego i zakładają tereny rekreacyjne, sportowe lub zalesiają (Woś 1997).

Ziemia jest czynnikiem niepomnażalnym. Człowiek nie potrafi zwiększyć ogólnej ilości ziemi, może tylko zmieniać sposoby jej użytkowania. Przedsiębiorcę rolnego interesuje gleba, która z ziemią jest integralnie związana, innych przedsiębiorców zajmuje ziemia jako miejsce – przestrzeń, w którym lokalizują swoją działalność. Wtedy urodzajność gleb spełnia drugorzędną rolę, a o wartości decydują takie cechy jak: położenie działki względem rynków zbytu i szlaków komunikacyjnych, odległość od centrów zaopatrzenia i zbytu, stan infrastruktury technicznej. W warunkach gospodarki rynkowej cena ziemi w danym czasie i miejscu zależy od relacji podaży ziemi do popytu na nią (Zdziebowska 2000).

W latach dziewięćdziesiątych, kiedy w Polsce następuje transformacja gospodarki, zmienia się także rynek obrotu ziemią:

- następuje pełne zrównanie podmiotów krajowych biorących udział w obrocie ziemią,
- otwiera się niezwykle bogaty rynek gruntów SP,
- ożywia się rynek międzysąsiedzki,
- rynek gruntów staje się dostępny dla cudzoziemców,
- coraz większego znaczenia nabiera alternatywne wykorzystanie ziemi dla prowadzenia innej działalności niż rolnicza.

Liczba gospodarstw oraz powierzchnia użytków rolnych uczestniczących w obrocie rynkowym rośnie dynamicznie. Zmiany te wpływają na przeobrażenie w strukturze obszarowej wsi, chociaż ich skala oceniana z punktu widzenia unowocześniania rolnictwa jest skromna. Celowość wyboru problemu jest o tyle uzasadniona, że rynek ziemi o zasięgu lokalnym jest obszarem słabo rozpoznany przez administrację państwową, banki i organizacje gospodarcze tworzące jego infrastrukturę (Ostrowski 1999).

Dane liczbowe prezentowane przez GUS przedstawiają wartości uśrednione cen ziemi. Tymczasem średnia cen ziemi może w ogóle nie pojawić się w transakcjach kupna-sprzedaży. Kształtowanie się cen na rynku lokalnym wyznaczają atrybuty, które dotychczas w literaturze są zidentyfikowane, a w konsekwencji nie skwantyfikowane.

Brakuje instytucji, które kompleksowo zbierałyby oferty kupna-sprzedaży ziemi i udostępniały je zainteresowanym, w szczególności dotyczy to sytuacji na rynku chłopskim. Zdecydowanie lepiej prezentuje się rynek ziemi Skarbu Państwa, ponieważ Agencja Nieruchomości Rolnych ogłasza aktualne oferty sprzedaży ziemi w prasie lokalnej i w wydawnictwach własnych. Celem pracy jest analiza rynku ziemi rolniczej w wybranych rejonach województwa lubuskiego. Polega ona na ukazaniu kształtowania się cen gruntów rolnych w latach 1993-1999. W związku z założonym celem pracy można wysunąć hipotezę: ceny ziemi na rynku lokalnym wykazują znaczne zróżnicowanie i nie muszą być powiązane z kształtowaniem się cen gruntów w kraju.

## Material i metoda

Przeważająca liczba badań traktująca o problemach rynku ziemi rolnej opiera się na uśrednionych wartościach statystycznych dotyczących makroregionów lub woje-

wództw. Stąd istnieje ogromna potrzeba przesłedzenia zachowań kupujących i sprzedających na rynku lokalnym, gdzie pojedyncze transakcje kształtują mikrorynek a w szczególności cenę.

Badania globalne, choć z ekonomicznego punktu widzenia nader ważne, nie ukazują atrybutów wpływających na poziom cen. Często występują takie sytuacje, że ziemia podobnej jakości i wielkości posiada zróżnicowaną wartość. Jakość ziemi rolnej nie zawsze bywa głównym wyznacznikiem ceny.

Rynek ziemi rolnej w województwie lubuskim jest interesujący pod względem naukowym, gdyż do chwili obecnej poza nielicznymi pracami **Rothkegela** (1930), **Misiuny** (1965), **Głębockiego** (1973) czy **Pastwy** (1977), nie prowadzono badań.

Dobór regionów dla przeprowadzenia analiz był zamierzony. Za kryterium wyboru przyjęto zmiany własnościowe w ogólnej powierzchni gruntów i gospodarstw Skarbu Państwa, rolniczych spółdzielni produkcyjnych oraz indywidualnych gospodarstw na obszarze byłego województwa zielonogórskiego i gorzowskiego.

Określono procent zmian własnościowych na przestrzeni lat 1993-1996, w sześciu rejonach – Nowa Sól, Krosno Odrzańskie, Świebodzin, Wolsztyn, Międzyrzecz, Sulęcín, następnie wybrano trzy rejony, w których zmiany własnościowe były największe: Międzyrzecz, Świebodzin, Wolsztyn, łącznie 17 gmin. Gminy te po reformie administracyjnej należą do pięciu powiatów:

- Międzyrzecz: Skwierzyna, Przytoczna, Bledzew, Pszczew, Trzciel;
- Świebodzin: Lubrza, Łągów, Skąpe, Szczaniec, Zbąszynek;
- Zielona Góra: Babimost, Kargowa;
- Wolsztyn: Siedlec;
- Nowy Tomyśl: Zbąszyń.

Materiały do badań stanowią pierwotne i wtórne źródła informacji.

Do pierwotnych źródeł informacji zaliczono:

- akty notarialne kupna-sprzedaży i dzierżawy gruntów udostępnione przez wydziały geodezji,
- dowody zmian geodezyjnych,
- ankiety.

Wtórne źródła reprezentowane są przez publikacje organów państwowych:

- urzędów statystycznych wojewódzkich oraz GUS,
- placówek naukowo-badawczych – ODR,
- publikacje prasowe, biuletyny Agencji Nieruchomości Rolnych.

Pozyskiwanie informacji w badaniach opartych na źródłach pierwotnych objęło wszystkie jednostki biorące udział w transakcjach na przestrzeni siedmiu lat. Analizą jest objęty ogół aktów notarialnych zawartych w badanych rejonach oraz dowody zmian geodezyjnych.

Dane pozyskane z aktów notarialnych i ankiet oraz ze źródeł wtórnych zostały poddane selekcji. Następnie poddano je analizie opisowej i liczbowej.

W przytoczonych analizach wykorzystano mierniki statystyczne, pozwalające na wykrycie prawidłowości i sformułowanie wniosków. Zastosowano wskaźniki struktury, analizę tendencji centralnej i analizę dynamiki. Oprócz wymienionych posłużono się innymi technikami analizy danych pozwalających na stwierdzenie występowania określonych zależności o charakterze ilościowym i jakościowym.

Zmiany cen ziemi rolnej zostały ukazane na podstawie następujących analiz:

- ceny gruntów ornych na subrynkach w latach 1993-1999 w wybranych rejonach Ziemi Lubuskiej,

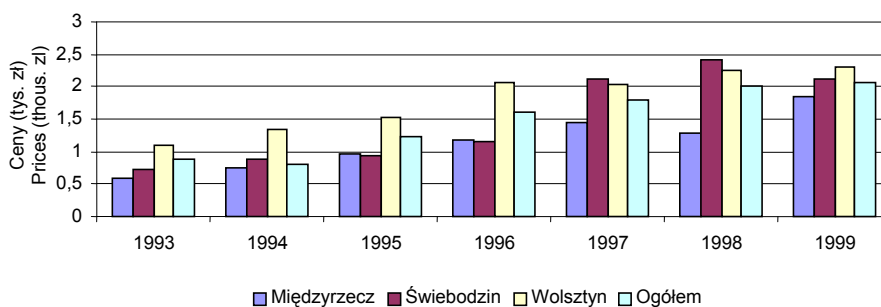
- ceny ziemi na rynku rolnym i na rynku skarbowym w cenach stałych z roku 1993,
- średnie ceny UR w miernikach naturalnych oraz USD,
- zróżnicowanie cen ziemi na obszarze rejonu Wolsztyna, Międzyrzecza i Świebodzina w latach 1993-1999.

## Wyniki

Z dotychczasowych badań wynika, że ceny gruntów ornych są zróżnicowane w ujęciu przestrzennym i czasowym, zarówno na rynku rolnym, jak i w obrocie między innymi podmiotami.

Z ekonomicznego punktu widzenia ważne jest poznanie kształtowania się cen na rynku lokalnym, na którym ceny ziemi rolnej znacznie się różnią od cen regionalnych, a zwłaszcza krajowych. Dla rolników czy potencjalnych inwestorów wykorzystujących ziemię rolną alternatywnie, podjęcie decyzji kupna zależy będzie od poziomu cen i możliwych do osiągnięcia zysków w przyszłości. Dlatego ważne jest poznanie rynku, cechującego się odmienną wielkością popytu i podaży ziemi oraz rodzajem konkurencji (Ostrowski 1997).

Ceny nominalne parceli ziemi na obszarze badanego rejonu w latach 1993-1999 przedstawia poniższa rycina 1.

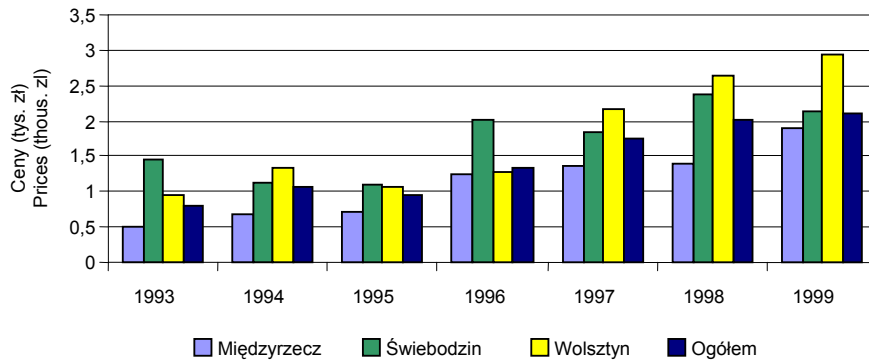


Ryc. 1. Ceny ziemi w poszczególnych rejonach w latach 1993-1999 na rynku rolnym  
Fig. 1. Prices of land plots in particular communes in 1993-1999 on the farmer market

Z przeprowadzonych badań wynika, że ceny nominalne parceli ziemi na rynku rolnym w obrocie międzysąsiedzkim wykazują tendencją wzrostową. W okresie siedmiu lat ich wielkość wzrosła o 134%, a na rynku innym o 120%. Tempo przyrostu cen parceli ziemi w stosunku do roku poprzedniego jest zmienne. Wysoka dynamika wzrostu występuje w latach 1995 i 1996 w obrocie między rolnikami – wartość ziemi wzrasta odpowiednio o 27% i 32%.

Kształtowanie się cen ziemi na rynku innym przedstawia rycina 2.

W kolejnych okresach aż do 1999 ceny nominalne rosły wolno – o 11%, 10% i 1,0%. Świadczy to o stagnacji związanej z niekorzystnymi uwarunkowaniami makroekonomicznymi wynikającymi przede wszystkim z ogólnego spadku dochodów w rolnictwie oraz braku możliwości wykorzystywania zakupionej ziemi na rozpoczęcie bardziej dochodowej działalności innej jak rolniczej, co jest konsekwencją ogólnej dekonunktury



Ryc. 2. Ceny ziemi w poszczególnych rejonach na rynku innym w latach 1993-1999  
 Fig. 2. Prices of land plots in particular communes in 1993-1999 on the farmer market

w tym dziale gospodarki narodowej. Z kolei dla nabywcy niska cena ziemi jest sygnałem, że nie opłaca się jej wykorzystywać dla produkcji rolnej. W rezultacie przy braku koniunktury w rolnictwie, ziemia przestaje być efektywnym narzędziem zmian struktury agrarnej (Ostrowski 1999).

Podobny wpływ zauważa się także w pierwszym okresie badań, tj. w latach 1993-1994. Rolnicy niechętnie pozbywają się ziemi, kiedy jest ona relatywnie tania, bo uzyskany dochód ze sprzedaży nie gwarantuje bądź nie daje możliwości zainwestowania w inną działalność gospodarczą.

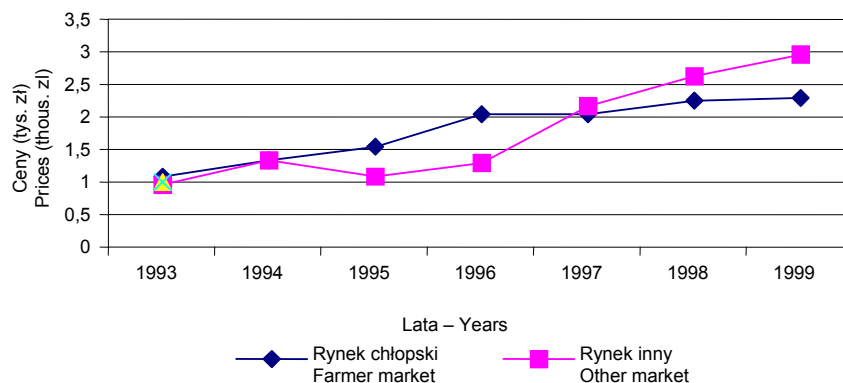
Ożywienie, jakie następuje w latach 1995 i 1996 na rynku rolnym spowodowane jest poprawą koniunktury w rolnictwie. Otwiera się dostęp do tanich kredytów o stopie procentowej równej  $\frac{1}{4}$  stopy redyskonta wekslu, co umożliwia zakup ziemi na raty nawet do dziesięciu lat.

Przestrzenne zróżnicowanie na rynku lokalnym może być uwarunkowane historycznie. Najdroższe grunty występują w rejonie Wolsztyna, znanym z wysokiej kultury rolnej i tradycji.

Rejon ten często zmienia swą przynależność terytorialną. Bywają okresy, że należy do Wielkopolski albo do Ziemi Lubuskiej. Jednak niezależnie, w jakim województwie się znajduje, ceny ziemi są tu wyższe niż w dwóch pozostałych rejonach. Takie gminy jak Siedlec, Zbąszyń, Zbąszynek, Babimost w powojennej historii uznawane były jako tereny typowo rolnicze, a wysoki poziom gospodarowania zawdzięczają wpływowi gospodarki pruskiej. Tereny te są zamieszkiwane w większości przez polskich rolników, mających poczucie tożsamości narodowej, dzierżą ziemię od kilku pokoleń i są zainteresowani rozwojem gospodarstw.

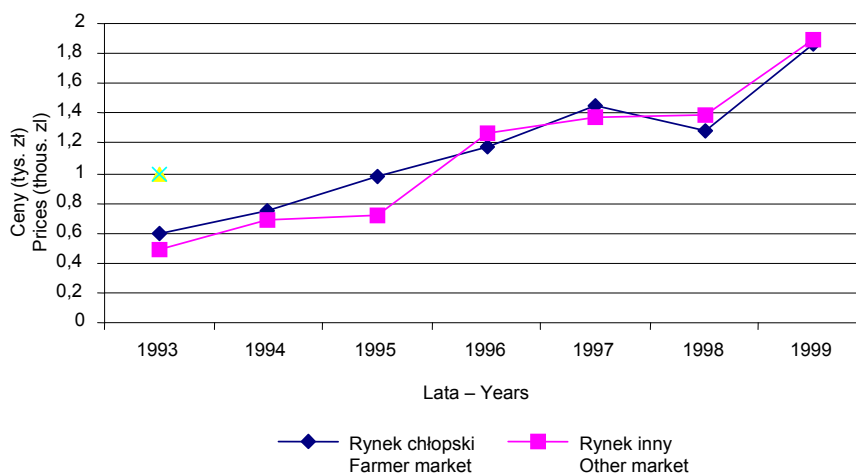
Przyjmując rok 1993 za 100, wzrost ceny na rynku rolnym kształtował się jak 1:2,0 do roku 1999, natomiast na rynku innym odpowiednio 1:3,1. Niezrównoważony popyt na grunty rolne na tym obszarze może być tylko zaspokojony przez transakcje kupna na rynku ziemi Skarbu Państwa, który jest rynkiem atrakcyjnym ze względu na udostępnienie większych powierzchniowo parcel.

Poniższa rycina przedstawia relacje cenowe między rynkiem chłopskim, a rynkiem innym. W pierwszych 4 latach prowadzonych badań ziemia oferowana na rynku innym jest tańsza od parcel ziemi w obrocie międzysąsiedzkim. Kolejne wyniki badań wskazują, że na rynku lokalnym zdecydowanie droższa bywa ziemia oferowana przez AWRSP. Począwszy od 1997 roku są to proporcje odpowiednio 1:1,06, 1:1,16, 1:1,28.



Ryc. 3. Zróżnicowanie cen ziemi w rejonie Wolsztyna w latach 1993-1999 z podziałem na rynki

Fig. 3. Differentiation of prices of land in 1993-1999 in the region of Wolsztyn with division into markets

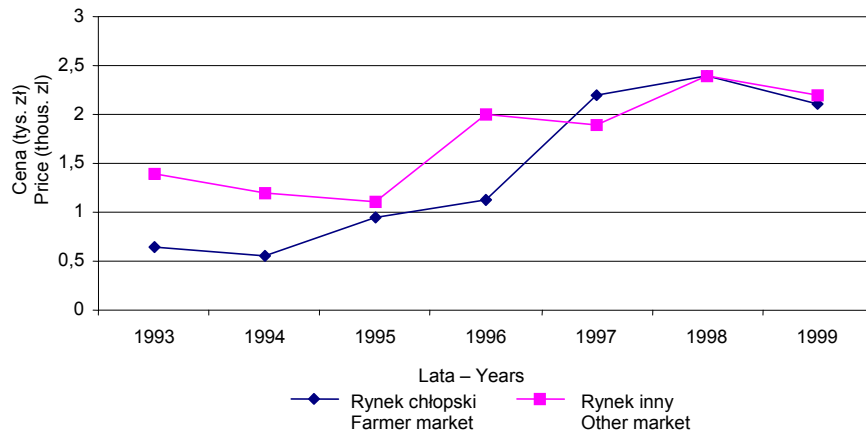


Ryc. 4. Zróżnicowanie cen ziemi w rejonie Międzyrzecza w latach 1993-1999 z podziałem na rynki

Fig. 4. Differentiation of prices of land in 1993-1999 in the region of Międzyrzecz with division into markets

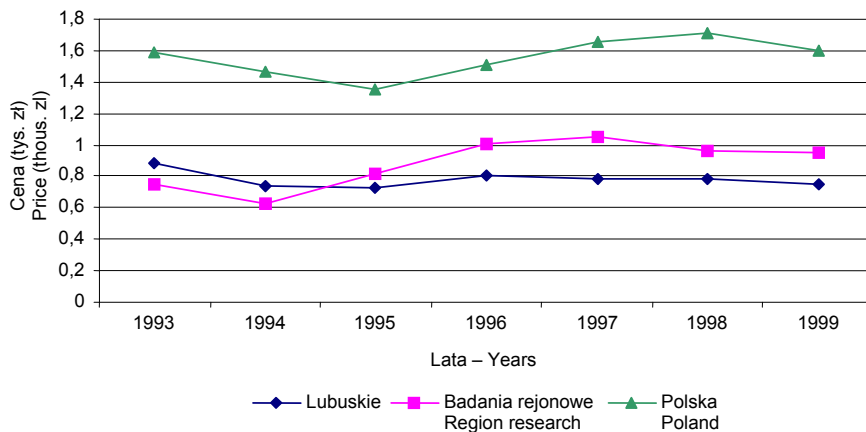
Podobnie układają się relacje cenowe na dwóch subrynkach w rejonie Międzyrzecza. Do 1995 roku stosunki te oscylują 1:0,74, 1: 0,90 na korzyść ziemi na rynku chłopskim. Natomiast od 1996 roku do 1999 poza wyjątkowym rokiem 1997 grunty nabywane głównie od AWRSP są droższe niż w obrocie między rolnikami. Skala wzrostu jest niewielka i nie przekracza 10%.

Różne relacje cen na subrynkach notuje się w rejonie Świebodzina. W początkowym okresie badań aż do 1996 roku ceny na parcele są wyższe na rynku skarbowym niż na rynku rolnym (1:2,0, 1:2,05, 1:1,15, 1:1,75). Sytuacje te można uzasadnić tym, że otworzył się szeroko rynek ziemi skarbowej wzbogacony zasobami zlikwidowanych kilkunastu



Ryc. 5. Zróżnicowanie cen ziemi w rejonie Świebodzina w latach 1993-1999 z podziałem na rynki

Fig. 5. Differentiation of prices of land in 1993-1999 in the region of Świebodzin with division into markets

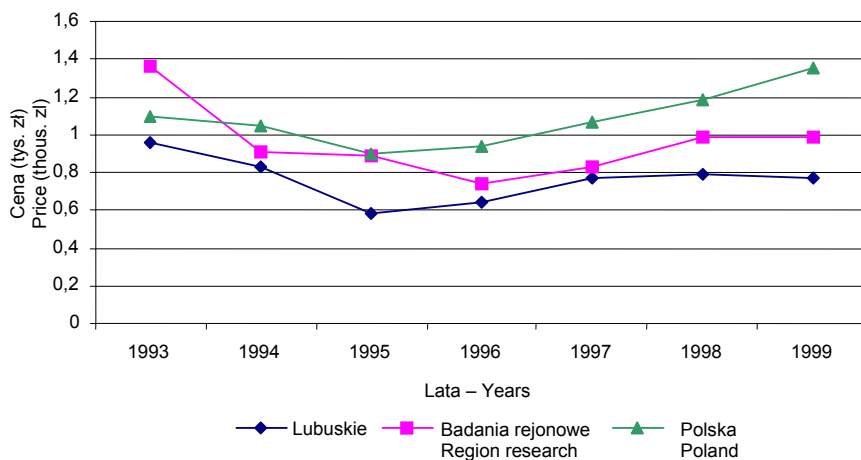


Ryc. 6. Ceny ziemi wyrażone w cenach stałych z roku 1993 na rynku chłopskim

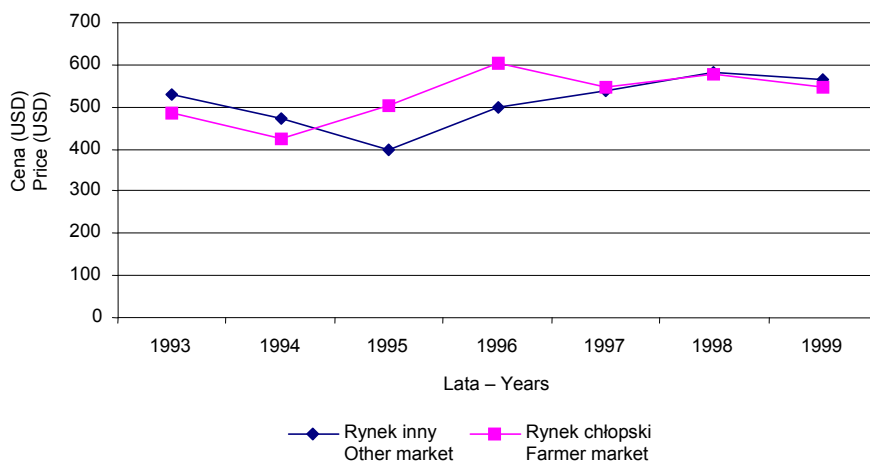
Fig. 6. The prices of the ground expressed in stable prices from 1993

PGR-ów. Tylko w przedostatnich dwóch latach ziemia jest droższa na rynku rolnym, choć różnice nie przekraczają 13%. Z badań wynika, że w pewnych przedziałach czasowych, tj. od roku 1993-1996, w rejonach Wolsztyna i Międzyrzecza ceny parcel wykazują wyższą wartość na rynku rolnym, a odmienne relacje obserwuje się w analogicznym czasie w rejonie Świebodzina.

Porównując przytoczone dane z badaniami **Ostrowskiego** (1998) dla obszaru całej Polski, średnie ceny nominalne liczone w złotych za jeden hektar ziemi w sprzedaży międzysąsiedzkiej i sprzedaży gruntów skarbowych dla porównywalnych siedmiu lat kształtują się 1:0.68, mimo aktywności Ministerstwa Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej oraz bezpośrednio AWRSP w kierunku poprawy koniunktury, na rynku ziemi rolnej relacje te nie ulegają zmianie.



Ryc. 7. Ceny ziemi wyrażone w cenach stałych z roku 1993 na rynku innym  
Fig. 7. The prices of the ground expressed in stable



Ryc. 8. Kształtowanie się cen 1 ha UR USD w latach 1993-1999 na rynku chłopskim i na rynku innym  
Fig. 8. The prices of land in 1993-1999 on farmer market and other market expressed

Na rynku rolnym cena 1 ha na początku badań wynosi 880 zł, a w 1999 roku ustalona zostaje na 750 zł/ha. Porównując poziom cen na grunty rolne na Ziemi Lubuskiej, gdzie kwoty te wynoszą 750 zł/ha w 1993 i 950 zł w 1999 roku, należy stwierdzić, że w badanym rejonie cena ziemi spada, natomiast średnia dla województwa wzrasta. Podobnie jak w Lubuskiem, ziemia w Polsce w cenach realnych drożeje, ale różnice te są bardziej wyraźne. Zbyt duża podaż ziemi w rejonie Świebodzina i Międzyrzecza wystawiona na sprzedaż przez rolników, nie znajduje odzwierciedlenia w popycie. Gospodarstwa nie mają następców, a ilość ziemi odlogowanej z roku na rok wzrasta.



Podobnie kształtują się ceny na rynku innym – reprezentowanym tu głównie przez rynek ziemi SP. W ciągu siedmiu lat badań cena realna z 1993 roku wynosząca 965 zł/ha jest najniższą.

Ziemia przeznaczona do sprzedaży jest kilkakrotnie przedmiotem przetargu, zanim znajdzie nabywcę.

Tylko w rejonie Wolsztyna, charakteryzującym się stałym niskim poziomem podaży, istnieje niezaspokojony popyt.

Ceny realne są pod koniec badań wyższe niż na początku o 13,8% na rynku rolnym i 5,7% na rynku innym. Kupno ziemi w całym rejonie nie jest dobrą inwestycją (poza Wolsztynem). Nabywca traci na lokacie kapitału w ziemię.

Przy ogólnej dekoniunkturze w latach dziewięćdziesiątych zarówno na rynku rolnym, jak i SP cena ziemi jest relatywnie niska w porównaniu z średnimi cenami uzyskanymi w transakcjach w Wielkopolsce a także w innych rejonach. Na terenie kraju i w pozostałej części Ziemi Lubuskiej rozsądne jest lokowanie kapitału w ziemię. Na rynku rolnym największą wartość osiągają grunty w 1997 roku – 1 050 zł/ha; a na obszarze Polski w 1998 roku 1 740 zł/ha. Wzrost procentowy nastąpił odpowiednio o 140% i 107,5%.

Dokonano także porównań cen ziemi w miernikach naturalnych – tabela 1. i 2.

Relacje między średnią ceną 1 ha ziemi rolnej a wartościami wyrażonymi w miernikach naturalnych stanowiących efekt pracy rolników wykazują pewne zróżnicowanie, ale nie są to wahania bardzo duże i odwzorowują wpływ sytuacji ekonomicznej sektora rolnego na rynek ziemi.

W 1996 roku najkorzystniej było za grunty zapłacić pszenicą zarówno na rynku rolnym, jak i SP. Aby nabyć 1 ha ziemi, trzeba przeznaczyć odpowiednio 28 dt pszenicy i 45 dt żyta w transakcjach między rolnikami, a na rynku SP 23 dt pszenicy i 37 dt żyta. Okres ten charakteryzuje się wysokim poziomem cen rynkowych na zboża.

Porównując ceny ziemi badanego rejonu ze średnimi cenami w Polsce na rynku rolnym, gdzie aby stać się właścicielem 1 ha ziemi trzeba sprzedać 52,5 dt pszenicy i 83 dt żyta, należy kolejny raz podkreślić, że ceny ziemi w badanym rejonie osiągają wartości bardzo niskie.

W roku 1998 1 ha ziemi jest wart na rynku rolnym 36 dt pszenicy i 61 dt żyta. W roku 1999, ostatnim roku badań, ilości te wynoszą 36 dt pszenicy i 52 dt żyta. Niewątpliwie fluktuacja cen na rynku zbóż ma wpływ na mniej korzystny zakup ziemi regulowany w miernikach naturalnych. Natomiast najwyższe ceny ziemi wyrażone w mierniku naturalnym wystąpiły w roku 1994. Wtedy na zakup gruntów trzeba było przeznaczyć 43 dt pszenicy i 62 dt żyta, gdyż ze sprzedaży zboża uzyskiwano bardzo niskie ceny.

Porównując wartość ziemi wyrażoną w kg żywca wieprzowego, najkorzystniejszym okresem na nabycie gruntów przez rolników na obu subrynkach był przełom lat 1994 i 1995. Rolnik sprzedając 333 kg żywca wieprzowego, mógł stać się właścicielem 1 ha kupionego na rynku rolnym, a za 174 kg tego samego produktu nabywał ziemię na rynku SP.

Najwyższą cenę, a więc najmniej korzystną dla kupujących, odnotowano w roku 1999 – 617 kg i 593 kg żywca wieprzowego na rynku rolnym i SP. Ceny ziemi liczone w mierniku naturalnym wprawdzie znacznie wzrosły, ale wynikało to z niskich cen rynkowych tego produktu.

**Tabela 1**  
**Średnie ceny ziemi na rynku sąsiedzkim w latach 1993-1999 wyrażone w miernikach naturalnych**  
**Average prices of the ground on farmer market in 1993-1999 expressed in natural measures in kg of the pig livestock in the wheat dt**  
**in the rye dt**

Gminy Commune	W kg żywejca wieprzowego In the kg					W dt pszenicy In the wheat					W dt żyta In the rye										
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Babimost	668	488	498	744	612	732	652	45	50	36	39	46	45	42	63	72	57	63	63	78	58
Kargowa	476	523	396	481	403	336	541	33	54	29	25	30	21	35	45	77	46	40	41	36	48
Siedlec	697	660	684	677	435	678	619	47	71	50	30	33	42	40	65	95	79	57	44	72	55
Wolsztyn	699	276	529	644	448	441	775	48	45	38	34	34	27	49	66	40	61	54	46	47	70
Zbąszynek	644	496	498	607	519	703	658	43	51	36	32	39	44	42	61	73	57	51	53	72	559
Zbąszyń	509	427	769	521	1129	658	630	34	43	56	27	85	41	41	48	62	88	44	115	70	39
Średnio dla regionu	614	478	562	612	591	591	645	41	56	43	35	39	40	41	64	77	69	57	55	69	58
Average studied area																					
Lubrza	1 067	519	280	289	601	296	600	73	55	20	15	45	18	38	100	76	32	24	61	32	54
Łagów	613	324	439	435	654	401	1 025	41	35	32	22	49	25	65	58	48	50	36	67	43	92
Skąpe	202	191	494	481	387	552	394	14	20	36	25	29	34	25	19	28	57	40	39	59	35
Szczaniec	613	144	416	604	643	792	572	41	20	30	31	48	50	37	58	21	48	51	49	85	52
Świebodzin	306	183	357	259	205	732	638	20	15	26	13	29	46	41	29	27	41	22	21	78	58
Średnio dla regionu	560	272	397	413	498	554	645	30	23	26	20	42	43	38	42	32	42	32	31	73	53
Average studied area																					
Błedzew	233	226	431	491	641	672	544	16	24	31	26	48	42	35	22	33	50	41	65	72	49
Międzyrzecz	466	164	237	289	242	370	702	32	17	17	15	18	23	45	44	24	27	24	25	40	41
Przytoczna	202	351	428	315	356	464	611	14	36	31	16	27	29	39	19	52	49	26	36	50	55
Pszczew	110	210	295	305	197	418	397	7	21	21	16	29	26	25	10	31	34	26	20	45	36
Skwierzyna	717	324	396	441	284	438	652	48	33	29	17	30	27	42	68	48	46	37	29	47	58
Trzciel	214	226	319	368	292	385	472	15	23	23	19	36	24	30	20	33	37	31	49	41	42
Średnio dla regionu	323	250	351	368	335	457	563	25	30	27	20	29	23	33	34	43	43	33	39	39	47
Average studied area																					
Ogółem	499	333	436	464	474	534	617	37	38	34	28	36	36	36	51	55	54	45	48	61	52
Total																					

Źródło: Opracowanie własne.  
Source: Own elaboration.

Tabela 2  
Średnie ceny ziemi na rynku innym w latach 1993-1999 wyrażone w miernikach naturalnych  
Average prices of land in 1993-1999 on another market in natural measures

	W kg żywcia wieprzowego In kg of livestock							W dt pszenicy In the wheat							W dt żyta In the rye						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Rejon Wolsztyna Wolsztyn Region	57	52	42	43	57	57	82	39	54	31	23	43	46	53	55	77	48	36	58	80	73
Rejon Świebodzina Świebodzin Region	88	44	42	67	49	67	60	46	31	35	36	42	38	84	65	49	56	50	65	65	53
Rejon Międzyrzecza Międzyrzecze Region	30	26	28	42	36	40	53	20	27	20	22	27	34	28	39	32	35	37	58	47	47
Ogółem badany rejon Total studied area	59	42	37	32	46	58	59	40	43	30	23	35	36	38	56	62	43	37	47	61	53

Źródło: Opracowanie własne.  
Source: Own elaboration.

**Tabela 3**  
**Równowartość plonu pszenicy i żyta potrzebna do zakupu 1 ha UR**  
**Of the wheat and rye's crop necessary equivalent to purchase 1 ha of croplands**

	Rynek chłopski Farmer market							Rynek inny Other market						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Pszenica – Wheat														
Rejon Wolsztyna Wolsztyn Region	1,18	1,61	1,24	1,01	1,12	1,15	1,18	1,14	1,58	0,91	0,67	1,26	1,35	1,55
Rejon Świebodzina Świebodzin Region	0,88	0,67	0,76	0,58	1,23	1,26	1,11	1,87	1,43	0,96	1,09	2,12	1,31	1,18
Rejon Międzyrzecza Międzyrzecze Region	0,73	0,88	0,79	0,58	0,85	0,67	0,97	0,62	0,84	0,95	0,68	0,84	0,75	1,06
Żyto – Rye														
Rejon Wolsztyna Wolsztyn Region	2,6	3,2	2,8	2,3	2,2	2,8	2,4	2,29	3,2	2	1,63	2,41	3,3	3,04
Rejon Świebodzina Świebodzin Region	1,75	1,33	1,78	1,31	1,29	3	2,2	2,8	2,95	2,2	2,54	2,27	2,95	2,4
Rejon Międzyrzecza Międzyrzecze Region	1,54	1,95	1,84	1,52	1,71	1,85	2,13	1,27	1,77	1,45	1,59	1,68	2,63	2,13

Źródło: Opracowanie własne.  
 Source: Own elaboration.

Analizując plony zbóż z 1 ha i ceny sprzedaży zauważyć można, że najkorzystniejszy był rok 1996. Plon pszenicy z 0,58 ha w rejonie Międzyrzecza i Świebodzina wystarczał na kupno 1 ha ziemi, a w rejonie Wolsztyna plon z powierzchni 1 ha. W roku 1999 na rynku rolnym chcąc nabyć 1 ha, trzeba było przeznaczyć zbiór pszenicy z 1,18 ha, 1,11 ha i 0,97 ha – odpowiednio w poszczególnych rejonach. Zdecydowanie najmniejszy areal pszenicy należało przeznaczyć na zakup 1 ha ziemi na rynku rolnym w rejonie Międzyrzecza, a największy obszar w rejonie Wolsztyna. Wyniki te pokrywają się z badaniami **Szymańskiej** (2001) prowadzonymi w Wielkopolsce. Najkorzystniejszy dla zakupów ziemi w Wielkopolsce był również rok 1996, wówczas wystarczyło przeznaczyć zbiór z 1,69 ha pszenicy. Rynek inny reprezentowany głównie przez rynek gruntów Skarbu Państwa zachowuje się podobnie jak rynek sąsiedzki. Okres koniunktury w rolnictwie oddziałuje na subrynki, implikując wzajemne relacje. W przytaczanym 1996 roku plon pszenicy z powierzchni 1,09 ha w rejonie Świebodzina pozwolił nabyć 1 ha ziemi, a w rejonie Wolsztyna i Międzyrzecza odpowiednio 0,67 i 0,68 ha. Dla porównania cen ziemi stosuje się także miernik wyrażony w USD, co przedstawia tabela 4.

Tabela 4

**Średnie ceny UR na rynku chłopskim oraz innym w latach 1993-1999 wyrażone w USD**  
**Average prices of croplands in 1993-1999 on farmer market and on other market expressed in USD**

Wyszczególnienie Specification	W USD średnia rocznego kursu NBP Annual mean rate of central bank (USD)						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Rynek chłopski – Farmer market							
Rejon Wolsztyna Wolsztyn Region	607	595	636	762	618	651	613
Rejon Świebodzina Świebodzin Region	397	242	388	427	646	692	562
Rejon Międzyrzecza Międzyrzecz Region	325	330	400	439	442	368	496
Ogółem – Total	486	423	504	602	548	579	549
Rynek inny – Other market							
Rejon Wolsztyna Wolsztyn Region	519	590	446	479	658	757	786
Rejon Świebodzina Świebodzin Region	638	497	450	750	564	685	573
Rejon Międzyrzecza Międzyrzecz Region	270	299	297	468	417	400	504
Ogółem – Total	530	471	396	498	536	582	565

Źródło: Opracowanie własne.  
 Source: Own elaboration.

Ceny ziemi wyrażone w dolarach amerykańskich wskazują, że najwyższą cenę trzeba zapłacić za 1 ha UR na rynku sąsiedzkiem w 1996 r. – 602 USD, a najniższą w 1994 r. – 423 USD, natomiast na rynku innym w 1998 r. 582 USD. W ostatnim roku badań ceny ziemi spadają. W porównaniu z osiągniętymi wynikami w Wielkopolsce przedstawionymi przez **Szymańską** (2001) ceny na Ziemi Lubuskiej są przeciętnie dwa razy niższe zarówno na rynku rolnym, jak i skarbowym. Podobne relacje kształtują się, kiedy porównamy obszar całego kraju.

### Zróźnicowanie przestrzenne cen użytków rolnych

Przyjmując badany obszar 17 gmin jako subrynek, zauważa się ogromne zróźnicowanie cen ziemi. Rynek lokalny, na którym prowadzono badania, to najmniejszy układ przestrzenny – może obejmować obszar gminy, w przypadku dobra okresowego czy sporadycznego zakupu. W obrębie nawet jednej gminy relacje są skrajnie różne, wiąże to się z zasobami ziemi oferowanej do sprzedaży. Taka sytuacja wpływa na rynek ziemi chłopskiej w tym sensie, że przy nadwyżce podaży ziemi SP nad popytem ceny kształtują się na niskim poziomie.

Uznając obszar gminy jako rynek lokalny, dokonano analizy przestrzennego zróźnicowania cen UR na rynku chłopskim oraz innym.

### Rejony o najwyższych i najniższych cenach

Na przestrzeni siedmiu lat prowadzenia badań można ustalić, w których gminach ziemia rolnicza osiąga największą wartość, wyrażoną poziomem cen, a także wskazać te gminy, w których ceny są najniższe zarówno na rynku chłopskim, jak i innym.

Poniższa tabela porządkuje gminy pod względem miejsca, jakie dany obszar gminy zajmował w czasie trwania badań.

Tabela 5

#### Gminy o relatywnie najwyższych i najniższych cenach ziemi Communes with relatively highest and lowest prices of lands

Ceny najwyższe – Highest prices					Ceny najniższe – Lowest prices				
gmina commune	1993		1999		gmina commune	1993		1999	
	cena (tys. zł) price (thous. zł)	pozycja position	cena (tys. zł) price (thous. zł)	pozycja position		cena (tys. zł) price (thous. zł)	pozycja position	cena (tys. zł) price (thous. zł)	pozycja position
Rynek chłopski – Farmer market									
Lubrza	1,74	1	2,16	6	Pszczew	0,18	1	1,43	2
Skwierzyna	1,17	2	2,35	4	Przytoczna	0,33	2	2,20	6
Babimost	1,09	5	2,35	3	Skąpe	0,33	2	1,42	1
Zbąszynek	1,05	6	2,37	2	Trzciel	0,35	3	1,70	3
Wolsztyn	1,14	3	2,79	1	Bledzew	0,38	4	1,96	5
Siedlec	1,12	4	2,23	5	Świebodzin	0,50	5	2,30	10
Rynek inny – Other market									
Lubrza	2,92	1	1,94	6	Pszczew	0,25	1	1,74	1
Zbąszynek	1,09	2	4,54	1	Trzciel	0,34	2	–	–
Świebodzin	0,98	3	1,76	8	Bledzew	0,54	3	1,88	3
Siedlec	–	–	3,82	2	Miedzyrzecz	0,66	4	–	–
Przytoczna	–	–	2,56	3					

Źródło: Opracowanie własne.  
Source: Own elaborate.

W roku 1993 na rynku chłopskim najwyższe ceny uzyskano w następujących gminach według kolejnych pozycji: Lubrza, Skwierzyna, Wolsztyn, Siedlec, Babimost, Zbąszynek, natomiast w 1999 roku w wymienionych gminach zanotowano zmiany i w pierwszej szóstce znalazły się: Wolsztyn, Zbąszynek, Babimost, Skwierzyna. Siedlec i Lubrza zajmują dalsze miejsca, co spowodowane zostało spadkiem liczby transakcji ziemi. Na rynku lokalnym brakuje atrakcyjnych parcel zarówno w gminie Siedlec, jak i w Lubrzy. Ponadto podczas trwania dekonunktury rolnicy nie przejawiają chęci sprzedaży ziemi.

Zdecydowanie najniższe ceny zanotowano w 1993 roku w gminie Pszczew, Skąpe, Trzciel, Bledzew oraz Przytoczna. W 1996 gminy te plasują się na podobnych miejscach, poza Przytoczną.

Na rynku innym najwyższe wartości uzyskano w gminach Lubrza, Zbąszynek, Świebodzin. W 1993 roku AWRSP wystawiła na przetargach w tym rejonie pokąźną ilość ziemi, która została zagospodarowana przez rolników indywidualnych z pogranicza Wielkopolski. W końcowym okresie badań kurczy się obszar atrakcyjnych działek na terenie Świebodzina i Lubrzy, natomiast w Siedlcu i w Zbąszynku otworzył się rynek SP. Spółki pracownicze zwróciły użytkowaną ziemię do AWRSP, która zaczęła ogłaszać przetargi na zagospodarowanie przejętych gospodarstw. Zauważa się dodatnią korelację w cenach ziemi na obu badanych subrynkach. Rejony o najniższej wartości ziemi na rynku chłopskim i rynku innym są podobne. Pszczew, Trzciel, Bledzew reprezentują rejony o najniższej cenie niezależnie od segmentu rynku.

## Wnioski

1. Poziom cen ziemi na obszarze Ziemi Lubuskiej, a szczególnie w badanych rejonach, znacznie odbiega od cen w kraju, a szczególnie od Wielkopolski. Od wielu lat poziom cen ziemi na terenie województwa lubuskiego należy do najniższych w kraju.
2. Ceny nominalne na rynku rolnym i rynku SP rosną – wyjątkiem jest rok 1999, kiedy zanotowano niewielki spadek.
3. Ceny ziemi na rynku lokalnym wskazują na duże zróżnicowanie przestrzenne.
4. Wysokość cen rozciąga się między UR a UZ. W początkowym okresie badań dysproporcje są znaczne, a w następnych latach sukcesywnie zacierają się.
5. W badanym rejonie ceny gruntów dobrych i średnich wyrównują się. Tempo wzrostu cen ziem słabych jest wysokie, o wiele wyższe niż w kraju, gdzie występuje stagnacja w poziomie cen na grunty gorszej jakości.
6. Postawione na wstępie niniejszego opracowania hipotezy badawcze potwierdzają się. Z przeprowadzonych badań wynika, że ceny gruntów rolnych na badanym subryнку są zróżnicowane, a ich poziom odbiega od cen gruntów notowanych na rynku krajowym.

**Literatura**

- Ostrowski L.** (2000): Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Raporty rynkowe 4. IERiGŻ, Warszawa.
- Ostrowski L.** (1997): Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Raporty rynkowe 3. IERiGŻ, Warszawa.
- Ostrowski L.** (1998): Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Raporty rynkowe 2. IERiGŻ, Warszawa.
- Szymańska M.** (2001): Analiza rynku ziemi rolniczej w Wielkopolsce – studium mikroekonomiczne. AR, Poznań.
- Weil E.** (2003): Analiza rynku ziemi rolniczej w wybranych rejonach Ziemi Lubuskiej. Pr. dokt. Katedra Ekonomiki Gospodarki Żywnościowej AR w Poznaniu.
- Woś A.** (1996): Sytuacja produkcyjno-ekonomiczna w gospodarstwach powstałych z majątku byłych PGR. Rynek Rolny 11. IERiGŻ, Warszawa.
- Woś A.** (1997): Analiza produkcyjno-ekonomiczna sytuacji rolnictwa, gospodarki żywnościowej. IERiGŻ Warszawa.
- Zdziebowska** (2001): Sytuacja produkcyjno-ekonomiczna w 2000 r. gospodarstw powstałych z majątku byłych PGR. Rynek Rolny 11. IERiGŻ, Warszawa.

**THE PRICES OF AGRICULTURAL LAND IN THE SELECTED REGIONS  
OF THE LUBUSKA REGION****S u m m a r y**

The prices of the ground in the selected regions of the Lubuska district were analysed in 1993-1999. The comparison of prices of the ground on farmer and on other markets was executed. It was used with natural measures and the value of the ground was expressed in the rye's dt, in dt wheat and kg of the pig. The standard of prices was compared in stable prices as well as in USD. The spatial differentiation of the ground on local market was shown.